HANSESTADT wismar

Präsident der Bürgerschaft

An die Mitglieder
der Bürgerschaft

17. September 2013

E i n l a d u n g

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich erlaube mir, Sie zur 48. Sitzung der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar (Wahlperiode 2009-2014) am

Donnerstag, 26.09.2013, 17:00 Uhr

in den Bürgerschaftssaal im Rathaus, Am Markt 1, 23966 Wismar, einzuladen.

T a g e s o r d n u n g :

Öffentlicher Teil

1	Begrüßung durch den Präsidenten der Bürgerschaft	
2	Einwohnerfragestunde	
3	Eröffnung / Feststellung der Beschlussfähigkeit	
4	Personelle Veränderungen in den Ausschüssen	
5	Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 29.08.2013	
6	Mitteilungen des Präsidenten der Bürgerschaft	
7	Mitteilungen des Bürgermeisters	
8	Anträge des Bürgermeisters	
8.1	Haushaltssicherungskonzept 2013 ***Bitte bringen Sie zur Vorlage die Anlage 'Haushaltssicherungskonzept 2013' mit, welche Sie über die Ausschüsse erhalten haben.***	**VO/2013/0726**
8.2	Kenntnisnahme des Schlussberichtes über die Prüfung der Jahresrechnung 2011	**VO/2013/0728**
8.3	Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2012 für den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar	**VO/2013/0740**
8.4	Abwägung und Beschluss 1. Fortschreibung Managementplan Welterbe Altstadt Wismar und 2. Fortschreibung ISEK-Teilkonzept Altstadt	**VO/2013/0745**
8.5	Abwägung der Anregungen und abschließender Beschluss 2. Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Wismar, Teil A - Gesamtstadt, Teil B - Teilkonzept Friedenshof I und II sowie Wismar Ost/ Kagenmarkt	**VO/2013/0739**

8.6	Bauleitplanung der Hansestadt Wismar, 56. Änderung des Flächennutzungsplanes "Umwandlung von Sondergebiet Klinik in Wohnbaufläche im Bereich Seebad Wendorf", Aufstellungsbeschluss	**VO/2013/0722**
8.7	Bauleitplanung der Hansestadt Wismar, Bebauungsplan Nr. 82/13 "Wohngebiet Seebad Wendorf", Aufstellungsbeschluss	**VO/2013/0723**
8.8	Förderung für den Neubau einer Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung Schulhort "Kagenmarkt", Prof.-Frege-Str., 23970 Wismar aus Städtebaufördermitteln: 50 % der zuwendungsfähigen Kosten, max. jedoch 450.000,--€, Bauherrin: Perspektive gGmbH Wismar	**VO/2012/0632**
8.9	Besetzung der Sitze des Aufsichtsrates der Technisches Landesmuseum Mecklenburg-Vorpommern gemeinnützige Betriebsgesellschaft mbH	**VO/2013/0754**
8.10	Annahme von Zuwendungen (Spenden) an die Hansestadt Wismar	**VO/2013/0755**
9	Anträge der Fraktionen und Bürgerschaftsmitglieder	
9.1	Parkhaus/Parkdeck/Tiefgarage auf dem Gelände des Alten Hafen *CDU-Fraktion*	**VO/2013/0760**
9.2	Vertragsverhandlungen zwischen der Verwaltung der Hansestadt Wismar und der Kirchgemeinde St. Marien-St. Georgen *CDU-Fraktion*	**VO/2013/0761**
9.3	Behindertenbeauftragte(r) der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar *Bürgerfraktion*	**VO/2013/0762**
9.4	Erhöhung der Entschädigung von Trainern, Übungsleitern und Betreuern im Kinder- und Jugendsport *Bürgerfraktion*	**VO/2013/0763**
10	Anfragen der Fraktionen und Bürgerschaftsmitglieder	

Nicht öffentlicher Teil

11	Anfragen und Anträge	
11.1	Überlassung einer Grundstücksfläche im Bereich Köppernitztal in Erbbaurecht	**VO/2013/0750**

11.2 Antrag nach § 71 Abs. 4 S. 3 KV M-V **VO/2013/0758**

Sonstige betriebliche Aufwendungen der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Wismar mbH
FDP-Fraktion

11.3 Antrag nach § 71 Abs. 4 S. 3 KV M-V **VO/2013/0759**

Veruntreuungen zu Lasten der Wirtschaftsförderungsgesellschaft und der Sanierungsgesellschaft
FDP-Fraktion

Öffentlicher Teil

12 Bekanntgabe der in nicht öffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse

Nach § 13 (1) der Geschäftsordnung der Bürgerschaft findet im Falle einer Vertagung die Fortsetzung dieser Sitzung am darauf folgenden Donnerstag um 17.00 Uhr am selben Ort statt.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Gerd Zielenkiewitz
Präsident der Bürgerschaft

Vorlage **Nr.:** **VO/2013/0726**

Federführend:
20 AMT FÜR FINANZVERWALTUNG

Status: öffentlich
Datum: 11.07.2013
Verfasser: Bansemer, Heike

Beteiligt:
I Bürgermeister
II Senator
III Senator
02 Stabsstelle Stadtentwicklung und Welterbe
03 Beteiligungsverwaltung
1 Büro der Bürgerschaft
10 AMT FÜR ZENTRALE DIENSTE
13 Amt für Tourismus, Presse und Stadtmarketing
30 AMT FÜR WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG
32 ORDNUNGSAMT
40 AMT FÜR KULTUR, SCHULE, JUGEND UND SPORT
60 BAUAMT
68 Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb

Haushaltssicherungskonzept 2013

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	02.09.2013		Verwaltungsausschuss
Öffentlich	02.09.2013		Ausschuss für Kultur, Sport und Bildung
Öffentlich	03.09.2013		Ausschuss für Wirtschaft und kommunale Betriebe
Öffentlich	03.09.2013		Betriebsausschuss des EVB
Öffentlich	09.09.2013		Bauausschuss
Öffentlich	09.09.2013		Ausschuss für Gesundheit und Soziales
Öffentlich	11.09.2013		Finanz- und Liegenschaftsausschuss
Öffentlich	26.09.2013		Bürgerschaft der Hansestadt Wismar

Beschlussvorschlag:
Die Bürgerschaft beschließt das Haushaltssicherungskonzept für den Zeitraum 2013 bis 2018 in der als Anlage beigefügten Fassung.

Begründung:
Gemäß § 43 Abs. 7 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ist die Hansestadt Wismar verpflichtet, ein Haushaltssicherungskonzept aufzustellen, wenn trotz Ausnutzung aller Einspareffekte sowie Ausschöpfung aller Ertrags- und Einzahlungsmöglichkeiten der Haushaltsausgleich nicht erreicht werden kann.
Mit den rechtsaufsichtlichen Anordnungen A 3 zur Haushaltssatzung 2013 vom 13. Mai 2013 wurde die Hansestadt Wismar gemäß § 82 Abs. 1 KV M-V aufgefordert, dass die Bürgerschaft bis zum 31.08.2013 ein Haushaltssicherungskonzept beschließt, das die Vorgaben des § 43 Abs. 7 KV M-V erfüllt.

Finanzielle Auswirkungen *(Alle Beträge in Euro)***:**

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

	Keine finanziellen Auswirkungen	
X	Finanzielle Auswirkungen gemäß Anlage	

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 laufende Haushaltsjahr (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:

	neu	
	freiwillig	
	eine Erweiterung	
§ 43 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern	Vorgeschrieben durch:	

Anlage/n: Haushaltssicherungskonzept 2013-2018

Der Bürgermeister

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

HANSESTADT
wismar



Haushaltssicherungskonzept der Hansestadt Wismar 2013-2018

Inhaltsverzeichnis

		Seite
I.	Vorbemerkung	2
II.	Aktuelle Haushaltssituation	4
III.	Maßnahmen im Prüfverfahren	8
IV.	Neue Konsolidierungsmaßnahmen	15
V.	Gesamtübersichten über die Entlastung des städtischen Haushaltes bis 2018	74
VI.	Ergebnisdarstellung	79

I. Vorbemerkung

I. Vorbemerkung

Am 13. Dezember 2012 beschloss die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar frühzeitig den Haushalt 2013. Trotz aller Bemühungen war es nicht möglich, den Haushaltsausgleich für das laufende Jahr 2013 und die Folgejahre auszuweisen.

Am 13. Mai 2013 erhielt die Hansestadt Wismar vom Ministerium für Inneres und Sport Mecklenburg-Vorpommern die rechtsaufsichtliche Genehmigung zur Haushaltssatzung 2013. Unter anderem wurde darin angeordnet, dass die Bürgerschaft bis zum 31.08.2013 ein Haushaltssicherungskonzept zu beschließen hat, welches im Finanzhaushalt die Vorgaben des § 43 Abs. 7 KV M-V erfüllt.

Gemäß § 43 Abs. 6 KV M-V ist der Haushalts in jedem Haushaltsjahr in Planung und Rechnung auszugleichen. Kann der Haushaltsausgleich nach Absatz 6 trotz Ausnutzung aller Sparmöglichkeiten sowie Ausschöpfung aller Ertrags- und Einzahlungsmöglichkeiten nicht erreicht werden, ist entsprechend des § 43 Abs. 7 KV M-V ein Haushaltssicherungskonzept zu erstellen. Darin sind die Ursachen für den unausgeglichenen Haushalt zu beschreiben und Maßnahmen darzustellen durch die der Haushaltsausgleich und eine geordnete Haushaltswirtschaft auf Dauer sichergestellt werden. Es ist außerdem der Zeitraum anzugeben, innerhalb dessen der Haushaltsausgleich wieder erreicht wird (Konsolidierungszeitraum).

Das Haushaltssicherungskonzept zeigt zunächst die aktuelle Haushaltssituation der Hansestadt Wismar auf. Im Folgenden werden die Maßnahmen des alten Haushaltssicherungskonzeptes abgerechnet und neue Konsolidierungsmaßnahmen produktbezogen nach Teilhaushalten aufgezeigt. Abschließend wird deren Entlastungspotenzial für die Hansestadt Wismar in einer Gesamtübersicht dargestellt.

II. Aktuelle Haushaltssituation

II. Aktuelle Haushaltssituation

In den vergangenen Jahren war es der Hansestadt Wismar nicht möglich den Haushalt auszugleichen. Ausschlaggebend dafür waren mehrere Faktoren.

Eine wesentliche Rolle spielte hierbei die Landkreisneuordnung. Ganze Aufgabenbereiche wurden dabei an den Landkreis Nordwestmecklenburg übertragen. Es bleibt jedoch zu beachten, dass der entsprechende Personalbestand nicht in Gänze übernommen wurde, wie bspw. die Mitarbeiter der Feuerwehr die zur Aufgabenerfüllung des Rettungsdienstes herangezogen wurden, Querschnittspersonal und Personal mit gemeindlichen und kreislichen Aufgaben. Zur Sicherstellung der Aufgaben hat die Stadt nunmehr eine Kreisumlage an den Landkreis zu zahlen. Der Umlagesatz liegt aktuell bei 43,67 %, dies entspricht einer Zahlung iHv. 14.281.900 EUR und stellt somit eine maßgebliche Belastung für den städtischen Haushalt dar.

Im Ergebnis der Umsetzung der neuen Landesgesetzgebung erleidet die Stadt einen Finanzkraftverlust von 3,7 Mio. EUR. Diese finanzielle Belastung muss die Stadt durch eigenen Sparmaßnahmen versuchen auszugleichen, da ein finanzieller Ausgleich durch Landeshilfen nicht vorgesehen ist.

Des weiteren hat auch der städtische Haushalt Preissteigerungen aller Art bspw. im Bereich der Bewirtschaftung sowie beim Einkauf von Dienstleistungen zu verkraften.

Gesetzliche Besoldungsanpassungen und Tarifabschlüsse für die Beschäftigten der Hansestadt Wismar beeinflussten ebenfalls die Haushaltssituation.

Im Haushaltssicherungskonzept 2010 wurde noch von einem Haushaltsausgleich ohne Landkreisneuordnung und Anpassung des FAG im Jahre 2012 ausgegangen.

Durch die nunmehr geänderten finanziellen Rahmenbedingungen müssen in den nächsten Jahren alle Anstrengungen unternommen werden, das strukturelle Defizit auszugleichen. Dies soll mit dem vorgelegten Haushaltssicherungskonzept

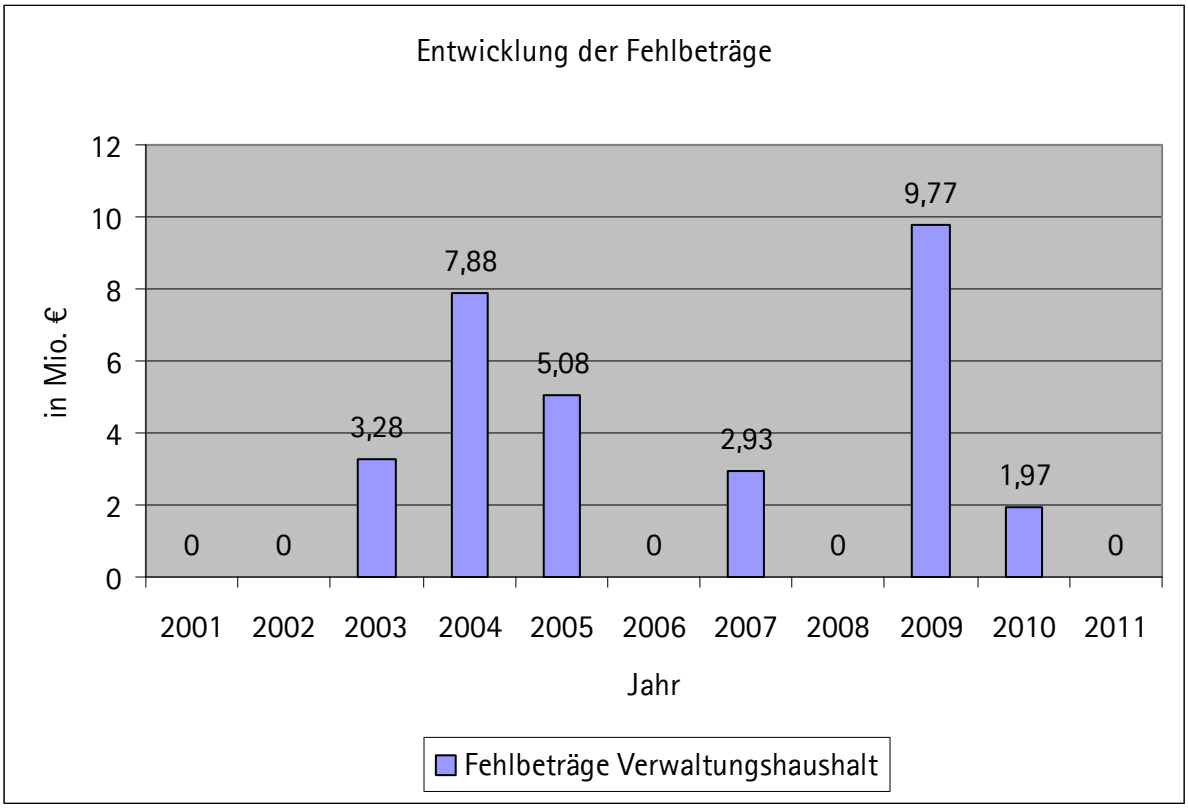
vollumfänglich bis zum Jahre 2017 erfolgen. Danach gilt es die in den Vorjahren aufgelaufenen Fehlbeträge abzubauen.

Die Haushaltssatzung 2013 weist sowohl im Ergebnishaushalt als auch im Finanzhaushalt ein Defizit aus.
Mit der Genehmigung der Haushaltssatzung 2013 durch das Ministerium für Inneres und Sport Mecklenburg-Vorpommern wurden der Hansestadt Wismar rechtsaufsichtliche Anordnungen zur Reduzierung des negativen Saldos der ordentlichen und außerordentlichen Ein- und Auszahlungen um 800,0 T€ auferlegt.
Die rechtsaufsichtlichen Entscheidungen zur Haushaltssatzung 2013 beruhen auf der Beurteilung der dauernden Leistungsfähigkeit der Hansestadt Wismar.
In die Bewertung der dauernden Leistungsfähigkeit sind verschiedene Kriterien einzubeziehen, dabei ist das bedeutenste Kriterium der Haushaltsausgleich oder, soweit der Haushaltsausgleich nicht erreicht ist, der Zeitraum der Wiedererreichung desselben.

Der Haushaltsausgleich nach den Grundsätzen der kommunalen Doppik stellt auf den Ausgleich des Ergebnishaushaltes ab und umfasst mit dem Ausgleich des Finanzhaushaltes auch die Sicherung einer stetigen Zahlungsfähigkeit.
Es gelingt der Hansestadt Wismar im Haushaltsplan 2013 nicht, den jahresbezogenen Haushaltsausgleich im Ergebnis- und Finanzhaushalt aufzuzeigen.
Durch das Ministerium für Inneres und Sport wurde unter Zugrundelegung der landeseinheitlichen Beurteilungsmaßstäbe die dauernde Leistungsfähigkeit in der Gesamtschau als weggefallen eingeschätzt.

Die in den Haushaltssicherungskonzepten aus Vorjahren enthaltenen Konsolidierungsmaßnahmen haben sich in der Rückschau bewährt und im Ergebnis

dazu geführt, dass die Jahresabschlüsse unter dem im jeweiligen Haushaltsplan veranschlagten Defizit festgestellt werden konnten.



Trotz des erfolgreichen Einsatzes der Haushaltssicherungskonzepte macht die, durch die weitere Verschlechterung der finanziellen Rahmenbedingungen hervorgerufene, größere finanzielle Schieflage des örtlichen Haushaltes gegenüber der Planung weitere Konsolidierungsmaßnahmen notwendig. Ergänzende Maßnahmen der ursprünglichen Sicherungskonzepte sind erforderlich.

Die Ausgaben im konsumtiven Bereich sind den Einnahmen anzupassen, um die nach Art. 28 Grundgesetz für die Gemeinden festgeschriebene kommunale Selbstverwaltung zu sichern. Dazu ist das Haushaltssicherungskonzept die notwendige Entscheidungsgrundlage.

III. Maßnahmen im Prüfverfahren

III. Maßnahmen im Prüfverfahren

Im Folgenden werden Konsolidierungsmaßnahmen der Haushaltssicherungskonzepte 2008 und 2010 beleuchtet. Maßnahmen die Bestandteil des neuen Konzeptes für das Haushaltsjahr 2013 sind, bleiben dabei unberücksichtigt.

1. Erhöhung des Kostendeckungsgrades des BgA Veranstaltungszentrale

Im Haushaltsjahr 2012 erfolgte eine Fusion der Veranstaltungszentrale mit dem Theater. Der geplante Zuschuss belief sich dabei im Ergebnis auf 687,9 TEUR (entspr. einem Kostendeckungsgrad von ca. 43,52 %). Der vorläufige tatsächliche Zuschuss beträgt 2012 rund 555,8 TEUR (entspr. einem Kostendeckungsgrad von ca. 44,5 %). Für das Haushaltsjahr 2013 sind 721,2 TEUR (entspr. einem Kostendeckungsgrad von ca. 43,06 %) Zuschuss geplant.

Seit der strukturellen Zusammenführung ist die Erhöhung des Kostendeckungsgrades des BgA Veranstaltungszentrale/ Theater eine ständige Aufgabe. Zugunsten der Kostenrechnung wird bei Nutzung von Räumlichkeiten durch andere Fachämter, insbes. andere Betriebe gewerblicher Art, grundsätzlich auf eine interne Leistungsverrechnung bestanden. Das führt zwar im Ergebnis nicht zur einer höheren Entlastung, erhöht jedoch den Kostendeckungsgrad des BgA Veranstaltungszentrale/ Theater.

Es erfolgt nach Neubau/Umbau des Theaters eine Überprüfung der bestehenden Nutzungsverträge.

2. Entgeltanpassung aller Betriebe gewerblicher Art (BgA)

Es ist beabsichtigt vorbehaltlich der Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar das Grundstück Zanderstraße 2 (Photovoltaikanlage) an den Kinderwelt e. V. noch bis zum 31.12.2013 zu veräußern. Dadurch

werden Kosten für die Unterhaltung, Wartung und sonstige Geschäftsaufwendungen iHv. 3,0 TEUR jährlich eingespart.

Die Fläche des BgA Hafenwirtschaft wird zum 01.01.2014 an die Seehafen Wismar GmbH verkauft. Der bisherige Pachtvertrag entfällt und damit auch die Grundlage für das Fortbestehen des BgA Hafenwirtschaft.

3. Regelmäßige und gebündelte Ausschreibung von Wartungsverträgen für technische Anlagen und Lieferverträgen für Medienversorgung (z. B.. Energie)

Die Ausschreibung von Wartungsverträgen für technische Anlagen und Lieferverträgen für Medienversorgung wurden und werden auch zukünftig in gebündelter Form durchgeführt.

4. Änderung des Reinigungszyklus bei Straßenreinigung

Der Reinigungszyklus der Straßenreinigung wurde 2009 überprüft. Am 29.10.2009 beschloss die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar die neue Straßenreinigungs- und Straßenreinigungsgebührensatzung. Diese sind am 01.01.2010 in Kraft getreten, unterliegen einer ständigen Überprüfung und werden den territorialen Gegebenheiten angepasst.

5. LED-Projekt im Rahmen des Neubaus der Rudolf-Tarnow-Schule

Das LED-Projekt wurde im Rahmen des „South Baltic Programme" initiiert und finanziert. Hintergrund ist der Einsatz der LED-Technik zur Verringerung des Co2-Ausstoßes, bei gleichzeitiger Prüfung der Praxistauglichkeit (Verringerung der Wartungskosten, lange Lebensdauer).

Das LED-Projekt im Rahmen des Neubaus der Rudolf-Tarnow-Schule (Schulhofbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung und Fassadenanstrahlung auf LED-Basis) ist umgesetzt.

Da es keinen vergleichbaren Altanlagen gab, wurde die Effizienz der eingesetzten LED-Technik über eine Vergleichsrechnung mit konventioneller Beleuchtungstechnik ermittelt. Es ist festzustellen, dass für die drei Einsatzgebiete eine jährliche Energiekosteneinsparung von ca. 50% erreicht werden kann (entspricht ca. 1,3 TEUR). Auf Grund der langen Lebensdauer der LED-Beleuchtung (durchschnittlich 13 Jahre für angedachte Einsatzzwecke) wird davon ausgegangen, dass in diesem Zeitraum Wartungskosten für Reparatur und Ersatz von 12,0 bis 14,0 TEUR eingespart werden können.

Die Testphase zum Einsatz von LED-Leuchten an Lichtmasten über den EVB ist noch nicht abgeschlossen. Die Teststrecke für Straßenbeleuchtung befindet sich in der Lübschen Straße, im Abschnitt zwischen am Lembkenhof und Zum Festplatz sowie an der Dammhusener Chausse - zwischen B.-Härtel-Str. und Dammweg. Die Teststrecke zur Wege- und Parkbeleuchtung befindet sich an der Gabelung Kuhweide/ Dendrologischer Lehrgarten. Insgesamt wurden 19 Leuchten auf LED-Basis umgerüstet. Daraus ergab sich eine Energiekosteneinsparung von 313,00 EUR im Jahr.

6. Übernahme von Aufgaben durch kommunale Beteiligungen

Zum 2. Halbjahr 2011 wurden sieben Spielplätze an die Wohnungsbaugesellschaft mbH übergeben.

Der EVB hat im Bürgerpark die Grünflächenunterhaltung sowie die Brunnen in der Unterhaltung.

Zwischen der Hansestadt Wismar und der Technischen Landesmuseum gBetriebs GmbH (TLM) wurde zum Objekt Haus des Gastes ein Mietvertrag geschlossen. Die Miete beläuft sich seit 01.06.2013 auf monatlich 500,00 EUR.

7. Übernahme kommunaler Sportflächen durch Sportvereine

Der FC Anker Wismar 1997 e. V. bewirtschaftet den Fußballplatz der Sportanlage am Jahnsportplatz in der Goethestraße 12 seit 22.07.2009 in Eigenregie.

Weitere Übernahmen kommunaler Sportflächen durch Sportvereine erfolgte bislang nicht.

8. Auflösung der Hausdruckerei nach Ablauf der Mietverträge

Auf Grund des stetig sinkenden Kosten-Nutzen-Verhältnisses war es nicht mehr vertretbar eine eigene Hausdruckerei zu betreiben. Nach Ablauf der Mietverträge sollte diese 2012 entsprechend aufgelöst werden (HHSK 2010).

Der Zuschussbedarf belief sich im Haushaltsjahr 2010 lt. Plan auf 8,6 TEUR. Dabei wurde die zugehörige Planstelle nur anteilig mit 0,25 VzÄ. berücksichtigt. Ab dem laufenden Jahr erfolgte die Besetzung mit 0,75 VzÄ, sodass der Zuschussbedarf der Hausdruckerei deutlich anstieg.

Im Haushaltsjahr 2011 ergab sich ein tatsächlicher Zuschussbedarf iHv. 34,6 TEUR, 2012 iHv. 40,1 TEUR. Zum Ende des Haushaltsjahres 2012 stimmte der Bürgermeister dem Entscheidungsvorschlag des Fachamtes – Auflösung der Hausdruckerei – zu. Die Auflösung erfolgte zum 01.05.2013, da eine Ausschreibung der Fremdvergabe dieser Leistung erst nach Haushaltsgenehmigung erfolgen durfte.

Druckaufträge die das Fachamt allein nicht realisieren kann, werden zukünftig kostengünstiger fremdvergeben.

9. Überprüfung aller Miet- und Pachtverträge auf Notwendigkeit

Eine Überprüfung aller Miet- und Pachtverträge auf Notwendigkeit erfolgt Seitens der Abteilung Liegenschaften regelmäßig.

10. Analyse aller Stadtfeste und Veranstaltungen, Akquirierung von Einnahmeverbesserungen über Sponsoring

Im Haushaltsjahr 2012 konnten Erträge aus Sponsoring iHv. 84,4 TEUR von der Stadtwerke Wismar GmbH für die NDR Konzerte akquiriert werden.

Für die Durchführung des Schwedenfestes konnten Sponsoringerträge von rund 60,0 TEUR und für die Durchführung des Backsteingotikkongresses iHv. 6,9 TEUR erzielt werden.(2,9 TEUR von der Wobau GmbH, 2,0 TEUR vom Landkreis NWM und 2,0 TEUR vom Land)

11. Umstrukturierung der Abt. Bauunterhaltung/ Grün zum EVB

Zum 01.01.2011 wurden die Abteilungen Grünflächen- und Straßenunterhaltung dem EVB zugeordnet. Im Ergebnis wurde der Kernhaushalt des Haushaltsjahres 2012 um 325,1 TEUR entlastet.

12. Angleichung der Hebesätze Grundsteuer B, Gewerbesteuer

Grundsteuer B

Mit dem Inkrafttreten der aktualisierten Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grund- und Gewerbesteuer in der Hansestadt Wismar (Hebesatzsatzung 2011 – 2013) zum 01. 01. 2011 konnten höhere Einzahlungen erzielt werden. Weiterhin wurden die eigenen Hebesätze dem Durchschnitt der kreisfreien Städte angenähert.

Eine weitere Aktualisierung der Hebesatzsatzung ist zum Oktober 2013 vorgesehen.

Haushaltsjahr	Hebesatz in v. H	Plan in TEUR	IST in TEUR
2010	400	3.950,0	3.982,4
2011	420	4.360,0	4.291,8
2012	440	4.420,0	4.403,2
2013	450	4.520,0	-

Gewerbesteuer

Haushaltsjahr	Hebesatz in v. H	Plan in TEUR	IST in TEUR
2010	380	9.500,0	11.270,6
2011	400	14.740,0	12.638,1
2012	410	13.500,0	12.037,5
2013	420	13.800,0	-

Hundesteuer

Mit der durch die Bürgerschaft beschlossenen aktualisierten Hundesteuersatzung im Haushaltsjahr 2011 steigerten sich die Einzahlungen im Haushaltsjahr 2012 um 10,3 T€.

Haushaltsjahr	Plan in TEUR	IST in TEUR
2010	170,0	116,2
2011	170,0	141,0
2012	150,0	151,3
2013	155,0	-

13. Personalkosteneinsparungen

Die Maßnahmen zur Senkung der Personalkosten aus dem Haushaltssicherungskonzept 2010 wurden umgesetzt und führte zu einer Einsparung in Höhe von 4.312,0 T€.

Haushaltsjahr	Plan in TEUR	IST in TEUR
2010	27.220,9	26.680,7
2011	26.266,1	24.082,7
2012	19.853,1	19.770,7
2013	20.194,0	-

IV. Neue Konsolidierungsmaßnahmen

IV. Neue Konsolidierungsmaßnahmen

Haushaltskonsolidierung					
THH	**Produkt**	**Maßn.-Nr.**	**Maßnahmebezeichnung**	**verantwortl.**	**im HHSK seit**
01	11191	01/2013	Eröffnung des Welterbezentrums	Hr. Huschner	2013

Maßnahmebeschreibung:

Eröffnung des Welterbezentrums, Vermietung

HH-Jahr	**2013** in TEUR	**2014** in TEUR	**2015** in TEUR	**2016** in TEUR	**2017** in TEUR	**2018** in TEUR
Auswirkung	-	9,0	18,0	18,0	18,0	18,0

Erläuterung:

Die Hansestadt Wismar saniert mit den Mitteln aus dem Investitionsprogramm Nationale Welterbe-Stätten die beiden Giebelhäuser Lübsche Straße 23. Nach der Fertigstellung im Juni 2014 befindet sich im Haus 1 das Welterbe-Besucherzentrum und das Büro der Stabsstelle Stadtentwicklung und Welterbe sowie im Haus 2 eine Gewerbeeinheit und eine Wohneinheit.

Das Besucherzentrum besitzt eine Türöffner-Funktion und wird wie in Stralsund oder Regensburg ohne Eintritt betrieben.

Der Tapetensaal innerhalb der Ausstellung soll einmal im Monat für Abendveranstaltungen genutzt werden (2014: 6 x 100 EUR; Folgejahre: 12 x 100 EUR).

Die Gewerbeeinheit und die Wohnung könnten für je 700 EUR monatlich vermietet werden. Es wird beabsichtigt das Geld für die Bewirtschaftung der Gebäude 1 und 2 der Lübschen Straße 23 einzusetzen.

Haushaltskonsolidierung					
THH	**Produkt**	**Maßn.-Nr.**	**Maßnahmebezeichnung**	**verantwortl.**	**im HHSK seit**
02	11201	02/2013	Personalentwicklungskonzept	Fr. Schmidt	2013

Maßnahmebeschreibung:

Erarbeitung eines Personalentwicklungskonzepts zur mittelfristigen Effizienzsteigerung

HH-Jahr	**2013** in TEUR	**2014** in TEUR	**2015** in TEUR	**2016** in TEUR	**2017** in TEUR	**2018** in TEUR
Auswirkung	-	225,0	310,0	530,0	350,0	200,0

Erläuterung:

Die Hansestadt Wismar hat sowohl den Personalbestand als auch den dazu gehörigen Personalaufwand in den letzten Jahren kontinuierlich reduziert, auch wenn durch eine Anpassung an das Tarifniveau West und die allgemeinen Tariferhöhungen die Reduzierungen in den vergangenen Jahren differenziert ausfallen. Im Haushaltsjahr 2001 betrugen die Personalkosten (Personalaufwand) 32.713.000 €. Für das Haushaltsjahr 2013 sind noch Personalaufwendungen in Höhe von 19.425.200,00 € vorgesehen. Somit ergibt sich damit – bezogen auf den heutigen Personalaufwand - eine Verringerung von 40,6 % im Zeitraum von 2001 bis 2013.

Entwicklung der Personalkosten / Personalaufwendungen 2001 bis 2012 in EUR

Ist 2008	25.527.316,11
Ist 2009	26.537.726,80
Ist 2010	26.680.700,00
Ist 2011	24.108.265,36
Ist 2012	19.770.703,59

Mit Blick auf die Gewährleistung einer kontinuierlichen und qualitätsgerechten Aufgabenerfüllung wird zukünftig eine weitergehende Reduzierung der Personalaufwendungen nur in begrenztem Maße möglich sein. So werden in den Jahren 2013 bis 2016 noch ATZ-Maßnahmen sowie Auswirkungen der Aufgabenänderungen im Rahmen der Landkreisneuordnung wirksam (hier: 10 kw-Vermerke im Stellenplan der Abt. Brandschutz von 2013 bis 2015 durch Wegfall der Aufgabe "Rettungsdienst").

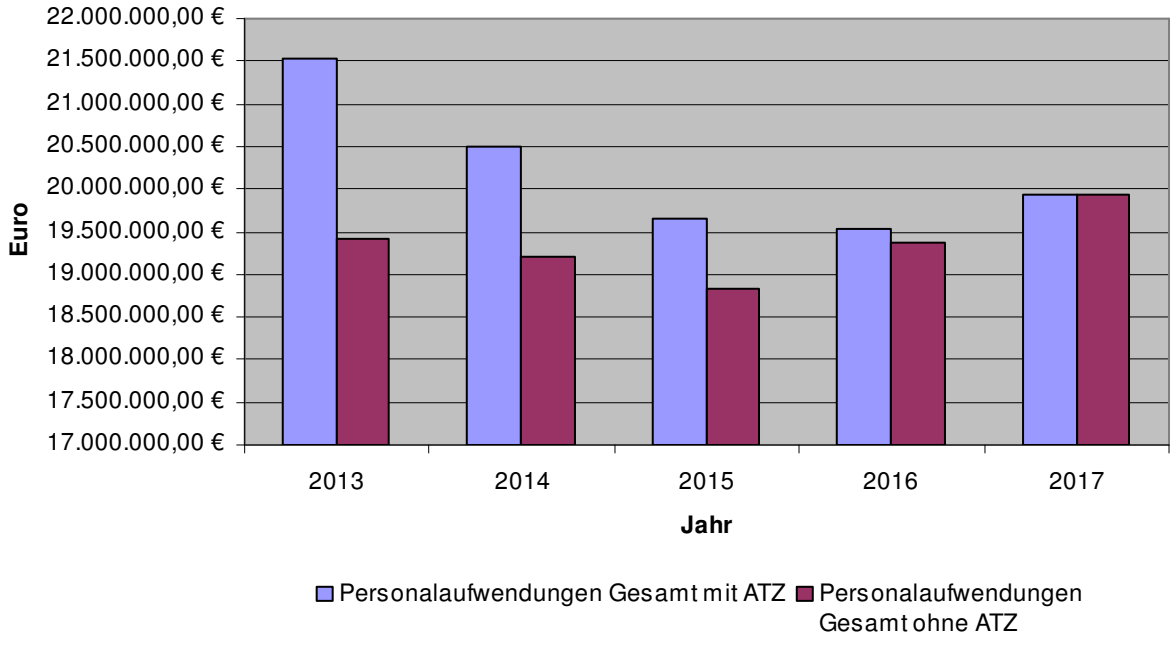
Unter Berücksichtigung der Austritte (ggf. mit kw-Vermerken) sowie einer Anpassung der Besoldung (jährlich 2%) / der Entgelte (jährlich 2%), einer Erhöhung der Umlage an den Kommunalen Versorgungsverband (jährlich 3%) und der Bildung einer Rückstellung für nicht nachbesetzte Beamtenstellen (Dauer: 10 Jahre) wird zukünftig mit einer weiteren Reduzierung der Personalaufwendungen ohne eine spürbare Reduzierung bzw. Anpassung von Aufgaben und Standards nicht mehr zu rechnen sein.

Hochrechnung Personalaufwendungen 2013 bis 2017

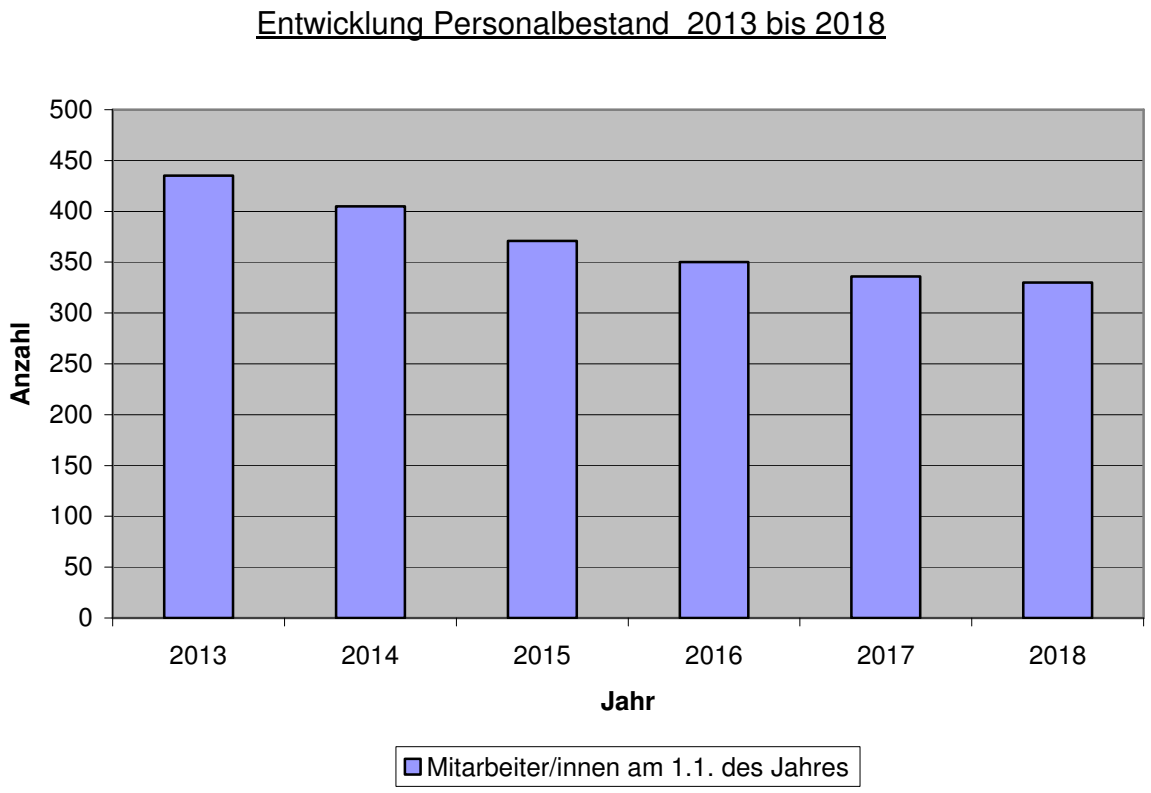
Jahr	Personalaufwand in EUR	
	Gesamt mit ATZ	Gesamt ohne ATZ
2013	21.524.200,00	19.425.200,00
2014	20.489.566,67	19.210.866,67
2015	19.640.900,00	18.829.400,00
2016	19.524.233,33	19.377.833,33
2017	19.945.591,67	19.945.591,67

Durch das Auslaufen der letzten ATZ-Arbeitsverhältnisse im Jahr 2016 wird sich die Personalauszahlung im Jahr 2017 an den tatsächlich verfügbaren Personalbestand angeglichen haben. Das heißt es gibt keinen Personalauszahlungen für Mitarbeiter/innen, die sich in der ATZ-Freiphase befinden.

Personalaufwendungen 2013 bis 2017



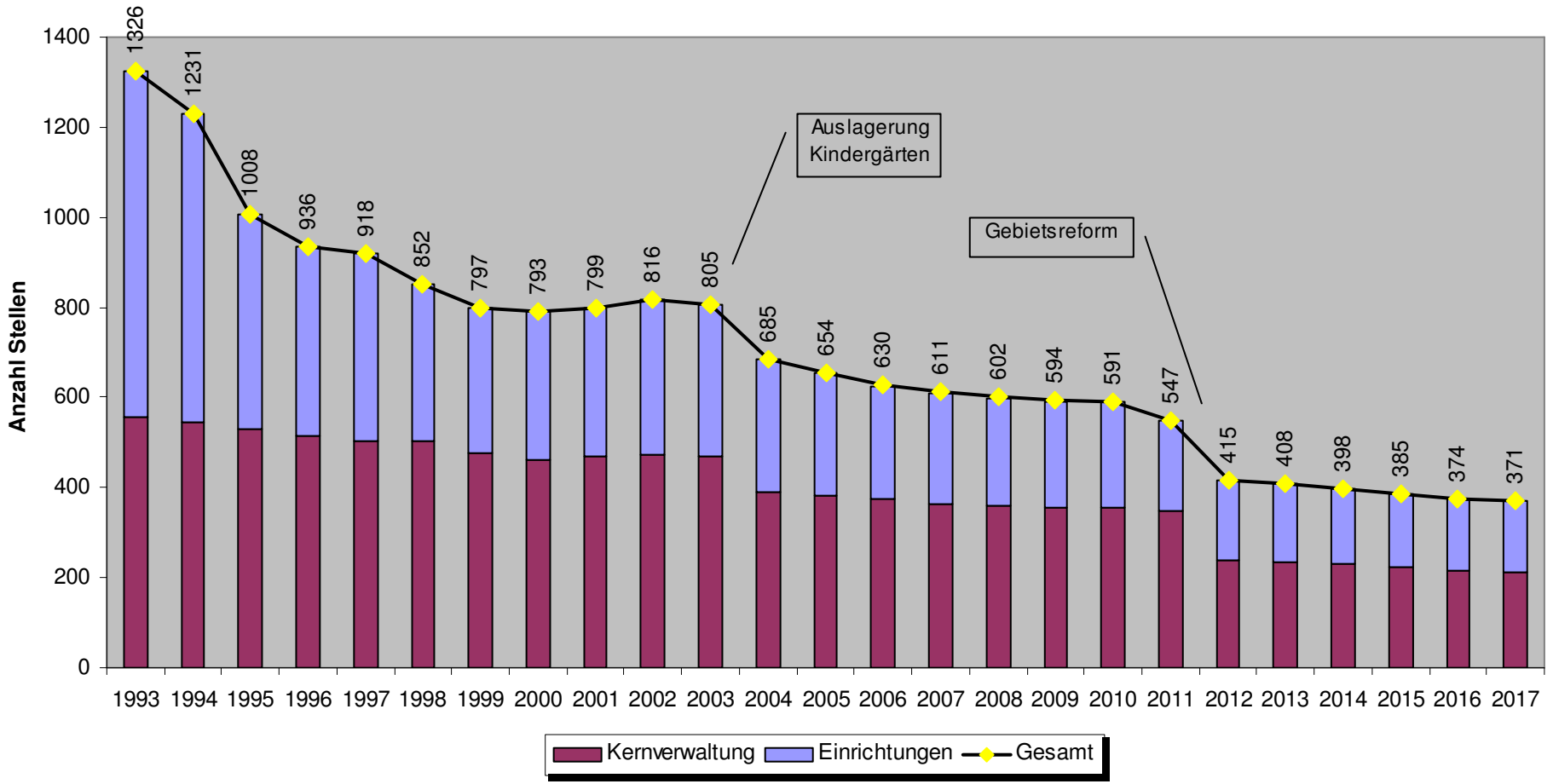
Betrachtet man die voraussichtliche Personalentwicklung ausgehend vom derzeitig bestehenden Personalbestand nur anhand von Austrittsdaten vom 01.01.2013 bis 31.12.2017, wäre eine deutliche Abnahme von 435 Mitarbeiter/innen (01.01.2013) zu 330 Mitarbeiter/innen (31.12.2017) – das entspricht 105 Mitarbeiter/innen - vorgezeichnet. Das bedeutet, dass ca. ein Viertel der Mitarbeiter/innen ihren Dienst bzw. ihr Arbeitsverhältnis mit der Hansestadt Wismar innerhalb der nächsten fünf Jahre beenden werden.



Die Hochrechnung der Entwicklung des Personalbestandes 2013 bis 2018 basiert auf der Annahme, dass keine Einstellungen und keine Übernahmen sowie keine zusätzlichen vorzeitigen Austritte erfolgen. Aufgrund von befristeten Arbeitsverhältnissen sowie ATZ-starken Jahrgängen ist in den Jahren 2013 bis 2015 die Personalverringerung besonders hoch.

Es ist derzeit nicht davon auszugehen, dass auch die nach der Landkreisneuordnung verbliebenen Aufgaben der Hansestadt Wismar sich analog der Austrittsdaten verringern werden, so dass zumindest ein Teil der frei werdenden Stellen nachbesetzt werden muss. Insoweit wird die zukünftige Stellenentwicklung nur noch moderate Verringerungen aufweisen können und im Wesentlichen von den verbleibenden Aufgaben abhängen.

Stellenentwicklung in VbE der Hansestadt Wismar (Stand 2013)

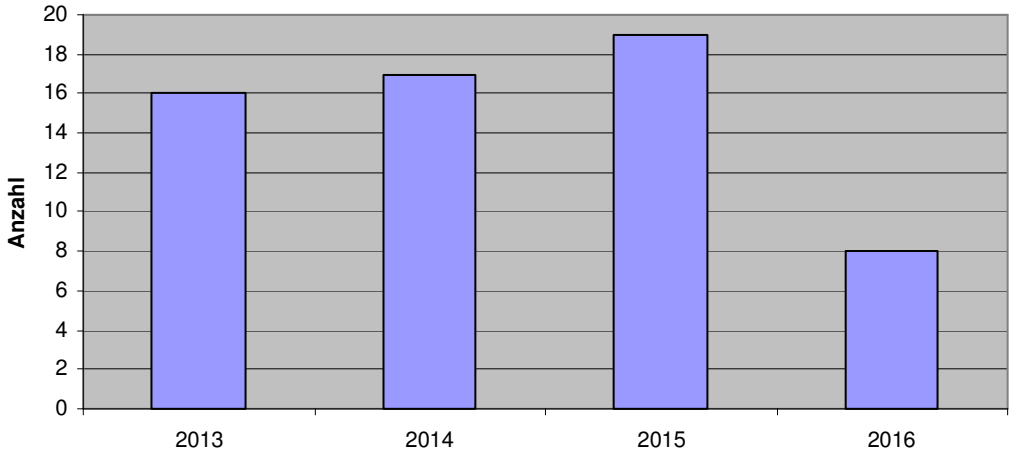


Die Stellenentwicklung auf Basis der im Stellenplan 2013 bereits vorhandenen kw-Vermerke zeigt, dass ab 2016 nur noch mit geringen stellenplanmäßigen Veränderungen zu rechnen ist.
Der Stellenplan der Stadtverwaltung weist für das Haushaltsjahr 2013 462 Stellen mit insgesamt 408,231 VbE (Vollbeschäftigteneinheit mit 40 Stunden Wochenarbeitszeit) aus. Darin enthalten sind 14 befristet für jeweils zwei Jahre eingerichtete Teilzeitstellen und eine Beamtenstelle, insgesamt also 15 Planstellen mit 11,5 VbE, die zur Übernahme von Auszubildenden und Anwärter/innen nach dem erfolgreichen Abschluss der Ausbildung vorgesehen sind (sog. Stellenpool). Aus diesem Stellenpool sollen sich die jungen Mitarbeiter/innen auf freie bzw. frei werdende Planstellen bewerben. Diese Stellen dienen daher keiner dauerhaften Vorhaltung von Personal, sondern sichern die temporäre Beschäftigung mit dem Ziel der Erprobung bzw. Bewährung und Bindung von Nachwuchskräften, um deren Abwanderung / Wegbewerbung möglichst zu vermeiden.

Der Stellenplan 2013 sieht die Streichung von insgesamt 63 Stellen im Zeitraum 2013 bis 2016 vor, die einem Umfang von 37,256 VbE entsprechen (ohne Stellenpool). Dabei sollen 13 Stellen unabhängig von Altersteilzeit entfallen.

Für das Haushaltsjahr 2013 werden 76 Altersteilzeitstellen ausgewiesen (46,206 VbE). Der überwiegende Teil dieser Stellen ist allerdings mit Mitarbeiter/innen besetzt, die sich bereits in der Freiphase der Altersteilzeit befinden. D.h. diese Mitarbeiter/innen stehen zur Arbeits- bzw. Dienstleistung nicht mehr zur Verfügung, sind aber für die Freiphase im Stellenplan mit einem hälftigen Stellenanteil abzubilden. Etwa die Hälfte dieser Altersteilzeitstellen sollen nach dem Beenden der Freiphase nicht wiederbesetzt werden.

<u>Beendigung ATZ Dienst- bzw. Arbeitsverhältnisse</u>



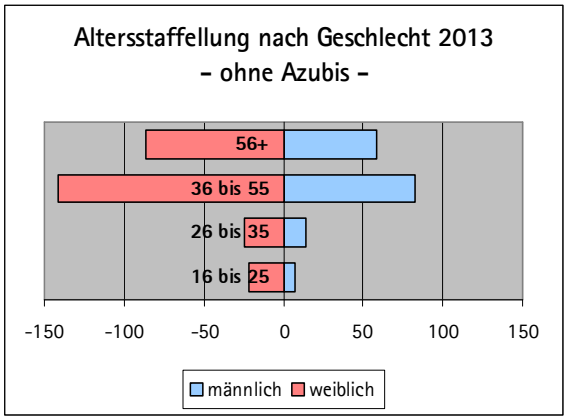
In den Jahren 2013 bis 2016 werden Änderungen des Stellenplanes noch wesentlich von der Umsetzung von Altersteilzeit geprägt sein.

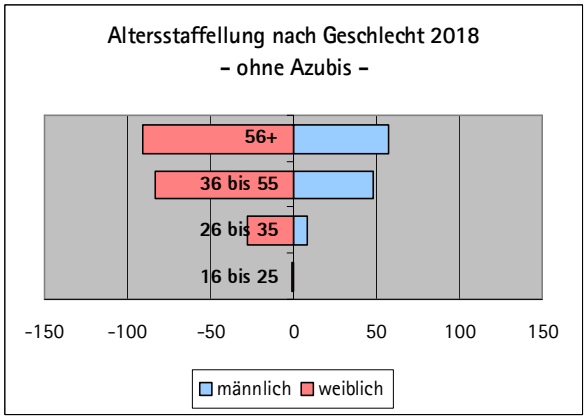
Die Darstellung von Mitarbeiterzahlen und Stellenentwicklung wird dadurch relativiert, dass die Altersteilzeitstellen im Stellenplan auch dann auszuweisen sind, wenn sich die betreffenden Mitarbeiter/innen in der Freiphase der ATZ befinden, also keine Arbeitsleistung mehr erbringen. Dadurch wird das Bild des tatsächlich für die Aufgabenerfüllung zur Verfügung stehenden Personals verfälscht. Zudem sind im Zuge der Nachbesetzung von Altersteilzeitstellen befristet neue Planstellen zu schaffen. Durch diese Vorgaben beträgt der absolute Stellenabbau gegenüber 2012 nur 6,45 VbE (414,681 VbE in 2012 zu 408,231 VbE in 2013).

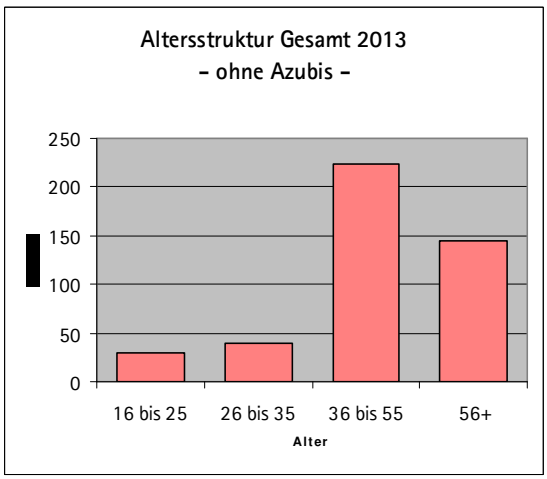
Auf Grund befristet unbesetzter Planstellen, organisatorischer Veränderungen, dem stichtagsbezogenen Wirksamwerden von kw-Vermerken sowie der freiwilligen befristeten Absenkung der Arbeitszeit von Beschäftigten treten Soll-Ist-Differenzen im Stellenplan 2013 im Umfang von ca. 34 VbE auf. Das entspricht in etwa einer Quote von 8,5 % nicht besetzter Stellen bzw. Stellenanteile (Stichtag : 30.06.2013).

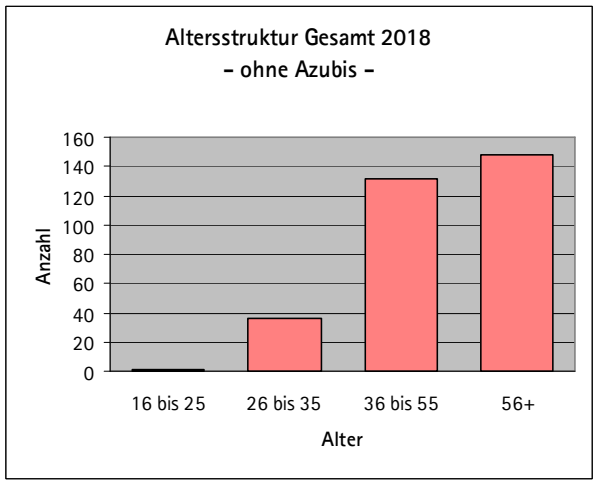
	VbE			
	2012		2013	
Amt	**Ist 30.6.**	**Soll**	**Ist 30.6.**	**Soll**
0000 - Oberste Gemeindeorgane	13,225	16,250	13,725	15,000
1000 - Zentrale Dienste	71,725	82,500	67,825	83,000
1300 - Tourismus	28,625	33,000	29,775	34,750
1400 - Rechnungsprüfung	4,500	4,250	4,250	4,250
2000 - Finanzverwaltung	30,850	34,250	29,600	33,000
3000 - Wirtschaftsförderung	4,000	5,500	4,000	5,500
3200 - Ordnungsamt	118,831	133,531	119,193	129,781
4000 - Kultur, Schule, Jugend u. Sport	56,550	63,275	55,575	59,200
6000 - Bauamt	38,650	42,125	38,875	43,750
Gesamt	**366,956**	**414,681**	**362,818**	**408,231**
davon Stellenpool		**7,75**		**11,5**
Differenz IST zu SOLL (ohne Stellenpool)	**- 39,975**		**- 33,913**	

Wie bereits ausgeführt wird innerhalb der nächsten fünf Jahre etwa ein Viertel der Mitarbeiter/innen das Arbeits- bzw. Dienstverhältnis mit der Hansestadt Wismar beenden. Insoweit beachtenswert ist – gerade im Hinblick auf die physische und psychische Leistungsfähigkeit und Belastbarkeit der Mitarbeiter/innen – das Durchschnittsalter. Hier sind die demografischen Veränderungen in der Gesellschaft bzw. ihre Auswirkungen auf die Beschäftigtenstruktur deutlich zu erkennen. Das derzeitige Durchschnittsalter der Mitarbeiter/innen in der Stadtverwaltung Wismar beträgt 47,10 Jahre (Stand: 15.04.2013), soweit die Auszubildenden einbezogen werden. Ohne die Gruppe der Auszubildenden liegt der tatsächliche Altersdurchschnitt der Mitarbeiter/innen im Jahr 2013 bei 48,62 Jahren. In den folgenden Jahren würde - ausgehend von der Prämisse, dass keine externen Stellenbesetzungen erfolgen - das Durchschnittsalter weiter steigen und 2018 bei etwa 51 Jahren liegen.









In den vergangenen Jahren wurde gemäß den Auflagen des Ministeriums für Inneres und Sport die Möglichkeit des Abschlusses von Altersteilzeitverträgen vorrangig zum Abbau von Personal und für die damit verbundene Verringerung der Anzahl von Planstellen genutzt. Alle freien bzw. frei werdenden Stellen sollen grundsätzlich gestrichen bzw. nur aus dem eigenen Personalbestand nachbesetzt werden. Dies gilt insbesondere auch für die infolge der Altersteilzeit frei werdenden Stellen. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung des Ministeriums für Inneres und Sport. Unabhängig davon ist die Übernahme von bei der Hansestadt Wismar ausgebildeten Nachwuchskräften grundsätzlich zulässig. Insoweit kommt der Auswahl und Gewinnung geeigneter Nachwuchskräfte unter Berücksichtigung der Alterstruktur der Stadtverwaltung eine besondere Bedeutung zu. Eine wichtige Rolle bei der Bedarfsermittlung und –planung spielt die mittel- und langfristige Berücksichtigung des Renten- bzw. Pensionseintrittsalters. Besteht Bedarf an einer Wiederbesetzung frei werdender Stellen, so kann dieser Bedarf nur durch die Übernahme von hier ausgebildeten Nachwuchskräften oder durch interne Umsetzung bzw. ausnahmsweise durch externe Einstellung (mit vorheriger Genehmigung des Ministeriums für Inneres und Sport) gedeckt werden.

Reduzierung der Öffnungszeiten

Ziel der Reduzierung der Öffnungszeiten sollte es sein, sowohl die Erreichbarkeit der Verwaltung für die Bürger/innen zu optimieren als auch die Bearbeitungszeiten für die Mitarbeiter/innen möglichst effektiv zu gestalten. So sind die Sprechzeiten am Mittwoch generell entfallen, am Dienstag sind die Fachämter jedoch bis 17.30Uhr erreichbar (Öffnungszeiten in der Summe um 4 Stunden wöchentlich reduziert). Durch die Ermittlung von Besucherzahlen soll in den Fachämtern geprüft werden, ob es sinnvoll ist, diese Änderung auf Dauer beizubehalten, oder ob am Dienstagnachmittag kürzere Öffnungszeiten ausreichend sind.

Unabhängig davon wurden die Öffnungszeiten der Stadtbibliothek zum 02. Mai 2012 um vier Stunden pro Woche eingeschränkt. Die Einführung einen Schließtages (Mittwoch) wurde geprüft, soll aber im Interesse der Schüler/innen bis auf Weiteres nicht umgesetzt werden.
Die Öffnungszeiten der Tourist-Information sind zum 01. Januar 2013 ebenfalls deutlich eingeschränkt worden. So ist die Tourist-Information außerhalb der Saison (November bis März) sowie an Sonntagen nur noch von 10:00 bis 16:00 Uhr geöffnet. Eine weitergehende Einschränkung der Öffnungszeiten ist gegenwärtig nicht ausgeschlossen.

Weiterhin blieb die Stadtverwaltung am 27. und 28. Dezember 2012 geschlossen. Für Notfälle wurde für ausgewählte Verwaltungsbereichen eine Rufbereitschaft eingerichtet. Auf diese Weise wurden die Rückstellungen für Zeitguthaben und Resturlaub reduziert. Es ist vorgesehen, diese Regelung in den Jahren 2013 ff. fortzusetzen,

Standards bei personeller Bemessung

In Verbindung mit den Öffnungszeiten ist die personelle Besetzung der Ämter und Einrichtungen zu prüfen. Zu publikumsarmen Zeiten ist die Besetzung zu minimieren, damit personelle Reserven für Spitzenzeiten verfügbar sind. Gleichzeitig sollen Mehrausgaben durch Zuschläge (Überstunden, Nachtarbeit etc.) möglichst vermieden werden. Dabei ist eine fundierte Beratung sowie eine rasche Abarbeitung der Anliegen mit geringen Wartezeiten für die Besucher/innen sicherzustellen. Zu diesem Zwecke werden in der Tourist-Information seit geraumer Zeit sog. Kontakte / Besucherzahlen erfasst und analysiert. Die Dienstplangestaltung und damit verbunden die Personalbemessung sollen auf diese Weise immer besser den Erfordernissen angepasst werden. Die Arbeiten am Counter und im Hintergrund müssen sinnvoll miteinander verknüpft werden, um Leerzeiten zu minimieren. Die Mitarbeiter/innen sollen möglichst übergreifend eingesetzt werden. Die Vergabe von Aufsichtsleistungen an Dritte wird geprüft. Weiterhin wird die personelle Besetzung der Rathauspforte und damit die allgemeine Öffnung des Rathausgebäudes einer regelmäßigen Prüfung unterzogen. Aufsichts- und Serviceleistungen (hier insbesondere Hausmeistertätigkeiten) sollen zumindest vertretungsweise miteinander kombiniert werden.

Überprüfung der GLAZ

Die „Dienstvereinbarung über die gleitende Arbeitszeit" (GLAZ) ist ein Instrument, um den wachsenden Anforderungen an Bürgerservice und Flexibilität gerecht zu werden.

Über die Flexibilisierung der Arbeitszeit und die Einrichtung von Arbeitszeitkonten soll die Bezahlung von Mehrstunden grundsätzlich vermieden und vor allem in publikumsintensiven Bereichen ein bedarfsgerechter flexibler Personaleinsatz ermöglicht werden.

Bei der Überarbeitung der GLAZ sind geänderte Rechtsvorschriften, neue Öffnungszeiten sowie die spezifischen Erfordernisse einzelner Verwaltungsbereiche (z.B. Arbeit nach Dienstplan und / oder in Schichten) bzw. Personengruppen (z.B. Teilzeitkräfte, Feuerwehr) angemessen zu berücksichtigen.

EDV-Konzept

Mit der Aktualisierung des EDV-Konzeptes und der Anwendung neuer Technologien soll eine einfachere und schnellere Abarbeitung der Geschäftsprozesse möglich werden. Gleichzeitig sollen Ausfallzeiten reduziert werden.

Zu den wichtigsten Maßnahmen gehören die Server- und Desktopvirtualisierung, der verstärkte Einsatz von Weblösungen und der Einführung eines Dokumentenmanagementsystems.

Die zu erwartenden Einsparungen an Arbeitszeit bzw. Personalkosten lassen sich derzeit nicht beziffern. Ein Dokumentenmanagementsystem kann langfristig die Aufwendungen für die Lagerung zukünftig anfallender Archivbestände einsparen.

Neuorganisation Bürgerverkehr

Unter Berücksichtigung zukünftiger Personalausstattungen soll der Bürgerverkehr neu organisiert werden. Das Konzept beinhaltet eine bessere Verzahnung von Back-Office (Verwaltungstätigkeit ohne Bürgerkontakt) und Front-Office-Tätigkeiten (Verwaltungstätigkeit mit Bürgerkontakt). In diesem Zusammenhang wird die Einrichtung eines Servicebüros in Betracht gezogen. Dem Bürger bleiben bspw. bei Umzug diverse Anlaufstellen erspart, da er an einem Ort alle Anliegen klären könnte. Für dieses Projekt müssten die personellen, organisatorischen und technischen Voraussetzungen geschaffen werden.

Haushaltskonsolidierung					
THH	**Produkt**	**Maßn.-Nr.**	**Maßnahmebezeichnung**	**verantwortl.**	**im HHSK seit**
02	11201	03/2013	Bedarfsgerechte Ausbildung	Fr. Schmidt	2013

Maßnahmebeschreibung:

Anpassung der Ausbildungskapazität an den tatsächlichen Personalbedarf

HH-Jahr	2013 in TEUR	2014 in TEUR	2015 in TEUR	2016 in TEUR	2017 in TEUR	2018 in TEUR
Auswirkung	-	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0

Erläuterung:

In der Stadtverwaltung werden aktuell 35 Ausbildungsstellen, verteilt über die verschiedenen Ausbildungsjahre und –berufe, vorgehalten. Es wird angestrebt, die Ausbildungskapazität in allen Ausbildungsberufen dem tatsächlichen Personalbedarf anzupassen. Nach maximal zweijähriger Erprobung sollen möglichst alle erfolgreich ausgebildeten Nachwuchskräfte, die sich entsprechend bewährt haben, in unbefristete Arbeitsverhältnisse übernommen werden. Die dauerhafte Übernahme in die Verwaltung setzt jedoch voraus, dass ein entsprechender Personalbedarf, belegt durch freie und besetzbare Planstellen, tatsächlich vorhanden ist.

Aufgrund fehlender Planstellen und damit mangelnder zukünftiger Beschäftigungsmöglichkeiten wurde die Ausbildung von Gärtner/innen eingestellt.

Die Ausbildung von Fachangestellten für Medien- und Informationsdienste (Fachrichtung Bibliothek) erfolgt zur Zeit über den Bedarf hinaus, weil in der Bibliothek zumindest zeitweise Einsatzmöglichkeiten bestehen. Die Ausbildung eines/einer Fachangestellten für Medien- und Informationsdienste (Fachrichtung Archiv) wird 2013 wieder aufgenommen, weil sich hier ein entsprechender Personalbedarf für die Zukunft abzeichnet.

Ab dem Haushaltsjahr 2014 werden im Rahmen von Strukturüberlegungen und organisatorischen Änderungen. keine Aufstiegsausbildungen aus dem mittleren in den gehobenen Feuerwehrtechnischen Dienst geplant.

Haushaltskonsolidierung					
THH	**Produkt**	**Maßn.-Nr.**	**Maßnahmebezeichnung**	**verantwortl.**	**im HHSK seit**
02	11202	04/2013	Abrechnung Gesellschaften	Fr. Amling	2013

Maßnahmebeschreibung:

Ausweitung der Abrechnung mit den Gesellschaften

HH-Jahr	**2013** in TEUR	**2014** in TEUR	**2015** in TEUR	**2016** in TEUR	**2017** in TEUR	**2018** in TEUR
Auswirkung	-	-	-	18,0	18,0	18,0

Erläuterung:

Es ist zu prüfen, ob die Personalkostenabrechnung der städtischen Gesellschaften künftig zentral durch die Hansestadt Wismar erfolgen soll. Zu berücksichtigen sind dabei jedoch die noch ausstehenden Entscheidungen des Gesetzgebers bzgl. der Umsatzsteuerabrechnung.

Davon ausgehend, dass zum Haushaltsjahr 2016 entsprechende Rechtssicherheit besteht, könnten Mehreinzahlungen iHv. 18,0 TEUR jährlich durch die Abrechnung der Gesellschaften veranschlagt werden.

Haushaltskonsolidierung					
THH	**Produkt**	**Maßn.-Nr.**	**Maßnahmebezeichnung**	**verantwortl.**	**im HHSK seit**
02	11301	05/2013	Anpassung aller Satzungen und Entgelt-ordnungen	alle Fachämter	2008

Maßnahmebeschreibung:

Regelmäßige Anpassung aller Satzungen und Entgeltordnungen in der gesamten Stadtverwaltung

HH-Jahr	2013 in TEUR	2014 in TEUR	2015 in TEUR	2016 in TEUR	2017 in TEUR	2018 in TEUR
Auswirkung	-	13,5	13,5	13,5	13,5	13,5

Erläuterung:

Die Anpassung aller Satzungen und Entgeltordnungen ist eine ständige Aufgabe der gesamten Stadtverwaltung. Ziel ist es den rechtlichen Rahmen den aktuellen Gegebenheiten anzupassen und insbesondere die allgemeine Preisentwicklung zu berücksichtigen.

Verwaltungsgebührensatzung

Die Verwaltungsgebührensatzung der Hansestadt Wismar wurde zuletzt 2009 überarbeitet. Aufgrund von Tarifänderungen bzw. Besoldungsanpassungen sowie Strukturänderungen und Wechsel in den Zuständigkeiten bei einzelnen Verwaltungsleistungen ist eine Überprüfung der Gebührenkalkulation dringend erforderlich. Allerdings haben sich die Aufwendungen für Sachleistungen tendenziell eher verringert, so dass von deutlichen Mehreinnahmen im Zuge der Überarbeitung der Satzung zur Zeit nicht ausgegangen werden kann.

Um die Einnahmesituation zu verbessern, ist im Zuge der Aktualisierung die Neuaufnahme einiger Tarifstellen vorgesehen. So soll der Versand von Satzungstexten zukünftig kostenpflichtig sein. Auch die Genehmigung für die Benutzung des Stadtwappens soll gebührenpflichtig werden. Im Baubereich soll die Abnahme von Grundstücksüberfahrten zukünftig der Gebührenpflicht unterliegen. Außerdem ist es geplant, die Auskunft aus Kommunalstatistiken als Gebührentatbestand neu aufzunehmen.

Die Verwaltungsgebührensatzung wird federführend durch das Amt für Zentrale Dienste überarbeitet, wobei alle Fachämter einbezogen werden. Die Beschlussfassung durch die Bürgerschaft ist für Ende 2013 vorgesehen.

Sonstige

Des weiteren befinden sich folgende Satzungen und Entgeltordnung aktuell in der Überarbeitungsphase:

- Veranstaltungssatzung - entsprechend **des Entwurfs soll die Satzung Gebühren für Veranstaltungen, Wochenmärkte und die Entgeltordnung für Veranstaltungsräume der Hansestadt Wismar im Rathaus und im Zeughaus enthalten, d.h. mehrere derzeit bestehende Satzungen bzw. Entgeltordnungen ablösen** – (mögl. Mehreinnahmen iHv. 13 bis 20%)
- **Entgeltordnung des stadtgeschichtlichen Museums**
- **Benutzungs- und Entgeltordnung für Nutzung kommunaler Einrichtungen der Bereiche Schulen und Sport sowie des Freizeitbades Wonnemar**
- **Liegeplatzentgeltordnung** (s. Maßnahme 31/2013)
- **Satzung zur Regelung des Kostenersatzes für Leistungen der öffentlichen Feuerwehren der Hansestadt Wismar**
- **Friedhofs- und Friedhofsgebührensatzung** (s. Maßnahme 33/2013)
- Satzung zum Schutz und zur Nutzung von öffentlichen Grünflächen in der Hansestadt Wismar
- Sondernutzungssatzung

Haushaltskonsolidierung					
THH	**Produkt**	**Maßn.-Nr.**	**Maßnahmebezeichnung**	**verantwortl.**	**im HHSK seit**
02	11301	06/2013	Mitgliedschaften	Fr. Schmidt	2008

Maßnahmebeschreibung:

Ständige Überprüfung der Mitgliedschaften.

HH-Jahr	**2013** in TEUR	**2014** in TEUR	**2015** in TEUR	**2016** in TEUR	**2017** in TEUR	**2018** in TEUR
Auswirkung	-	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1

Erläuterung:

Im Haushaltsjahr 2011 wurden die Fachämter der Hansestadt Wismar nochmals explizit aufgefordert, die Notwendigkeit der von ihnen betreuten, freiwilligen Mitgliedschaften zu hinterfragen, Begründungen für die Aufrechterhaltung mitzuteilen oder aber Möglichkeiten von Kündigungen aufzuzeigen. Im Ergebnis wurde der Bürgerschaft mit der Vorlage 0487-28/11 vom 28.10.2011 der Austritt aus sieben Vereinen und Verbänden vorgeschlagen. Die Vorlage wurde ungeändert beschlossen.

Mit der Umsetzung des Bürgerschaftsbeschlusses und weiteren Austritten (auf Grund des Landkreisneuordnungsgesetzes) konnten 7.756 EUR im Bereich der Mitgliedschaften im Haushaltsjahr 2012 eingespart werden. Selbstverständlich unterliegen die freiwilligen Mitgliedschaften weiterhin einer ständigen kritischen Überprüfung.

Aus der folgenden Übersicht sind die aktuellen freiwilligen Mitgliedschaften der Hansestadt Wismar und die daraus resultierenden Kosten zu entnehmen.

Für die Folgejahre ist ein Austritt aus dem UBC-Verband (Union of the Baltic Cities) angedacht. Diese Maßnahme würde den städtischen Haushalt jährlich um 2,1 TEUR entlasten.

Amt	Verband/Verein Adresse, Telefon, Internet	Mitgliedschaft gesetzlich/freiwillig	Mitgliedsbeitrag 2012
I Bürgermeister			
I	Förderkreis der Hochschule Wismar e.V.	Freiwillig	90,00 EUR
02 Stabsstelle Stadtentwicklung und Welterbe			
02	Welterbestättenverein	Freiwillig	2.357,50 EUR
06 Gleichstellungsbeauftragte			
06	Landesarbeitsgemeinschaft der hauptamtlichen Frauen- und Gleichstellungsbeauftragten M-V (LAG-MV)	Freiwillig	50,00 EUR
06	Bundesarbeitsgemeinschaft der hauptamtlichen Frauen- und Gleichstellungsbeauftragten (BAG)	Freiwillig	Kein Mitgliedsbeitrag
10 Amt für Zentrale Dienste			
10.4 (Abt. Personal und Organisation)	Deutscher Städtetag	Freiwillig	10.464,00 EUR
10.4 (Abt. Personal und Organisation)	Städte- und Gemeindetag Mecklenburg-Vorpommern e.V.	Freiwillig	20.234,68 EUR
10.4 (Abt. Personal und Organisation)	Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt)	Freiwillig	2.298,40 EUR
10.4 (Abt. Personal und Organisation)	Zweckverband „Elektronische Verwaltung in Mecklenburg-Vorpommern" (e-Government-Zweckverband)	Freiwillig	6.000 EUR
10.4 (Abt. Personal und Organisation)	Kommunaler Arbeitgeberverband Mecklenburg-Vorpommern e.V.	Freiwillig	9.088,50 EUR
10.4 (Abt. Personal und Organisation)	Netzwerk KMU-Kompetenz „Gesundheit, Arbeitsqualität und Mitarbeiterengagement"	Freiwillig	600,00 EUR
10.4 (Abt. Personal und Organisation)	Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie Mecklenburg-Vorpommern e.V. (VWA)	Freiwillig	Beitrag nur, wenn ausnahmsweise kein Ausgleich der Ausgaben durch Gebühren für die Teilnahme an Veranstaltungen, Zuschüsse und Spenden erreicht werden kann(bisher nicht der Fall)

Amt	Verband/Verein Adresse, Telefon, Internet	Mitgliedschaft gesetzlich/freiwillig	Mitgliedsbeitrag 2012
10.5 (Abt. Recht und Personen-standswesen)	Bund Deutscher Schiedsmänner und Schiedsfrauen e.V. (BDS)	Freiwillig HWI ist förderndes Mitglied Schiedspersonen sind selbst Mitglieder	428,00 EUR
13 Amt für Tourismus, Presse und Stadtmarketing			
13.3 (Tourismuszentrale)	Tourismusverband M-V e.V. (TMV)	Freiwillig	1.469,00 EUR
13.3 (Tourismuszentrale)	Verband Mecklenburgischer Ostseebäder e.V. (VMO)	Freiwillig	6.968,21 EUR
13.3 (Tourismuszentrale)	RDA - Internationaler Bustouristikverband e.V.	Freiwillig	365,00 EUR
13.1 (Pressestelle)	UBC – Union of the Baltic Cities	Freiwillig	2.160,00 EUR
13.1 (Pressestelle)	DIE HANSE	Freiwillig	Kein Mitgliedsbeitrag, 20,00 EUR jährl. Kostenbeteiligung an der Internetpräsentation ww.hanse.org
13.1 (Pressestelle)	OWHC - Organization of World Heritage Cities	Freiwillig	1.436,96 EUR (2011)
20 Amt für Finanzverwaltung			
20.1 (Stadtkämmerei)	Fachverband der Kommunalkassenverwalter e.V.	Freiwillig	50,00 EUR
30 Amt für Wirtschaftsförderung			
30	Forschungszentrum Wismar e.V.	Freiwillig	250,00 EUR Verein aufgelöst (zum 16.01.2013)
30	Creditreform Mecklenburg-Vorpommern von der Decken KG	Freiwillig	297,50 EUR
30	Technologie- und Gewerbezentrum e.V. Schwerin/ Wismar (TGZ)	Freiwillig	5.000,00 EUR (erstmalig 2012)
32 Ordnungsamt			
32 (SG Haushalt, Wahlen und Statistik)	Kommunales Statistisches Informationssystem (KOSIS – Verbund)	Freiwillig	Kein Mitgliedsbeitrag (Finanzielle Verpflichtungen entstehen nur bei Beteiligung an kostenverursachenden Gemeinschaftsprojekten)
32.6 (Abt. Hafen- und Seemannsamt)	Verband der deutschen Hafenkapitäne e.V. (VdHK)	Freiwillig	25,00 EUR
32.1 (SG Friedhof)	Volksbund Deutsche Kriegsgräberfürsorge e.V.	Freiwillig	400,00 EUR

Amt	Verband/Verein Adresse, Telefon, Internet	Mitgliedschaft gesetzlich/freiwillig	Mitgliedsbeitrag 2012
32.1 (SG Friedhof)	Verband der Friedhofsverwalter Deutschlands e.V. Regionalgruppe MV	Freiwillig	52,00 EUR
32.3 (Standesamt)	Verband der Standesbeamten Mecklenburg-Vorpommern e.V.	Freiwillig (persönliche Mitgliedschaften der vier Standesbeamtinnen und des Mitarbeiters d. Fachaufsichtsbehörde– Berufsverband-)	105,00 EUR
32.8 (Abt. BKR)	Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren in der Bundesrepublik Deutschland (AGBF)	Freiwillig (AGBF ist eine sich selbst tragende Vereinigung im Dt. Städtetag)	20,45 EUR
40 Amt für Kultur, Schule, Jugend und Sport			
40	Mecklenburg-Vorpommern Film e.V.	Freiwillig	270,00 EUR
40	Verein Technisches Landesmuseum MecklenburgVorpommern e.V.	Freiwillig	550,00 EUR
40	Arbeitsgemeinschaft Deutscher Sportämter (ADS)	Freiwillig	55,00 EUR
40.1 (Abt. Kultur)	Hansischer Geschichtsverein e.V.	Freiwillig	50,00 EUR
40.2 (Bibliothek)	Deutscher Bibliotheksverband e.V. (dbv)	Freiwillig	181,50 EUR
40.2 Bibliothek)	Zentral- und Landesbibliothek Berlin	Freiwillig	Kein Mitgliedsbeitrag ab 2012
40.4 (Musikschule)	Landesverband der Musikschulen in MecklenburgVorpommern e.V.	Freiwillig	1.240,00 EUR
40.7 (Abt. für Stadt-geschichte – Museum)	Verband der Kunstmuseen und Kunstinstitutionen MV e.V.	Freiwillig	46,00 EUR
40.7 (Abt. für Stadt-geschichte -Museum)	Deutscher Museumsbund e.V.	Freiwillig	110,00 EUR
40.7 (Abt. für Stadt-geschichte- Museum)	Museumsverband in Mecklenburg-Vorpommern e.V.	Freiwillig	50,00 EUR
40.7 (Abt. für Stadt-geschichte- Archiv)	Verband deutscher Archivarinnen und Archivare e.V.	Freiwillig	120,00 EUR
60 Bauamt			
60	Deutsches Institut für Urbanistik GmbH	Freiwillig	3.174,39 EUR
60	Schutzgemeinschaft Deutsche Ostseeküste e.V.	Freiwillig	440,00 EUR
60	Archäologische Gesellschaft für Mecklenburg u. Vorpommern e.V.	Freiwillig	30,00 EUR

Amt	Verband/Verein Adresse, Telefon, Internet	Mitgliedschaft gesetzlich/freiwillig	Mitgliedsbeitrag 2012
Eigenbetriebe			
56 Seniorenheime der Hansestadt Wismar			
56	Arbeitsgruppe „Vereinigung kommunaler Pflegeeinrichtungen in Mecklenburg-Vorpommern"	freiwillig	2.214,00 EUR
56	Deutscher Verband der Leitungskräfte von Alten- und Behinderteneinrichtungen e.V.	freiwillig	184,00 EUR
68 Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb			
68 Bereich SEW	Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA)	Freiwillig	540,00 EUR
68 Bereich SES	VKS im VKU (Verband Kommunale Abfallwirtschaft und Stadtreinigung im Verband Kommunaler Unternehmen)	Freiwillig	696,00 EUR
68 Bereich SES	Entsorgergemeinschaft der Deutschen Entsorgungswirtschaft e.V. (EdDE e.V.)	Freiwillig	922,25 EUR
68	DEKRA	Freiwillig	130,00 EUR

Haushaltskonsolidierung					
THH	**Produkt**	**Maßn.-Nr.**	**Maßnahmebezeichnung**	**verantwortl.**	**im HHSK seit**
02	11301	07/2013	Vergabe von Reinigungs-/ Serviceleistungen	Fr. Schmidt	2013

Maßnahmebeschreibung:

Vergabe von Reinigungs- und Serviceleistungen, insbesondere im Rathaus und Zeughaus

HH-Jahr	**2013** in TEUR	**2014** in TEUR	**2015** in TEUR	**2016** in TEUR	**2017** in TEUR	**2018** in TEUR
Auswirkung	-	27,5	27,5	27,5	27,5	27,5

Erläuterung:

Mit dem altersbedingten Ausscheiden von Reinigungs- und Servicepersonal ergibt sich die Möglichkeit, Reinigungsstandards anzupassen und die Vergabe von Fremdleistungen zumindest in Teilbereichen vorzunehmen, ohne dass hierdurch Personalüberhänge entstehen. Die Personalbemessung für die Eigenreinigung (Rathaus, Zeughaus) wurde bzw. wird überprüft und sukzessive angepasst. Dabei werden die Reinigungszyklen je nach Reinigungsbereich verändert und somit die Reinigungsstandards reduziert bzw. die allgemein empfohlenen Regelungen umgesetzt. In der Folge ist eine Vollzeitstelle bis auf Weiteres nicht wiederbesetzt worden. Damit die Reinigungsqualität entsprechend den hygienischen Erfordernissen kontinuierlich gewährleistet werden kann, sind entsprechende Einsatz- und Arbeitspläne und bei Bedarf eine sinnvolle Kombination mit den Leistungen Dritter notwendig. So ist die Tourist-Information im Zuge der Sanierung des Stadthauses für eine längere Zeit im Rathaus unterzubringen. Durch die erhöhte Besucherfrequenz zusätzlich erforderliche Reinigungsleistungen (z.B. Flure, Toiletten) werden durch Dritte ausgeführt. Gleiches gilt für notwendige Vertretungen bei länger andauernden bzw. gehäuft auftretenden krankheitsbedingten Ausfällen. Die vereinzelt noch vorhandene Eigenreinigung (z.B. Friedhof, Archiv) ist einer aufgabenkritischen Betrachtung zu unterziehen, die Kombination von Reinigungsleistungen für verschiedene Standorte ist unter Beachtung der Wegezeiten zu prüfen.

Haushaltskonsolidierung					
THH	**Produkt**	**Maßn.-Nr.**	**Maßnahmebezeichnung**	**verantwortl.**	**im HHSK seit**
02	11401	08/2013	Absenkung der Bewirtschaftungskosten	Hr. Rode	2008

Maßnahmebeschreibung:

Weitere Absenkung der Bewirtschaftungskosten Heizung, Strom und Wasser;
Stärkung des Energiemanagements

HH-Jahr	**2013** in TEUR	**2014** in TEUR	**2015** in TEUR	**2016** in TEUR	**2017** in TEUR	**2018** in TEUR
Auswirkung	-	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2

Erläuterung:

Die Senkung der Betriebskosten bzw. die sinnvolle Verwendung von Heizung, Strom und Wasser ist Aufgabe aller Mitarbeiter der Stadtverwaltung. Jeder ist aufgefordert im Rahmen der Möglichkeiten selber zu handeln bzw. Einspar-/ Verbesserungsmöglichkeiten vor zu schlagen.

Mit der schrittweisen Einführung der Gebäudeleittechnik in unseren Verwaltungs- und Schulgebäuden besteht die Möglichkeit, ständig die Heizungsverbräuche zu kontrollieren und ggf. durch neue Einstellung der Heizzeiten auf die Bedürfnisse vor Ort zu reagieren. Weiterhin können Störungen schneller erkannt und auch präziser den Servicefirmen mitgeteilt werden. Bisher ist die Gebäudeleittechnik an sieben Standorten eingesetzt. Zwei davon sind zwischenzeitlich an den Landkreis übergegangen.

Bei allen Neubauten, Umbauten und Sanierungen werden im Rahmen der zur Verfügung stehenden finanziellen Möglichkeiten in der Planung Maßnahmen zur energetischen Optimierung umgesetzt. Im Ergebnis erhalten wir ein Gebäude das von der Gebäudehülle bis zur Anlagentechnik auf dem optimalen Stand ist.

Bei vorhandenen Beleuchtungsanlagen werden defekte Leuchtmittel durch „Energiesparlampen" oder LED's ersetzt. Diese ist aber nur eingeschränkt möglich und hängt vom Einsatzzweck ab.

Für unsere alten Heizungszentralen wird versucht mit dem Partner Stadtwerke Wismar GmbH Finanzierungsmöglichkeiten für den Ersatz der im Durchschnitt 15 bis 22 Jahre alten Heizkessel zu finden. Hier läuft zur Zeit ein Pilotprojekt mit den Stadtwerken für das Rathaus und Hinter dem Rathaus 6. Ziel ist es dieses Projekt noch in 2013 umzusetzen. Mit einer Einsparung des Gasverbrauches von 7 %, entspricht etwa 3,2 TEUR, wird gerechnet.

Weiterhin blieb die Stadtverwaltung am 27. und 28. Dezember 2012 geschlossen. Auf diese Weise konnten wurden die Aufwendungen für Fernwärme/ Heizmaterial, Strom, Wasser u.a. reduziert werden. Es ist vorgesehen, diese Regelung in den Jahren 2013 ff. fortzusetzen,

Die Absenkung der Bewirtschaftungskosten ist und bleibt ein stetiger Prozess der Stadtverwaltung.

Haushaltskonsolidierung					
THH	**Produkt**	**Maßn.-Nr.**	**Maßnahmebezeichnung**	**verantwortl.**	**im HHSK seit**
02	11401	09/2013	Konzessionsvertrag Wasser	Hr. Rode	2013

Maßnahmebeschreibung:

Neuer Konzessionsvertrag Wasser

HH-Jahr	**2013** in TEUR	**2014** in TEUR	**2015** in TEUR	**2016** in TEUR	**2017** in TEUR	**2018** in TEUR
Auswirkung	-	-	-	8,6	8,6	8,6

Erläuterung:

Der mit den Stadtwerken Wismar bestehende Konzessionsvertrag Wasser läuft zum 21.12.2015 aus. Gemäß den vertraglichen Regelungen hat sich die Hansestadt Wismar zwei Jahre vor Ablauf des Vertrages zu erklären, ob sie den Vertrag erneuern will.

Es ist angedacht, einen Preisnachlass für die Stadt, die Eigenbetriebe und die Seniorenheime iHv. 10% bis 15% zu erwirken. Bei 10% würde dies eine Entlastung des Kernhaushaltes iHv. 8,6 TEUR jährlich bedeuten, bei 15% 12,9 TEUR.

Haushaltskonsolidierung					
THH	**Produkt**	**Maßn.-Nr.**	**Maßnahmebezeichnung**	**verantwortl.**	**im HHSK seit**
02	11401	10/2013	Abbau von Fremdanmietungen	Hr. Rode	2008

Maßnahmebeschreibung:

Effektive Nutzung der Dienstgebäude, Abbau von Fremdanmietungen

HH-Jahr	**2013** in TEUR	**2014** in TEUR	**2015** in TEUR	**2016** in TEUR	**2017** in TEUR	**2018** in TEUR
Auswirkung	-	-	100,0	220,0	220,0	220,0

Erläuterung:

Im Zuge der Haushaltskonsolidierung ist eine effektive Nutzung der vorhandenen städtischen Dienstgebäude und der Abbau von Fremdanmietungen ein stetiger Prozess.

Durch die Aufgabe des Standortes in der Großschmiedestraße 11 – 17 und der Sanierung des Stadthauses zu Mitte 2015, können Mietaufwendungen iHv. 220,0 TEUR jährlich eingespart werden.

Zudem erfolgt fortlaufend eine Optimierung der Depot- und Sammlungsstrukturen. Eine Erfassung des Lagerbedarfs aller Fachämter der Hansestadt Wismar, liegt dem Gebäudemanagement vor. Es wurde festgestellt, dass durch die Hansestadt Wismar ca. 4.000 qm Lagerfläche benötigt wird. Davon sind zur Zeit rund 2.000 qm von Dritten angemietet.
Um diesem Umstand Abhilfe zu schaffen ist vorgesehen ein Zentrallager zu errichten. Die Bauausführung soll dabei der Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar übernehmen. Als Standort dafür wurde der Trenckelgrund 1 ermittelt. Damit der EVB auf diesem Gelände die Investitionsmaßnahme durchführen kann, muss der Teil des Grundstückes der bebaut werden soll auf den Eigenbetrieb übertragen werden. Nach derzeitigem Sachstand wird eingeschätzt, dass die zu zahlenden Mietkosten an den EVB unter den jetzigen jährlichen Kosten für die Anmietung iHv. 80,0 TEUR liegen werden.

Haushaltskonsolidierung					
THH	**Produkt**	**Maßn.-Nr.**	**Maßnahmebezeichnung**	**verantwortl.**	**im HHSK seit**
02	11402	11/2013	Veräußerung	Hr. Wulff	2008

Maßnahmebeschreibung:

Veräußerung kommunaler Objekte und Flächen

HH-Jahr	2013 in TEUR	2014 in TEUR	2015 in TEUR	2016 in TEUR	2017 in TEUR	2018 in TEUR
Auswirkung	320,0	1.000,0	-	-	-	-

Erläuterung:

Im Rahmen der Einwohnerförderung wird angezeigt, dass in der Hansestadt Wismar ein Bedarf nach Wohnflächen, insbesondere in der Altstadt besteht. Zu den geplanten Wohnungsbauvorhaben gehören z. B. Bergbrauerei, Eiserne Hand, Wendorf, Friedenshof sowie Schwanzenbusch. Aufgrund gleichartiger Aktivitäten anderer Gemeinden wird ein schnellstmögliches Fortschreiten der Planungen begrüßt.

Im Rahmen der Haushaltskonsolidierung spielt der Verkauf städtischer Objekte und Flächen eine große Rolle. Insbesondere im Altstadtbereich ist die Anzahl der veräußerbaren Liegenschaften jedoch stark begrenzt. Mit der Einführung der Doppik wirkt sich der Verkauf von unbebauten und bebauten Grundstücken im Ergebnishaushalt jedoch nur positiv aus, wenn das Objekt über dem Buchwert verkauft wird.
Durch die Veräußerung kommunaler Objekte und Flächen und der Umwandlung kommunaler Flächen in Bauland (ggf. auch freie ehemalige Kleingärten- und Garageflächen) können Einzahlungen aus Veräußerungen erzielt werden.

Zu den Baupotentialflächen der Hansestadt Wismar zählen Trenckelgrund, Volkshaus und Reiherweg.

Haushaltskonsolidierung					
THH	**Produkt**	**Maßn.-Nr.**	**Maßnahmebezeichnung**	**verantwortl.**	**im HHSK seit**
03	11130	12/2013	Stadtanzeiger	Hr. Junge	2013

Maßnahmebeschreibung:

Suche eines Partners oder Eigenanfertigung des Stadtanzeigers

HH-Jahr	**2013** in TEUR	**2014** in TEUR	**2015** in TEUR	**2016** in TEUR	**2017** in TEUR	**2018** in TEUR
Auswirkung	0,6	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0

Erläuterung:

Die Kosten für den Stadtanzeiger liegen derzeit jährlich bei rund 28,0 TEUR.

Mit der neuen Ausschreibung für die Vergabe des Stadtanzeigers ab dem Haushaltsjahr 2014 wird angestrebt, die finanziellen Rahmenbedingungen zu halten. Hierbei kann grundsätzlich angestrebt werden, den Erscheinungsrhythmus von 14-tägig auf einmal alle vier Wochen zu reduzieren. Dies würde die Kosten erheblich senken.

Einsparungen iHv. rund 1,0 TEUR lassen sich unter gegenwärtigen Bedingungen jährlich durch die reduzierte Seitenanzahl des Stadtanzeigers erzielen, da amtliche Bekanntmachungen (bis auf die des BauGB) nun über die Internet-Seite der Stadt erfolgen.

Haushaltskonsolidierung					
THH	**Produkt**	**Maßn.-Nr.**	**Maßnahmebezeichnung**	**verantwortl.**	**im HHSK seit**
03	11130	13/2013	Kampagne „Neugierig. Tolerant. Weltoffen."	Hr. Junge	2013

Maßnahmebeschreibung:

Reduzierung der Kosten für die Kampagne „Neugierig- Tolerant. Weltoffen."

HH-Jahr	2013 in TEUR	2014 in TEUR	2015 in TEUR	2016 in TEUR	2017 in TEUR	2018 in TEUR
Auswirkung	-	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5

Erläuterung:

Verstärkte Zusammenarbeit mit verschiedenen Vereinigungen und Verbänden, zum Beispiel die Landeszentrale für politische Bildung um das Thema „Demokratie" zu transportieren. Aufgrund der stärkeren Vernetzung werden finanzielle Einsparungen angestrebt.

Haushaltskonsolidierung					
THH	**Produkt**	**Maßn.-Nr.**	**Maßnahmebezeichnung**	**verantwortl.**	**im HHSK seit**
03	57301	14/2013	Weihnachtsmarkt	Fr. Franz	2013

Maßnahmebeschreibung:

Vergabe des Weihnachtsmarktes an Dritte

HH-Jahr	**2013** in TEUR	**2014** in TEUR	**2015** in TEUR	**2016** in TEUR	**2017** in TEUR	**2018** in TEUR
Auswirkung	_	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0

Erläuterung:

Für die Durchführung der Weihnachtsmärkte ab dem Jahr 2014 wird ein externer Veranstalter gesucht werden, der den Weihnachtsmarkt auf eigene Kosten und wirtschaftliches Risiko durchführen soll. Als Sondernutzungsgebühr für die Nutzung des Marktplatzes werden 15.,0 TEUR p.a. verlangt werden. (Die nach der aktuellen Sondernutzungssatzung fällige Sondernutzungsgebühr in Höhe von 41.317,00 € war und ist nicht zu erwirtschaften, wie das Rechnungsergebnis für 2012 deutlich zeigt).

Es entfallen seitens der HWI alle bisherigen Einnahmen und Ausgaben durch bzw. für den Weihnachtsmarkt. Ausgaben in Höhe von 107.470,86 € standen Einnahmen in Höhe von 74.975,50 EUR entgegen (jeweils in 2012). Dadurch entstand ein Zuschussbedarf in Höhe von 32.495,36 EUR. Setzt man die zukünftig zu verlangende Sondernutzungsgebühr in Höhe von 15.000,00 € an, dann ergäbe sich immer noch ein Zuschussbedarf in Höhe von 8.051,36 €, der zukünftig wegfällt.

Haushaltskonsolidierung					
THH	**Produkt**	**Maßn.-Nr.**	**Maßnahmebezeichnung**	**verantwortl.**	**im HHSK seit**
03	57502	15/2013	Sponsoring Schwedenfest	Fr. Eberlein	2013

Maßnahmebeschreibung:

Akquirierung erhöhter Sponsoringbeiträge für das Schwedenfest

HH-Jahr	2013 in TEUR	2014 in TEUR	2015 in TEUR	2016 in TEUR	2017 in TEUR	2018 in TEUR
Auswirkung	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0

Erläuterung:

Im Haushaltsjahr 2012 wurden für das Schwedenfest Sponsoringgelder iHv. rund 60,0 TEUR akquiriert.

Durch noch präzisere Absprachen mit potenziellen Partnern und indem das Schwedenfest in kleinere und besser vermarktbare Programmpakete aufgeteilt wird, sollte das Sponsoring für das Jahr 2013 um 20,0 TEUR erhöht werden können.

Mittelfristig soll die Einnahme aus Sponsoring von 80,0 TEUR gehalten werden.

Haushaltskonsolidierung					
THH	**Produkt**	**Maßn.-Nr.**	**Maßnahmebezeichnung**	**verantwortl.**	**im HHSK seit**
03	57502	16/2013	Schweden- und Hafenfest	Fr. Eberlein	2013

Maßnahmebeschreibung:

Alternierende Durchführung Schweden- und Hafenfest

HH-Jahr	**2013** in TEUR	**2014** in TEUR	**2015** in TEUR	**2016** in TEUR	**2017** in TEUR	**2018** in TEUR
Auswirkung	-	-	120,0	-	120,0	-

Erläuterung:

Gegenwärtig belaufen sich die Ausgaben für das Hafenfest auf 25,0 TEUR und für das Schwedenfest auf rund 120,0 TEUR, zusammen entsprechend auf etwa 145,0 TEUR.

Die Veranstaltung Hafenfest wird ab 2013 nicht aus dem städtischen Haushalt bezahlt, sodass eine alternierende Durchführung der beiden Stadtfest jedes zweite Jahr zu einer Einsparung iHv. rund 120,0 TEUR führen würde.

Wie sich eine solche Entscheidung auf die Bereitschaft der Kooperationspartner zur Mitwirkung und auf die gesamte touristische Situation auswirken würde, kann nur vermutet werden.

Haushaltskonsolidierung					
THH	**Produkt**	**Maßn.-Nr.**	**Maßnahmebezeichnung**	**verantwortl.**	**im HHSK seit**
03	57502	17/2013	Kongress Backsteinbaukunst	Fr. Eberlein	2013

Maßnahmebeschreibung:

Kostendeckung des Kongresses Backsteinbaukunst

HH-Jahr	**2013** in TEUR	**2014** in TEUR	**2015** in TEUR	**2016** in TEUR	**2017** in TEUR	**2018** in TEUR
Auswirkung	-	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0

Erläuterung:

Durch die Einwerbung zusätzlicher Spenden- bzw. Sponsoringmittel iHv. 3,0 TEUR soll die Kostendeckung des Kongresses Backsteinbaukunst erhöht werden.

Haushaltskonsolidierung					
THH	**Produkt**	**Maßn.-Nr.**	**Maßnahmebezeichnung**	**verantwortl.**	**im HHSK seit**
03	57503	18/2013	Aussichtsplattform St. Georgen	Hr. Ustorp	2013

Maßnahmebeschreibung:

Erzielung von Mehreinnahmen durch die Aussichtsplattform St. Georgen

HH-Jahr	**2013** in TEUR	**2014** in TEUR	**2015** in TEUR	**2016** in TEUR	**2017** in TEUR	**2018** in TEUR
Auswirkung	-	-	35,0	35,0	35,0	35,0

Erläuterung:

Nach ersten Schätzungen werden rund 100,0 TEUR als Einnahme für die Aussichtsplattform St. Georgen veranschlagt. Die Inbetriebnahme wird voraussichtlich ab Ende 2013 erfolgen.

Zunächst wird sich der Personaleinsatz nach jetzigem Stand auf drei Mitarbeiter belaufen. Mittelfristig kann dieser über ein Drehkreuz mit einem Kassenautomaten geregelt (aber nicht umgangen) werden, sodass sich die Mitarbeiterzahl voraussichtlich von drei auf 1,5 reduzieren wird. Je nach Art und Ausrüstung würden hierfür einmalig zwischen 17,0 und 25,0 TEUR Netto anfallen.

Unter Berücksichtigung der anfallenden Personal- und Unterhaltungskosten wird die Aussichtsplattform St. Georgen gegebenenfalls mit 35,0 TEUR zur Haushaltskonsolidierung beitragen.

Haushaltskonsolidierung					
THH	**Produkt**	**Maßn.-Nr.**	**Maßnahmebezeichnung**	**verantwortl.**	**im HHSK seit**
03	57503	19/2013	Gebühr für Medien	Hr. Ustorp	2013

Maßnahmebeschreibung:

Einführung einer Gebühr für Medien (hochwertige Publikationen)

HH-Jahr	**2013** in TEUR	**2014** in TEUR	**2015** in TEUR	**2016** in TEUR	**2017** in TEUR	**2018** in TEUR
Auswirkung	-	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5

Erläuterung:

Nach groben Schätzung können rund 1,5 TEUR jährlich durch den Verkauf hochwertiger Publikationen eingenommen werden.

Haushaltskonsolidierung					
THH	**Produkt**	**Maßn.-Nr.**	**Maßnahmebezeichnung**	**verantwortl.**	**im HHSK seit**
03	57503	20/2013	„Bettensteuer"	Hr. Ustorp	2013

Maßnahmebeschreibung:

Einführung einer „Bettensteuer"

HH-Jahr	**2013** in TEUR	**2014** in TEUR	**2015** in TEUR	**2016** in TEUR	**2017** in TEUR	**2018** in TEUR
Auswirkung	-	-	270,0	270,0	270,0	270,0

Erläuterung:

Bei einem Modell „Bettensteuer" mit 1 EUR pro Übernachtung könnten für die Hansestadt Wismar rein rechnerisch ca. 270,0 TEUR jährlich zu Buche schlagen.

Im Rahmen der Diskussion zu diesem Thema sollte sich der Blick jedoch nicht nur auf einen einzigen Akteur des touristischen Marktes richten.

Abzuwarten bleibt außerdem die Beurteilung des Ministeriums für Inneres und Sport M-V und des Finanzministeriums denen gegenwärtig die Bettensteuersatzung der Stadt Schwerin vorliegt.

Haushaltskonsolidierung					
THH	**Produkt**	**Maßn.-Nr.**	**Maßnahmebezeichnung**	**verantwortl.**	**im HHSK seit**
05	57100	21/2013	„Waggongeld"	Fr. Spieler	2013

Maßnahmebeschreibung:

Entgelterhebung für die Benutzung städtischer Gleise

HH-Jahr	2013 in TEUR	2014 in TEUR	2015 in TEUR	2016 in TEUR	2017 in TEUR	2018 in TEUR
Auswirkung	-	21,0	21,0	21,0	21,0	21,0

Erläuterung:

Für die Benutzung städtischer Gleisanlagen durch die Firmen Egger, Ilim und Hüttemann soll ein Gleisbenutzungsentgelt erhoben werden. Durch die Nutzung der Gleise fallen Wartungs- und Reparaturkosten an, die durch die Hansestadt Wismar zu tragen sind.
Die Hansestadt Wismar ist Eigentümer der Gleisanlagen und hält diese für die holzverarbeitenden Unternehmen als Infrastruktur in Rahmen der Wirtschaftsförderung vor.

Im Rahmen dessen könnten bei einem Entgelt iHv. 1,75 EUR für etwa 12.000 Waggons jährlich Mehreinnahmen iHv. rund 21,0 TEUR erzielt werden.

Haushaltskonsolidierung					
THH	**Produkt**	**Maßn.-Nr.**	**Maßnahmebezeichnung**	**verantwortl.**	**im HHSK seit**
06	12210	22/2013	Liegeplatzentgelte	Hr. Forst	2013

Maßnahmebeschreibung:

Erstellung einer Liegeplatzentgeltordnung für den Stadthafen der Hansestadt Wismar

HH-Jahr	**2013** in TEUR	**2014** in TEUR	**2015** in TEUR	**2016** in TEUR	**2017** in TEUR	**2018** in TEUR
Auswirkung	-	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1

Erläuterung:

Derzeit existierte keine Entgeltordnung oder Satzung für die Hafenfläche der Hansestadt Wismar. Die Abrechnung ist bisher auf der Grundlage der Entgeltordnung der Seehafen Wismar GmbH erfolgt.

Durch Umstrukturierung der Zuständigkeiten für den BgA Wasserwanderrastplatz besteht das Ziel und die Notwendigkeit einer eigenen Entgeltordnung.

Mit Erhöhung der Liegeentgelte der Tagesgäste um 10 %, könnten Mehreinnahmen iHv. 2,1 TEUR jährlich erzielt werden. Es besteht jedoch die Gefahr, dass weniger Tagegäste anreisen und auf andere Häfen ausweichen.

Haushaltskonsolidierung					
THH	**Produkt**	**Maßn.-Nr.**	**Maßnahmebezeichnung**	**verantwortl.**	**im HHSK seit**
06	12300	23/2013	Gebührenrahmen Abt. Verkehr	Hr. Benz	2013

Maßnahmebeschreibung:

Überabreitung des Gebührenrahmen der Abteilung Verkehr

HH-Jahr	**2013** in TEUR	**2014** in TEUR	**2015** in TEUR	**2016** in TEUR	**2017** in TEUR	**2018** in TEUR
Auswirkung	12,6	25,2	25,2	25,2	25,2	25,2

Erläuterung:

Der Gebührenrahmen der Abteilung Verkehr wird vollständig überarbeitet. Dabei werden Informationen von vergleichbaren Gebietskörperschaften eingeholt. Die interne Leistungsverrechnung soll zukünftig Berücksichtigung finden.

Bezogen auf die bisherigen Fallzahlen ist mittels der Gebührenrahmen und der angedachten Erhöhung bspw. ab dem 01.07.2013 mit Mehreinnahmen iHv. rund 12,6 TEUR zu rechnen. Für die Folgejahre bedeutet das eine Entlastung des städtischen Haushaltes iHv. rund 25,2 TEUR jährlich.

Haushaltskonsolidierung					
THH	**Produkt**	**Maßn.-Nr.**	**Maßnahmebezeichnung**	**verantwortl.**	**im HHSK seit**
06	55300	24/2013	Überabreitung der Friedhofssatzungen	Fr. Schaller-Uhl	2013

Maßnahmebeschreibung:

Überabreitung der Friedhofs- und Friedhofsgebührensatzung

HH-Jahr	**2013** in TEUR	**2014** in TEUR	**2015** in TEUR	**2016** in TEUR	**2017** in TEUR	**2018** in TEUR
Auswirkung	26,6	106,5	106,5	106,5	106,5	106,5

Erläuterung:

Grundlage für die Friedhofsgebührenkalkulation ist die Prognose des Gebührenbedarfs für den Zeitraum 2013 bis 2017.

Die Gebührenbedarfskalkulation basiert auf dem Betriebsabrechnungsbogen 2012 unter Einberechnung der zu erwartenden Kostensteigerungen. Die Kostendeckung der Gesamtausgaben zu den Gesamteinnahmen des Friedhofes lag im Haushaltsjahr 2012 bei ca. 84,6 %. Im Bereich der gebührenrelevanten Kosten und Einnahmen wurde 2012 eine 87,0 %ige Kostendeckung erreicht, wobei die Deckung der Kostenstellen für Grabnutzungsrechte 81,24 % betrug.

Mit den neu berechneten Gebühren soll eine 100 %ige Kostendeckung im Bereich der gebührenrelevanten Kosten für die Zukunft erzielt werden. Beispielsweise belief sich die Einzahlungen aus Grabnutzung im Haushaltsjahr 2012 auf 345,3 TEUR. Mit Änderung der Friedhofsgebührensatzung werden diese voraussichtlich um rund 106,5 TEUR auf 451,8 TEUR steigen. Die Benutzungsgebühren dagegen werden sich voraussichtlich trotz Anpassung nicht wesentlich erhöhen.

Haushaltskonsolidierung					
THH	**Produkt**	**Maßn.-Nr.**	**Maßnahmebezeichnung**	**verantwortl.**	**im HHSK seit**
07	26301	25/2013	Fusion Musikschule mit der Kreis-musikschule	Fr. Rohloff	2013

Maßnahmebeschreibung:

Fusion der städtischen Musikschule mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg

HH-Jahr	2013 in TEUR	2014 in TEUR	2015 in TEUR	2016 in TEUR	2017 in TEUR	2018 in TEUR
Auswirkung	-	-	-	-	-	-

Erläuterung:

Die Fusion der Musikschule der Hansestadt Wismar mit der Kreismusikschule wird angestrebt. Das Einsparpotential für die Folgejahre ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht bezifferbar.

Für den Fall, dass dadurch keine wesentlichen Einsparungen möglich sind, wird die Einführung höherer Gebühren für Bürger, die nicht aus der Hansestadt Wismar kommen, geprüft.

Haushaltskonsolidierung					
THH	**Produkt**	**Maßn.-Nr.**	**Maßnahmebezeichnung**	**verantwortl.**	**im HHSK seit**
07	28100	26/2013	Kulturförderung	Fr. Scheidt	2013

Maßnahmebeschreibung:

Absenkung der Kulturförderung

HH-Jahr	**2013** in TEUR	**2014** in TEUR	**2015** in TEUR	**2016** in TEUR	**2017** in TEUR	**2018** in TEUR
Auswirkung	-	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0

Erläuterung:

Die Kulturförderung von Vereinen und Verbänden durch die Hansestadt Wismar ist vom Gesamtbetrag her seit Jahren konstant. Zwischen 30 und 40 Vereine erhalten für ihre Vereinsarbeit oder für die Durchführung von Projekten und Veranstaltungen auf der Grundlage einer Richtlinie und entsprechender Antragstellung nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel Fördermittel. Die künftige Förderung von Vereinen durch die Abt. Kultur soll hinsichtlich der Förderhöhe überprüft werden. Dabei sollen Möglichkeiten einer Absenkung auf Grund der wirtschaftlichen Situation einzelner Vereine in Betracht gezogen werden.

Haushaltskonsolidierung					
THH	**Produkt**	**Maßn.-Nr.**	**Maßnahmebezeichnung**	**verantwortl.**	**im HHSK seit**
07	42100	27/2013	Beteiligung d. Sportvereine an Erbbauzinsen	Fr. Möller	2013

Maßnahmebeschreibung:

Zukünftige Beteiligung der Sportvereine an der Zahlung des Erbbauzinses

HH-Jahr	**2013** in TEUR	**2014** in TEUR	**2015** in TEUR	**2016** in TEUR	**2017** in TEUR	**2018** in TEUR
Auswirkung	1,1	1,1	1,1	1,9	1,9	1,9

Erläuterung:

Gegenwärtig wird laut bestehender Beschlusslage sieben Sportvereinen der Erbbauzins auf dem Wege der Sportförderung erstattet.

In den ersten zehn Jahren erfolgt die Erstattung des Erbbauzinses zu 100% (Ausnahmen: Yachtclub Wismar 61 e. V., Ostseeangelverband Wismar e. V.). Nach Ablauf dieser Frist wird der Erbbauzins nach Einzelfallprüfung bis zu 80% des zu zahlenden Betrages für weitere fünf Jahre erstattet. Hiervon betroffen sind im Haushaltsjahr 2013 drei Sportvereine: Yachtclub Wismar 61 e. V., Ostseeangelverband Wismar e. V. und TSG Wismar e. V., Abteilung Kanu. Für die restlichen vier Sportvereine (Tennisclub Weiß-Rot, Schützenverein Hanse, PSV Wismar und SV Schifffahrt-Hafen) ist die Zehn-Jahres-Frist noch nicht abgelaufen. Ihnen wird weiterhin der Erbbauzins zu 100% erstattet.

Im Haushaltsjahr 2013 ist eine Einsparung iHv. 1.161,83 EUR zu verzeichnen.

Haushaltskonsolidierung					
THH	**Produkt**	**Maßn.-Nr.**	**Maßnahmebezeichnung**	**verantwortl.**	**im HHSK seit**
07	36201	28/2013	Projektförderung Jugendarbeit	Hr. Fröhlich	2013

Maßnahmebeschreibung:

Kürzung der Aufwendungen der Projektförderung Jugendarbeit

HH-Jahr	**2013** in TEUR	**2014** in TEUR	**2015** in TEUR	**2016** in TEUR	**2017** in TEUR	**2018** in TEUR
Auswirkung	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0

Erläuterung:

Die Kürzung von Projektfördermitteln um ca. 15,0 TEUR führt zu keinen Einschränkungen in der Jugendarbeit. Erholungsmaßnahmen werden nicht mehr durch die Hansestadt Wismar gefördert. Eine Förderung in diesem Bereich würde zu einer Besserstellung Wismarer Kinder gegenüber anderen Landkreiskindern führen oder durch die Träger als Quersubventionierung genutzt werden.

Haushaltskonsolidierung					
THH	**Produkt**	**Maßn.-Nr.**	**Maßnahmebezeichnung**	**verantwortl.**	**im HHSK seit**
07	36201	29/2013	Institutionelle Förderung	Hr. Fröhlich	2013

Maßnahmebeschreibung:

Reduzierung der institutionellen Förderung auf 200,0 TEUR

HH-Jahr	**2013** in TEUR	**2014** in TEUR	**2015** in TEUR	**2016** in TEUR	**2017** in TEUR	**2018** in TEUR
Auswirkung	-	130,0	130,0	130,0	130,0	130,0

Erläuterung:

Die Reduzierung der institutionellen Förderung von derzeit ca. 330,0 TEUR um 130,0 TEUR auf 200,0 TEUR ist geboten, da diese Förderung für den Landkreis Nordwestmecklenburg nach dem SGB VIII eine Pflichtaufgabe ist. Für die Hansestadt Wismar handelt es sich dagegen um eine freiwillige Aufgabe, sodass der Landkreis die entsprechenden Mittel erhöhen muss.

Haushaltskonsolidierung					
THH	**Produkt**	**Maßn.-Nr.**	**Maßnahmebezeichnung**	**verantwortl.**	**im HHSK seit**
07	33100	30/2013	Umstrukturierung Wohlfahrtspflege	Hr. Fröhlich	2013

Maßnahmebeschreibung:

Zusammenlegung des Ausländerbeauftragten und der Migrantenberatungsstelle

HH-Jahr	**2013** in TEUR	**2014** in TEUR	**2015** in TEUR	**2016** in TEUR	**2017** in TEUR	**2018** in TEUR
Auswirkung	-	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0

Erläuterung:

Die Struktur in der Ausländer- und Migrantenberatung muss neu geordnet werden. Die Federführung liegt dabei beim Landkreis Nordwestmecklenburg. Es ist zu prüfen, ob die Hansestadt Wismar als kreisangehörige Stadt noch zwingend einen Ausländerbeauftragten vorhalten muss.

Nach Umstrukturierung wird mit einem Einsparvolumen von rund 5,0 TEUR gerechnet.

Haushaltskonsolidierung					
THH	**Produkt**	**Maßn.-Nr.**	**Maßnahmebezeichnung**	**verantwortl.**	**im HHSK seit**
07	33100	31/2013	Mehrgenerationshaus	Hr. Fröhlich	2013

Maßnahmebeschreibung:

Wegfall der Förderung des Mehrgenerationenhauses

HH-Jahr	**2013** in TEUR	**2014** in TEUR	**2015** in TEUR	**2016** in TEUR	**2017** in TEUR	**2018** in TEUR
Auswirkung	-	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0

Erläuterung:

Die Bundesförderung für das Mehrgenerationshaus iHv. 30,0 TEUR läuft zum 31.12.2013 aus. Bei Nichtverlängerung können die Kofinanzierungsmittel iHv. 5,0 TEUR eingespart werden.

Haushaltskonsolidierung					
THH	**Produkt**	**Maßn.-Nr.**	**Maßnahmebezeichnung**	**verantwortl.**	**im HHSK seit**
08	56100	32/2013	Wasser- u. Bodenverband	Hr. Groth	2013

Maßnahmebeschreibung:

Ausweisung der Aufwendungen für den Wasser- u. Bodenverband im Steuerbescheid Grundsteuer B

HH-Jahr	2013 in TEUR	2014 in TEUR	2015 in TEUR	2016 in TEUR	2017 in TEUR	2018 in TEUR
Auswirkung	-	-	50,0	50,0	50,0	50,0

Erläuterung:

Seit 1992 ist die Hansestadt Wismar Mitglied des Wasser- und Bodenverbandes „Wallensteingraben-Küste".

Zu den Aufgaben des Verbandes gehören die Unterhaltung der Gewässer II. Ordnung gemäß Anlagenbestand und die Unterhaltung sowie der Betrieb der dazugehörigen Anlagen nach der Maßgabe des § 39 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der §§ 62,63 des Landeswassergesetzes (LWaG Seit) Mecklenburg-Vorpommern, der Bau und die Unterhaltung von Deichen und anderen Anlagen die zur Sicherung des Hochwasserabflusses erforderlich sind und die Durchführung von technischen Maßnahmen an sonstigen wasserwirtschaftlichen Anlagen der Mitglieder, die sich nicht in der Verantwortung eines anderen Trägers befinden. Die Durchführung der Aufgabe richtet sich den §§ 72,73 des LWaG Mecklenburg-Vorpommern.

Die Aufwendungen für den Wasser- und Bodenverband von ca. 50,0 TEUR werden in anderen kommunalen Gebietskörperschaften als zusätzlicher Posten im Steuerbescheid der Grundsteuer B an den Bürger ausgewiesen. Eine derartige Umstellung des Verfahrens bedeutet einen hohen einmaligen Aufwand, welcher beispielsweise durch die Beauftragung eines Dritten bewältigt werden könnte. Zusätzliche Postgebühren fallen durch die Integration in den Steuerbescheid nicht an. Diese Veränderung kann auf der Homepage der Hansestadt Wismar und im Stadtanzeiger bekannt gemacht werden.

Haushaltskonsolidierung					
THH	**Produkt**	**Maßn.-Nr.**	**Maßnahmebezeichnung**	**verantwortl.**	**im HHSK seit**
09	61101	33/2013	Hebesatzanpassung	Hr. Rehme-Zingelmann	2013

Maßnahmebeschreibung:

- Erhöhung des Hebesatzes der Gewerbesteuer in 2014 um 10 v. H. auf 430 v. H.
- Erhöhung des Hebesatzes der Grundsteuer B in 2014 um 50 v. H. auf 500 v. H.
  in 2015 um 50 v. H. auf 550 v. H.
  in 2016 um 10 v. H. auf 560 v. H.
  in 2017 um 10 v. H. auf 570 v. H.

HH-Jahr	2013 in TEUR	2014 in TEUR	2015 in TEUR	2016 in TEUR	2017 in TEUR	2018 in TEUR
Auswirkung	-	614,0	1.148,0	1.293,0	1.439,0	1.498,0

Erläuterung:

Auf der Ertragsseite sind die kommunalen Steuern neben den Finanzzuweisungen die wesentlichen Größen. Eine ernst gemeinte Haushaltskonsolidierung kommt daher an einer Erhöhung des Steueraufkommens nicht vorbei. Das Aufkommen der Steuern lässt sich grundsätzlich erhöhen, indem die Summe der Bemessungsgrundlagen erhöht wird. Dieses erreicht man bei der Grundsteuer durch Ausweisung von Bauland und bei der Gewerbesteuer durch Ansiedlung von Gewerbe. Diese Möglichkeiten sind im wesentlichen ausgeschöpft. Um das Aufkommen der Steuern zu steigern, bleibt somit nur die Erhöhung der Hebesätze bzw. Steuersätze.

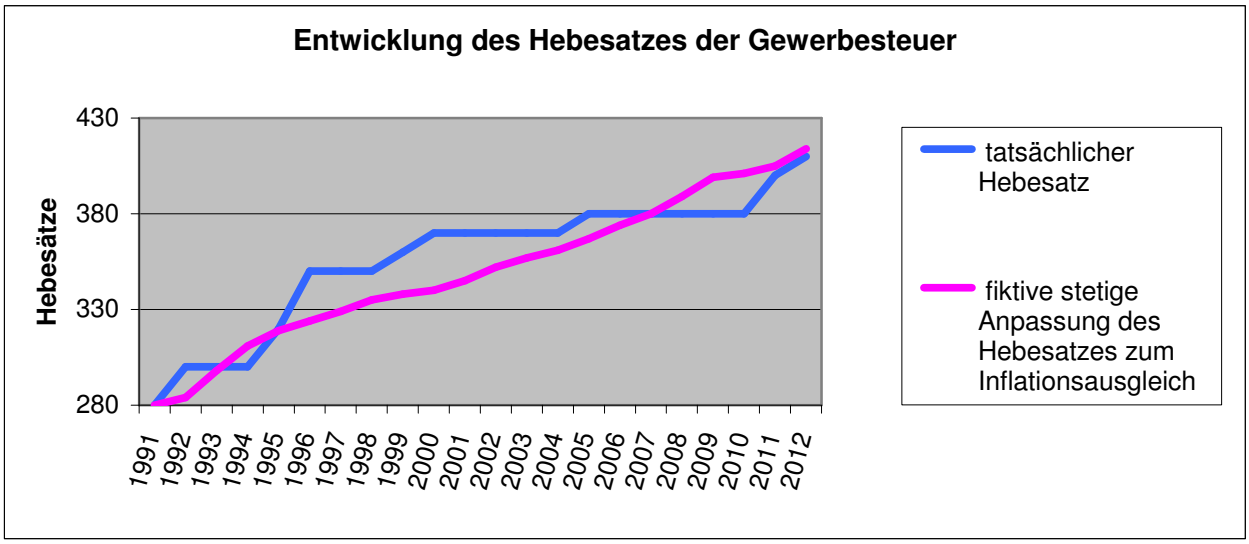
Die Anpassung bzw. Erhöhung der Hebesätze ist bereits aufgrund der Inflation notwendig. Wie alle Geldmittel so sind auch Einnahmen aus Steuern einem Wertverlust unterworfen. Die Kaufkraft der Geldmittel aus der Steuer sinkt stetig. Die Leistungen, welche die Stadt erbringt, sollen jedoch beibehalten, wenn möglich erweitert werden. Der Aufwand für die Leistungserbringung steigt inflationsbedingt ständig.

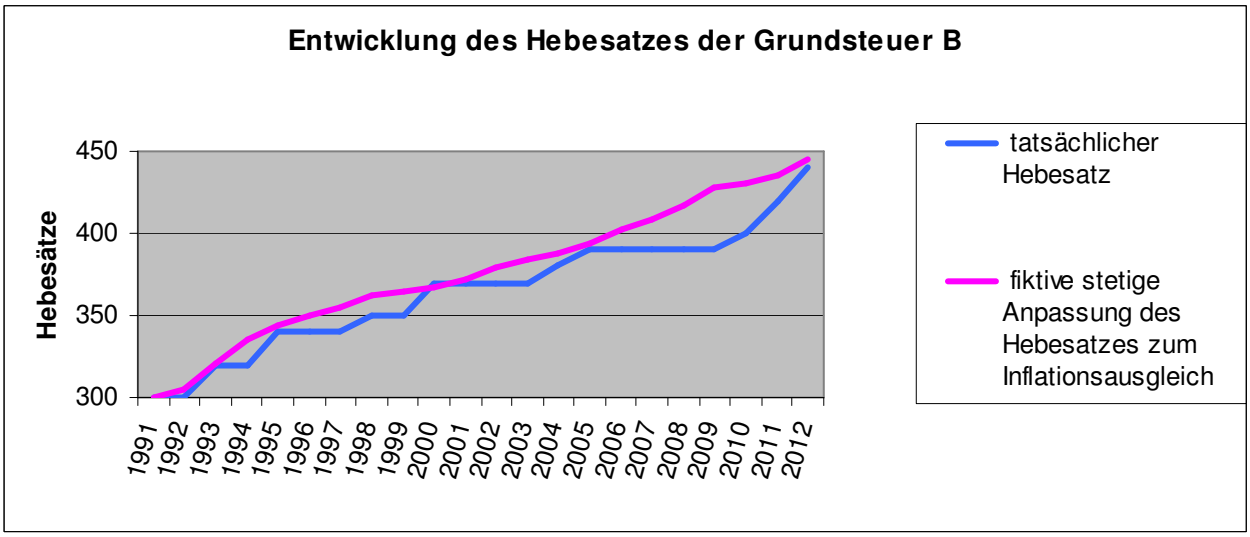
Die nachfolgende Tabelle stellt den Zusammenhang zwischen Inflation und den Hebesätzen dar. Neben dem tatsächlichen Hebesatz wurde für das jeweilige Jahr ein errechneter Hebesatz abgebildet. Der errechnete, fiktive Hebesatz erhöht sich im gleichen Umfang wie die Inflation fortschreitet. Somit gleicht der Hebesatz der Grundsteuer B von 1991 i.H.v. 300 wertmäßig dem Hebesatz in 2012 i.H.v. 445. Mit den in 1991 und in 2012 eingenommenen Geldmengen kann man jeweils die gleichen Waren oder Dienstleistungen kaufen.

Kalender-jahr	Inflationsrate in % (= Veränderung des Verbraucher-preisindex zum Vorjahr)	**Gewerbesteuer**		**Grundsteuer B**	
		Tatsächlicher Hebesatz	fiktive stetige Anpassung des Hebesatzes zum Inflationsausgleich	tatsächlicher Hebesatz	fiktive stetige Anpassung des Hebesatzes zum Inflationsausgleich
1991	1,6%	280	280	300	300
1992	5,1%	300	284	300	305
1993	4,4%	300	298	320	321
1994	2,7%	300	311	320	335
1995	1,7%	320	319	340	344
1996	1,5%	350	324	340	350
1997	1,9%	350	329	340	355
1998	0,9%	350	335	350	362
1999	0,6%	360	338	350	365
2000	1,4%	370	340	370	367
2001	2,0%	370	345	370	372
2002	1,4%	370	352	370	379
2003	1,1%	370	357	370	384
2004	1,6%	370	361	380	388
2005	2,0%	380	367	390	394
2006	1,6%	380	374	390	402
2007	2,3%	380	380	390	408
2008	2,6%	380	389	390	417
2009	0,4%	380	399	390	428
2010	1,1%	380	401	400	430
2011	2,3%	400	405	420	435
2012	2,0%	410	414	440	445
2013	*1,9%*	420	*422*	450	*454*

Die Inflationsrate 2013 wurde als Mittelwert der Jahre 1991 bis 2012 gerechnet.
Quelle: Inflationsraten 1991 bis 2004 IHK Trier

Der Inhalt der Tabelle wurde in den nachfolgenden Diagrammen graphisch dargestellt. Soweit die blaue Linie des tatsächlichen Hebesatzes unterhalb der pinkfarbenen Linie des fiktiven Hebesatzes verläuft, erfolgte eine Hebesatzanpassung unter Inflationsniveau. Eine solche Hebesatzanpassung trägt lediglich dazu bei, das jährliche Defizit langsamer anwachsen zu lassen. Ein Abbau des struktu-rellen Defizits erfolgt nur mit einer Hebesatzerhöhung über Inflationsniveau.





Hebesatzanpassungen zum Defizitabbau haben in der Vergangenheit alle kreisfreien und großen kreisangehörigen Städte im Land vorgenommen. Das Hebsätze in 2013 sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

	Hebsatz 2013 in v.H.		
	Grundsteuer A	Grundsteuer B	Gewerbesteuer
Hansestadt Wismar	300	450	420
Hansestadt Greifswald	300	430	425
Hansestadt Stralsund	300	500	420
Schwerin	300	630	420
Hansestadt Rostock	300	480	465
Neubrandenburg	280	480	420

Bei der Grundsteuer A wird kein Anpassungsbedarf gesehen.

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der eigenen Hebesätze im Verhältnis zum Durchschnitt der Gruppe der kreisfreien Städte und großen kreisangehörigen Städte auf. Dieser anhand der Einwohnerzahlen gewogenen Durchschnitt wird mit Haushaltserlass des laufendenden Jahres für das Vorvorjahr festgestellt. Dieser Durchschnittswert spielt bei der Verteilung der Schlüsselzuweisungen eine entscheidende Rolle. Diejenige Stadt, die mit ihrem Hebesatz unter dem Durchschnitt liegt wird bei der Verteilung „reichgerechnet" und erhält somit weniger Schlüsselzuweisungen. Dieses geschieht zugunsten der Städte, die über dem Durchschnitt liegen, diese werden „armgerechnet".
Mit diesem gesetzlich verankerten Wirkmechanismus will das Land erreichen, dass die Kommunen ihre Möglichkeiten der Einnahmeerzielung durch Steuern ausschöpfen. Als negative Auswirkung dieses Wirkmechanismus muss an dieser Stelle ein gewisser Wettlauf der Kommunen um höhere Hebesätze genannt werden. Dieses kann man beklagen, jedoch kann man sich als einzelne Stadt dieser Wirkung nicht entziehen.

		2010	2011	2012	2013
Hebesatz GewSt	Hansestadt Wismar	380	400	410	420
	gewogener Durchschnitt der kreisfreien Städte lt. Haushaltserlass	423,7	425,46	*428,8*	*438,2*
	Differenz	**43,7**	**25,46**	**18,8**	**18,2**
Hebesatz GrSt B	Hansestadt Wismar	400	420	440	450
	gewogener Durchschnitt der kreisfreien Städte lt. Haushaltserlass	455,2	475,46	*474,6*	*501,8*
	Differenz	**55,2**	**55,46**	**34,6**	**51,8**

Der jeweilige Haushaltserlass stellt einen Durchschnittwert der Hebesätze jeweils für das Vorvorjahr fest. Daher mussten die kursiv geschriebenen Werte gerechnet werden und weisen eine gewisse Ungenauigkeit auf. Die Ungenauigkeit wird auf + - 2 geschätzt.

Mit der letzten Hebesatzsatzung wurde versucht, die eigenen Hebesätze dem Durchschnitt der kreisfreien Städte anzunähern. Die vorstehende Tabelle zeigt, dass dieses wegen der Dynamik des Durchschnittswertes nur ansatzweise erreicht wurde.

Es werden daher die in der Maßnahmebeschreibung aufgeführten schrittweisen Hebesatzerhöhungen für notwendig erachtet. Auf diese Weise wird ein Niveau erreicht, dass wertmäßig über dem von 1991 liegt. Außerdem wird sichergestellt, dass die Hebesätze der Stadt auch in näherer Zukunft in unmittelbarer Nähe des Mittelwertes liegen werden, sodass die eigenen Schlüsselzuweisungen optimiert werden. Letztendlich ist eine deutliche Hebesatzanpassung auch ein eindringliches Zeichen an das Land, dass alle eigenen Möglichkeiten das Defizit abzubauen tatsächlich genutzt werden. Solange dieses nicht passiert, liefert man dem Land ein hinreichendes Argument, um ernsthafte Maßnahmen zur Verbesserung der Finanzlage der Kommunen zu unterlassen.

Die Auswirkungen sind je Steuerart getrennt in den nachfolgenden Tabellen dargestellt.

Mehraufkommen infolge der Anpassung des Hebesatzes der Gewerbesteuer

Jahr	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**
geplante Erhöhung des Hebesatzes gegenüber dem Vorjahr in v.H.		10	0	0	0	0
prozentuale Erhöhung der Steuer gegenüber dem Vorjahr		2,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Hebesatz in v.H.	420	430	430	430	430	430
Mehraufkommen gegenüber dem Vorjahr in TEUR *		131	50	49	49	50

* Die Berechnung erfolgte auf Basis des voraussichtlichen Aufkommens des Jahres 2013.

Mehraufkommen infolge schrittweiser Anpassung des Hebesatzes der Grundsteuer B

Jahr	2013	2014	2015	2016	2017
geplante Erhöhung des Hebesatzes gegenüber dem Vorjahr in v.H.		50	50	10	10
prozentuale Erhöhung der Steuer gegenüber dem Vorjahr		11,1%	10,0%	1,8%	1,8%
Hebesatz in v.H.	450	500	550	560	570
Mehraufkommen gegenüber dem Vorjahr in TEUR *		483,3	483,3	96,7	96,7

*Die Berechnung erfolgte auf der Basis der Summe der Messbeträge 2012.

Monatliche Mehrbelastung eines Haushaltes infolge der Hebesatzerhöhung der Grundsteuer B

	Mess-betrag	Anzahl Wohnungen	monatl. Mehrbelastung pro Wohnung gegenüber dem Vorjahr				
			Hebesatz	2014	2015	2016	2017
				500%	550%	560%	570%
Wohnblock Friedenshof	790 €	35		0,94 €	0,94 €	0,19 €	0,19 €
Wohnblock Wendorf	885 €	40		0,92 €	0,92 €	0,18 €	0,18 €
durchschnittl. Eigenheim	50 €	1		2,08 €	2,08 €	0,42 €	0,42 €

Haushaltskonsolidierung					
THH	**Produkt**	**Maßn.-Nr.**	**Maßnahmebezeichnung**	**verantwortl.**	**im HHSK seit**
09	61101	34/2013	Anpassung der Spielvergnügungssteuer	Hr. Rehme-Zingelmann	2013

Maßnahmebeschreibung:

Erhöhung des Steuersatzes der Spielvergnügungssteuer in 2014 um 2 % auf 13 %
in 2016 um 1 % auf 14 %
in 2018 um 1 % auf 15 % erhöht.

HH-Jahr	2013 in TEUR	2014 in TEUR	2015 in TEUR	2016 in TEUR	2017 in TEUR	2018 in TEUR
Auswirkung	-	47,0	47,0	71,0	71,0	95,0

Erläuterung:

Der Steuersatz der Spielvergnügungssteuer ist seit 2007, dem Zeitpunkt der Einführung der Bruttokasse als Bemessungsgrundlage, konstant.

Die nachfolgende Tabelle stellt den Zusammenhang zwischen Inflation und den Steuersatz dar. Neben dem tatsächlichen Steuersatz wurde ein errechneter, die Inflation ausgleichender Hebesatz abgebildet. Der Hebesatz in 2007 entspricht danach wertmäßig dem Hebesatz in 2012. Somit ist eine Erhöhung auf 12 % in jedem Falle angezeigt.

Kalender-jahr	Inflationsrate in % (= Veränderung des Verbraucherpreisindex zum Vorjahr)	Spielvergnügungssteuer	
		tatsächlicher Steuersatz	fiktive stetige Anpassung des Steuersatzes zum Inflationsausgleich
2007	2,3%	11,0%	11,0%
2008	2,6%	11,0%	11,3%
2009	0,4%	11,0%	11,6%
2010	1,1%	11,0%	11,6%
2011	2,3%	11,0%	11,7%
2012	2,0%	11,0%	12,0%

Um einen Beitrag zur Haushaltskonsolidierung aus dieser Steuerart zu erhalten, wird vorgeschlagen, den Steuersatz in 2014 um ein weiteres Prozent und somit auf 13 % zu erhöhen. Dieses entspricht einer Steuererhöhung von 18,18 %. Diese Steigerung wäre im Vergleich zu den anderen Steuerarten überproportional.

Die Steuersätze der umliegenden größeren Städte sind nachfolgend dargestellt.

	Steuersatz der Spielvergnügungssteuer in 2013
Schwerin	18%
Rostock	15%
Lübeck	12%

Obwohl das Aufkommen der Spielvergnügungssteuer nicht in die Berechnung der Schlüsselzuweisung eingeht, wird eine schrittweise Anhebung für notwendig gehalten. Die Anhebung in 2016 auf 14% entspricht einer Steuererhöhung gegenüber dem Vorjahr von 7,69%, die Anhebung in 2018 auf 15% entspricht einer Steuererhöhung gegenüber dem Vorjahr von 7,14 %.

Haushaltskonsolidierung					
THH	**Produkt**	**Maßn.-Nr.**	**Maßnahmebezeichnung**	**verantwortl.**	**im HHSK seit**
09	61200	35/2013	Umschuldung	Fr. Bansemer	2013

Maßnahmebeschreibung:

Einsparungen von Zinsen bei Umschuldung von Investitionskrediten

HH-Jahr	2013 in TEUR	2014 in TEUR	2015 in TEUR	2016 in TEUR	2017 in TEUR	2018 in TEUR
Auswirkung	80,0	180,0	230,0	280,0	180,0	100,0

Erläuterung:

Nach Auslaufen der Zinsbindungsfrist der Kreditverträge für Investitionen sind Neuverhandlungen erforderlich.

Auf Grund des derzeit günstigen Zinsniveaus können die auslaufenden Kreditverträge zu günstigeren als bisher vertraglich vereinbarten Zinssätzen umgeschuldet werden. Daraus ergeben sich Zinseinsparungen im Bereich der Investitionskredite für das Haushaltsjahr 2013 und Folgejahre.

Durch die annuitätische Bedienung des Kapitaldienstes werden zukünftig die Tilgungsleistungen steigen und die Zinsleistungen sinken.

Haushaltskonsolidierung					
THH	**Produkt**	**Maßn.-Nr.**	**Maßnahmebezeichnung**	**verantwortl.**	**im HHSK seit**
09	alle Beteilig.	36/2013	Haushaltskonsolidierung unter Einbeziehung der Sondervermögen und Gesellschaften	Hr. Vehlhaber	2013

Maßnahmebeschreibung:

Einbeziehung der Sondervermögen und Gesellschaften in die Haushaltskonsolidierung durch Überprüfung der Möglichkeiten einer Verbesserung der Ertragslage, Erhöhung der Gewinnabführung an den Kernhaushalt oder einer Reduzierung des Zuschussbedarfes

HH-Jahr	2013 in TEUR	2014 in TEUR	2015 in TEUR	2016 in TEUR	2017 in TEUR	2018 in TEUR
Auswirkung	-	97,0	97,0	100,0	100,0	100,0

Erläuterung:

Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb

Die Gewinnausschüttung der Stadtwerke Wismar GmbH aus dem Ergebnis 2011im Wirtschaftsjahr 2012 an den EVB betrug 2.550,0 TEUR und lag somit um 418,7 TEUR über dem geplanten Wert. Dies führte dazu, dass der EVB seine Ergebnisabführung an den Kernhaushalt der Hansestadt Wismar auf 700,0 TEUR aufstocken konnte und im Haushalt 2012 somit zusätzliche Mittel iHv. 300,0 TEUR zur Verfügung standen.

Mit der Übertragung der Bewirtschaftung des Parkhauses in der Papenstraße im Rahmen der Aufgabenübertragung der Parkraumbewirtschaftung auf den EVB zum 30.6.2013 ist der städtische Haushalt von Zuschusszahlungen für die Bewirtschaftung des Parkhauses entlastet.

Zudem soll die Entlastung des städtischen Haushaltes durch folgende Maßnahmen erreicht werden:

- keine Rechnungslegung für Brunnenwasser durch Neugestaltung des Konzessionsvertrages (Entlastung iHv. rund 3,0 TEUR ab 2016)
- Übertragung der Reinigungsausgaben im Bereich des Straßenbegleitgrüns auf die Anlieger (Entlastung iHv. rund 3,0 TEUR)

- Reduzierung des Umfangs der Hundekotbeseitigung im Altstadtbereich von zweimal täglich, auf einmal täglich (Entlastung iHv. rund 20,0 TEUR)
- Fremdvergabe der Anlage und Pflege von Kreisverkehren unter der Bedingung, dass Eigenwerbungen der Firmen zulässig sind (Entlastung iHv. rund 2,0 TEUR)
- Reduzierung der Straßenbeleuchtung (Entlastung iHv. rund 130,0 TEUR)

Dem entgegen steht eine erhöhter Mittelbedarf iHv. rund 68,0 TEUR für Grünflächenunterhaltung auf Grund des Beschlusses zum Mindestlohn iHv. 8,50 EUR bei Ausschreibungen und Vergaben der Hansestadt Wismar.

Zusätzlich ist angedacht die Gewinnausschüttung der Stadtwerke Wismar GmbH, die über den EVB ausgezahlt werden, für das Haushaltsjahr 2014 um 10,0 TEUR auf 410,0 TEUR zu erhöhen.

Wohnungsbaugesellschaft mbH

Mittelfristig ist angestrebt, dass die Wohnungsbaugesellschaft mbH Überschüsse an den städtischen Haushalt abführt.

Seehafen Wismar GmbH

Die Seehafen Wismar GmbH ist auf Grund ihres Gesellschaftsvertrages und der hohen Investitionen in die Hafeninfrastruktur derzeit nicht in der Lage mittels Gewinnausschüttung einen Beitrag zur Haushaltskonsolidierung zu leisten.

Darüber hinaus sind alle städtischen Unternehmen angehalten durch ihr Engagement im sportlich/ kulturellen Bereich die Hansestadt Wismar von der Erbringung freiwilliger Leistungen zu entlasten.

V. Gesamtübersichten über die Entlastung des städtischen Haushaltes bis 2018

V. Gesamtübersichten über die Entlastung des städtischen Haushaltes bis 2018

Gesamtbersicht über die Entlastung des städtischen Haushaltes nach Produkten

THH	Produkt	Maßn.-Nr.		Entlastung in TEUR					
				2013	2014	2015	2016	2017	2018
01	11901	01/2013	Eröffnung des Welterbezentrums	-	9,0	18,0	18,0	18,0	18,0
Summe Teilhaushalt 01				**0,0**	**9,0**	**18,0**	**18,0**	**18,0**	**18,0**
02	11201	02/2013	Personalentwicklungskonzept	-	225,0	310,0	530,0	350,0	200,0
		03/2013	Bedarfsgerechte Ausbildung	-	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0
	11202	04/2013	Abrechnung Gesellschaften	-	-	-	18,0	18,0	18,0
	11301	05/2013	Anpassung aller Satzungen und Entgeltordnungen	-	13,5	13,5	13,5	13,5	13,5
		06/2013	Mitgliedschaften	-	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1
		07/2013	Vergabe von Reinigungs-/ Serviceleistungen	-	27,5	27,5	27,5	27,5	27,5
	11401	08/2013	Absenkung der Bewirtschaftungskosten	-	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2
		09/2013	Konzessionsvertrag Wasser	-	-	-	8,6	8,6	8,6
		10/2013	Abbau von Fremdanmietung	-	-	100,0	220,0	220,0	220,0
	11402	11/2013	Veräußerung	320,0	1.000,0	-	-	-	-
Summe Teilhaushalt 02				**320,0**	**1.291,3**	**476,3**	**842,9**	**662,9**	**512,9**
03	11130	12/2013	Stadtanzeiger	0,6	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0
		13/2013	Kampagne "Neugierig. Tolerant. Weltoffen."	-	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5

	57301	14/2013	Weihnachtsmarkt	-	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0
	57502	15/2013	Sponsoring Schwedenfest	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0
		16/2013	Schweden- und Hafenfest	-	-	120,0	-	120,0	-
		17/2013	Kongress Backsteinbaukunst	-	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
	57503	18/2013	Aussichtplattform St. Georgen	-	-	35,0	35,0	35,0	35,0
		19/2013	Gebühr für Medien (BgA Tourismuszentrale)	-	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
		20/2013	"Bettensteuer"	-	-	270,0	270,0	270,0	270,0
Summe Teilhaushalt 03				**20,6**	**46,0**	**471,0**	**351,0**	**471,0**	**351,0**
05	57100	21/2013	"Waggongeld"	-	21,0	21,0	21,0	21,0	21,0
Summe Teilhaushalt 05				**0,0**	**21,0**	**21,0**	**21,0**	**21,0**	**21,0**
06	12210	22/2013	Liegeplatzentgelte	-	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1
	12300	23/2013	Gebührenrahmen Abt. Verkehr	12,6	25,2	25,2	25,2	25,2	25,2
	55300	24/2013	Überarbeitung der Friedhofssatzungen	26,6	106,5	106,5	106,5	106,5	106,5
Summe Teilhaushalt 06				**39,2**	**133,8**	**133,8**	**133,8**	**133,8**	**133,8**
07	26301	25/2013	Fusion Musikschule mit der Kreismusikschule	-	-	-	-	-	-
	28100	26/2013	Kulturförderung	-	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
	42100	27/2013	Beteiligung der Sportvereine an Erbbauzinsen	1,1	1,1	1,1	1,9	1,9	1,9
	36201	28/2013	Projektförderung Jugendarbeit	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0
		29/2013	Institutionelle Förderung	-	130,0	130,0	130,0	130,0	130,0
	33100	30/2013	Umstrukturierung Wohlfahrtspflege	-	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0

		31/2013	Mehrgenerationshaus	-	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Summe Teilhaushalt 07				**16,1**	**161,1**	**161,1**	**161,9**	**161,9**	**161,9**
08	56100	32/2013	Wasser- und Bodenverband	-	-	50,0	50,0	50,0	50,0
Summe Teilhaushalt 08				**0,0**	**0,0**	**50,0**	**50,0**	**50,0**	**50,0**
09	61101	33/2013	Hebesatzanpassung	-	614,0	1.148,0	1.293,0	1.439,0	1.498,0
		34/2013	Anpassung der Spielvergnügungssteuer	-	47,0	47,0	71,0	71,0	95,0
	61200	35/2013	Umschuldung	80,0	180,0	230,0	280,0	180,0	100,0
	alle Beteil.	36/2013	Haushaltskonsolidierung unter Einbeziehung der Sondervermögen und Gesellschaften	-	97,0	97,0	100,0	100,0	100,0
Summe Teilhaushalt 09				**80,0**	**938,0**	**1.522,0**	**1.744,0**	**1.790,0**	**1.793,0**

Gesamtübersicht über die Entlastung des städtischen Haushaltes nach Teilhaushalten

THH	Entlastung in TEUR					
	2013	2014	2015	2016	2017	2018
01	0,0	9,0	18,0	18,0	18,0	18,0
02	320,0	1.291,3	476,3	842,9	662,9	512,9
03	20,6	46,0	471,0	351,0	471,0	351,0
05	0,0	21,0	21,0	21,0	21,0	21,0
06	39,2	133,8	133,8	133,8	133,8	133,8
07	16,1	161,1	161,1	161,9	161,9	161,9
08	0,0	0,0	50,0	50,0	50,0	50,0
09	80,0	938,0	1.522,0	1.744,0	1.790,0	1.793,0
Gesamt	**475,9**	**2.600,2**	**2.853,2**	**3.322,6**	**3.308,6**	**3.041,6**

VI. Ergebnisdarstellung

VI. Ergebnisdarstellung

Neben den aufgezeigten Konsolidierungsmaßnahmen beeinflussen weitere Umstände die Haushaltsentwicklung erheblich.

Zuweisungen aus dem FAG und Gemeindeanteile an Steuern

Nach den bisherigen Prognosen werden die Gesamteinnahmen der Kommunen aus den Gemeindeanteilen aus Einkommensteuer und Umsatzsteuer und FAG-Zuweisungen des Landes in den nächsten Jahren um ca. 1% jährlich steigen. Diese Annahme resultiert aus der Mai-Steuerschätzung 2013.

Weiterhin wird für die Hansestadt Wismar eine Erholung der Gewerbesteuer nach der überstandenen Wirtschaftskrise ab dem Jahr 2015 erwartet.

Bezogen auf die Erhöhung der Zuweisungen aus dem Finanzausgleich und der Steuermehreinnahmen ergeben sich für den Zeitraum der Finanzplanung folgende Mehreinzahlungen:

HH-Jahr	2013 in TEUR	2014 in TEUR	2015 in TEUR	2016 in TEUR	2017 in TEUR	2018 in TEUR
Aus-wirkung	-	239,0	2.275,6	2.517,8	3.256,9	3.495,9

Kreisumlage

Für den Haushalt 2013 sind Auszahlungen für die Kreisumlage an den Landkreis Nordwestmecklenburg iHv. 13.791,3 TEUR geplant. Dies entspricht einem Umlagesatz von 42,17%.

Im Laufe des Jahres beschloss der Kreistag die Anhebung der Kreisumlage auf 43,67%, sodass im Ergebnis rund 14.281,9 TEUR für 2013 an den Landkreis zu zahlen sind.

Durch die Auswirkungen des Zensus 2011 und die damit einhergehende Abnahme der Einwohnerzahl der Hansestadt Wimar, als Grundlage für die Berechnung der Kreisumlage, wird ab dem Haushaltsjahr 2014 eine Reduzierung der Kreisumlage angenommen.

Per 31.12.2011 hat die Hansestadt Wismar 42.290 Einwohner statt wie der vorher vom Statistischen Landesamt herausgegebenen Zahl von 44.057.

Bezogen auf die jährliche Zahlung der Kreisumlage belaufen sich die Minderauszahlungen auf 553,2 TEUR.

Ergebnis des städtischen Haushaltes unter Berücksichtigung der Konsolidierungsmaßnahmen, FAG-Zuwendungen, Steuermehreinnahmen sowie der ordentliche Tilgung

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Saldo der ordentlichen und außer-ordentlichen Ein- und Auszahlungen lt. Haushaltsplan 2013	-4.593.500	-2.362.800	-2.910.900	-2.732.800	-2.732.800	-2.732.800
+ Entlastung auf Grund prognostizierter Erhöhung der FAG-Zuweisungen und Steuermehreinnahmen	0	239.000	2.275.600	2.517.800	3.256.900	3.495.900
+ Entlastung durch Haushaltskonsolidierung 2013	475.900	2.600.200	2.853.200	3.322.600	3.308.600	3.041.600
- ordentliche Tilgung	2.830.000	3.000.000	3.210.000	3.540.000	3.750.000	3.780.000
= Saldo der ordentlichen und außerordentlichen Ein- und Auszahlungen lt. Haushaltsplan 2013 unter Berücksichtigung HHSK 2013 und Erhöhung prognostizierter FAG-Zuweisungen zzgl. ordentliche Tilgung	**-6.947.600**	**-2.523.600**	**-992.100**	**-432.400**	**82.700**	**24.700**

Vorlage **Nr.: VO/2013/0728**

Federführend:
14 RECHNUNGSPRÜFUNGSAMT

Beteiligt:

Status: öffentlich
Datum: 29.07.2013
Verfasser: Hasler, Nadine

Kenntnisnahme des Schlussberichtes über die Prüfung der Jahresrechnung 2011	

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium
Nichtöffentlich	15.08.2013	Rechnungsprüfungsausschuss
Öffentlich	26.09.2013	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar

Beschlussvorschlag:
Die Bürgerschaft folgt der Empfehlung des Rechnungsprüfungsausschusses und beschließt, dem Bürgermeister aufgrund des Ergebnisses der Prüfung der Jahresrechnung 2011 die Entlastung zu erteilen und die Jahresrechnung für das Haushaltsjahr 2011 zu beschließen.

Begründung:
Die Rechtsgrundlage für die Prüfung der Jahresrechnung bilden die Vorschriften nach § 61 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) und gemäß § 3 des Kommunalprüfungsgesetz (KPG), enthalten als Artikel 3 im Gesetz zur Reform des Gemeindehaushaltsrechts vom 14.12.2007 (GVOBl. M-V Nr. 19, S. 424) sowie der Rechnungsprüfungsordnung (RPO) § 3 der Hansestadt Wismar.
Die vorgenommene Prüfung der Jahresrechnung ergab, dass – soweit der Bericht im Einzelfall keine gegenteiligen Festlegungen enthält – der Haushaltsplan eingehalten wurde, die einzelnen Rechnungsbeträge sachlich und rechnerisch vorschriftsmäßig begründet und belegt sind und bei den Einnahmen und Ausgaben nach den geltenden Vorschriften verfahren wurde.

Die Prüfung der Jahresrechnung 2011 hat somit keine Tatsachen ergeben, die einer vorbehaltlosen Entlastung des Bürgermeisters durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar entgegenstehen.

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		

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 laufende Haushaltsjahr (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:

	neu	
	freiwillig	
	eine Erweiterung	
X	Vorgeschrieben durch: § 61 KV M-V und des § 3 der KV-DVO (GVOBl. M-V Nr. 4 vom 04. März 2008)	

Anlage/n:

Wolfgang Rickert
Vorsitzender des Rechnungsprüfungsausschusses

B e r a t u n g s v e r l a u f

V0/2013/0728

Beschlüsse:

15.08.2013 Rechnungsprüfungsausschuss

Herr Rickert teilte mit, dass für den vorgelegten Entwurf keine PowerPoint-Präsentation angefertigt worden ist.

Er machte den Vorschlag, dass der Entwurf zum Schlussbericht über die Prüfung der Jahresrechnung 2011 kurz von Frau Steinbach erläutert wird und danach Fragen durch den Ausschuss gestellt und beantwortet werden. Der Ausschuss stimmte dem Vorschlag zu.

Frau Steinbach erklärte schwerpunktmäßig die Prüfungsgrundlagen und -inhalte zum vorliegenden Entwurf des Schlussberichtes über die Prüfung der Jahresrechnung 2011.

Herr Rickert bedankte sich im Namen aller Ausschussmitglieder für den guten Vortrag und erteilte das Wort an die Ausschussmitglieder.

Herr Dr. Zielenkiewitz fragte nach, welche Einwohnerzahl bei der Gesamtverschuldung pro Einwohner zur Berechnung verwendet wurde und wie sich der Wert darstellen würde, wenn man die im Mai 2013 veröffentlichte Einwohnerzahl vom Zensus 2011 nehmen würde.

Wortmeldungen: Herr Rickert, Herr Dr. Hoot, Herr Dr. Zielenkiewitz, Herr Dr. Fanger

Berechnung Gesamtverschuldung je Einwohner im Schlussbericht über die Jahresrechnung 2011:
104.915.459,57 € (Nettokreditverschuldung + Kassenkredite) : 44.283 (Einwohner) = 2.369,20 €
Gemäß § 37 Nr. 2 der Ausführungsanweisungen zur GemHVO M-V ist die Einwohnerzahl vom 31. März des Jahres der Haushaltsrechnung zugrunde zu legen.

Herr Dr. Hoot kritisierte die Falschbuchung der Bundesagentur für Arbeit.

Herr Dr. Zielenkiewitz fragte nach, wie er die im Entwurf des Schlussberichtes dargelegte dauerhafte verlorene Leistungsfähigkeit der Öffentlichkeit erklären soll und wie diese in anderen Kommunen aussieht.
Herr Dr. Fanger erläuterte die dauerhaft verlorene Leistungsfähigkeit und Herr Rickert regte an, Vergleichswerte anderer Städte zu ermitteln und darüber zu berichten.

Nach erfolgter Beratung und den vorgenannten Ausführungen des Rechnungsprüfungsamtes wurde der o. g. Entwurf des Schlussberichtes über die Prüfung der Jahresrechnung für das Haushaltsjahr 2011 des Rechnungsprüfungsamtes zur Kenntnis genommen.

Im Anschluss daran bringt Herr Rickert die dazugehörige Vorlage (siehe Anlage)für die Bürgerschaft zur Abstimmung.

Beschlussvorschlag:
Die Bürgerschaft folgt der Empfehlung des Rechnungsprüfungsausschusses und beschließt, dem Bürgermeister aufgrund des Ergebnisses der Prüfung der Jahresrechnung 2011 die Entlastung zu erteilen und die Jahresrechnung für das Haushaltsjahr 2011 zu beschließen.**Abstimmungsergebnis:**
einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen:	6
Nein Stimmen:	0
Enthaltungen:	1

Vorlage	**Nr.:**	**VO/2013/0728**
Federführend: 14 RECHNUNGSPRÜFUNGSAMT	Status:	öffentlich
	Datum:	29.07.2013
Beteiligt:	Verfasser:	Hasler, Nadine

Kenntnisnahme des Schlussberichtes über die Prüfung der Jahresrechnung 2011	

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Nichtöffentlich	15.08.2013		Rechnungsprüfungsausschuss
Öffentlich	26.09.2013		Bürgerschaft der Hansestadt Wismar

Beschlussvorschlag:
Die Bürgerschaft folgt der Empfehlung des Rechnungsprüfungsausschusses und beschließt, dem Bürgermeister aufgrund des Ergebnisses der Prüfung der Jahresrechnung 2011 die Entlastung zu erteilen und die Jahresrechnung für das Haushaltsjahr 2011 zu beschließen.

Begründung:
Die Rechtsgrundlage für die Prüfung der Jahresrechnung bilden die Vorschriften nach § 61 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) und gemäß § 3 des Kommunalprüfungsgesetz (KPG), enthalten als Artikel 3 im Gesetz zur Reform des Gemeindehaushaltsrechts vom 14.12.2007 (GVOBl. M-V Nr. 19, S. 424) sowie der Rechnungsprüfungsordnung (RPO) § 3 der Hansestadt Wismar.
Die vorgenommene Prüfung der Jahresrechnung ergab, dass – soweit der Bericht im Einzelfall keine gegenteiligen Festlegungen enthält – der Haushaltsplan eingehalten wurde, die einzelnen Rechnungsbeträge sachlich und rechnerisch vorschriftsmäßig begründet und belegt sind und bei den Einnahmen und Ausgaben nach den geltenden Vorschriften verfahren wurde.

Die Prüfung der Jahresrechnung 2011 hat somit keine Tatsachen ergeben, die einer vorbehaltlosen Entlastung des Bürgermeisters durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar entgegenstehen.

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		

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 laufende Haushaltsjahr (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:

	neu	
	freiwillig	
	eine Erweiterung	
X	Vorgeschrieben durch: § 61 KV M-V und des § 3 der KV-DVO (GVOBl. M-V Nr. 4 vom 04. März 2008)	

Anlage/n:

Der Bürgermeister

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

Vorlage	**Nr.:**	**VO/2013/0740**
Federführend: 68 Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb	Status:	öffentlich
	Datum:	14.08.2013
	Verfasser:	Wäsch, Udo

Beteiligt:
I Bürgermeister
II Senator
03 Beteiligungsverwaltung
1 Büro der Bürgerschaft
20 AMT FÜR FINANZVERWALTUNG

Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2012 für den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	03.09.2013	Betriebsausschuss des EVB	Vorberatung
Öffentlich	26.09.2013	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar stellt den von der PricewaterhouseCooper Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft durch uneingeschränktes Testat bestätigten Jahresabschluss zum 31.12.2012 für den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar (Anlage 1) fest.
Das Jahresergebnis für das Jahr 2012 in Höhe von 1.806.501,10 € wird wie folgt verwendet:

<u>Bereich Stadtverkehr:</u>	
Ausschüttung an den Haushalt der Hansestadt Wismar zum 30.11.2013 aus dem BgA Stadtverkehr:	900.000,00 €
Vortrag auf neue Rechnung:	215.420,66 €
<u>Bereich Stadtentwässerung:</u>	
Einstellung in die Rücklagen:	849.417,40 €
<u>Bereich Stadtreinigung:</u>	
Vortrag auf neue Rechnung:	-158.336,96 €

2. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt die Entlastung der Betriebsleitung für das Wirtschaftsjahr 2012.

Begründung:

Für den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar (EVB), bestehend aus den Bereichen Stadtreinigung, Stadtentwässerung und Stadtverkehr, ist ein gemeinsamer Jahresabschluss zu erstellen. Der Jahresabschluss 2012 wurde von der durch den

Landesrechnungshof M-V bestellten PricewaterhouseCoopers AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk testiert.

Der Jahresabschluss 2012 des EVB weist einen Jahresgewinn in Höhe von 1.806.501,10 € aus, der sich wie folgt auf die einzelnen Bereiche verteilt:

- Stadtreinigung	-158.336,96 €
- Stadtentwässerung	849.417,40 €
- Stadtverkehr	1.115.420,66 €

Das Jahresergebnis wurde insbesondere durch folgende Faktoren beeinflusst:

Im Wirtschaftsjahr 2012 hat sich die Landkreisneuordnung zum 04. September 2011 wesentlich auf die Aufgabenfelder des EVB ausgewirkt. Betroffen hiervon sind die Aufgabenerbringungen im Bereich Stadtverkehr und in der Abfallentsorgung. Die Mitarbeiter des Bereiches Abfallentsorgung wechselten vorübergehend kraft Gesetz ab dem 04.09.2011 zum neuen Landkreis Nordwestmecklenburg als Arbeitgeber, erbrachten jedoch weiterhin im Rahmen der Abordnung Leistungen für den EVB. Zum 01.07.2012 wurden gem. der zwischen dem Landkreis Nordwestmecklenburg und der Hansestadt Wismar unterzeichneten öffentlich-rechtlichen Vereinbarung individualvertragliche Überleitungsvereinbarungen geschlossen, nach denen die Hansestadt wieder an die Stelle des Arbeitgebers getreten ist.

Im Bereich Stadtverkehr fiel die Aufgabenerbringung im städtischen Linienverkehr zum 04.09.2011 in den Zuständigkeitsbereich des Landkreises Nordwestmecklenburg. Jedoch hat der EVB im Rahmen der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft die Aufgaben bis zum 31.12.2011 vollumfänglich erfüllt. Mit Beschluss der Bürgerschaft vom 26.05.2011 wurde dem EVB zusätzlich die Aufgabe der Parkraumbewirtschaftung übertragen. Im Wirtschaftsjahr 2012 betraf dies zunächst die pachtweise Bewirtschaftung einer Parktiefgarage sowie die vorbereitenden Maßnahmen zur Umsetzung des Parkraumkonzeptes in der Altstadt ab 01.10.2012.

Im Zusammenhang mit der Einführung der Doppik im kommunalen Haushalts- und Rechnungswesen wurden die der Hansestadt Wismar gehörenden Grundstücke den nutzenden Ämtern und Bereiche im Wege der Organisationsentscheidung nach § 38 Abs. 7 Kommunalverfassung M-V entsprechend den zugewiesenen Aufgaben zugeordnet. Die vom EVB genutzten Grundstücke wurden als Betriebsvermögen in die zu führende Sonderrechnung des EVB übertragen. Hierdurch erhöhte sich die Allgemeine Rücklage zum 31.12.2012 um 3.410 T€. Gleichzeitig wurde eine mit einem dieser Grundstücke im Zusammenhang stehende Kreditverbindlichkeit in Höhe von 393 T€ auf den EVB übertragen, so dass der Bilanzwert der beim EVB bilanzierten Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte aufgrund des vorgenannten Sachverhaltes zum 31.12.2012 um 3.803 T€ stieg.

Es wird zum Bilanzstichtag 31.12.1012 eine Eigenkapitalquote unter Berücksichtigung der um die Sonderposten gekürzten Bilanzsumme von 37,0 % ausgewiesen (Vorjahr 32,7 %).

Im Bereich Stadtreinigung zeichnete sich im Laufe des Jahres 2012 ab, dass die dauerhaften Kostenerhöhungen für die Aufgabenerfüllung „Haus- und Gewerbemüllentsorgung" zu einem negativen Ergebnis im Jahresabschluss führen werden und eine Gebührenerhöhung zum 01.01.2013 unumgänglich wurde.

Die Erlöse aus Straßenreinigungsgebühren sind bei konstanten Gebührensätzen um ca. 2 % leicht gestiegen. Verursacht werden die schwankenden Gebühreneinnahmen durch

Straßenbaumaßnahmen, da für die Zeit der Baumaßnahmen die Straßenreinigung und die entsprechende Gebührenberechnung ausgesetzt werden.

Im Bereich Stadtentwässerung lagen 2012 die Gebühreneinnahmen bei unveränderten Gebührensätzen um 113 T€ (+1,1%) über denen des Vorjahres. Hauptursache hierfür war der Zuwachs der abgerechneten Abwassermenge um 53 Tm^3 auf 2.759 Tm^3. Wir gehen zukünftig von einem Abwasservolumen von jährlich 2.700 Tm^3 aus.

Aufgrund der späten Genehmigung des Wirtschaftsplanes 2012 sowie der ungünstigen Witterungsbedingungen im Herbst / Winter 2012 konnten wesentlich weniger Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen an der Kläranlage sowie im Kanalnetz umgesetzt werden als geplant. Diese Ausgabeposition liegt mit 645 T€ unter der des Vorjahres. Die geplanten Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen wurden in das Folgejahr verschoben und müssen zusätzlich im Jahr 2013 abgearbeitet werden. Die von der Betriebsleitung vorgeschlagene Rücklagenbildung dient der Vermeidung von Kreditaufnahmen zur Finanzierung weiterer zukünftiger Investitionen im Entwässerungsbereich.

Das Ergebnis des Bereiches Stadtverkehr wird wesentlich von dem Beteiligungsergebnis der Stadtwerke Wismar GmbH beeinflusst. Der Bereich Stadtverkehr schließt das Wirtschaftsjahr 2012 mit einem Jahresgewinn i. H. v. 1.115.420,66 € ab. Die Betriebsleitung schlägt der Bürgerschaft vor, aus dem Jahresergebnis 2012 des BgA Stadtverkehr an den städtischen 900.000 € auszuschütten. Der verbleibende Betrag in Höhe von 215.420,66 € dient vorrangig der Finanzierung der zur weiteren Umsetzung des Parkraumkonzepts erforderlichen Investitionen in den nächsten Jahren.

Finanzielle Auswirkungen *(Alle Beträge in Euro)***:**

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

	Keine finanziellen Auswirkungen	
x	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

Produkt/Konto /Teilhaushalt:	62301 / 4625100 / 09	Einzahlung in Höhe von	900 T€	

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 laufende Haushaltsjahr (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:

	neu	
	freiwillig	
	eine Erweiterung	
x	Vorgeschrieben durch: § 22 der Kommunalverfassung M-V i.V.m. § 5 der Eigenbetriebsverordnung M-V	

Anlage/n:

Anlage 1 – Testat zum Jahresabschluss 2012 des EVB

Der Bürgermeister

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

Testatsexemplar

Hansestadt Wismar
Der Bürgermeister
Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb
Wismar

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012
und Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2012

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

pwc

"PwC" bezeichnet in diesem Dokument die PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die eine Mitgliedsgesellschaft der PricewaterhouseCoopers International Limited (PwCIL) ist. Jede der Mitgliedsgesellschaften der PwCIL ist eine rechtlich selbstständige Gesellschaft.

Inhaltsverzeichnis Seite

Lagebericht 2012 1

Jahresabschluss 1

1. Bilanz zum 31. Dezember 2012 2
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 5
3. Finanzrechnung 2012 7

Bereich Stadtverkehr 9

4. Bereichsbilanz Stadtverkehr zum 31. Dezember 2012 10
5. Bereichs-Gewinn- und Verlustrechnung Stadtverkehr für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 13
6. Bereichsfinanzrechnung Stadtverkehr für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 15

Bereich Stadtreinigung 17

7. Bereichsbilanz Stadtreinigung zum 31. Dezember 2012 18
8. Bereichs-Gewinn- und Verlustrechnung Stadtreinigung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 21
9. Bereichsfinanzrechnung Stadtentsorgung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 23

Bereich Stadtentwässerung 25

10. Bereichsbilanz Stadtentwässerung zum 31. Dezember 2012 26
11. Bereichs-Gewinn- und Verlustrechnung Stadtentwässerung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 29
12. Bereichsfinanzrechnung Stadtentwässerung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 31
13. Anhang 2012 33

Anlagenübersicht 43

Forderungsübersicht 47

Verbindlichkeitenübersicht 49

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers 1

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2012

A Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen

I Rahmenbedingungen

Der Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb (EVB) ist ein Eigenbetrieb der Hansestadt Wismar i.S.d. § 1 Abs. 1 EigVO. Die Aufgabenfelder des EVB liegen in der Gewährleistung der Abfallwirtschaft, der Straßenreinigung einschließlich des Winterdienstes, der Grünflächenunterhaltung, der Abwasserentsorgung und –reinigung, der Straßenunterhaltung sowie der Parkraumbewirtschaftung innerhalb der Hansestadt Wismar. In den Bereichen Entsorgung und ÖPNV erfüllte der EVB bis zum 04.09.2011 die Pflichten des öffentlich-rechtlichen Entsorgungs- bzw. Aufgabenträgers. Danach gingen diese in Folge des Landkreisneuordnungsgesetzes M-V (LNOG M-V) auf den neuen Landkreis Nordwestmecklenburg über.

Das Stadtgebiet erstreckt sich auf ca. 42 km^2. Zum 31.12.2012 wurden 44.484 Einwohner gezählt, die ihren Haupt- bzw. Nebenwohnsitz in der Hansestadt Wismar haben.

II Geschäftsverlauf

Das Wirtschaftsjahr 2012 konnte mit einem guten Ergebnis von T€ 1.807 abgeschlossen werden. Dieses verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Bereiche:

	2012			
Bereich	Erträge	Aufwendungen	davon Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	Jahresergebnis
SR	7.397.035	7.555.372	-147.644	-158.337
Vorjahr	*7.479.098*	*7.239.295*	*253.544*	*239.803*
SEW	9.607.331	8.757.914	852.114	849.417
Vorjahr	*10.699.700*	*10.229.550*	*472.889*	*470.150*
SV	3.089.085	1.973.664	1.117.438	1.115.421
Vorjahr	*5.180.207*	*3.537.432*	*1.644.514*	*1.642.775*
EVB gesamt	20.093.451	18.286.950	1.821.908	1.806.501
Vorjahr	*23.359.005*	*21.006.277*	*2.370.947*	*2.352.728*

Mit Beschluss des Haushaltssicherungskonzeptes 2010 vom 30. September 2010 wurden dem EVB zum 01.01.2011 Teilaufgaben des Bauamtes (Abteilung Bauunterhaltung) übertragen. Es handelt sich hierbei um die Aufgabengebiete der Straßen- sowie der Grünflächenunterhaltung. Erstgenanntes wurde im Jahr 2011 dem Bereich Stadtentwässerung und Zweitgenanntes dem Bereich Stadtreinigung zugeordnet. Das Tätigkeitsfeld Straßenunterhaltung untergliedert sich in die Abteilungen Straßenunterhaltung explizit und Verkehrsraumbewirtschaftung (Straßenbeleuchtung, -beschilderung etc.). Die Abteilung Verkehrsraumbewirtschaftung wurde ab dem 01.01.2012 dem Bereich Stadtverkehr zugeordnet, so dass sämtliche Einnahmen und Ausgaben ab dem genannten Zeitpunkt in diesem Bereich dargestellt werden.

Des Weiteren hat sich im Wirtschaftsjahr 2011 die Landkreisneubildung zum 04. September 2011 wesentlich auf die zukünftigen Aufgabenfelder des EVB ausgewirkt. Betroffen hiervon sind die Aufgabenerbringungen im ÖPNV und in der Abfallentsorgung. Träger für beide Aufgabenbereiche ist nunmehr der neue Landkreis Nordwestmecklenburg. Für die Rückübertragung einzelner Aufgaben der Abfallentsorgung wurde in 2011 eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen dem neuen Landkreis und der Hansestadt Wismar geschlossen. Zum 01.07.2012 wurden mit den entsprechenden Arbeitnehmern individualvertragliche Überleitungsvereinbarungen abgeschlossen, nach denen die Hansestadt Wismar wieder an die Stelle des Arbeitgebers tritt. In der Übergangszeit vom 04.09.2011 bis zum 30.06.2012 wurden die Arbeitnehmer vom Landkreis an den EVB abgeordnet.

Mit Beschluss der Bürgerschaft vom 26.05.2011 wurde dem EVB zusätzlich die Aufgabe der Parkraumbewirtschaftung in der Hansestadt Wismar übertragen. Zum 01.10.2012 wurde das Parkraumkonzept zum ruhenden Verkehr Altstadt Wismar eingeführt. Im Jahr 2012 beinhaltet dies die Bewirtschaftung der Parkflächen der Zone 1 und 2, von 8 Parkplätzen der Zone 3 und 8 Parkplätzen der Zone 4 sowie einer Parktiefgarage, auf denen im Jahr 2012 für ca. 2.560 Stellplätze insgesamt 34 Parkscheinautomaten und 3 Schrankenanlagen eingesetzt wurden.

Im Rahmen der Landkreisneuordnung wurde zwischen dem neuen Landkreis Nordwestmecklenburg und der Hansestadt Wismar mit Wirkung zum 01.01.2012 eine Teilvermögens-Auseinandersetzungsvereinbarung gemäß § 12 LNOG M-V geschlossen. Inhalt dieser Vereinbarung ist u. a. die Nutzungsüberlassung von Teilen des Betriebshofes des EVB sowie des Zentralen Omnibusbahnhofes (ZOB) und die Übereignung der bisher vom EVB genutzten Linienbusse und sonstiger für den ÖPNV genutzter Vermögensgegenstände an den Landkreis. Der Wertausgleich für vorgenannte Wirtschaftsgüter erfolgte unter gleichzeitiger Anrechnung der damit im Zusammenhang stehenden Kreditverbindlichkeiten und von Dritten gewährter Fördermittel.

Mittels einer zwischen der Hansestadt Wismar und dem EVB geschlossenen Überführungsdokumentation wurden mit Einführung der Doppik in der Hansestadt Wismar alle vom EVB genutzten Grundstücke entsprechend den zugewiesenen Aufgaben zugeordnet. Die Hansestadt Wismar ist Eigentümer der Grundstücke, jedoch wurden diese gemäß § 64 Abs. 1 der Kommunalverfassung M-V als Betriebsvermögen in die zu führende Sonderrechnung des EVB übertragen. Der Bilanzwert für Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte stieg aufgrund dieses Sachverhaltes zum 31.12.2012 um 3.803 T€. Gleichzeitig ging eine mit einem dieser Grundstücke im Zusammenhang stehende Kreditverbindlichkeit in Höhe von 393 T€ auf den EVB über. Hierdurch erhöhte sich die Allgemeine Rücklage zum 31.12.2012 um 3.410 T€.

Im Bereich Stadtverkehr ist ein Vergleich mit den Vorjahres-Istkennzahlen nicht möglich, da sich die Aufgabe des Bereiches verändert hat. Die Aufgabenerbringung im städtischen Linienverkehr fiel zum 04.09.2011 in den Zuständigkeitsbereich des Landkreises Nordwestmecklenburg. Bereits mit Beschluss der Bürgerschaft vom 26.05.2011 wurde dem EVB die Aufgabe der Parkraumbewirtschaftung übertragen. Aus der Beteiligung an der Stadtwerke Wismar GmbH konnten im Wirtschaftsjahr 2012 Erträge von 2.130 T€ erzielt werden.

B Lage des Unternehmens

I Ertrags- und Finanzlage

Der EVB schließt das Wirtschaftsjahr 2012 mit einem Ergebnis von 1.806.501,10 € ab. Die wesentliche Abweichung gegenüber dem geplanten Jahresgewinn von 1.413 T€ ergibt sich insbesondere aus niedrigeren Zinsaufwendungen aufgrund ausgesetzter Investitionstätigkeit, die mit 372 T€ unter dem Planansatz liegen.

1. Stadtreinigung

Ertragslage:
Im Bereich Stadtreinigung beträgt das Ergebnis für das Jahr 2012 -158.336,96 €.

Zur Mengen- und Tarifstatistik wird auf die Seite 15 verwiesen.

Die Erlöse wurden im Wesentlichen erzielt durch die Abfallentsorgung (3.581 T€; VJ 3.539 T€), die Straßenreinigung (1.606 T€; VJ 1.572 T€), den Containerdienst (170 T€; VJ 159 T€), die Aufgabenerfüllung gemäß der Verpackungsverordnung (172 T€; VJ 144 T€) sowie durch die Vermarktung von Altpapier (227 T€; VJ 200 T€).

Der zu entsorgende Haus- und Gewerbemüll ist gegenüber dem Vorjahr in geringem Umfang (-2,8 %) gesunken. Bei den Erlösen aus den Abfallgebühren ist im Vergleich zum Vorjahresergebnis eine geringe Erhöhung von 42 T€ (+1,2 %) zu verzeichnen. Grund hierfür ist die vermehrte Anmeldung von Müllbehältern aufgrund zunehmender Eigenheimansiedlung.

Die Erlöse aus den Straßenreinigungsgebühren sind bei konstanten Gebührensätzen um ca. 2 % (34 T€) gestiegen. Dies resultiert aus gegenüber dem Vorjahr verminderter Bautätigkeit im Reinigungsgebiet. Während dieser Zeit wird die Gebührenerhebung ausgesetzt.

Der EVB ist Vertragspartner des DSD für die Papiersammlung im Gebiet der Hansestadt Wismar. Die Mengenmehrung im Jahr 2012 führte bei der Vermarktung des Altpapiers zu einem Erlössprung von 27 T€ (+13 %).

Der Aufwand für Material und bezogene Leistungen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um insgesamt 195 T€. Dies resultiert im Wesentlichen aus der Umgruppierung der Personalkosten zu den Aufwendungen aus bezogenen Leistungen aufgrund der Aufgabenübertragung im Rahmen der Landkreisneuordnung und den damit gegenüber dem Vorjahr anfallenden Mehraufwendungen in Höhe von 170 T€. Die Entwicklung der Kraftstoffpreise führte zu einer Kostensteigerung um 12 T€ (+4 %) gegenüber dem Vorjahr. Durch die ungünstigen Witterungsverhältnisse im Winter 2012 / 2013 mussten für Salz und andere Streumaterialien gegenüber dem Vorjahr 47 T€ (+121 %) mehr aufgewendet werden.

Im Bereich Stadtreinigung wird der TVöD angewandt. Die Kosten für Löhne und Gehälter stiegen tarifbedingt ab dem 01.03.2012 um 3,5 %. Der Mitarbeiterbestand stieg durch die Überleitung des im Zusammenhang mit dem LNOG M-V zum 04.09.2011 zunächst auf den Landkreis übergangenen Personals zum 01.07.2012 um 39 Mitarbeiter.

Finanzlage:

Die Liquidität ist im Bereich Stadtreinigung durch Gebühreneinnahmen und -soweit notwendig- Kreditaufnahmen gegenwärtig und zukünftig gesichert. Das Gesamtinvestitionsvolumen bei den Sachanlagen lag im abgelaufenen Wirtschaftsjahr bei 713 T€. Diese konnten ohne Kreditneuaufnahmen realisiert werden. Die Investitionstätigkeit bezog sich im Wesentlichen auf die Fertigstellung einer Fahrzeughalle sowie die Anschaffung eines Radladers. Die Zahlungsfähigkeit des Bereiches war jederzeit gegeben.

2. Stadtentwässerung

Ertragslage:

Für das Wirtschaftsjahr 2012 beträgt das Ergebnis des Bereiches Stadtentwässerung 849.417,40 €.

Zur Mengen- und Tarifstatistik wird auf die Seiten 16 und 17 verwiesen.

Im Bereich Stadtentwässerung wurden durch die Abwasserentsorgung und –

reinigung Gebühreneinnahmen in Höhe von 7.217 T€ (VJ 7.104 T€) erzielt. Die der Berechnung zugrunde liegende Abwassermenge ist gegenüber dem Vorjahr um 53 Tm^3 auf 2.759 Tm³ gestiegen. Wir gehen auch zukünftig von einem konstanten Abwasservolumen von 2.700 Tm³ aus.

Im Bereich Stadtentwässerung sanken die sonstigen betrieblichen Erträge in 2012 um 788 T€. Grund hierfür ist im Wesentlichen die bereits beschriebene Umgliederung der Ausgleichszahlungen der Hansestadt Wismar für die im Zusammenhang mit der Abteilung Verkehrsraumbewirtschaftung anfallenden Kosten auf den Bereich Stadtverkehr.

Die zu reinigende Abwassermenge auf der Kläranlage Wendorf sank auf 3.634 Tm³ (-425 Tm³; siehe technische Kennzahlen). Der Grund hierfür liegt hauptsächlich in der um 303 Tm³ gesunkenen Niederschlagswassermenge. Diese Mengenminderung ist u. a. Grund für die gesunkenen Ausgaben für Reparaturmaterial, -leistungen und Instandhaltungen an der Kläranlage und am Kanalnetz gegenüber dem Vorjahr um insgesamt 645 T€. Wesentliche Ursache für die geringeren Ausgaben ist die späte Genehmigung des Wirtschaftsplanes für das Jahr 2012.

Darüber hinaus sanken die Aufwendungen für Material und bezogene Leistungen gegenüber dem Vorjahr um 460 T€. Ursache hierfür ist im Wesentlichen der durch die Umgliederung der Aufgabe der Unterhaltung der Straßenbeleuchtung auf den Bereich Stadtverkehr gesunkene Bedarf an Elektroenergie (328 T€, VJ 622 T€) sowie der gesunkene Verbrauch von sonstigem Hilfsmaterial (321 T€, VJ 360 T€) und die Minderung der Aufwendungen für bezogene Leistungen um 82 T€ (-51 %).

Im Bereich der Stadtentwässerung wird ebenfalls der TVöD angewendet. Die Kosten für Löhne und Gehälter stiegen auch in diesem Bereich tarifbedingt ab dem 01.03.2012 um 3,5 %.

Finanzlage:

Die Liquidität ist im Bereich Stadtentwässerung durch Gebühreneinnahmen, Beiträge und - soweit notwendig - Kreditaufnahmen gegenwärtig und zukünftig gesichert. Investitionen wurden bisher aus der laufenden Geschäftstätigkeit realisiert. Das Gesamtinvestitionsvolumen lag im abgelaufenen Wirtschaftsjahr bei 2.348 T€ (VJ 1.976 T€) und betraf im Wesentlichen die Verbesserung des Kanalsystems sowie die Anschaffung eines neuen Spülwagens. Für die (Wieder-)Herstellung des Kanalnetzes wurden dem EVB Fördermittel in Höhe von 618 T€ gewährt. Es erfolgte keine Kreditneuaufnahme, ein Darlehen wurde umgeschuldet und ein weiteres Darlehen wurde getilgt. Die Zahlungsfähigkeit des Bereiches war jederzeit gegeben.

3. Stadtverkehr

Ertragslage:

Der Bereich Stadtverkehr schließt das Wirtschaftsjahr 2012 mit einem Gewinn von 1.115.420,66 € ab.

Zur Mengen- und Tarifstatistik wird auf die Seite 18 verwiesen.

Die für die Parkraumbewirtschaftung notwendigen Grundstücke wurden dem Bereich Stadtverkehr mittels Überführungsdokumentation von der Hansestadt Wismar zum 01.01.2012 übertragen.

Der für die anderen Bereiche übliche Vergleich der Istzahlen mit denen des Vorjahres ist an dieser Stelle nicht sinnvoll, da sich die Aufgabe dieses Bereiches durch den Wegfall des Buslinienverkehrs und die Übertragung der Aufgabe der Parkraumbewirtschaftung wesentlich verändert hat. Aus diesem Grund werden im Folgenden die Istzahlen des Wirtschaftsjahres 2012 nicht mit den Vorjahreswerten verglichen, sondern mit den entsprechenden Planzahlen.

Die Umsatzerlöse belaufen sich auf 483 T€ und bleiben somit hinter den Planzahlen in Höhe von 647 T€ zurück. Zum Planungszeitpunkt war noch von einer Umsetzung des Parkraumkonzeptes zur Saison 2012 ausgegangen worden.

Im Jahr 2012 wurden sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 349 T€ erzielt (Plan: 213 T€). Hierunter fallen die Erträge aus der Teilvermögens-Auseinandersetzungsvereinbarung mit dem Landkreis sowie die Ausgleichszahlungen der Hansestadt Wismar für die Abteilung Verkehrsraumbewirtschaftung.

Der Aufwand für Material und bezogene Leistungen beträgt 747 T€ (Plan: 772 T€). Dieser setzt sich u. a. zusammen aus den Energiekosten für die Straßenbeleuchtung und Ampeln (342 T€), den Instandhaltungskosten für die Straßenbeleuchtung und Ampeln in Höhe von 140 T€ sowie den Instandhaltungskosten im Rahmen der Parkraumbewirtschaftung in Höhe von 161 T€.

Die Personalaufwendungen belaufen sich auf 639 T€ (Plan: 349 T€). Grund für die Planüberschreitung ist die interne Organisationsänderung, durch welche das Personal der Abteilung Verkehrsraumbewirtschaftung des Bereiches Stadtentwässerung dem Bereich Stadtverkehr zugeordnet wurde sowie die erstmalige Bildung einer Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen im Jahr 2012.

Ab dem 01.07.2011 wurde dem EVB im Rahmen des Parkraumkonzeptes die Bewirtschaftung einer Parktiefgarage übertragen. Für diese Anlage standen im Jahr 2012 Erträge in Höhe von 55 T€ Aufwendungen in Höhe von 116 T€ gegenüber.

Im Bereich Stadtverkehr wird ebenfalls der TVöD angewendet. Die Kosten für Löhne und Gehälter stiegen auch in diesem Bereich tarifbedingt ab dem 01.03.2012 um 3,5 %. Durch die bereits dargestellte interne Umgliederung der Abteilung Verkehrsraumbewirtschaftung gingen 2 Mitarbeiter aus der Verwaltung und 5 Mitarbeiter aus dem Bereich Stadtentwässerung in den Bereich Stadtverkehr über. Für die Aufgabe der Parkraumbewirtschaftung erfolgte im Jahr 2012 eine Neueinstellung.

Finanzlage:

Im Bereich Stadtverkehr ist die Liquidität durch Gebühren- und Entgelteinnahmen und -soweit notwendig- Kreditaufnahmen gegenwärtig und zukünftig gesichert. Das Gesamtinvestitionsvolumen bei den Sachanlagen lag im abgelaufenen Wirtschaftsjahr bei 673 T€. Diese konnten ohne Kreditneuaufnahmen realisiert werden.

Die Investitionstätigkeit bezog sich im Wesentlichen auf die Herstellung eines Parkplatzes und die Neuanschaffung von technischen Anlagen und Geräten im Rahmen der Parkraumbewirtschaftung. Die Zahlungsfähigkeit des Bereiches war jederzeit gegeben.

II Vermögenslage

AKTIVA	2012	2011	PASSIVA	2012	2011
Immaterielle Vermögens-gegenstände	289 T€	322 T€	Eigenkapital	28.445 T€	23.929 T€
Sachanlagen	107.999 T€	104.921 T€	Sonderposten	49.505 T€	50.369 T€
Finanzanlagen	9.708 T€	9.623 T€	Rückstellungen	2.606 T€	1.613 T€
Vorräte	103 T€	122 T€	Verbindlichkeiten gg. Kreditinstitute	44.329 T€	46.398 T€
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	5.854 T€	5.821 T€	übrige Verbindlichkeiten	1.567 T€	1.311 T€
Kasse, Bankguthaben	2.488 T€	2.800 T€			
RAP	11 T€	11 T€	RAP	0 T€	0 T€
	126.452 T€	123.620 T€		126.452 T€	123.620 T€

Die Bilanzsumme des EVB beträgt zum Ende des Wirtschaftsjahres 126.452 T€. Damit erhöhte sie sich gegenüber dem Vorjahr um 2,29 % (2.832 T€).

Bei den ausgewiesenen Sachanlagen handelt es sich überwiegend um technische Anlagen und Maschinen sowie um Bauten. 2012 wurden hauptsächlich Investitionen in das Kanalnetz, in die Fertigstellung einer Fahrzeughalle sowie in die Anschaffung jeweils eines Fahrzeuges für den Bereich Stadtreinigung und den Bereich Stadtentwässerung getätigt. Zum 31.12.2012 bestanden Anlagen im Bau im Wert von 1.712 T€ (VJ 2.358 T€).

Zu § 26 Abs. 2 Nr. 2 EigVO wird auf Seite 15 ff verwiesen.

Die Finanzanlagen enthalten die Anteile des Bereiches Stadtverkehr an der Stadtwerke Wismar GmbH (Sitz Wismar) sowie die Anteile an der Versorgungsrücklage gem. § 14 a BBesG und der Rücklage des Kommunalen Versorgungsverbandes M-V zur Abdeckung von Pensionsverpflichtungen gem. § 37 Abs. 7 GemHVO-Doppik.

Das Eigenkapital setzt sich aus dem Stammkapital (8.800 T€), der allgemeinen Rücklage (14.217 T€; VJ 10.807 T€) sowie aus dem Jahresgewinn (1.807 T€) und den Gewinnen der Vorjahre (3.621 T€) zusammen.
Das Stammkapital ist in der Betriebssatzung festgeschrieben und hat sich seit dem Jahr 2000 nicht verändert.

Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote, bei der die Bilanzsumme um den Sonderposten für Ertragszuschüsse und Investitionszuwendungen gekürzt wird, erhöhte sich auf 37,0 % (2011: 32,7 %).

Sonstige Rückstellungen wurden hauptsächlich für zukünftige Gebührenunterdeckungen, Personalkosten (Altersteilzeit, Urlaub, Leistungsentgelt, Zuschläge und Zulagen), unterlassene Instandhaltung sowie die Abwasserabgabe gebildet.

In 2012 wurden keine neuen Darlehen aufgenommen. Im Rahmen der mit Wirkung zum 01.01.2012 geschlossenen Überführungsdokumentation wurde von der Hansestadt Wismar ein Kredit in Höhe von 393 T€ an den EVB übertragen. Durch die Teilvermögens-Auseinandersetzungsvereinbarung gemäß LNOG M-V gingen Kredite in Höhe von 753 T€ an den Landkreis über. Des Weiteren wurden Tilgungsleistungen von 1.709 T€ erbracht, so dass sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

insgesamt um 2.069 T€ verringerten. Der Bereich Stadtentwässerung führt zum 31.12.2012 einen Kreditbestand von 41.830 T€, die Stadtreinigung 1.488 T€ sowie der Stadtverkehr von 1.011 T€.

Der durchschnittliche Zinssatz beträgt zurzeit 3,76 %. Durch zinsgünstigere Umschuldungen und Kreditübertragungen im Rahmen der Landkreisneuordnung konnte dieser gegenüber dem Vorjahr (4,09 %) gesenkt werden.

Bei den übrigen Verbindlichkeiten handelt es sich insbesondere um kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, die zum Bilanzstichtag nicht beglichen waren.

III Personalentwicklung

Zum Stichtag 31.12.2012 waren im Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb 144 Mitarbeiter (davon 5 Auszubildende / Vorjahr 5 Auszubildende) beschäftigt.

	2012	2011
Mitarbeiteranzahl	144	101
Löhne und Gehälter	4.176 T€	5.022 T€
Soziale Aufwendungen	1.402 T€	1.237 T€
Personalkosten in den bezogenen Leistungen	673 T€	1.087 T€

In dieser Statistik sind auch die Mitarbeiter enthalten, mit denen ein Altersteilzeitvertrag abgeschlossen wurde.
Der Wirtschaftsplan 2012 ging von einer Mitarbeiterzahl von 145 in Vollzeitäquivalenten (ohne Auszubildende und ohne die Mitarbeiter in der Altersteilzeit-Freiphase) aus.

C Risikobericht

Im Bereich Stadtentwässerung werden die Schwerpunkte auch weiterhin in der Optimierung des Kläranlagenbetriebs möglichst bei einer Reduzierung des Energiebezuges und des Hilfsmaterialeinsatzes liegen. Die Investitionstätigkeit in diesem Bereich orientiert sich an den Erfordernissen aus der Schadensklassifizierung des Leitungsbestandes sowie an der Investitionstätigkeit der Hansestadt Wismar im Bereich des Straßenbaues. Kostenintensive Maßnahmen werden aus wirtschaftlichen Gründen gemeinsam mit den jeweiligen Ämtern der Stadt sowie mit der Stadtwerke Wismar GmbH geplant und realisiert.

Dem EVB wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 26.05.2011 zusätzlich die Aufgabe der Parkraumbewirtschaftung in der Hansestadt Wismar übertragen. Diese Aufgabe wurde dem Bereich Stadtverkehr zugeordnet. Im Wirtschaftsjahr 2011 betraf dies zunächst die Übertragung der Bewirtschaftung einer gepachteten Parktiefgarage. Im Jahr 2012 wurden dem EVB im Rahmen einer Vermögensübertragung von der Hansestadt Wismar diverse Grundstücke zugeordnet. Zur weiteren Umsetzung des beschlossenen Parkraumkonzepts werden zusätzliche kostenpflichtige bzw. unentgeltlich nutzbare Parkflächen sowie ein Parkhaus entstehen bzw. hergerichtet werden.

Auch im Wirtschaftsjahr 2012 wurde das Risikomanagementsystem konsequent weiterentwickelt. Ziel ist es, Risiken zu erkennen und weitestgehend zu vermeiden. Zu diesem Zweck wird ein Risikohandbuch geführt. Zukünftig werden die betreffenden Führungskräfte durch das unterjährige Reportingsystem frühzeitig informiert. Gegensteuerungsmaßnahmen können dann rechtzeitig eingeleitet werden, sofern es sich um beeinflussbare Risiken handelt.

Risiken, die das Fortbestehen des EVB in der nächsten Zeit in Frage stellen, sind derzeit nicht erkennbar.

D Prognosebericht

Aufgrund der vorliegenden Finanzdaten und der darauf aufbauenden Prognosen werden in den kommenden Jahren bis 2016 jährliche Gewinne von ca. 1,6 Mio € erwartet.

Aufgrund des sich abzeichnenden negativen Ergebnisses für das Jahr 2012 im Bereich Stadtreinigung war zum 01.01.2013 eine Gebührenerhöhung für die Abfallentsorgung unumgänglich.

Investitionsschwerpunkte 2013 sind im Bereich Entwässerung die Sanierungen im Kanalnetz und im Bereich Stadtreinigung der Ersatz verschlissener Fahrzeuge und Geräte. Im Bereich Stadtverkehr werden für die weitere Umsetzung des Parkraumkonzeptes (Bau weiterer Parkierungsanlagen) größere Investitionssummen benötigt.

Im Bereich Stadtentwässerung trägt die in der jüngsten Vergangenheit stattgefundene Kapazitätserweiterung eines abwasserintensiven Unternehmens zu einer guten Auslastung der Abwasseranlagen und damit zu einer Gebührenstabilität bei.

Die wirtschaftliche Lage des Unternehmens wird von der Betriebsleitung insgesamt als gut bewertet. Der EVB geht engagiert und optimistisch in das Wirtschaftsjahr 2013. Die Herausforderungen sind klar definiert. Der EVB möchte weiterhin den Bewohnern der Hansestadt Wismar seine Dienstleistungen in guter Qualität zu günstigen Preisen bzw. Gebühren anbieten und Arbeits- und Ausbildungsplätze sichern.

E Gebühren- und Beitragsentwicklung im Abwasserbereich

Die voraussichtliche Entwicklung der Abwassergebühren bei einer konstant geplanten Abwassermenge von 2.700 Tm^3 ist in der folgenden Tabelle dargestellt:

Jahr	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Menge Tm³	2.700	2.700	2.700	2.700	2.700	2.700	2.700	2.700	2.700	2.700
Mengengebühr in €/m³	2,35	2,35	2,35	2,54	2,54	2,54	2,66	2,66	2,66	2,76
Grundgebühr T€	765	765	765	765	765	765	765	765	765	765

In der zugrunde liegenden Kalkulation sind die Kosten für Abschreibungen sowie für durch Fremdkapitalaufnahme erforderliche Zinsen berücksichtigt. Liquiditätsprobleme sind bei Realisierung der eingeschätzten Entwicklung nicht erkennbar.

Der Anschlussgrad an das Kanalnetz (zentrale Abwasserentsorgung auf der Kläranlage Wismar) beträgt 99,6 %. Mit weiteren Anschlüssen bzw. Neuanschlüssen zu erschließender Grundstücke wird in den kommenden 10 Jahren nicht im wesentlichen Umfang gerechnet, so dass von einem stabilen Anschlussbeitragssatz ausgegangen wird.

F Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Wirtschaftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses nicht ereignet.

Wismar, 28. Juni 2013

Wäsch
Betriebsleiter

Technische Grundlagen der Stadtreinigung

	2012	2011
Abfälle zur Beseitigung (in t)	10.192,00	10.481,10
Abfälle zur Verwertung (in t)	0,000	0,000
Sperrmüllaufträge:		
Anzahl	4.536	4.554
Menge (in t)	1.066,29	1.066,36
Anzahl der eingesetzten Müllsammelfahrzeuge	7	7
Anzahl der eingesetzten Containerfahrzeuge zum Transport zur Deponie Ihlenberg	2	2
Anzahl der eingesetzten Kehrmaschinen	5	5

Gebührensätze für die Abfallbeseitigung:

Liter	Jahres-Grundgebühr bei wöchentlicher Entleerung €	Gebühr pro Entleerung €
60	30,00	1,92
80	30,00	2,56
120	40,00	3,84
240	60,00	7,68
1100	300,00	35,21
Abfallsack	-	4,10
Biotonne	31,00	-

Gebührensätze für die Straßenreinigung:

Reinigungsklasse		€/ m Frontlänge - Jährlich
Reinigungsklasse 0		21,16
Reinigungsklasse 1		19,32
Reinigungsklasse 2		10,16
Reinigungsklasse 3		5,58
Reinigungsklasse 4		3,29
Reinigungsklasse 5		2,23

Technische und wirtschaftliche Kennzahlen Stadtentwässerung

1.	Einwohner		2012	2011
a)	Einwohner gesamt	Anzahl	44.484	44.398
b)	Einwohner mit Anschluss an das Kanalnetz	Anzahl	44.292	44.182
c)	Anschlussgrad	%	99,6	99,5
d)	Anzahl der Hausanschlüsse	Anzahl	15.063	14.992

2.	Angaben zu den Abwassergebühren			
a)	Einleitgebühr	€/m³	2,35	2,35
b)	Grundgebühr abhängig von der Tarifeinheit/ Zählergröße			

3.	Kläranlagen			
a)	Kläranlagen	Anzahl	1	1
	davon mechanisch	Anzahl	-	-
	davon mechanisch-biologisch	Anzahl	1	1
b)	Klärwerkskapazität	m³/h	5.000	5.000
c)	Abwasseranfall auf der Kläranlage	m³	3.633.835	4.058.421
ca)	Trockenwetterabfluss	m³	3.319.038	3.440.586
cb)	Niederschlagswasser	m³	314.797	617.835
cc)	abgerechnete Abwassermenge	m³	2.759.196	2.706.421

4.	Abwasserpumpwerke	Anzahl	27	26

5.	Kanalnetzlänge	km	320,74	319,14
	davon			
-	Schmutzwasser	km	142,26	141,32
-	Mischwasser	km	24,65	23,92
-	Regenwasser	km	128,05	127,05
-	Druckrohrleitung	km	26,85	26,85

6.	Energieverbräuche		2012	2011
	Kläranlage			
	Verbrauch Strom einschließlich Eigenerzeugung	kWh	2.282.674	2.377.111
	Spezifik	kWh/m³	0,63	0,59
	Verbrauch Erdgas	kWh	31.898	58.447
	Verbrauch Trinkwasser	m³	21.454	16.722

7.	Sonstige Kennzahlen		2012	2011
	Personalaufwandsquote	%	26,4	22,6
	Personalaufwand je Hausanschluss	€	124	118
	Materialaufwandsquote	%	28,5	28,2
	Abschreibungsquote	%	31,9	30,4
	Investitionsquote			
	Anlagevermögen (AHK) / Einwohner (siehe 1.b)	€	2.774,8	2.735,3
	Anlagevermögen (RBW) / Einwohner (siehe 1.b)	€	2.123,1	2.135,4
	Anlagevermögen (AHK) / Hausanschlüsse	€	8.159,2	8.061,1
	Anlagevermögen (RBW) / Hausanschlüsse	€	6.243,0	6.293,0
	Fristenkongruenz (Eigenkapital, langfristiges Fremdkapital und Sonderposten zu Anlagevermögen (RBW)	%	102,4	103,3
	Auslastung (entsorgte EWG zu Gesamtkapazität Kläranlage)	%	77,7	86,5

Technische und wirtschaftliche Kennzahlen Stadtverkehr

a) hoheitlich: im Rahmen der Straßenverkehrsordnung bzw. unentgeltlich

Anzahl der Stellflächen:	31.12.2011	31.12.2012
Zone 1	47	307
Zone 2	171	392
Zone 3		
Zone 4 (8 Parkplätze)		1.032
gesamt	218	1.731

Tarife	€	€
Zone 1		
je angefangene 20 min.	0,50	0,50
Zone 2		
je angefangene 30 min.	0,50	0,50
Zone 4		
unentgeltlich		0,00

b) gewerblich: entgeltlich außerhalb öffentlicher Straßen

Anzahl der Stellflächen:	31.12.2011	31.12.2012
Zone 1		
Zone 2 (TG Papenstraße)	82	82
Zone 3 (8 Parkplätze)		745
gesamt	82	827

Tarife (netto)	€	€
Tiefgarage Papenstraße		
Tagestarif:		
je angefangene Std.	0,84	0,84
Tageshöchstbetrag	8,40	8,40
Nachttarif:		
Tageshöchstbetrag	1,68	1,68
Tagesparker je 24 Std.	10,08	10,08
Zone 3*		
je angefangene 30 min.		0,42
Tageshöchstbetrag (24 Std.)		3,36
Mehrtagesticket pro 24 Std.		3,36

*) vom 15.12.2012 bis 30.04.2013 reduziertes Entgelt auf den Parkplätzen "Altstadt/Westhafen" und "Altstadt/Hafen":
Tageshöchstbetrag (24 Std.): 0,84 €

Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

Hansestadt Wismar Der Bürgermeister Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb

Bilanz zum 31. Dezember 2012

Aktiva

	31.12.2012	31.12.2011
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	289.435,39	321.547,26
	289.435,39	**321.547,26**
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	18.452.333,64	13.376.752,40
2. Technische Anlagen und Maschinen	86.151.277,34	86.451.508,15
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	407.390,00	379.344,60
4. Leistungsfahrzeuge	1.275.942,61	2.354.540,86
5. Anlagen im Bau	1.711.610,70	2.358.470,57
	107.998.554,29	**104.920.616,58**
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	9.622.866,51	9.622.866,51
2. Sonstige Ausleihungen	85.215,51	0,00
	9.708.082,02	**9.622.866,51**
	117.996.071,70	**114.865.030,35**
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	102.814,61	122.070,14
	102.814,61	**122.070,14**
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	969.414,23	563.600,48
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.787.921,30	3.189.177,88
3. Forderungen gegen die Hansestadt Wismar	732.344,58	730.441,58
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.364.586,03	1.337.779,99
	5.854.266,14	**5.820.999,93**
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.487.565,10	2.800.221,00
	8.444.645,85	**8.743.291,07**
C. Rechnungsabgrenzungsposten	**11.317,05**	**11.183,89**
	126.452.034,60	**123.619.505,31**

Passiva

	31.12.2012	31.12.2011
	€	€
A. Eigenkapital		
I. Stammkapital	8.800.000,00	8.800.000,00
II. Rücklagen		
1. Allgemeine Rücklage	14.217.061,20	10.807.314,95
III. Gewinne der Vorjahre	3.621.379,94	1.968.652,16
IV. Jahresgewinn	1.806.501,10	2.352.727,78
	28.444.942,24	**23.928.694,89**
B. Sonderposten zum Anlagevermögen		
1. Investitionszuschüsse	23.054.521,51	23.560.491,08
2. Beiträge Nutzungsberechtigter	20.004.984,86	20.233.380,75
3. Sonstige	6.445.114,65	6.575.127,31
	49.504.621,02	**50.368.999,14**
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	424.866,01	0,00
2. Steuerrückstellungen	9.870,10	0,00
3. Sonstige Rückstellungen	2.171.797,50	1.613.291,42
	2.606.533,61	**1.613.291,42**
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.329.235,30	46.397.733,44
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	773.752,60	781.519,15
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	77.070,72	70.556,73
4. Verbindlichkeiten gegenüber der Hansestadt Wismar	281.909,92	24.012,40
5. Sonstige Verbindlichkeiten (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00; Vorjahr € 0,00)	433.689,19	434.233,14
	45.895.657,73	**47.708.054,86**
E. Rechnungsabgrenzungsposten	**280,00**	**465,00**
	126.452.034,60	**123.619.505,31**

Hansestadt Wismar Der Bürgermeister Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

	2012	2011
	€	€
1. Umsatzerlöse	13.809.478,60	15.583.048,47
2. Sonstige betriebliche Erträge	2.578.742,97	3.243.417,04
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	1.392.827,92	1.897.732,71
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	4.813.006,84	5.629.646,07
	6.205.834,76	7.527.378,78
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	4.176.197,73	5.021.512,64
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung € 522.216,90; Vorjahr € 199.620,21)	1.401.484,45	1.236.991,99
	5.577.682,18	6.258.504,63
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.287.466,72	3.546.954,56
6. Erträge aus der Auflösung von Sonderposten nach § 21 Abs. 4-6 EigVO	1.310.458,35	1.460.280,94
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.271.972,95	1.269.015,87
8. Erträge aus Beteiligungen (davon aus verbundenen Unternehmen: € 2.129.760,00; Vorjahr € 2.550.000,00)	2.129.760,00	2.550.000,00
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	10.993,51	0,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: € 0,00; Vorjahr € 6.900,00)	32.237,02	32.458,31
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.706.805,58	1.896.405,28
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	**1.821.908,26**	**2.370.945,64**
13. Sonstige Steuern	15.407,16	18.217,86
14. Jahresgewinn	**1.806.501,10**	**2.352.727,78**

Hansestadt Wismar Der Bürgermeister Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb

Finanzrechnung

-in TEUR-

	Bezeichnung	Ergebnis des Vorjahres	Wirtschaftsjahr
		2011	*2012*
1	Periodenergebnis (einschließlich Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern) vor außerordentlichen Posten nach interner Leistungsverrechnung	2.353	1.807
2	Abschreibungen (+)/ Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.548	3.287
3	Auflösung (-)/ Zuschreibungen (+) auf Sonderposten zum Anlagevermögen	-1.460	-1.310
4	Gewinn (-)/Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	-92
5	Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) und Erträge (-)	0	0
6	Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-151	935
7	Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	112	993
8	Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	359	-2.061
9	Ein- (+) und Auszahlungen (-) aus außerordentlichen Posten	0	0
10	**Summe Mittelzu-/Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit**	4.761	3.559
11	(+) Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens und des immateriellen Anlagevermögens	0	1.387
12	(-) Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und das immaterielle Anlagevermögen	-3.307	-3.734
13	(+) Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0	0
14	(-) Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0
15	(+) Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	0
16	(-) Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition		
17	(+) Einzahlungen aus Sonderposten zum Anlagevermögen	935	884
	davon a) empfangene Ertragszuschüsse	0	0
	b) Beiträge und einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter	365	266
18	(-) Auszahlungen aus der Rückzahlung von Sonderposten zum Anlagevermögen	0	0
19	**Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit**	-2.372	-1.463
20	(+) Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0	0
21	(-) Auszahlungen an die Gemeinde	-1.165	-700
22	(+) Einzahlungen aus der Aufnahme von Investitionskrediten und der Begebung von Anleihen	1.500	0
23	(-) Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und Investitionskrediten	-1.388	-1.708
24	**Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit**	-1.053	-2.408
25	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Summe aus Ziffer 10, 19, 24)	1.336	-312
26	(+/-) Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelbestands	0	0
27	(+) Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	1.464	2.800
28	**Finanzmittelbestand am Ende der Periode**	2.800	2.488

Bereich Stadtverkehr

Hansestadt Wismar Der Bürgermeister Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb

Bereichsbilanz Stadtverkehr zum 31. Dezember 2012

Aktiva

	31.12.2012	31.12.2011
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	14.131,51	12.855,43
	14.131,51	**12.855,43**
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	6.540.096,20	3.090.805,86
2. Technische Anlagen und Maschinen	356.874,92	34.268,30
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	81.345,64	79.289,51
4. Leistungsfahrzeuge	1,50	1.070.438,16
5. Anlagen im Bau	11.188,82	0,00
	6.989.507,08	**4.274.801,83**
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	9.622.866,51	9.622.866,51
2. Sonstige Ausleihungen	19.404,26	0,00
	9.642.270,77	9.622.866,51
	16.645.909,36	**13.910.523,77**
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	429.480,69	68.912,81
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.568.035,80	1.877.437,50
3. Forderungen gegen Betriebsteile	0,00	7.042,84
4. Forderungen gegen die Hansestadt Wismar	0,00	3.266,76
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.270.919,88	1.318.239,59
	3.268.436,37	**3.274.899,50**
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	268.262,52	628.023,35
	3.536.698,89	**3.902.922,85**
C. Rechnungsabgrenzungsposten	**1.850,37**	**86,00**
	20.184.458,62	**17.813.532,62**

Passiva

	31.12.2012	31.12.2011
	€	€
A. Eigenkapital		
I. Stammkapital	0,00	0,00
II. Rücklagen		
1. Allgemeine Rücklage	13.751.735,41	10.714.757,58
III. Gewinne / Verluste der Vorjahre	942.774,67	0,00
IV. Jahresgewinn	1.115.420,66	1.642.774,67
	15.809.930,74	**12.357.532,25**
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse		
1. Investitionszuschüsse	**1.631.054,95**	**2.176.745,32**
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	96.745,37	0,00
2. Sonstige Rückstellungen	158.294,25	44.054,46
	255.039,62	**44.054,46**
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.011.248,64	1.454.875,36
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	111.162,38	97.768,03
3. Verbindlichkeiten gegenüber Betriebsteilen	1.088.331,46	1.681.761,08
4. Verbindlichkeiten gegenüber der Hansestadt Wismar	276.362,53	62,32
5. Sonstige Verbindlichkeiten	1.048,30	268,80
	2.488.153,31	**3.234.735,59**
E. Rechnungsabgrenzungsposten	**280,00**	**465,00**
	20.184.458,62	**17.813.532,62**

Hansestadt Wismar Der Bürgermeister Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb

Bereichs-Gewinn- und Verlustrechnung Stadtverkehr für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

	2012	2011
	€	€
1. Umsatzerlöse	482.605,21	2.117.282,97
2. Sonstige betriebliche Erträge	348.748,49	240.978,60
Innerbetrieblicher Ertrag	0,00	10.170,38
	831.353,70	2.368.431,95
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	19.594,35	459.576,03
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	721.965,21	730.852,32
Innerbetriebliche Aufwendungen	5.718,78	118.175,01
	747.278,34	1.308.603,36
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	442.669,15	971.831,15
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	196.353,34	241.189,41
	639.022,49	1.213.020,56
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	220.397,02	461.604,69
6. Erträge aus der Auflösung von Sonderposten nach § 21 Abs. 4-6 EigVO	107.630,61	258.230,96
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	264.520,75	312.927,06
Innerbetriebliche Aufwendungen	29.406,86	122.250,56
Betriebsergebnis	**-961.641,15**	**-791.743,32**
8. Erträge aus Beteiligungen	2.129.760,00	2.550.000,00
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2.481,63	0,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	17.859,35	3.543,72
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	32.225,81	62.951,76
Innerbetriebliche Aufwendungen	38.795,92	54.335,13
Finanzergebnis	**2.079.079,25**	**2.436.256,83**
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	**1.117.438,10**	**1.644.513,51**
13. Sonstige Steuern	2.017,44	1.738,84
14. Jahresgewinn	**1.115.420,66**	**1.642.774,67**

Hansestadt Wismar, Der Bürgermeister, Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb

Bereich Stadtverkehr

Finanzrechnung

-in TEUR-

	Bezeichnung	Ergebnis des Vorjahres	Wirtschaftsjahr
		2011	*2012*
1	Periodenergebnis (einschließlich Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaf-tern) vor außerordentlichen Posten nach interner Leistungsverrechnung	1.643	1.115
2	Abschreibungen (+)/ Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	462	220
3	Auflösung (-)/ Zuschreibungen (+) auf Sonderposten zum Anlagevermögen	-258	-108
4	Gewinn (-)/Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	-78
5	Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) und Erträge (-)		
6	Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-10	-15
7	Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	-166	211
8	Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-286	-1.585
9	Ein- (+) und Auszahlungen (-) aus außerordentlichen Posten		
10	**Summe Mittelzu-/Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit**	1.385	-240
11	(+) Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens und des immateriellen Anlagevermögens	0	1.336
12	(-) Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und das immaterielle Anlagevermögen	-5	-673
13	(+) Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0	0
14	(-) Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen		
15	(+) Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition		
16	(-) Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition		
17	(+) Einzahlungen aus Sonderposten zum Anlagevermögen	387	0
	davon a) empfangene Ertragszuschüsse		
	b) Beiträge und einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter		
18	(-) Auszahlungen aus der Rückzahlung von Sonderposten zum Anlagevermögen		
19	**Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit**	382	663
20	(+) Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen		
21	(-) Auszahlungen an die Gemeinde	-1.165	-700
22	(+) Einzahlungen aus der Aufnahme von Investitionskrediten und der Begebung von Anleihen	0	0
23	(-) Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und Investitionskrediten	-228	-83
24	**Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit**	-1.393	-783
25	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Summe aus Ziffer 10, 19, 24)	374	-360
26	(+/-) Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelbestands	0	0
27	(+) Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	254	628
28	**Finanzmittelbestand am Ende der Periode**	628	268

Bereich Stadtreinigung

Hansestadt Wismar Der Bürgermeister Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb

Bereichsbilanz Stadtreinigung zum 31. Dezember 2012

Aktiva

	31.12.2012	31.12.2011
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3.531,35	7.215,35
	3.531,35	**7.215,35**
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	5.769.769,27	4.004.958,34
2. Technische Anlagen und Maschinen	408.772,45	364.196,98
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	190.208,02	199.455,48
4. Leistungsfahrzeuge	909.081,72	1.245.163,09
5. Anlagen im Bau	6.412,47	1.088.952,66
	7.284.243,93	**6.902.726,55**
III. Finanzanlagen		
1. Sonstige Ausleihungen	24.462,36	0,00
	24.462,36	**0,00**
	7.312.237,64	**6.909.941,90**
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	29.949,14	62.660,79
	29.949,14	**62.660,79**
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	100.655,73	101.433,21
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	19.304,48	0,00
3. Forderungen gegen Betriebsteile	106.887,26	220.228,88
4. Forderungen gegen die Hansestadt Wismar	502.292,95	497.123,19
5. Sonstige Vermögensgegenstände	26.585,02	18.326,54
	755.725,44	**837.111,82**
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	196.964,64	707.291,25
	982.639,22	**1.607.063,86**
C. Rechnungsabgrenzungsposten	**5.849,95**	**7.700,67**
	8.300.726,81	**8.524.706,43**

Passiva

	31.12.2012	31.12.2011
	€	€
A. Eigenkapital		
I. Stammkapital	3.707.825,50	3.707.825,50
II. Rücklagen		
1. Allgemeine Rücklage	370.475,29	0,00
III. Gewinne der Vorjahre	2.079.429,18	1.839.626,54
IV. Jahresgewinn	-158.336,96	239.802,64
	5.999.393,01	**5.787.254,68**
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	121.964,08	0,00
2. Steuerrückstellungen	9.870,10	0,00
3. Sonstige Rückstellungen	441.915,68	381.351,89
	573.749,86	**381.351,89**
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.487.665,16	1.554.568,91
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	185.238,12	358.519,16
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	830,51
4. Verbindlichkeiten gegenüber Betriebsteilen	5.720,12	402.713,49
5. Verbindlichkeiten gegenüber der Hansestadt Wismar	5.364,39	1.105,70
6. Sonstige Verbindlichkeiten	43.596,15	38.362,09
	1.727.583,94	**2.356.099,86**
	8.300.726,81	**8.524.706,43**

Hansestadt Wismar Der Bürgermeister Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb

Bereichs-Gewinn- und Verlustrechnung Stadtreinigung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

	2012	2011
	€	€
1. Umsatzerlöse	5.806.015,77	5.671.730,19
2. Sonstige betriebliche Erträge	1.420.051,77	1.403.600,85
Innerbetrieblicher Ertrag	165.615,23	395.326,24
	7.391.682,77	7.470.657,28
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	839.511,88	857.546,90
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	2.509.858,97	2.251.933,44
Innerbetriebliche Aufwendungen	0,00	45.192,36
	3.349.370,85	3.154.672,70
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.282.042,97	2.252.657,19
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	672.465,48	578.187,36
	2.954.508,45	2.830.844,55
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	669.022,96	697.788,01
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	445.173,20	404.826,53
Innerbetriebliche Aufwendungen	101.559,46	108.720,80
Betriebsergebnis	**-127.952,15**	**273.804,69**
7. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	3.147,55	0,00
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.204,81	8.440,41
Innerbetrieblicher Ertrag	0,00	0,00
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	23.816,34	21.755,72
Innerbetriebliche Aufwendungen	1.228,23	6.945,84
Finanzergebnis	**-19.692,21**	**-20.261,15**
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	**-147.644,36**	**253.543,54**
11. Sonstige Steuern	10.692,60	13.740,90
12. Jahresverlust (Vorjahr: Jahresgewinn)	**-158.336,96**	**239.802,64**

Hansestadt Wismar, Der Bürgermeister, Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb

Bereich Stadtreinigung

Finanzrechnung

-in TEUR-

	Bezeichnung	Ergebnis des Vorjahres	Wirtschaftsjahr
		2011	*2012*
1	Periodenergebnis (einschließlich Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaf-tern) vor außerordentlichen Posten nach interner Leistungsverrechnung	240	-158
2	Abschreibungen (+)/ Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	698	669
3	Auflösung (-)/ Zuschreibungen (+) auf Sonderposten zum Anlagevermögen		
4	Gewinn (-)/Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	-14
5	Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) und Erträge (-)		
6	Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-25	92
7	Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	-99	192
8	Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	163	-562
9	Ein- (+) und Auszahlungen (-) aus außerordentlichen Posten		
10	**Summe Mittelzu-/Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit**	977	219
11	(+) Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens und des immateriellen Anlagevermögens	0	51
12	(-) Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und das immaterielle Anlagevermögen	-1.326	-713
13	(+) Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens		
14	(-) Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen		
15	(+) Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition		
16	(-) Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition		
17	(+) Einzahlungen aus Sonderposten zum Anlagevermögen		
	davon a) empfangene Ertragszuschüsse		
	b) Beiträge und einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter		
18	(-) Auszahlungen aus der Rückzahlung von Sonderposten zum Anlagevermögen		
19	**Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit**	-1.326	-662
20	(+) Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen		
21	(-) Auszahlungen an die Gemeinde		
22	(+) Einzahlungen aus der Aufnahme von Investitionskrediten und der Begebung von Anleihen	1.000	0
23	(-) Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und Investitionskrediten	-64	-67
24	**Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit**	936	-67
25	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Summe aus Ziffer 10, 19, 24)	587	-510
26	(+/-) Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelbestands		
27	(+) Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	120	707
28	**Finanzmittelbestand am Ende der Periode**	707	197

Bereich Stadtentwässerung

Hansestadt Wismar Der Bürgermeister Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb

Bereichsbilanz Stadtentwässerung zum 31. Dezember 2012

Aktiva

	31.12.2012	31.12.2011
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	271.772,53	301.476,48
	271.772,53	**301.476,48**
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	6.142.468,17	6.280.988,20
2. Technische Anlagen und Maschinen	85.385.629,97	86.053.042,87
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	135.836,34	100.599,61
4. Leistungsfahrzeuge	366.859,39	38.939,61
5. Anlagen im Bau	1.694.009,41	1.269.517,91
	93.724.803,28	**93.743.088,20**
III. Finanzanlagen		
1. Sonstige Ausleihungen	41.348,89	0,00
	41.348,89	**0,00**
	94.037.924,70	**94.044.564,68**
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	72.865,47	59.409,35
	72.865,47	**59.409,35**
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	439.277,81	393.254,46
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.200.581,02	1.311.740,38
3. Forderungen gegen Betriebsteile	1.015.509,84	1.929.598,24
4. Forderungen gegen die Hansestadt Wismar	230.051,63	230.051,63
5. Sonstige Vermögensgegenstände	67.081,13	1.213,86
	2.952.501,43	**3.865.858,57**
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.022.337,94	1.464.906,40
	5.047.704,84	**5.390.174,32**
C. Rechnungsabgrenzungsposten	**3.616,73**	**3.397,22**
	99.089.246,27	**99.438.136,22**

Passiva

	31.12.2012	31.12.2011
	€	€
A. Eigenkapital		
I. Stammkapital	5.092.174,50	5.092.174,50
II. Rücklagen		
1. Allgemeine Rücklage	94.850,50	92.557,37
III. Gewinne/Verluste der Vorjahre	599.176,09	129.025,62
IV. Jahresgewinn	849.417,40	470.150,47
	6.635.618,49	**5.783.907,96**
B. Sonderposten zum Anlagevermögen		
1. Investitionszuschüsse	21.423.466,56	21.383.745,76
2. Beiträge Nutzungsberechtigter	20.004.984,86	20.233.380,75
3. Sonstige	6.445.114,65	6.575.127,31
	47.873.566,07	**48.192.253,82**
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	206.156,56	0,00
2. Sonstige Rückstellungen	1.571.587,57	1.187.885,07
	1.777.744,13	**1.187.885,07**
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	41.830.321,50	43.388.289,17
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	477.352,10	325.231,96
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	77.070,72	69.726,22
4. Verbindlichkeiten gegenüber Betriebsteilen	28.345,52	72.395,39
5. Verbindlichkeiten gegenüber der Hansestadt Wismar	183,00	22.844,38
6. Sonstige Verbindlichkeiten	389.044,74	395.602,25
	42.802.317,58	**44.274.089,37**
	99.089.246,27	**99.438.136,22**

Hansestadt Wismar Der Bürgermeister Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb

Bereichs-Gewinn- und Verlustrechnung Stadtentwässerung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

	2012	2011
	€	€
1. Umsatzerlöse	7.520.857,62	7.794.035,31
2. Sonstige betriebliche Erträge	809.942,71	1.598.837,59
Innerbetrieblicher Ertrag	16.142,00	23.022,22
	8.346.942,33	9.415.895,12
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	533.721,69	580.609,78
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	1.581.182,66	2.646.860,31
Innerbetriebliche Aufwendungen	29.025,15	21.944,05
	2.143.929,50	3.249.414,14
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.451.485,61	1.797.024,30
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	532.665,63	417.615,22
	1.984.151,24	2.214.639,52
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.398.046,74	2.387.561,86
6. Erträge aus der Auflösung von Sonderposten nach § 21 Abs. 4-6 EigVO	1.202.827,74	1.202.049,98
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	562.279,00	551.262,28
Innerbetriebliche Aufwendungen	16.046,98	12.236,06
Betriebsergebnis	**2.445.316,61**	**2.202.831,24**
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	5.364,33	0,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	12.172,86	20.474,18
Innerbetriebliche Erträge	40.024,15	61.280,97
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.650.763,43	1.811.697,80
Finanzergebnis	**-1.593.202,09**	**-1.729.942,65**
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	**852.114,52**	**472.888,59**
12. Sonstige Steuern	2.697,12	2.738,12
13. Jahresgewinn	**849.417,40**	**470.150,47**

Hansestadt Wismar, Der Bürgermeister, Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb

Bereich Stadtentwässerung

Finanzrechnung

-in TEUR-

	Bezeichnung	Ergebnis des Vorjahres	Wirtschaftsjahr
		2011	*2012*
1	Periodenergebnis (einschließlich Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaf-tern) vor außerordentlichen Posten nach interner Leistungsverrechnung	470	849
2	Abschreibungen (+)/ Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.388	2.398
3	Auflösung (-)/ Zuschreibungen (+) auf Sonderposten zum Anlagevermögen	-1.202	-1.202
4	Gewinn (-)/Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0
5	Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) und Erträge (-)		
6	Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-116	858
7	Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	377	590
8	Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	482	86
9	Ein- (+) und Auszahlungen (-) aus außerordentlichen Posten		
10	**Summe Mittelzu-/Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit**	2.399	3.579
11	(+) Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens und des immateriellen Anlagevermögens	0	0
12	(-) Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und das immaterielle Anlagevermögen	-1.976	-2.348
13	(+) Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens		
14	(-) Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen		
15	(+) Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition		
16	(-) Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition		
17	(+) Einzahlungen aus Sonderposten zum Anlagevermögen	548	884
	davon a) empfangene sonstige Ertragszuschüsse		
	b) Beiträge und einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter	365	266
18	(-) Auszahlungen aus der Rückzahlung von Sonderposten zum Anlagevermögen		
19	**Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit**	-1.428	-1.464
20	(+) Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen		
21	(-) Auszahlungen an die Gemeinde		
22	(+) Einzahlungen aus der Aufnahme von Investitionskrediten und der Begebung von Anleihen	500	
23	(-) Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und Investitionskrediten	-1.096	-1.558
24	**Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit**	-596	-1.558
25	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Summe aus Ziffer 10, 19, 24)	375	557
26	(+/-) Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelbestands		
27	(+) Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	1.090	1.465
28	**Finanzmittelbestand am Ende der Periode**	1.465	2.022

Hansestadt Wismar Der Bürgermeister Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb, Wismar

Anhang für das Wirtschaftsjahr 2012

1. ALLGEMEINE HINWEISE

Der Eigenbetrieb beachtet bei der Aufstellung des Jahresabschlusses hinsichtlich Ansatz, Bewertung und Gliederung die Vorschriften der EigVO, der GemHVO-Doppik und des Handelsgesetzbuches.

Die Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach dem Gesamtkostenverfahren.

2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Entgeltlich von Dritten erworbene Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und über den Zeitraum der Nutzung planmäßig linear (pro rata temporis) abgeschrieben. Die Nutzungsdauer von Software wird mit 3 – 5 Jahren angesetzt.

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten, solche mit zeitlich begrenzter Nutzungsdauer vermindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt und planmäßig linear (pro rata temporis) abgeschrieben. Die Abschreibungen werden nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer ermittelt. Geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten bis 150,00 € netto wurden in den Jahren 2008 und 2009 grundsätzlich in voller Höhe als Betriebsausgaben berücksichtigt. Wirtschaftsgüter, die einen Wert zwischen 150,01 € und 1.000,00 € hatten, wurden in einem Sammelposten zusammengefasst und deren Anschaffungskosten über 5 Jahre verteilt gleichmäßig abgeschrieben. Ab dem Wirtschaftsjahr 2010 werden geringwertige Wirtschaftsgüter bis 410,00 € netto wieder in voller Höhe abgeschrieben.

Die Finanzanlagen enthalten die Anteile des Stadtverkehrs an der Stadtwerke Wismar GmbH (SWW). Die Bewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten. Die Sonstigen Ausleihungen setzen sich zum Einen aus dem Anteil an der Versorgungsrücklage gemäß § 14 a BBesG und zum Anderen aus den anteiligen Rücklagen der Versorgungskassen zur Abdeckung von Pensionsverpflichtungen zusammen, welche nach den Empfehlungen des Innenministeriums M-V ermittelt wurden. Gemäß § 37 Abs. 7 GemHVO-Doppik ist hierfür unter den Finanzanlagen ein Aktivposten gebildet worden. Die Mitglieder des Kommunalen Versorgungsverbandes M-V erhalten im Rahmen der Berechnung der Pensionsrückstellung die Angaben zur Berechnung dieses Aktivpostens.

Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe werden zu Anschaffungskosten bzw. den jeweils niedrigeren beizulegenden Werten bewertet.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nennwert bzw. mit den am Abschlussstichtag beizulegenden niedrigeren Werten angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben. Im Bereich Stadtreinigung wird zur Abdeckung des allgemeinen Kreditrisikos eine Pauschalwertberichtigung auf die nicht einzelwertberichtigten Forderungen gebildet.

Liquide Mittel werden mit dem Nennwert angesetzt.

Erhaltene Investitionszuschüsse bzw. -zulagen sowie der verrechenbare Teil der Abwasserabgabe werden in den Sonderposten zum Anlagevermögen unter den Investitionszuschüssen eingestellt, der grundsätzlich entsprechend der Nutzungsdauer des betreffenden Anlagegegenstandes ertragswirksam aufgelöst wird.

Die Kanalanschlussbeiträge sowie der Gegenwert der unentgeltlich übertragenen Sachanlagen werden im Sonderposten unter den Beiträgen Nutzungsberechtigter bzw. unter Sonstiges eingestellt. Die ertragswirksamen Auflösungen erfolgen entsprechend der Nutzungsdauern der betreffenden Anlagegegenstände.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden gemäß § 35 GemHVO-Doppik nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung der Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Heubeck bewertet. Die Berechnung der Pensionsrückstellungen erfolgt durch den Kommunalen Versorgungsverband M-V. Gemäß § 35 Abs. 3 GemHVO-Doppik ist der Prozentsatz zugrunde zu legen, der nach den Vorschriften des Einkommensteuergesetzes für die Bemessung von Pensionsrückstellungen maßgebend ist. Gemäß § 6 a Abs. 3 S. 3 EStG beläuft sich dieser auf 6 %. Die Beihilferückstellungen werden gemäß § 35 Abs. 1 GemHVO-Doppik gebildet und durch Anwendung eines sachgerechten prozentualen Satzes auf die Pensionsrückstellungen ermittelt. Es werden gemäß den Vorgaben des Kommunalen Versorgungsverbandes 20 % der Pensionsrückstellungen angesetzt.

Die Rückstellungen für die Verpflichtungen aus der Altersteilzeit werden nach Maßgabe des Blockmodells gebildet. Die Rückstellungen für Altersteilzeit sind abgezinst und auf der Grundlage der Richttafeln 2005 G von Dr. Klaus Heubeck nach versicherungsmathematischen Grundsätzen ermittelt. Die Rückstellungen für Altersteilzeit wurden für zum Bilanzstichtag bereits abgeschlossene Altersteilzeitvereinbarungen

gebildet. Sie enthalten Aufstockungsbeträge und bis zum Bilanzstichtag aufgelaufene Erfüllungsverpflichtungen des Eigenbetriebes.

Die Sonstigen Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Verbindlichkeiten werden ebenfalls mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

3. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Anlagevermögen

Die Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens des Eigenbetriebes ist in dem Anlagespiegel (Anlage zum Anhang) dargestellt.

Umlaufvermögen

Die Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände sind grundsätzlich innerhalb eines Jahres fällig. Für fällige Abwasserbeiträge wurden in Einzelfällen Ratenzahlungen genehmigt. Hieraus resultieren Forderungen i. H. v. 123 T€ mit Restlaufzeiten von über einem Jahr.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultieren in Höhe von 1.220 T€ (VJ 1.312 T€) aus Lieferungen und Leistungen sowie in Höhe von 1.568 T€ (VJ 1.877 T€) aus der Gewinnausschüttung der SWW.

Die Forderungen gegen die Hansestadt Wismar ergeben sich aus dem Liefer- und Leistungsverkehr (732 T€; VJ 730 T€).

Eigenkapital

Das Eigenkapital setzt sich aus dem Stammkapital (8.800 T€), der allgemeinen Rücklage (14.217 T€; VJ 10.807 T€) sowie aus dem Jahresgewinn (1.807 T€) und den Gewinnen der Vorjahre (3.621 T€) zusammen.

Das Stammkapital beträgt gemäß § 3 der Betriebssatzung 8.800.000,00 €. Es setzt sich wie folgt zusammen:

	€
Stadtentwässerung	5.092.174,50
Stadtreinigung	3.707.825,50
Stadtverkehr	0,00
	8.800.000,00

Die Allgemeine Rücklage erhöhte sich zum 31.12.2012 um 3.410 T€. Mittels einer zwischen der Hansestadt Wismar und dem EVB geschlossenen Überführungsdokumentation wurden mit Einführung der Doppik in der Hansestadt Wismar alle vom EVB genutzten Grundstücke entsprechend den zugewiesenen Aufgaben zugeordnet. Die Hansestadt Wismar ist Eigentümer der Grundstücke, jedoch wurden diese gemäß § 64 Abs. 1 der Kommunalverfassung M-V als Betriebsvermögen in die zu führende Sonderrechnung des EVB übertragen. Der Bilanzwert der beim EVB bilanzierten Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte stieg aufgrund dieses Sachverhaltes zum 31.12.2012 um 3.803 T€. Gleichzeitig wurde eine mit einem dieser Grundstücke im Zusammenhang stehende Kreditverbindlichkeit in Höhe von 393 T€ auf den EVB übertragen.

Entwicklung der Sonderposten

	01.01.2012 €	Zugang €	Abgang €	Auflösung €	31.12.2012 €
Sonderposten zum Anlagevrmögen					
1. Investitionszuschüsse					
a) Hansestadt Wismar	98.197,56	0,00	0,00	1.999,56	96.198,00
b) Land Mecklenburg-Vorpommern					
- Kläranlage und Kanalnetz	19.583.844,21	617.653,43	0,00	443.989,46	19.757.508,18
- Sonstige	2.176.745,32	0,00	438.059,76	107.630,61	1.631.054,95
c) Abwasserabgabe	1.701.703,99	0,00	0,00	131.943,61	1.569.760,38
	23.560.491,08	617.653,43	438.059,76	685.563,24	23.054.521,51
2. Beiträge Nutzungsberechtigter	20.233.380,75	266.486,56	0,00	494.882,45	20.004.984,86
3. Sonstige	6.575.127,31	0,00	0,00	130.012,66	6.445.114,65
	50.368.999,14	884.139,99	438.059,76	1.310.458,35	49.504.621,02

Die Investitionszuschüsse der Hansestadt Wismar betreffen den städtischen Anteil an den Regenwasserhauptkanälen für die Straßenentwässerung. Die Investitionszuschüsse des Landes Mecklenburg-Vorpommern wurden für die Kläranlage und das Kanalnetz aus Fördermitteln (im Wesentlichen für die Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur) bewilligt.

Die sonstigen Investitionszuschüsse des Landes Mecklenburg Vorpommern wurden entsprechend den Regelungen im Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (‚GVFG'), zweckgebunden für den Stadtverkehr, gewährt.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die Ermittlung der Pensionsrückstellung erfolgt zum Bilanzstichtag einzeln, maßgeblich sind die zum Bilanzstichtag erworbenen Versorgungsansprüche bezogen auf den einzelnen Beamten. Die Berechnung der Rückstellungsverpflichtung erfolgt durch den Kommunalen Versorgungsverband M-V. Durch diesen wurde zum 31.12.2012 ein Rückstellungsbetrag in Höhe von 354 T€ ermittelt. Es handelt sich um die erstmalige Bildung der Pensionsrückstellung. Der periodenfremde Anteil beträgt 327 T€ und der periodengerechte 27 T€.

Die Berechnung der Beihilferückstellung kann nach den Verwaltungsvorschriften zu § 35 GemHVO-Doppik durch Anwendung eines sachgerechten prozentualen Satzes auf die Pensionsrückstellung ermittelt werden, der aus den Daten der letzten drei Haushaltsjahre abzuleiten ist. Nach Hochrechnungen des Kommunalen Versorgungsverbandes M-V wird für die Berechnung der Beihilferückstellung ein Durchschnittsprozentsatz von 20 v. H. als sachgerecht angesehen. Hieraus ermittelt sich ein Rückstellungsbetrag zum 31.12.2012 in Höhe von 71 T€. Der periodenfremde Anteil beträgt 66 T€ und der periodengerechte 5 T€.

Steuerrückstellungen

Im Wirtschaftsjahr fand eine Betriebsprüfung des BgA Containerdienst für die Jahre 2007 - 2010 statt. Die Steuerrückstellungen in Höhe von 9.870,10 € resultieren aus den dabei getroffenen Feststellungen bei der Umsatzsteuer.

Sonstige Rückstellungen

Die Sonstigen Rückstellungen entfallen im Wesentlichen auf (Vorjahreszahlen in Klammern):

- Altersteilzeit einschließlich Abfindungen 591 T€ (636 T€)
- Ungewisse Verbindlichkeiten 447 T€ (0 T€)
- Abwasserabgabe 489 T€ (327 T€)
- Unterlassene Instandhaltung 117 T€ (228 T€)
- Urlaub 117 T€ (77 T€)
- Lohn- und Gehaltszuschläge einschließlich Überstunden 98 T€ (73 T€)
- Leistungsentgelt 59 T€ (55 T€)
- Jahresabschlusskosten 46 T€ (38 T€)

- Prozesskosten 40 T€ (32 T€)
- Fortdauernde Entsorgungsverantwortung 32 T€ (33 T€)
- Verwaltungskostenpauschale Hansestadt Wismar 30 T€ (54 T€)
- Aufbewahrungskosten für Geschäftsunterlagen 26 T€ (23 T€)

Die Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung wurden ausschließlich für im ersten Quartal 2013 nachgeholte Arbeiten im Bereich der Stadtentwässerung gebildet.

Verbindlichkeiten

Zu den Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten verweisen wir auf die Verbindlichkeitenübersicht (Anlage zum Anhang).

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren aus Abrechnungen der Betriebskosten (77 T€) gegenüber der Stadtwerke Wismar GmbH; die Verbindlichkeiten gegenüber der Hansestadt Wismar in Höhe von 282 T€ aus der Umsatzsteuerschuld.

Haftungsverhältnisse

Zum Abschlussstichtag bestanden keine Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB.

4. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Umsatzerlöse

	2012 €	2011 €
Erlöse aus		
Stadtentwässerung	7.520.857,62	7.794.035,31
Entsorgung	3.580.914,44	3.539.047,03
Fahrkartenverkauf	0,00	1.401.855,04
Straßenreinigung	1.606.004,87	1.571.716,73
Container	169.581,21	158.509,12
Recycling, Nebenentgelte DSD u.a.	433.671,60	398.903,99
sonstige Fahrten Stadtverkehr	0,00	51.549,79
FAG-Mittel	0,00	424.832,35
Ausgleichszahlungen für Schwerbehinderte	0,00	149.297,56
Ausgleichszahlungen im Ausbildungsverkehr	0,00	53.410,00
Parkraumbewirtschaftung	482.605,21	36.338,23
übrige Erlöse der Stadtreinigung	15.843,65	3.553,32
	13.809.478,60	15.583.048,47

Die Umsatzerlöse werden grundsätzlich nur im Inland erzielt.

Sonstige betriebliche Erträge

Die Sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erstattungen von der Hansestadt Wismar aufgrund der Aufgabenübertragung der Grünflächenpflege und der Straßenunterhaltung (2.071 T€, VJ 2.727 T€), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (15 T€, VJ 220 T€), Erträge aus der Beteiligung des Landkreises Nordwestmecklenburg am Zentralen Omnibusbahnhof und an der Nutzung des Betriebshofes (172 T€, VJ 39 T€), Buchgewinne aus dem Abgang von Anlagevermögen (92 T€, VJ 0 T€) sowie Erträge aus Versicherungsentschädigungen (16 T€, VJ 28 T€).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen bestehen im Wesentlichen aus Raumkosten/Pacht (383 T€, VJ 280 T€), Kosten der Abwasserabrechnung durch die Stadtwerke Wismar (129 T€, VJ 129 T€), Kosten der Verwaltungspauschale an die Hansestadt Wismar (30 T€, VJ 56 T€), Abwasserabgabe (165 T€, VJ 167 T€), Rechtsberatungs-, Abschluss- und Prüfungskosten (65 T€; VJ 106 T€), Instandhaltungskosten (101 T€, VJ 93 T€), Fahrzeugkosten (99 T€, VJ 107 T€), Leasing und Mieten (78 T€, VJ 69 T€) sowie Fort- und Weiterbildung der Mitarbeiter (17 T€, VJ 52 T€).

Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Die Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens ergeben sich aus der Erhöhung des Anteils an der Versorgungsrücklage gem. § 14 a BBesG und der anteiligen Rücklage der Versorgungskasse zur Abdeckung von Pensionsverpflichtungen für das Jahr 2012.

5. SONSTIGE ANGABEN

Sonstige finanzielle Verpflichtungen i. S. d. § 285 Nr. 3 HGB

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aufgrund ausgelöster Bestellungen und vergebener Aufträge bestehen in Höhe von 1.440 T€.

Darüber hinaus ergeben sich in 2013 finanzielle Verpflichtungen aus den bestehenden Leasingverträgen von 24 T€.

Durchschnittliche Arbeitnehmerzahl

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer beträgt (ohne Auszubildende):

	Gesamt*	Arbeiter	Angestellte/Beamte
Stadtreinigung und gesamte Verwaltung	77	51	26
Stadtentwässerung	36	27	9
Stadtverkehr	7	4	3
	120	82	38

(* einschließlich der Mitarbeiter in der passiven Altersteilzeitphase)

Der EVB ist Mitglied der Zusatzversorgungskasse Mecklenburg-Vorpommern (ZMV). Alle Arbeitgeber im öffentlichen Dienst sind verpflichtet, ihre Mitarbeiter bei der Zusatzversorgung anzumelden und sowohl Umlagen als auch einen Zusatzbeitrag für die betriebliche Altersvorsorge zu entrichten. Im Berichtsjahr betrug der Umlagesatz 1,3% und der Zusatzbeitrag 4,0% des zusatzversorgungspflichtigen Entgelts (Bemessungsgrundlage), wobei der Arbeitnehmerbeitrag am Umlagesatz ganzjährig 0,0% sowie am Zusatzbeitrag 2,0% betrug.

Die Gesamtaufwendungen des EVB für die Zusatzversorgung betrugen im Geschäftsjahr 2012 143 T€. Gemäß § 1 Abs. 1 S. 3 BetrAVG steht der EVB für die Erfüllung der zugesagten Leistungen ein (Subsidiärhaftung im Rahmen einer mittelbaren Versorgungsverpflichtung).

Abschlussprüferhonorar

Für das Geschäftsjahr 2012 wurden folgende Beträge als Aufwand erfasst:

Abschlussprüferleistungen	25,2 T€

Betriebsleitung

Die Betriebsleitung setzte sich im Wirtschaftsjahr 2012 wie folgt zusammen:

- Herr Udo Wäsch, Betriebsleiter
- Frau Christine Helms, stellvertretende Betriebsleiterin

Die Gesamtbezüge der Betriebsleitung beliefen sich auf 134 T€.

Betriebsausschuss

An den Sitzungen des Betriebsausschusses haben im Jahr 2012 folgende Mitglieder teilgenommen:

Frau Sabine Sturbeck (Vorsitzende), Betriebswirtin im Handwerk

Herr Sigfried Rakow (1. Stellvertreter), Geschäftsführer

Frau Prof. Dr. Marion Wienecke (2. Stellvertreter), Hochschulprofessorin

Herr Bernd Möller, z.Zt. Erwerbsminderungsrentner

Herr Peter Manthey, Geschäftsführer

Frau Prof. Sabine Mönch-Kalina, Hochschulprofessorin

Frau Angelika Jörss, Kindertagesstätten-Leiterin

Herr Horst Lüdemann, Rentner

Herr Renè Domke, Sachgebietsleiter Finanzamt Wismar

Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

Name:	Stadtwerke Wismar GmbH
Sitz:	Wismar
Beteiligungsquote:	51%
Eigenkapital zum 31.12.2012:	32.540.350,39 € (VJ 31.673.906,00 €)
Jahresergebnis 2012:	5.866.444,39 € (VJ 6.863.426,07 €)

Wismar, 28. Juni 2013

Wäsch
Betriebsleiter

Anlagenübersicht

Hansestadt Wismar, Der Bürgermeister, Entsorgungs- und Vekehrsbetrieb

Anlagenübersicht

Posten	Bezeichnung	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
		Stand zum 01.01.	Zugänge im Jahr	Abgänge im Jahr	Umbuchungen im Jahr	Stand zum 31.12.
		2012	2012	2012	2012	2012
I	**Immaterielle Vermögensgegenstände**					
1.	Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	997.310,93	13.190,72	64.053,50	0,00	946.448,15
Summe immaterielle Vermögensgegenstände		**997.310,93**	**13.190,72**	**64.053,50**	**0,00**	**946.448,15**
II	**Sachanlagen**					
1.	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	19.020.704,92	4.069.940,04	0,00	1.575.638,38	24.666.283,34
2.	Technische Anlagen und Maschinen	112.436.211,67	501.604,21	124.672,39	1.459.955,32	114.273.098,81
3.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.205.063,76	231.254,45	362.558,26	0,00	2.073.759,95
4.	Leistungsfahrzeuge	8.607.729,16	344.535,03	3.905.959,75	0,00	5.046.304,44
5.	Anlagen im Bau	2.358.470,57	2.388.733,83	0,00	-3.035.593,70	1.711.610,70
Summe Sachanlagen		**144.628.180,08**	**7.536.067,56**	**4.393.190,40**	**0,00**	**147.771.057,24**
III	**Finanzanlagen**					
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	9.622.866,51	0,00	0,00	0,00	9.622.866,51
2.	Sonstige Ausleihungen	0,00	85.215,51	0,00	0,00	85.215,51
Summe Finanzanlagen		**9.622.866,51**	**85.215,51**	**0,00**	**0,00**	**9.708.082,02**
Summe Anlagevermögen		**155.248.357,52**	**7.634.473,79**	**4.457.243,90**	**0,00**	**158.425.587,41**
Summe Sonderposten		**64.089.360,31**	**884.139,99**	**1.771.582,20**	**0,00**	**63.201.918,10**

Abschreibungen, Wertberichtigungen				Restbuchwerte	
Aufgelaufene Abschreibungen zum 01.01.	Abschreibungen im Jahr	Aufgelaufene Abschreibungen auf Abgänge	Abschreibungen zum 31.12.	Restbuchwerte am Ende des Jahres	Restbuchwerte am Ende des Jahres
2012	2012	2012	2012	2012	2011
in EUR					
675.763,67	34.857,33	53.608,24	657.012,76	289.435,39	321.547,26
675.763,67	**34.857,33**	**53.608,24**	**657.012,76**	**289.435,39**	**321.547,26**
5.643.952,52	569.997,18	0,00	6.213.949,70	18.452.333,64	13.376.752,40
25.984.703,52	2.195.909,22	58.791,27	28.121.821,47	86.151.277,34	86.451.508,15
1.825.719,16	131.403,50	290.752,71	1.666.369,95	407.390,00	379.344,60
6.253.188,30	355.299,49	2.838.125,96	3.770.361,83	1.275.942,61	2.354.540,86
0,00	0,00	0,00	0,00	1.711.610,70	2.358.470,57
39.707.563,50	**3.252.609,39**	**3.187.669,94**	**39.772.502,95**	**107.998.554,29**	**104.920.616,58**
0,00	0,00	0,00	0,00	9.622.866,51	9.622.866,51
0,00	0,00	0,00	0,00	85.215,51	0,00
0,00	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**9.708.082,02**	**9.622.866,51**
40.383.327,17	**3.287.466,72**	**3.241.278,18**	**40.429.515,71**	**117.996.071,70**	**114.865.030,35**
13.720.361,17	**1.310.458,35**	**1.333.522,44**	**13.697.297,08**	**49.504.621,02**	**50.368.999,14**

Hansestadt Wismar Der Bürgermeister Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb

Forderungsübersicht zum 31.12.2012

lfd. Nr.		Bilanzwert zum 31.12.2011	Bilanzwert zum 31.12.2012	vorgenommene Wertberichtigungen für 2012	Forderungen zum 31.12.2012 davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	von über einem bis zu fünf Jahren	von mehr als fünf Jahren
		in EUR					
1	**Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**	563.600,48	969.414,23	107.787,01	846.794,45	122.619,78	
	- davon a) öffentlich-rechtliche Forderungen	187.898,14	304.804,87	91.552,66	182.185,09	122.619,78	
	b) privatrechtliche Forderungen	375.702,34	664.609,36	16.234,35	664.609,36		
2	**Forderungen gegen verbundene Unternehmen**	3.189.177,88	2.787.921,30		2.787.921,30		
	- davon a) öffentlich-rechtliche Forderungen	1.309.092,68	1.193.629,16		1.193.629,16		
	b) privatrechtliche Forderungen	1.880.085,20	1.594.292,14		1.594.292,14		
3	**Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht**						
	- davon a) öffentlich-rechtliche Forderungen						
	b) privatrechtliche Forderungen						
4	**Forderungen gegen die Gemeinde und deren Sondervermögen**	730.441,58	732.344,58		732.344,58		
	- davon a) öffentlich-rechtliche Forderungen	717.051,63	732.051,63		732.051,63		
	b) privatrechtliche Forderungen	13.389,95	292,95		292,95		
5	**Sonstige Vermögensgegenstände**	1.337.779,99	1.364.586,03		1.364.586,03		
	Summe Forderungen	5.820.999,93	5.854.266,14	107.787,01	5.731.646,36	122.619,78	0,00

Verbindlichkeitenübersicht zum 31.12.2012

lfd. Nr.	Bezeichnung	Verbindlichkeiten zum 31.12. 2012 mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	Verbindlichkeiten zum 31.12. 2012 mit einer Restlaufzeit von über einem bis zu fünf Jahren	Verbindlichkeiten zum 31.12. 2012 mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	Stand zum 31.12. 2012 (Nominalwert)	Abzinsung zum 2012	Stand zum 31.12. 2012 (Bilanzwert)	davon durch Grundpfandrechte oder ähnliche Rechte besichert	Art und Form der Sicherheit	Stand zum 31.12. 2011 (Bilanzwert)
		in TEUR								
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.373.198,23	5.135.279,74	37.820.757,33	44.329.235,30		44.329.235,30			46.397.733,44
	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr									1.521.116,03
2.	Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen									
	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr									
3.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	773.752,60			773.752,60		773.752,60			781.519,15
	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr									781.519,15
4.	Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel									
5.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	77.070,72			77.070,72		77.070,72			70.556,73
6.	Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht									
7.	Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde und deren Sondervermögen	281.909,92			281.909,92		281.909,92			402.473,41
8.	Sonstige Verbindlichkeiten	433.689,19			433.689,19		433.689,19			36.522,69
	davon:									
a)	mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr									36.522,69
b)	aus Steuern									
c)	im Rahmen der sozialen Sicherheit									
9.	Summe der Verbindlichkeiten	2.939.620,66	5.135.279,74	37.820.757,33	45.895.657,73	0,00	45.895.657,73	0,00	0,00	47.708.054,86

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Finanzrechnung, Bereichsrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht des Hansestadt Wismar Der Bürgermeister Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb, Wismar, für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 geprüft. Durch § 13 Abs. 3 KPG wurde der Prüfungsgegenstand erweitert. Die Prüfung erstreckt sich daher auch auf die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebs i.S.v. § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebes liegen in der Verantwortung der Betriebsleitung des Eigenbetriebes. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht sowie über die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebes abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB und § 13 Abs. 3 KPG unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden und dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebes Anlass zu Beanstandungen geben. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Eigenbetriebes sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Betriebsleitung des Eigenbetriebes sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir darüber hinaus entsprechend den vom IDW festgestellten Grundsätzen zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 53 HGrG vorgenommen. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den deutschen handelsrechtlichen und den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebes geben nach unserer Beurteilung keinen Anlass zu wesentlichen Beanstandungen.

Schwerin, den 19. Juli 2013

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
WIRTSCHAFTS-PRÜFUNGS-GESELLSCHAFT
SIEGEL
FRANKFURT AM MAIN Zweigniederlassung Schwerin

Dirk Burschel
Wirtschaftsprüfer

ppa. Andreas Kremser
Wirtschaftsprüfer

Leerseite aus bindetechnischen Gründen

Leerseite aus bindetechnischen Gründen

20000001370810

Vorlage	**Nr.:**	**VO/2013/0745**
Federführend: 02 Stabsstelle Stadtentwicklung und Welterbe	Status:	öffentlich
	Datum:	16.08.2013
	Verfasser:	Huschner, Nobert

Beteiligt:
I Bürgermeister
II Senator
III Senator
Sonstige - Beratung mit Externen
32 ORDNUNGSAMT
40 AMT FÜR KULTUR, SCHULE, JUGEND UND SPORT
60 BAUAMT
68 Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb

Abwägung und Beschluss 1. Fortschreibung Managementplan Welterbe Altstadt Wismar und 2. Fortschreibung ISEK-Teilkonzept Altstadt

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	12.09.2013		Sanierungsausschuss
Öffentlich	26.09.2013		Bürgerschaft der Hansestadt Wismar

Beschlussvorschlag:

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die vorgebrachten Einwendungen, Anregungen und Hinweise die im Rahmen der Öffentlichkeitsveranstaltung zur Vorstellung des Managementplanes Altstadt am 21. März 2013 im Zeughaus geäußert wurden, mit dem Ergebnis geprüft, dass die Anregungen und Hinweise von:

Herr Hinze
Herr Eigendorf
Herr Kluth
Herr Dr. Blei

berücksichtigt wurden.

Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen und Hinweise von Bürgern geprüft und beschließt die Abwägung entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung.

2. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt die 1. Fortschreibung Managementplan Altstadt sowie die 2. Fortschreibung ISEK-Teilkonzept Altstadt in der vorliegenden Fassung.

3. Die 1. Fortschreibung Managementplan Altstadt, sowie die 2. Fortschreibung ISEK-Teilkonzept Altstadt sind nach dem abschließendem Beschluss ortsüblich bekannt zu machen.

4. weitere Beteiligte:

Büro Wimes
AC Planergruppe
Stadtwerke
Sachverständige Barrierefreiheit und Energie

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		

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 laufende Haushaltsjahr (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	
x	freiwillig	
	eine Erweiterung	
	Vorgeschrieben durch:	

Anlage/n:

Der Bürgermeister

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

Abwägung zur 1. Fortschreibung des Managementplanes für die UNESCO-Welterbestätte Altstadt Wismar und zur 2. Fortschreibung des ISEK-Teilkonzeptes/Städtebaulicher Rahmenplan Altstadt Wismar

Nr.	Anmerkungen im Rahmen der Öffentlichkeitsveranstaltung zur Vorstellung des Managementplanes/Rahmenplanes Altstadt am 21. März 2013 im Zeughaus	Stellungnahme	Empfehlung zur Abwägung
1	Herr Hilse – Es ist eine Verbindung der Fußgängerzone mit dem Alten Hafen über Breite Straße und Bahnhofstraße/Scheuerstraße (Leitsystem) notwendig	wurde eingearbeitet	berücksichtigt
2	Herr Eigendorf – Kosten und Finanzen soll nach öffentlichen und privaten Maßnahmen offengelegt werden, da vermutet wird, dass private Eigentümer benachteiligt wurden und werden	Die Auswertung der bisher verausgabten Finanzen nach privaten und öffentlichen Maßnahmen ist durch die DSK erfolgt.	nicht berücksichtigt die Anmerkung wurde mit der 4. Anfrage zur 44. Sitzung der Bürgerschaft beantwortet
3	Herr Glud – möchte wissen, warum es unterschiedliche Einwohnerzahlen (Statistischen Amt M-V und Stadt) gibt und welchen sind die „Richtigen“	Die bisherige Differenz zwischen den Einwohnerzahlen des Statistischen Amtes M-V und den stadteigenen Daten ist im Text erklärt. Die mittlerweile vorliegenden Ergebnisse des Zensus weisen auf die hohe Aktualität der stadteigenen Statistik hin. Die Bevölkerungszahlen zwischen Statistischem Amt M-V und Hansestadt Wismar weichen per 31.12.2011 nur noch um 10 Personen ab.	zum Teil berücksichtigt die Hinweise aus den Ergebnissen des Zensus wurden eingearbeitet
4	Herr Dr. Blei – es ist notwendig, dass mehr grüne Innenhöfe gestaltet werden	Ist im Text Seite 89 im Managementplan und auf den Seiten 116-117 im ISEK-Teilkonzept/Rahmenplan enthalten	Zur Kenntnis genommen ist im Managementplan und im ISEK-Teilkonzept/ Rahmenplan enthalten
5	Herr Dr. Blei – In der Analyse steht, dass es in der Altstadt im Vergleich zur Gesamtstadt überdurchschnittlich viele Kinder gibt, es wurden aber keine Maßnahmen zur Erweiterung von Spielplätzen in der Altstadt genannt.	Maßnahmen sind auf den Seiten 111 und 112 aufgeführt	berücksichtigt

Mitschrift der Wortmeldungen / Kommentare von Teilnehmern an Öffentlichkeits-veranstaltung zur Vorstellung des Managementplanes/Rahmenplanes Altstadt am 21. März 2013 im Zeughaus

- Herr Hilse betonte, dass eine Verbindung der Fußgängerzone mit dem Alten Hafen über Breite Straße und Bahnhofstraße/Scheuerstraße (Leitsystem) dringend notwendig ist
- Herr Eigendorf sagte, dass die Vermutung nahe liegt, private Eigentümer in der Förderung benachteiligt werden. Kosten und Finanzen soll nach öffentlichen und privaten Maßnahmen offengelegt werden.
- Herr Glud wollte wissen, warum es unterschiedliche Einwohnerzahlen (Statistischen Amt M-V und Stadt) gibt und welchen die „Richtigen“ sind.
- Herr Dr. Blei merkte an, dass es ist notwendig, mehr grüne Innenhöfe zu gestalten.
- Herr Dr. Blei verweis des Weiteren darauf: „In der Analyse steht, dass es in der Altstadt im Vergleich zur Gesamtstadt überdurchschnittlich viele Kinder gibt, es wurden aber keine Maßnahmen zur Erweiterung von Spielplätzen in der Altstadt genannt“.
- Frau Rieck bedanke sich für die sehr gute Zusammenarbeitet und finanzielle Unterstützung mit der Stadt und dem Sanierungsträger. Des Weiteren verwies Frau Rieck auf die Erfolge der Altstadtsanierung in den vergangen Jahren.

gez. Franziska Händler
Büro Wimes

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

Historische Altstädte Stralsund und Wismar
Welterbestätte
seit 2002

MANAGEMENTPLAN

UNESCO Welterbestätte Altstadt
1. Fortschreibung

Maßnahmenkonzept Gebäude und bauliche Anlagen (in Planung)

- Gebäude mit hohem Handlungsbedarf
- Gebäude mit Handlungsbedarf
- Rückbau 2012 und geplanter Ersatzneubau
- geplanter Rückbau und Ersatzneubau
- Lückenschließung/Neubau
- Erweiterung/Neubau Kita
- Entwicklung des Stadtraums um die ehem. St.-Marien-Kirche auf Grundlage des Beteiligungs- und Mitwirkungsverfahrens
- Gestaltung der Stadteingänge (Handlungsbedarf an Gebäuden und baulichen Anlagen)
- Potenzielle Bebauungsflächen

Grenze Welterbegebiet

N

Datenstand: 31.12.2011

Plan 1

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

AC SCHMIDT UND EHLERS
PLANERGRUPPE ROSTOCK GMBH
STADTPLANER SRL · ARCHITEKTEN BDA
Alter Markt 12
18055 Rostock
0381.375678-0
info@ac-rostock.de
www.ac-planergruppe.de

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

Historische Altstädte Stralsund und Wismar
Welterbestätte seit 2002

MANAGEMENTPLAN

UNESCO Welterbestätte Altstadt
1. Fortschreibung

Maßnahmenkonzept Erschließungs- und Wohnumfeldmaßnahmen (in Planung)

- Gestaltung öffentlicher Frei- und Grünflächen
- Sanierung Straßen und Wege
- Innenhofgestaltung
- Entwicklung des Stadtraums um die ehem. St.-Marien-Kirche auf der Grundlage des Beteiligungs- und Mitwirkungsverfahren
- Gestaltung der Stadteingänge (Beschilderung, Beleuchtung, Wegweisung)
- Vervollständigung des begrünten Promenadenrings entlang der Altstadtkante

Grenze Welterbegebiet

N

Datenstand: 31.12.2011

Plan 2

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

AC SCHMIDT UND EHLERS
PLANERGRUPPE ROSTOCK GMBH
STADTPLANER SRL · ARCHITEKTEN BDA
Alter Markt 12
18055 Rostock
0381.375678-0
info@ac-rostock.de
www.ac-planergruppe.de

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

Historische Altstädte Stralsund und Wismar
Welterbestätte
seit 2002

MANAGEMENTPLAN

UNESCO Welterbestätte Altstadt
1. Fortschreibung

Strukturplan

vorhandene Baustruktur

Ergänzung der Baustruktur (Raumkantenschließung durch Gebäude bzw. bauliche Anlagen)

Grenze Welterbegebiet

N

Datenstand: 31.12.2011

Plan 3

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

AC SCHMIDT UND EHLERS
PLANERGRUPPE ROSTOCK GMBH
STADTPLANER SRL · ARCHITEKTEN BDA
Alter Markt 12
18055 Rostock
0381.375678-0
info@ac-rostock.de
www.ac-planergruppe.de



Sanierung und Umnutzung der Speicher im Alten Hafen



Sanierung Spiegelberg 48a



Sanierung Bohrstraße 15 und 13



Neubebauung Brachfläche der ehemaligen Fischräucherei Am Platz/Runde



Um- und Ausbau Claus-Jesup-Straße



Um- und Ausbau Breite Straße



Aufwertung Stadteingang Altwismarstraße/Bauhofstraße



Um- und Ausbau Neustadt



Freiflächengestaltung westlich der St.-Georgen-Kirche



Welterbe-Besucherzentrum Lübsche Straße 23



Neugestaltung Fürstenhofgarten



Weiterentwicklung Block 54



Stadtraum um ehem. St.-Marien-Kirche

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

Historische Altstädte Stralsund und Wismar
Welterbestätte
seit 2002

MANAGEMENTPLAN

UNESCO Welterbestätte Altstadt
1. Fortschreibung

Künftige Maßnahmenschwerpunkte

- Sanierung und Umbau des Gebäudes der ehemaligen Kaufmannscompagnie Lübsche Straße 23 zum Welterbe-Besucherzentrum
- Sanierung und Umnutzung der Speicher im Alten Hafen
- Entwicklung des Stadtraums um die ehemalige St.-Marien-Kirche auf der Grundlage des Beteiligungs- und Mitwirkungsverfahrens (einschließlich Keller Alte Schule)
- Freiflächengestaltung westlich der St.-Georgen-Kirche
- Neugestaltung des Fürstenhofgartens
- Aufwertung Stadteingang Altwismarstraße/Bauhofstraße (unter besonderer Beachtung des denkmalgeschützten Gebäudes Bauhofstraße 1/3)
- Sanierung denkmalgeschützter Speicher und Giebelhäuser, wie z. B. Spiegelberg 48a, Bohrstraße 13 und 15
- Aufwertung des öffentlichen Raumes durch Um- und Ausbau von Erschließungsanlagen und Freiflächen, wie z. B. Claus-Jesup-Straße, Breite Straße, Neustadt
- Neubebauung der Brachfläche der ehemaligen Fischräucherei Am Platz/Runde Grube
- Weiterentwicklung Block 54 (unter besonderer Beachtung der denkmalgeschützten Gebäude Dankwartstraße 31, 31a, Papenstraße 2a, 2f)

N

Datenstand: 31.12.2011

Plan 4

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

AG SCHMIDT UND EHLERS
PLANERGRUPPE ROSTOCK GMBH
STADTPLANER SRL · ARCHITEKTEN BDA
Alter Markt 12
18055 Rostock
0381.375678-0
info@ac-rostock.de
www.ac-planergruppe.de





MANAGEMENTPLAN

UNESCO Welterbestätte Altstadt

1. Fortschreibung









WISMAR ALTSTADT

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

Historische Altstädte Stralsund und Wismar
Welterbestätte
seit 2002

MANAGEMENTPLAN

UNESCO Welterbestätte Altstadt
1. Fortschreibung

Impressum

Auftraggeber:

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

Im Auftrag:

Hansestadt Wismar
Stabsstelle Stadtentwicklung/Welterbe
Welterbebeauftragter
Rathaus, Am Markt 1
23966 Wismar
Tel.: 03841- 251 902 0

Bearbeitung:

WIMES
Barnstorfer Weg 6
18057 Rostock
Tel.: 03 81-377 069 83

AC PLANERGRUPPE
Alter Markt 12
18055 Rostock
Tel.: 0381-375 678 0

Mit Unterstützung der Arbeitsgruppe „Managementplan“:

- Herr Huschner - Welterbebeauftragter der Hansestadt Wismar
- Herr Klaus - DSK, Regionalleiter des Büros Wismar
- Frau Kuhlow - Stabstelle Stadtentwicklung und Welterbe Wissenschaftliche Mitarbeiterin
- Herr Günter - Abteilungsleiter im Bauamt Abt. Sanierung und Denkmalschutz
- Frau Feichtinger - Sachbearbeiterin im Bauamt Abt. Sanierung und Denkmalschutz
- Frau Dr. Bernier - Sachverständige

Dieses Projekt wurde gefördert mit Mitteln des Bundes, des Landes Mecklenburg-Vorpommern und der Hansestadt Wismar.

Achtung: Für die Bestandsanalysen wurden ausschließlich Daten der kommunalen Statistikstelle der Hansestadt Wismar und der Wohnungsunternehmen verwendet. Die privaten Gebäudebestände wurden durch Vor-Ort-Begehungen durch das Büro Wimes aufgenommen. Der Datenstand für die Analysen ist der 31.12.2011!

Rostock, im August 2013

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 der Welterbestätte hat die Aufgabe, die Welterbestätte „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.






Inhalt

Inhaltsverzeichnis:

A Die UNESCO- Welterbestätte „Altstädte Stralsund und Wismar“ und deren Schutzinstrumente 6

1 Grundlagen 6

1.1 Stadtgeschichte Wismar und städtebauliche Entwicklung in der Hansestadt Wismar 6
1.2 Kriterien für die Eintragung der „Altstädte Stralsund und Wismar“ in die Liste der Welterbestätten 12
1.3 Welterbestätte „Altstädte Stralsund und Wismar“ – Was wurde in die Welterbeliste aufgenommen und warum? 13
1.4 Das Welterbegebiet 20
1.5 Die Pufferzone 20
1.6 Förderkulisse im Welterbegebiet 21
1.7 Sichtachsen, Silhouetten und Panoramaschutz 21

2 Die Schutzinstrumente der Welterbestätte „Altstädte Stralsund und Wismar“ 26

2.1 Internationale Übereinkommen 26
2.2 Bundesgesetze 27
2.3 Landesgesetze 27
2.4 Fachliche Grundlagen der Kultusministerkonferenz 28
2.5 Örtliche Vorschriften und Pläne 28

B Strukturanalyse 10 Jahre Welterbestätte 41

1 Sozioökonomische Entwicklung 41

1.1 Einwohnerentwicklung 41
1.2 Arbeitslosigkeit und SV-Beschäftigung 44

2 Städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Bestands-erfassung und Analyse 45

2.1 Stadtbild 45
2.2 Gebäude und Wohnungsbestand 46
2.3 Soziale Infrastruktur 54
2.4 Verkehr und Freiraumstrukturen 56
2.5 Kultur und Tourismus 59
2.6 Einzelhandel, Verwaltung und Dienstleistungen 61

3 Ausgewählte realisierte und in Durchführung befindliche Maßnahmen und Projekte 64

4 Zusammenfassung 10 Jahre UNESCO Weltkulturerbe Wismar-Altstadt – Erfolg und Mehrwert 80

C Konzepte 81

1 Städtebauliches Maßnahmenkonzept 81

1.1 Entwicklungspotenziale und Mängel 81
1.2 Strategische Ziele, Handlungsfelder und Schwerpunkte der Stadtentwicklung und Entwicklungsziele 82
1.3 Maßnahmen zur Zielerreichung 84

2 Städtebauliches Denkmalkonzept 98

Inhalt

3	**Finanzierungskonzept**	**106**
D	**Öffentlichkeitsarbeit**	**111**
1	**Allgemeine Ziele der Öffentlichkeitsarbeit**	**111**
2	**Information und Sensibilisierung der Bewohner**	**111**
3	**Zusammenarbeit mit der Bürgerschaft und ihren Fachausschüssen**	**113**
4	**Zusammenarbeit mit Fachverbänden**	**114**
5	**Regionale und überregionale Öffentlichkeitsarbeit**	**114**
E	**Organisation**	**116**
F	**Monitoring zur Erfolgskontrolle**	**121**
Abbildungs- und Tabellenverzeichnis		**122**

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

1 Grundlagen

1.1 Stadtgeschichte Wismar und städtebauliche Entwicklung in der Hansestadt Wismar

Wismar wurde 1229 erstmals urkundlich erwähnt. Die Bewidmung 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.

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, das 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 entstanden, 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.

Nach der mecklenburgischen Zollreform von 1863 öffnete sich für Wismar das Hinterland, die Stadt trat aus ihrer Isolierung heraus und entwickelte sich zu einer See- und Industriestadt. 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 der Stadtmauer Mietshäuser in geschlossener Bauweise erbaut, deren Fassadendekoration historistisch geprägt ist. Im Unterschied zu der Bebauung innerhalb der ehemaligen Stadtmauer verliefen die Baufluchten dieser Häuser nicht direkt an der Straße, sondern wurden durch einen Vorgartenbereich von der Straße abgegrenzt. An der Südseite der Altstadt wurde auch der äußere Bereich des Altstadtringes bebaut. Hier wurden einzeln stehende, 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 20er und 30er 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 der Stadt 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.

Die seit September 2011, im Zuge der Kreisgebietsreform, dem Landkreis Nordwestmecklenburg zugehörige Hansestadt 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 42.291 Einwohner und hat eine Flächenausdehnung von ca. 42 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.

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

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. Der Seehafen Wismar bietet damit einer Vielzahl von Branchen ideale Bedingungen für den Umschlag und die Lagerung von Gütern aller Art. Um die Leistungsfähigkeit des Seehafens auch perspektivisch zu sichern, ist eine Vertiefung der Fahrrinne auf 11,50 m vorgesehen.

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.

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 Liegenplätzen 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 wird an der Durchsetzung eines durchgängig gut befahrbaren Radwegenetzes gearbeitet. Hier müssen Lösungen gefunden werden, die im Einklang mit der denkmalgerechten Sanierung der Straßenräume stehen.

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.

Als eine bedeutende Voraussetzung zur Stärkung der Stadt als Fremdenverkehrsstandort werden die Sanierungsmaßnahmen in der historischen Altstadt sowie die Erhaltung denkmalgeschützter Gebäude und Ensemble sowie die Umgestaltungsmaßnahmen im öffentlich zugänglichen Bereich des Hafens gesehen.

Mit der Modernisierung der Gastronomie, teilweise bis zur Erlebnisgastronomie sowie dem erheblichen Zuwachs an Bettenplätzen in den Hotels und Pensionen wurden wichtige Voraussetzungen für den Tourismus verbessert.

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 des Landes (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, wird in die Zukunft investiert. 3 ehemalige Kasernengebäude wurden bereits für die Ausbildung und Forschung saniert. 1999/2000 entstand der Neubau des Fachbereichsgebäudes Architektur, Design/Innenarchitektur.

Mit der Modernisierung der Wasser- und Abwasserinfrastruktur einschließlich des Neubaus der Kläranlage, wurde u.a. eine Senkung der Schadstoffbelastung für die Ostsee erreicht. Der Einsatz von Gas und Elektroenergie zur Ablösung der bisherigen häufig vorhandenen Kohleheizungen trugen neben der modernen Heizung auch dazu bei, die Schadstoffbelastung der Luft zu verbessern.

1.2 Kriterien für die Eintragung der „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 190 Staaten (Stand August 2013) 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.

1.3 Welterbestätte „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.

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 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 Grundrissstruktur 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 Einzeldenkmalen 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 der beiden 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.

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.

Stralsunds einmalige Insellage zwischen dem Strelasund und den im 13.Jahrhundert aufgestauten Teichen betont den mittelalterlich gepräg-

ten 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 der Stadt zeugen ein großer Bestand erhaltener Bausubstanz, darunter das Rathaus mit seiner weitreichenden architekturgeschichtlichen Bedeutung sowie weitere höchst bedeutungsvolle Einzelbauten.

Neben ihrer Bedeutung in der Hansezeit spielten Stralsund und Wismar im 17. und 18. Jahrhundert eine entscheidende Rolle im militärischen Großmachtsystems 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.

Stadtgrundriss Wismar

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 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 weitest gehende 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, 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 ausgebaute 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 Kanal ausgebaut und war Hauptbestandteil eines innerstädtischen Transportsystems aus mehreren Kanälen, die den Hafen mit zentralen Bereichen in der Stadt verbanden. Zu diesem Transportsystem gehörten die "salsa fossa" in der heutigen Breiten Straße, in die die „jossa 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.



Bild: Grube an der Nikolaikriche

Als wichtiger Bestandteil des Stadtgrundrisses sind in Wismar Fragmente der 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.





Bilder: Reste der Stadtmauer zwischen Turnerweg und Katersteig im Süden der Stadt

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.

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, Klöster, Rathaus u.a. 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 Lübischen 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.

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 Speicher-

raum, 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.



Bild: Wismarer Straßenzug mit Giebelhäusern in der Krämerstraße

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 Hafenbereichs 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. Aber durch Lage, Erscheinungsbild, aber auch durch die einzigartige Stimmung und das Ambiente stellt der Hafen nach wie vor einen wesentlichen stadtbildprägenden Faktor dar.

Durch die weitest gehende Erhaltung des mittelalterlichen Hafenbeckens ist sogar das ursprüngliche Zusammenspiel von Stadtgefüge und Seefront ablesbar. In Gestalt der den Stadtkern durchziehenden 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 von1698.

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.

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 Ostsseeküste sind in natursteinarmen Gebieten gelegen, wo man zur Bewältigung der großen Bauaufgaben der Kolonisation um die Mitte des 12. Jahrhundert 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 gleichformatigen, 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 diesen 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.

1.4 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 1a)

1.5 Die Pufferzone

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.

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 vorgelagerten 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 müssen die Sichtachsen und Blickbeziehungen zur Altstadt, die den besonderen Denkmalwert der Altstadt ausmachen, geschützt werden.
- 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 Holzdamm, einschließlich Niederungsbereich 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 1a)

1.6 Förderkulisse im Welterbegebiet

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 und unter Einsatz von Komplementärmitteln aus dem städtischen Haushalt sowie Mitteln privater Eigentümer und Investoren.

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

Die Karte 1b zeigt die Grenzen der einzelnen Gebietskulissen. Zu beachten ist, dass die Grenze des Fördergebietes „Die Soziale Stadt“ der Grenze des Sanierungsgebiets (ohne Erweiterungsgebiet) entspricht.

1.7 Sichtachsen, Silhouetten und Panoramaschutz

Topografie der Pufferzone

Das für die topografische Lage Wismars charakteristische und seine Geschichte mitbestimmende Sumpfgebiet ist im Umkreis der Stadt 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. Jahrhundert 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 Festung im Gelände jedoch noch deutlich erhalten. Heute finden sich Spuren nur noch im Lindengarten. Ab 1848 wurde die bauliche Entwicklung der Stadt außerhalb des ehemaligen Stadtmauerrings begonnen. Nach 1867 wurde die Stadtmauer und die Stadttore fast vollständig abgerissen und ein Bebauungsplan für die Bereiche außerhalb der heutigen Ringstraße entwickelt. Hier entstanden vor allem eine lockere villenartige Bebauung und Gewerbe.

Der Hafen war bereits um 1200 von Bedeutung, auch für Schwerin. Zu Beginn des 18. Jahrhunderts reicht der Hafen noch bis zur Breiten Straße. 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. Ende des 19. Jahrhunderts entstanden auf dem Hafengelände zahlreiche Wirtschaftsgebäude und Speicher, 1888 wurde das neogotische Zollamtsgebäude errichtet. Der neue Hafen wurde in den Jahren 1893 bis 1895 angelegt.

Die locker bebauten ersten Stadterweiterungen, den Lindengarten mit Resten der Festungsanlagen und die Niederungsbereiche schaffen die notwendige „Pufferzone“ um die Altstadt und bieten zudem einzigartige Blicke auf ihre Silhouette.

Sichtachsen

Die Hansestadt Wismar zeichnet sich durch eine weitgehend intakte Silhouette der Altstadt aus, die sowohl von der See- 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. Einen beeindruckenden Überblick über die Gesamtanlage 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.



Wiesen im Südwesten der Altstadt

Von den im Süden und Osten das Wismarer Stadtgebiet tangierenden Autobahnen bieten sich hervorragende Weitblicke auf die Altstadt.



Blick von der A20

Die aus Süd, Ost und West auf die Altstadt zuführenden übergeordneten Straßen bieten auf dem Weg nach Wismar immer wieder Blickbeziehungen auf die durch die großen Stadtkirchen geprägte Silhouette.



Blick vom Aussichtsturm im Bürgerpark



Blick von Westen (Wendorf)

Besonders beeindruckend sind die Altstadtansichten, wenn man sich der Stadt von Norden über das Wasser nähert. Dabei zeigen sich folgende Blicke auf den Hafen von Wismar:













Yachthafen Wendorf

Bei weiteren Stadtentwicklungen, insbesondere im Hafenbereich, müssen künftige Höhenentwicklungen die Sichtbeziehungen berücksichtigen.



Alter Holzhafen

Von einigen wenigen Ortsteilen im Wismarer Umland, z. B. Martensdorf, hat man einen ungestörten Blick auf die Silhouette.



Martensdorf, Brücke A 20



Norden aus Richtung Poel

Der Flächennutzungsplan (FNP) sichert bisher die relevanten unbebauten Grünstrukturen. Auf Grund der bisherigen Kenntnisse und Erfahrung, ist es des Weiteren empfehlenswert bestimmte Bereiche zum Schutz von Sichtachsen, aber auch von Silhouetten und Panoramen von Bebauungen frei zu halten. Es wird daher empfohlen, das Thema Welterbestätte und Panoramaschutz auch im FNP zu betrachten und Schutzziele zu formulieren, beispielsweise freizuhaltende Achsen, Obergrenzen für Höhenentwicklungen etc.. (siehe Karte 2)

<u>Windkraftanlagen</u>

Bei der Planung von Windkraftanlagen, auch im Stadt-Umland-Raum, sind auch die Sichtbeziehungen auf das Welterbe und darüber hinaus zu berücksichtigen.

2 Die Schutzinstrumente der Welterbestätte „Altstädte Stralsund und Wismar“

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:

- 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)

2.2 Bundesgesetze

Baugesetzbuch (BauGB)

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

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 9. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. 7. 2011 (BGBl. I S. 1509)

Einkommenssteuergesetz (EstG)

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

Einkommensteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. 10. 2009 (BGBl. I S. 3366, 3862), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. 5. 2012 (BGBl. I S 1030)

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 (u.a. die Pufferzone).

Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBL. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S 148).

2.3 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 vom 18.4.2006.(GVOBl, M-V.S. 102, letzte berücksichtigte Änderung: § 59 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 201, GVOBl. M-V S. 323) .....)

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 berücksichtige Änderung: § 25 neu gefasst durch Artikel 10 des Geset-zes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)

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

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 M-V (LEP)

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

In der Bekanntmachung des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung vom 3. Mai 2005, Fundstelle: Amtsbl. M-V 2005 S. 797

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.31.8.2011(GVOBl, M-V 2011 S.944), veröffentlicht im Amtsblatt M-V Nr. 3 am 13.01.2012

2.4 Fachliche Grundlagen der Kultusministerkonferenz

- Ringbeck, Birgitta, Managementpläne für Welterbestätten. Ein Leitfaden 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

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 2012) 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 insbesondere die sich um die Altstadt entwickelten Freiräume aufgeführt. Die Ausweisungen sichern grundsätzlich die erhaltenen Altstadtstrukturen.

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 und stellen für die Hansestadt Wismar eine immense Herausforderung dar.

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, die Schaffung zeitgemäßen Wohnraumes und den Erhalt preiswerten 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 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. 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 Ergebnis der Bestandsanalyse wurden 2000 wesentliche städtebauliche und baulich-funktionelle Mängel festgestellt. Im Folgenden werden diese Mängel kurz aufgelistet und deren Aktualität bewertet.

Äußere Altstadtkante

Die ursprünglich durch die besondere Typologie des Altstadtrandes (geschlossene Kante der Altstadt entlang der Stadtmauer, Promenadenring, Villenbebauung, Landschaftsraum) klar ablesbare äußere Altstadtkante wurde durch die Zerstörung im 2. Weltkrieg und durch untypische Bebauung sowie den Ausbau der Dr.-Leber-Straße / B105 am südöstlichen Altstadtrand erheblich gestört. Auf der dadurch entstandenen und als provisorischer Parkplatz genutzten Brachfläche lastete erheblicher Entwicklungsdruck, es bestand die Gefahr, dass bei künftigen Bebauungen die Ablesbarkeit der Altstadtkante nicht ausreichend berücksichtigt wird. Die Altstadteingänge/Stadttore waren durch bauliche, verkehrliche und gestalterische Mängel gekennzeichnet.

Die 2000 festgestellten Problemlagen konnten, außer im Bereich des Alten Hafens, im Wesentlichen bis heute nicht behoben werden.

Störungen in der geschlossenen Blockstruktur (Baulücken, fehlende stadträumliche Gliederungen, Verlust der Raumkante oder Bauflucht):

Baulücken in der geschlossenen Blockstruktur der Altstadt waren vor allem auf einzelnen Baugrundstücken vorhanden. Es gab kaum grundstücksübergreifende große Lücken.

Auch heute befinden sich in der Altstadt noch unbebaute Grundstücke, z.T. an städtebaulich bedeutsamen Orten. Die Wiederherstellung der geschlossenen Blockstruktur bleibt weiterhin Ziel der Stadtentwicklung.

Eine gravierende Veränderung hat der Stadtgrundriss durch die Zerstörung des Stadtraumes um den St.-Marien-Kirchturm erfahren.

Die städtebauliche Einbindung und Entwicklung dieses bedeutsamen Bereiches in der Altstadt hat weiterhin Priorität.

Sowohl bei der Schließung der Bombenlücken mit Neubauten in den 50er Jahren als auch bei der Einordnung von Wohngebäuden in Großblockbauweise in den 80er Jahren des 20. Jahrhundert wurde von den überlieferten Baufluchten und der geschlossenen Bauweise abgewichen und der Stadtgrundriss verändert.

Diese eher ortsuntypische Bebauung muss im Erscheinungsbild der Altstadt zum Teil als Zeugnis der Geschichte akzeptiert werden. Es kristallisieren sind jedoch Bereiche heraus, die städtebaulich neu zu ordnenden sind, wie z. B. die Böttcherstraße 28-32.

Erschließungsanlagen:

Typisch für die Altstadtstraßen war insbesondere das behauene Großsteinpflaster aus grauem oder rotem Granit, das von materialgleichen Bordsteinen gefasst wird.

Bauliche Veränderungen, mangelhafte Instandsetzung/Instandhaltung, überalterte Anlagen der Ver- und Entsorgung und deren partielle Reparaturen haben in der Vergangenheit zu einer erheblichen Verschlechterung der Straßenoberflächen und ortsuntypischen Oberflächen geführt.

Die Sanierung der Erschließungsanlagen wurde schrittweise weitergeführt. Bis 2000 waren nur 25 Straßen in der Altstadt denkmalgerecht saniert und verkehrlich geordnet. Danach wurden weitere 23 Straßen saniert. Somit waren 48 von 84 Straßen bis 2011 saniert. Es bestehen jedoch noch erhebliche Defizite in den unsanierten Bereichen.

Die Fußgängerzone wurde in den 1970er Jahren ohne Bezug zur historischen Gestaltung und Oberflächenbefestigung niveaugleich asphaltiert, damit war ein städtebaulicher Missstand entstanden.

Im Städtebaulichen Rahmenplan 1991 wurde die Verlängerung der Fußgängerzone in der Lübschen Straße bis zur Neustadt sowie auch in der nördlichen Dankwartstraße bis zur Grünen Straße vorgeschlagen. Aufgrund zentraler Erschließungsfunktionen dieser Straßen und schwacher struktureller Entwicklungen erschien 2000 eine Verlängerung der Fußgängerzone kurz- und mittelfristig nicht möglich. Zudem bestanden im östlichen Abschnitt der Lübschen Straße durch Leerstände Entwicklungsreserven für gewerbliche Nutzungen.

Inzwischen wurde der Gesamtbereich zu einem attraktiven öffentlichen Raum mit hoher Aufenthaltsqualität umgestaltet und aufgewertet. Die Gestaltung des Straßenabschnittes Lübsche Straße bis Neustadt wurde zwischenzeitlich der Gestaltung der Fußgängerzone angepasst. Die aktuellen Rahmenbedingungen erfordern derzeit auch mittelfristig keine Erweiterung der Fußgängerzone im Abschnitt Dankwartstraße bis zur Grünen Straße als auch die Ausweisung im Abschnitt Lübsche Straße bis Neustadt.

Fehlende Erschließungsanlagen:

Die im Bereich um die St.-Nikolai-Kirche, St.-Marien-Kirche und St.-Georgen-Kirche liegenden Straßen verlaufen auf den Kirchengrundstücken und bilden keine eigenen Flurstücke. Die Straßen werden öffentlich genutzt.

Die Bildung separater Flurstücke ist bisher nicht erfolgt.

Zunahme des Verkehrsdrucks auf den Straßen und Innenhöfen:

Die Zunahme des Individualverkehrs belastete 2000 das Straßennetz der Altstadt erheblich. Die äußere Erschließung der Altstadt erfolgt über die stark befahrene Ringstraße, die Zu- und Abfahrten stören die Stadteingänge erheblich, die Wohnbebauung an der äußeren Altstadtkante wird belastet, Aufenthaltsqualität wird verhindert und die Ablesbarkeit des Altstadtrandes erschwert. Fehlende Ersatz- oder Auffangparkplätze, flächendeckendes Straßenrandparken in den Altstadtstraßen, Parksuchverkehr, wilde Parkflächen in Baulücken und zunehmendes Parken in den Quartierinnenhöfen beeinträchtigen die historischen Altstadtstraßen und angrenzende Nutzungen.

Trotz der inzwischen durchgeführten Maßnahmen (Parkraumbewirtschaftungskonzept, Entlastungsparkplätze etc.) besteht unter den Gesichtspunkten Verkehrsberuhigung und großer Parkdruck weiterhin Handlungsbedarf.

Im Gebiet störende bauliche Anlagen und Altlasten:

Dabei handelte es sich um Gebäude und bauliche Anlagen, die in erster Linie durch ihre physische Präsenz das Stadtbild störten. Dazu zählten das neungeschossige Bürogebäude an der Dr.-Leber-Straße und das Transformatorengebäude in der Grünfläche des Fürstenhofgartens. Zu den Altlastenstandorten gehörten die ehemalige chemische Reinigung Hinter dem Chor 21 und die ehemalige Tankstelle Lübsche Straße/Claus-Jesup-Straße.

Die im Rahmenplan 2000 aufgeführten störenden baulichen Anlagen und Altlasten wurden im Wesentlichen beseitigt. Es sind jedoch noch Garagen als störende bauliche Anlagen im Gebiet vorhanden, die vor der Schließung von Baulücken beseitigt werden müssen.

Öffentliche Freiflächen, Gemeinbedarfseinrichtungen zugehörige Flächen:

In der Wismarer Altstadt ist der „steinerne Charakter“ des Straßenbildes dominierend. Die wenigen markanten Grünflächen befinden sich im Wesentlichen im Bereich der ehemaligen Kirchhöfe bzw. Klosteranlagen, am Fürstenhof, vor dem ehemaligen schwedischen Provianthaus in der Mühlenstraße und auf dem verfüllten Wasserlauf der ehemaligen Faulen Grube (Claus-Jesup-Straße). Die größten öffentlichen Grünanlagen liegen außerhalb der Altstadt (Lindengarten, Schützenwiese, Wallgärten). Als problematisch stellte sich die Vernetzung der größeren Anlagen mit der Altstadt dar, da diese durch die Ringstraße und durch die Brache am südöstlichen Altstadtrand voneinander getrennt wurden. Die wenigen öffentlichen Grünflächen waren dringend erneuerungsbedürftig.

Bis auf wenige Flächen, wie z.B. die Grün- und Freifläche am Katersteig/Dr.-Leber-Straße und die Neu- und Umgestaltung der Freiflächen der Außenanlagen der Volkshochschule (Badstaven 20) zur multifunktionalen Platz- und Aufenthaltsfläche, besteht auch heute noch dringender Erneuerungsbedarf.

Vor 1990 waren lediglich 20,0 % der Gebäude in der Altstadt instandgesetzt bzw. modernisiert. Bis zum Jahr 2000 erhöhte sich der Anteil sanierter Gebäude einschließlich nach 1990 neu gebauter Gebäude auf ca. 55 %. Unsanierte, leer stehende und vom Verfall bedrohte Gebäude und baulichen Anlagen bedrohten auch 2000 noch den Gebäudebestand, hiervon waren auch zahlreiche Einzeldenkmäler betroffen.

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

- 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 „steinernen“ Altstadtkante vorgelagerter Flächen 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 im Bezug auf den Charakter einer mittelalterlichen Stadtanlage („steinerne Stadt“) 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 einerseits stadtgestalterische Ziele umzusetzen bzw. eine gewünschte stadträumliche Entwicklung einzuleiten
- gestalterische Aufwertung der öffentlichen Grünanlagen als „grüne Oasen in der steinernen 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)
- Beseitigung von städtebaulich störenden baulichen Anlagen außerhalb der geschlossenen Blockstruktur zum Zwecke der Neubebauung untergenutzter Grundstücke oder Baulücken

Zur Beseitigung bestehender baulich-funktioneller Mängel wurden 2000 folgende Handlungsschwerpunkte zugrundegelegt:

- Sicherung der von Verfall bedrohten Gebäude und baulichen Anlagen
- Entwicklung von Nutzungskonzepten und Finanzierungsmodellen für leer stehende Gebäude
- Unterbindung bzw. Einschränkung aller Maßnahmen, welche sich negativ auf die Sanierung leer stehender Gebäude auswirken können

Die in der 1. Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplanes 2000 zugrunde gelegten Handlungsschwerpunkte behalten ihre Gültigkeit und wurden in der 2. Fortschreibung untersetzt und ergänzt.

Die Ergebnisse der 2. Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplanes Altstadt Wismar finden Eingang in den Konzepten im Kapitel C.

Die Rahmenplanfortschreibung erfolgte zeitgleich mit der Fortschreibung des Managementplanes für die UNESCO-Welterbestätte Altstadt.

Gestaltungssatzung Altstadt Wismar 1992

Beschluss vom 18.6.1992, veröffentlicht im „Stadtanzeiger“ , Amtliches Bekanntmachungsblatt der Hansestadt Wismar vom 8.10.1994

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. (siehe Karte 3)

Erhaltungssatzung Altstadt 1992

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

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

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“. (siehe Karte 3)

Verordnung für den Denkmalbereich Altstadt der Hansestadt Wismar (Denkmalbereichsverordnung Altstadt Wismar) 1998

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

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 Denkmalbereich durch Verordnung ausgewiesen.

Der Denkmalbereich 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 Straßen Bahnhofs-, Wasserstraße, Am Hafen, Ulmen-, Dahlmann-, 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 3)

Bebauungspläne (BP)

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

- 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 Wasser Straße 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 Änderung des B-Planes einzuleiten. Die bereits fertiggestellte öffentliche Erschließung soll beibehalten werden, wenn erforderlich sind die bereits planungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb der Baufelder zu ändern. Bisher wurden zwei Planverfahren für die Teilbereiche 1 und 2 abgeschlossen (Rechtskraft seit 20.02.2011 bzw. 06.05.2012).

- 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 Gewerbezentrums (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 Hafenbereiches. 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 Lotsenhauses 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, Vogesang/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.

- 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 Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 3,8 ha. Die Planungsziele richteten sich im Wesentlichen auf die Regelung und Entwicklung des vorhandenen Gewerbestandortes 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 Altstadtrand“ (Aufstellungsbeschluss)

  Der Bereich des B-Planes wird durch die Altwismarstraße im Norden, die Dr.-Leber-Straße im Osten und Südosten, den Turnerweg im Südwesten und die Schatterau, Turmstraße und Großschmiedestraße im Nordwesten begrenzt.

- B 80/11 „Bahnhofsvorplatz/Rostocker Straße“ (Aufstellungsbeschluss)

  Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den Bahnhofsvorplatz von der Poeler Straße bis zum Lindengarten und die ehemaligen Bahnflächen südöstlich des Bahnsteiges 1 bis zur Rostocker Straße einschließlich der Grundstücke Rostocker Straße 71 und 73.

- 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 4)

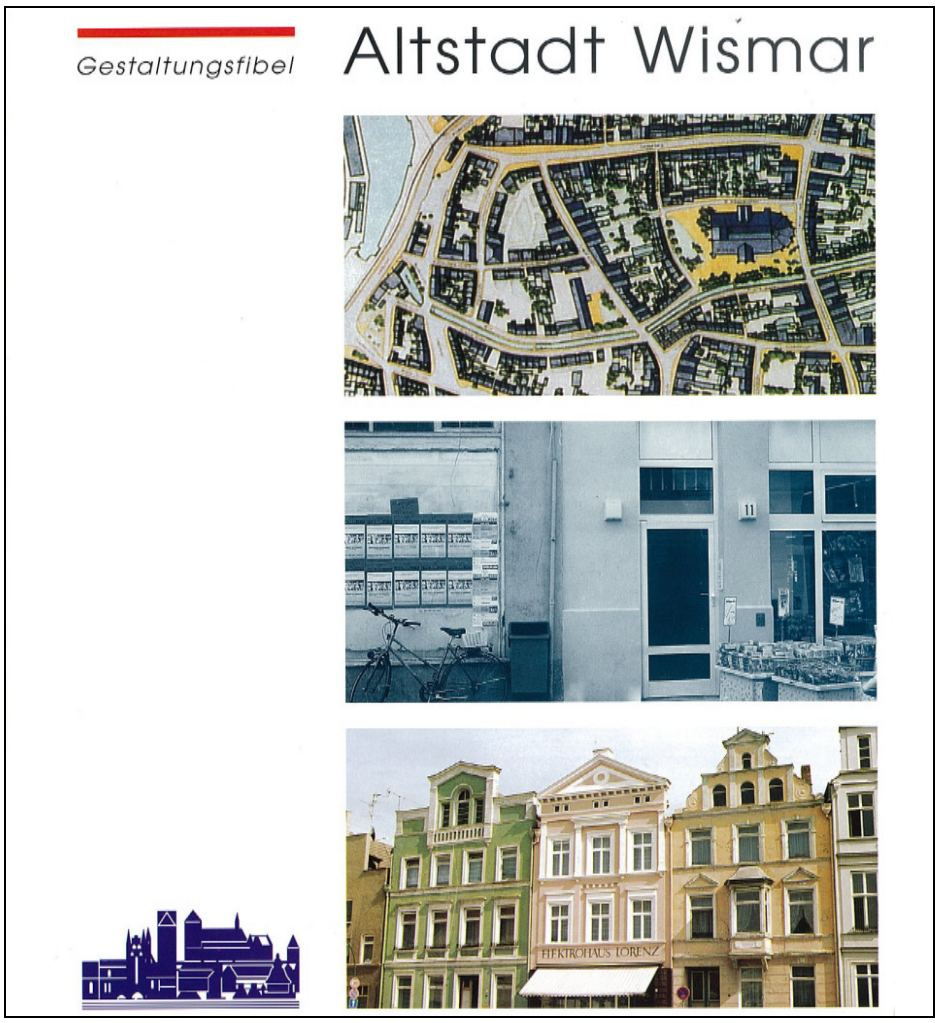
Gutachten Wall- und Festungsanlagen

Auf Initiative des in Welterbefragen der Stadt beratend zur Seite stehenden Sachverständigenbeirats lässt die Hansestadt Wismar ein Gutachten für den Bereich der ehemaligen Wall- und Festungsanlagen, die sich im Welterbegebiet bzw. im direkten Umfeld dazu befanden, erarbeiten.

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.

Gestaltungsfibel

Zur Erläuterung und Illustrierung der Festsetzungen der Gestaltungssatzung haben die Stadtverwaltung und der Sanierungsträger der Hansestadt Wismar 1997 eine Gestaltungsfibel herausgegeben. Die Fibel soll das Verständnis für die gestalterischen Zusammenhänge innerhalb des Stadtbildes vertiefen und gleichzeitig zum einfühlsamen Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz in der Altstadt anregen.



UNESCO Welterbe Managementplan 2000

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.

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 wird zeitgleich fortgeschrieben.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Hansestadt Wismar ist nunmehr seit zehn Jahren 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. Im ISEK sind alle relevanten Bereiche der Hansestadt Wismar einbezogen.

Die Altstadt als Sanierungsgebiet und Welterbestätte wurde im Rahmen der ISEK-Fortschreibung 2005 als Stadtentwicklungsgebiet mit städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Aufwertungsbedarf eingestuft. Aufgrund des noch sehr hohen Wohnungsleerstandes und der vielen unsanierten Gebäude bestand Handlungsdruck.

Die 2. Fortschreibung des ISEKs befindet sich in Durchführung. Mit der 2. Fortschreibung wird für die Altstadt wird ein Teilkonzept erarbeitet, das alle Förderungsprogramme – Allgemeine Städtebauförderung, Städtebaulicher Denkmalschutz, Aktive Stadt- und Ortteilzentren, Stadtumbau Ost, Die Soziale Stadt – bündelt.

Parkraumbewirtschaftungskonzept

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

- 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 - Verlagern statt Verdrängen

Das Parkraumbewirtschaftungskonzept ist zwischenzeitlich in Kraft getreten (Oktober 2012), in dem die gem. der vorhergehenden Leitlinien notwendigen Maßnahmen erfasst und schrittweise umgesetzt werden.

Einzelhandelsfachplan und Regionales Einzelhandelskonzept SUR

Die Entwicklungen der vergangenen Jahre waren gekennzeichnet von dynamischen Veränderungen im Einzelhandelssektor, so dass eine Aktualisierung des 2002 in Kraft getretenen Einzelhandelsfachplanes erforderlich wurde. Der Auftrag für die Fortschreibung wurde 2006 vergeben und die derzeit gültige Fassung des Einzelhandelsfachplanes von der Bürgerschaft im April 2008 beschlossen. Ziel ist die Sicherung und Weiterentwicklung der Altstadt als Hauptgeschäftszentrum. Derzeit befindet sich ein Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar mit dem Hauptgeschäftsbereich Wismar Altstadt in Arbeit.

B Strukturanalyse 10 Jahre Welterbestätte

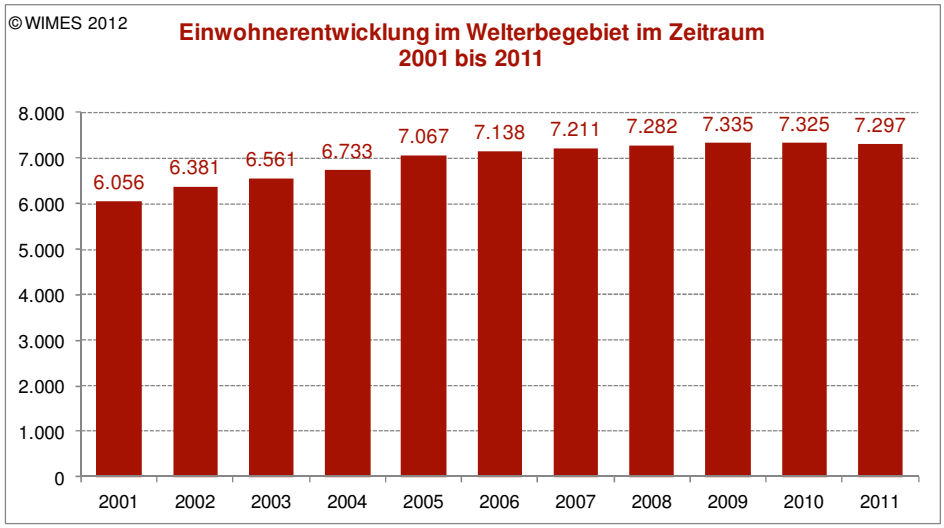
Die folgende Strukturanalyse erfolgte auf Basis des jährlichen Monitoring, dass seit 2001 zur Beobachtung, Begleitung und Bewertung der Entwicklung des UNESCO-Welterbegebietes Altstadt Wismar durchgeführt wird und wesentliche Grundlage für die Fortschreibung des Managementplanes war.

1 Sozioökonomische Entwicklung

1.1 Einwohnerentwicklung

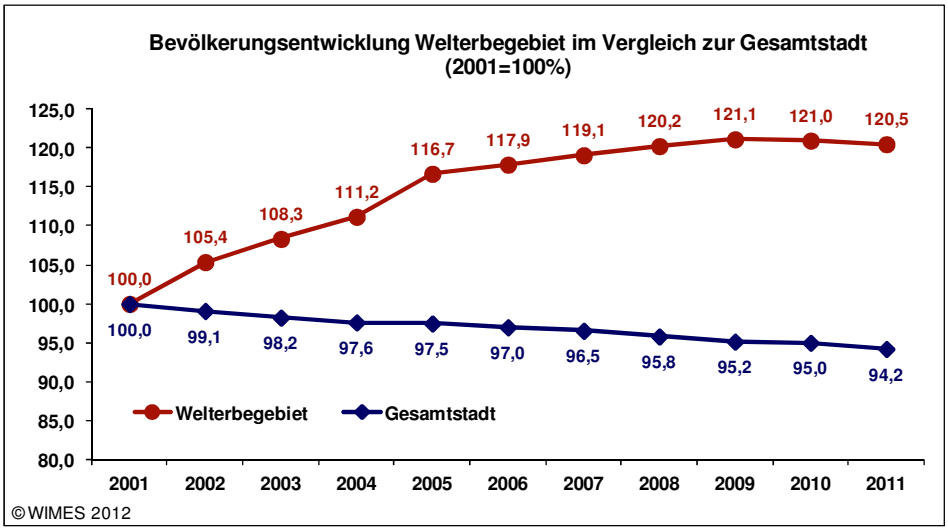
Im Jahr 2001, dem Basisjahr des Monitorings, wohnten 6.056 Einwohner im Welterbegebiet, im Jahr 2011 waren es 7.297 Personen, das entspricht einem Einwohnergewinn von 20,5 % (+1.241 Personen). In der Gesamtstadt Wismar ist im Zeitraum 2001 bis 2011 ein Einwohnerverlust von 5,8 % eingetreten, das sind -2.593 Personen.

Abbildung 1: Einwohnerentwicklung seit 2001



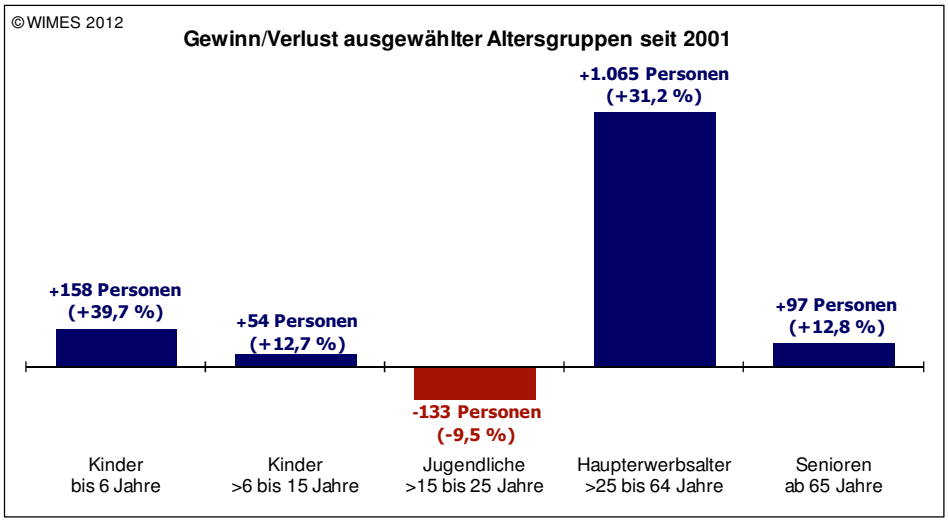
Im Welterbegebiet wohnen 95,2 % aller Einwohner des Stadtteils Altstadt. Kleinräumige Zahlen auf Quartiersebene für die Altstadt liegen erst seit dem Jahr 2001 vor. Diese kleinräumige Gliederung wurde im Rahmen der Managementplanerarbeitung geschaffen.

Abbildung 2: Einwohnerentwicklung Welterbegebiet und Gesamtstadt



Nach Altersgruppen betrachtet, zeigt sich ein Einwohnerrückgang nur bei den 15-25jährigen. Das hängt damit zusammen, dass jetzt die Gruppe der „Nichtgeborenen“ in den 1990er Jahren nun das Jugendalter erreichen. Alle anderen betrachteten Altersgruppen konnten Zuwächse erzielen. Die Zahl der Kleinkinder erhöhte sich um fast 40 % gegenüber 2001. Die Bevölkerung im Haupterwerbsalter kann ebenfalls auf einen deutlichen Zuwachs verweisen.

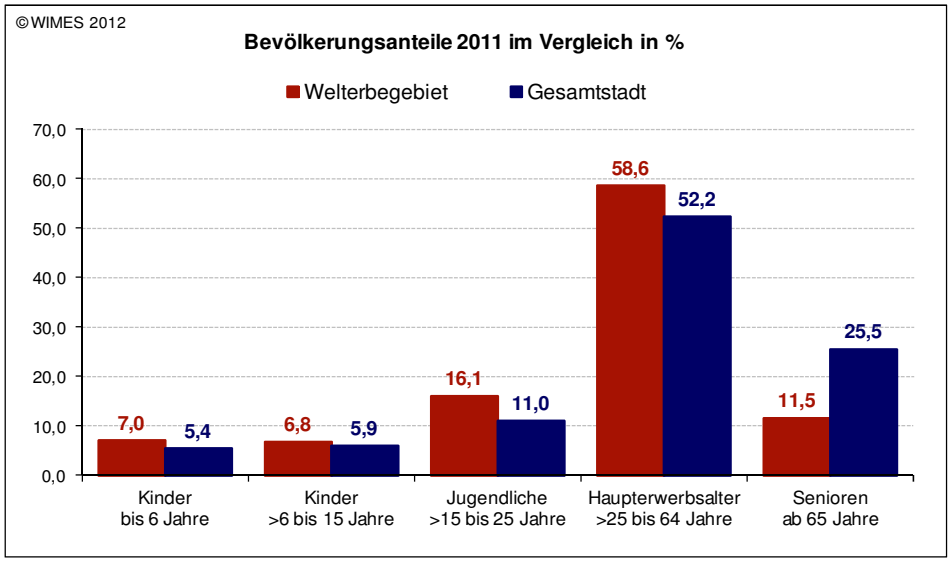
Abbildung 3: Gewinn/Verlust nach Altersgruppen 2001 zu 2011



Das Durchschnittsalter im Welterbegebiet lag 2011 bei 37,6 Jahre, in der Gesamtstadt Wismar liegt das Durchschnittsalter bei 46,1 Jahre.

Trotz einer relativ hohen Anzahl von Alteneinrichtungen in der Altstadt liegt der Anteil der Senioren ab 65 Jahre hier nur bei 11,5 %. Die Anteile in allen anderen Altersgruppen liegen deutlich über dem Durchschnitt der Gesamtstadt.

Abbildung 4: Anteil ausgewählter Altersgruppen 2011 im Vergleich



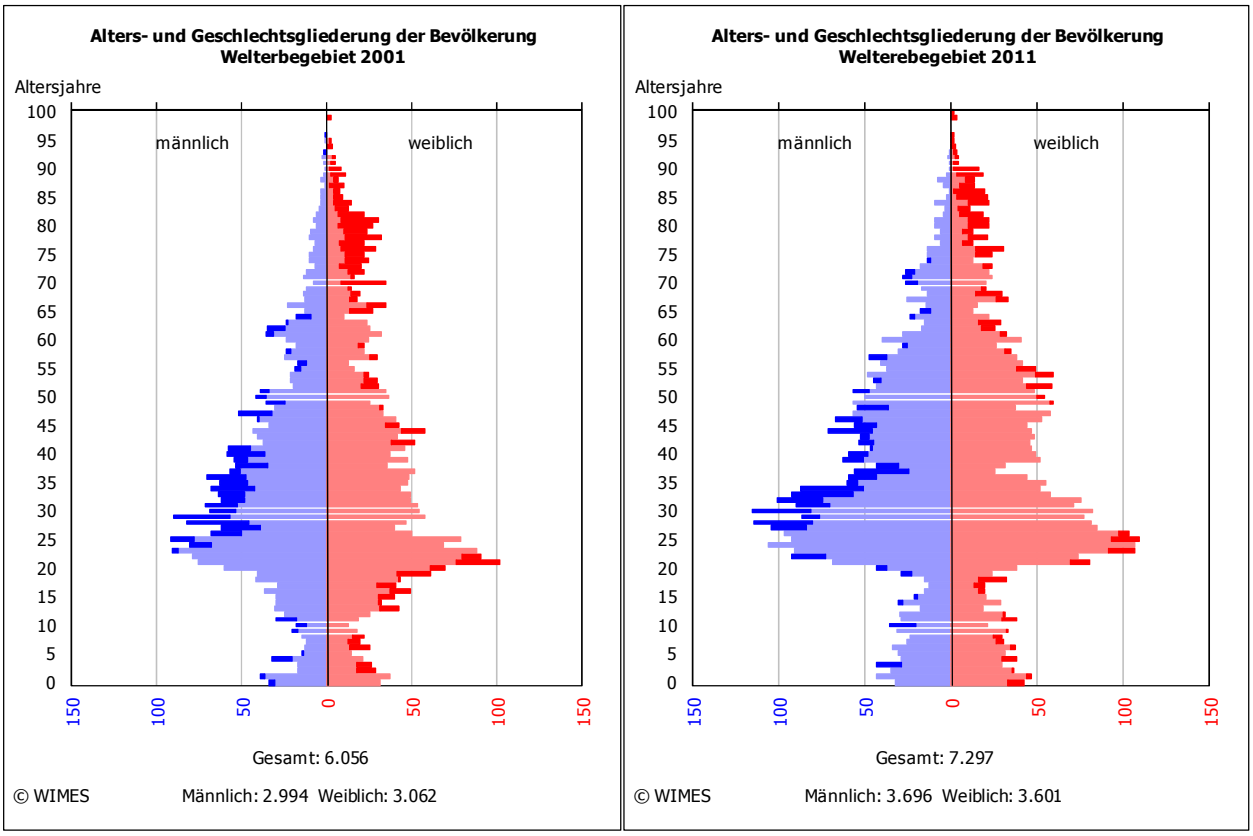
Die Beobachtung der Entwicklung der Bevölkerung ist nicht nur für wohnungswirtschaftliche Fragestellungen wichtig. Ein Abgleich der Entwicklung nach ausgewählten Altersgruppen mit der Hauptwohnbevölkerung liefert wichtige Hinweise auf die Konzentration bestimmter Bevölke-

rungsgruppen (z. B. Kinder und Jugendliche oder ältere Bewohner) und somit für eine zielgruppenorientierte infrastrukturelle Ausstattung.

Die folgenden Alterspyramiden geben einen Überblick über die Verteilung der Bevölkerung nach Alter und Geschlecht in den Jahren 2001 und 2011 im Welterbegebiet. Die kräftigen Rot-Töne stehen für einen Frauenüberschuss und die kräftigen Blau-Töne für einen Männerüberschuss.

Deutlich werden im Welterbegebiet die merklichen Einwohnerzugewinne gegenüber 2001, die vor allem das Kindesalter aber auch die Alter von 23 bis 34 Jahre und 42 bis 60 Jahre betreffen.

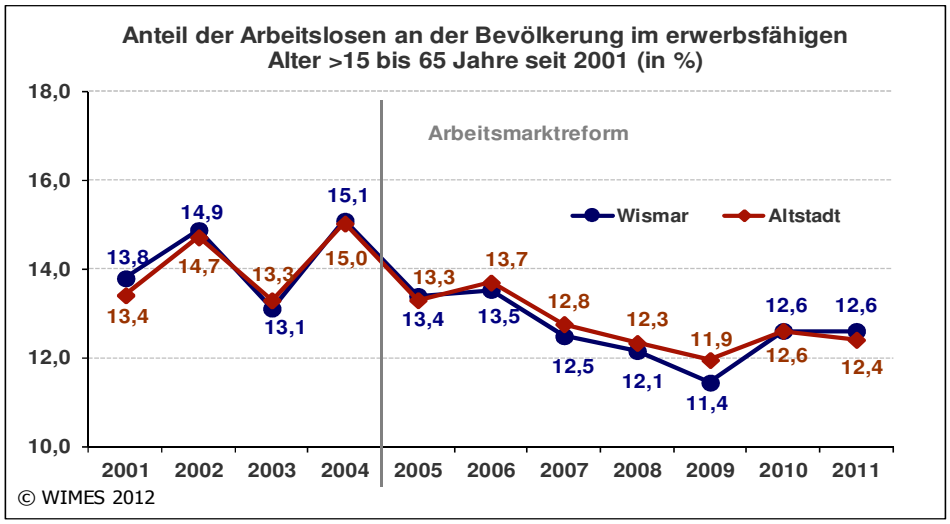
Abbildung 5: Einwohner nach Alter und Geschlecht 2001 und 2011



1.2 Arbeitslosigkeit und SV-Beschäftigung[1]

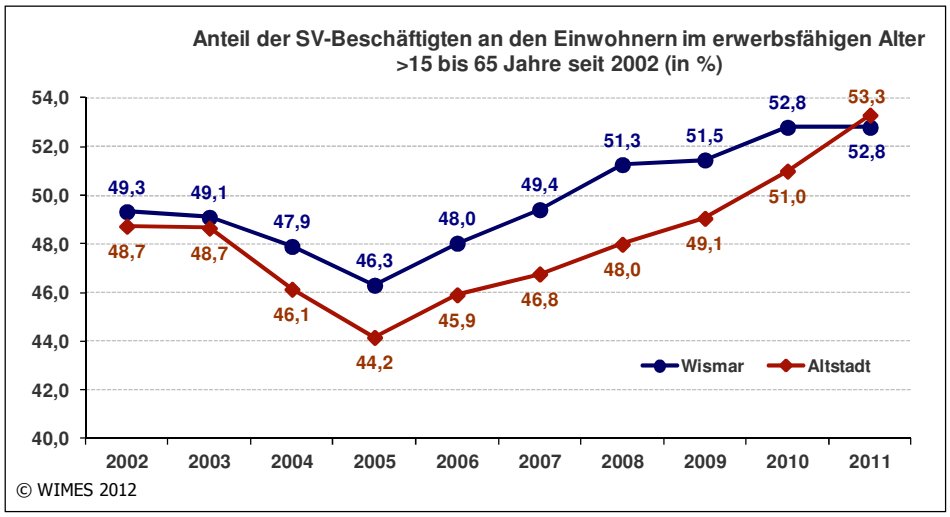
In der Altstadt waren im Jahr 2011 insgesamt 711 Personen arbeitslos, das entspricht einem Anteil von 12,4 % (gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15-65 Jahren). Dieser Wert liegt leicht unter dem städtischen Durchschnitt von 12,6 %. Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl um 17 Personen und der Anteil um 0,2 Prozentpunkte zurückgegangen. Der Anteil der Personen (gemessen an allen Arbeitslosen), die Leistungen nach SGB II erhielten lag in 2011 bei 75,9 %.

Abbildung 6: Arbeitslosigkeit im Vergleich



Im Jahr 2011 gab es in der Altstadt 3.050 SV-Beschäftigte mit Wohnort, dies sind 568 Personen mehr als noch 2002. Der Anteil an den 15-65jährigen stieg um 4,6 Prozentpunkte. Mit einem Anteil von 53,3 % wurde in der Altstadt in 2011 erstmals im Betrachtungszeitraum ein überdurchschnittlicher Wert erzielt. Die Gesamtstadt erreicht einen Anteil an den 15-65jährigen von 52,8 %. Im Vergleich zum Basisjahr erhöhte sich der Anteil um 3,5 Prozentpunkte. Im Jahr 2011 waren in der Hansestadt Wismar 26.711 Personen SV-Beschäftigte mit Wohnort (2002 = 14.824 SV-Beschäftigte).

Abbildung 7: SV-Beschäftigung im Vergleich



[1] Beachte: Beschäftigten- und Arbeitslosenzahlen liegen kleinräumig nur für den Stadtteil Altstadt gesamt vor (95% der Einwohner der Altstadt wohnen aber im Welterbegebiet).

2 Städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Bestands-erfassung und Analyse

2.1 Stadtbild

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. Seit dem letzten Drittel des 19. Jahrhunderts wich die mittelalterliche Stadtmauer einer neuen Wohnbebauung, deren ringförmige Anlage jedoch die Struktur der mittelalterlichen Befestigungsanlage weiterhin nachzeichnet. Auf der Altstadtseite wurden anstelle der Stadtmauer Mietshäuser in geschlossener Bauweise errichtet, mit historistischer Fassadengestaltung. An der Südseite der Altstadt wurde weiterhin auch der äußere Bereich des Altstadtringes bebaut, u. a. mit einzeln stehenden, von Gärten umgebenen, zum Teil villenartigen Gebäuden.

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.

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. Die Gebäude sind vorwiegend traufständig, die meisten giebelständigen Häuser konzentrieren sich an den Hauptachsen (Nord-Süd und Ost-West). Vorwiegende Dachformen sind das Sattel- und Mansarddach. Auffällig sind, im ansonsten durch geschlossene Blöcke gebildeten Stadtgrundriss, die unbebauten großen Flächen, insbesondere der Markt als Mittelpunkt der Altstadt und die ehemaligen Kirchhöfe um die großen, die Silhouette bestimmenden Stadtkirchen.

Dieser besonderen Qualität und Stärke 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 historischen Altstadt.

2.2 Gebäude und Wohnungsbestand

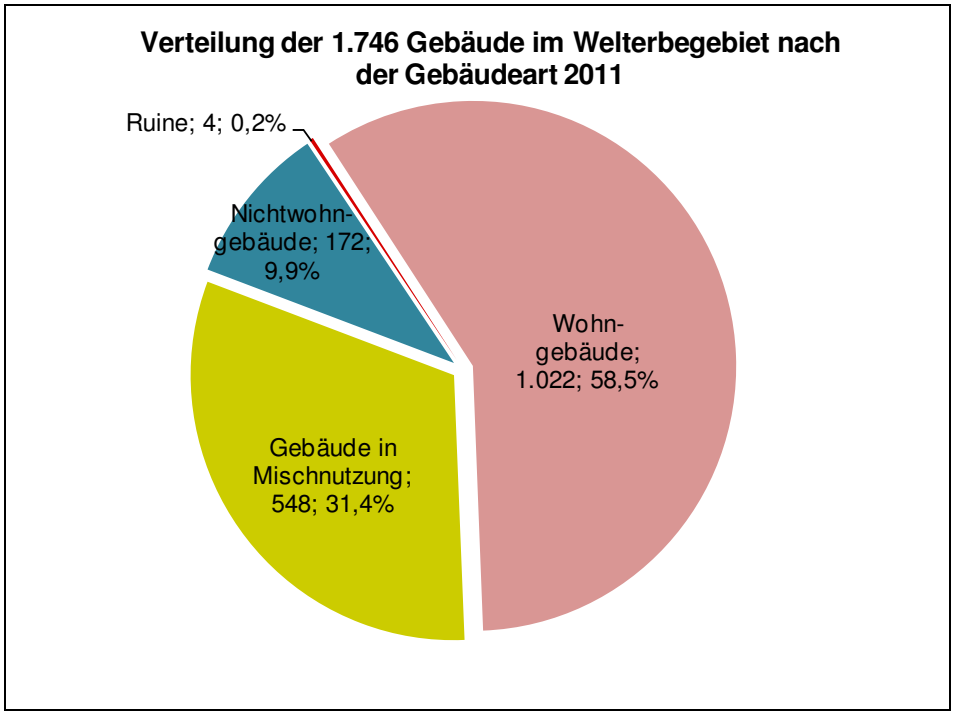
Bestandsentwicklung und Gebäudenutzung

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

Bis zum Jahr 2011 erhöhte sich die Zahl der Gebäude überwiegend durch Lückenschließungen auf 1.746 Gebäude, davon 1.721 Vorderhäuser. Der Wohnungsbestand erhöhte sich um 108 WE auf 5.042 WE.

58,5 % des Gebäudebestandes sind reine Wohngebäude, darin befinden sich 3.355 WE (das sind zwei Drittel des gesamten Wohnungsbestandes im Welterbegebiet Altstadt). In 548 Gebäuden befinden sich Mischnutzungen. Der übrige Gebäudebestand unterteilt sich in 172 Nichtwohngebäude und vier Ruinen. (siehe Karte 5)

Abbildung 8: Gebäude nach der Gebäudeart 2011

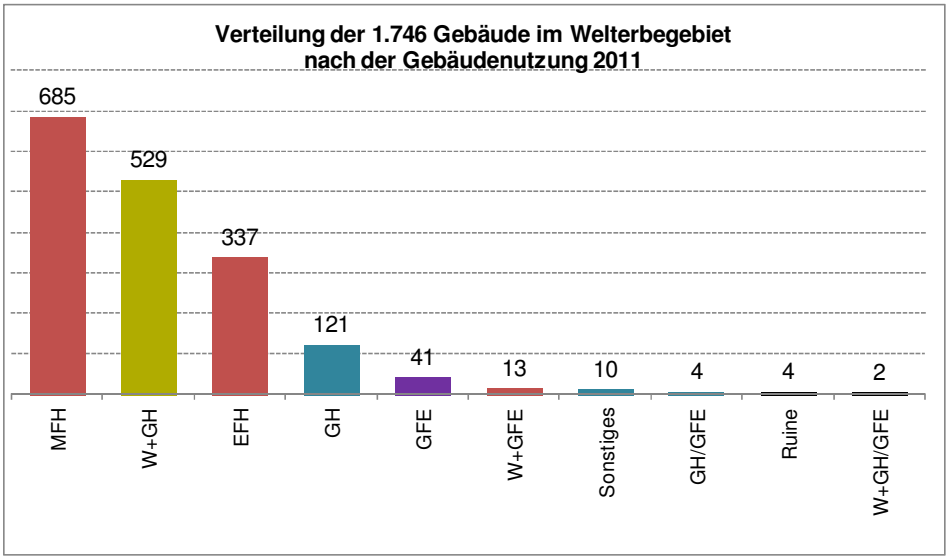


Der überwiegende Teil der Wohngebäude sind Mehrfamilienhäuser (MFH). Fast jedes dritte Gebäude im Welterbegebiet ist ein Wohn- und Geschäftshaus (W+GH). Der Anteil der Einfamilienhäuser (EFH) am Gebäudebestand liegt bei 19,3 %. (siehe Karte 6)

Tabelle 1: Gebäude nach der Nutzung und darin befindliche WE 2011

	Gebäude		WE in diesen Gebäuden	
	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %
EFH	337	19,3	338	6,7
MFH	685	39,2	3.026	60,0
W+GH	529	30,3	1.628	32,3
W+GFE	13	0,7	35	0,7
W+GH/GFE	2	0,1	15	0,3
GFE	41	2,3	0	0,0
GH	121	6,9	0	0,0
GH/GFE	4	0,2	0	0,0
Sonstiges	10	0,6	0	0,0
Ruine	4	0,2	0	0,0
gesamt	**1.746**		**5.042**	

Abbildung 9: Gebäude nach der Nutzung 2011



EFH	Einfamilienhaus
MFH	Mehrfamilienhaus
W+GH	Wohn- und Geschäftshaus
W+GFE	Wohnhaus und Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung
W+GH/GFE	Wohn- und Geschäftshaus/Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung
GFE	Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung
GH	Geschäftshaus
GH/GFE	Geschäftshaus/Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung
Sonstiges	dazu zählen z.B.: Wasserturm, Jugendarrestanstalt, Silos

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.

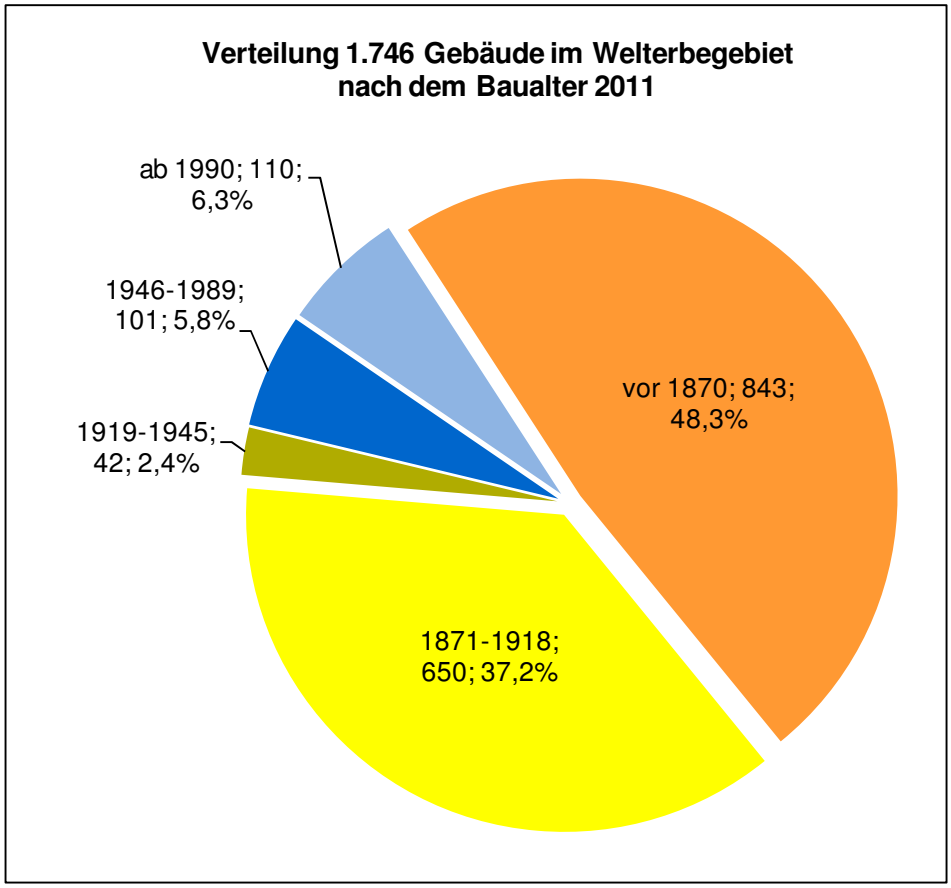
Baualter der Gebäude

Rund 86 % der Gebäude im Welterbegebiet sind vor 1919 errichtet worden. 101 Gebäude, 5,8 % des heutigen Gebäudebestandes wurden nach 1945 gebaut und 110 Gebäude (6,3 %) wurden nach 1990 neu gebaut. (siehe Karte 7)

Tabelle 2: Gebäude nach dem Baualter und darin befindliche WE 2011

	Gebäude		WE in diesen Gebäuden	
	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %
vor 1870	843	48,3	1.930	38,3
1871-1918	650	37,2	2.196	43,6
1919-1945	42	2,4	131	2,6
1946-1989	101	5,8	403	8,0
ab 1990	110	6,3	382	7,6
gesamt	**1.746**		**5.042**	

Abbildung 10: Gebäude nach dem Baualter



Eigentümerstruktur

Der überwiegende Teil der Gebäude im Welterbegebiet befindet sich mit einem Anteil von 93,9 % in Privateigentum (selbst genutzt bzw. vermietet). Demzufolge dominiert hier auch das Wohnprivateigentum.

Tabelle 3: Gebäude nach dem Eigentümer und darin befindliche WE

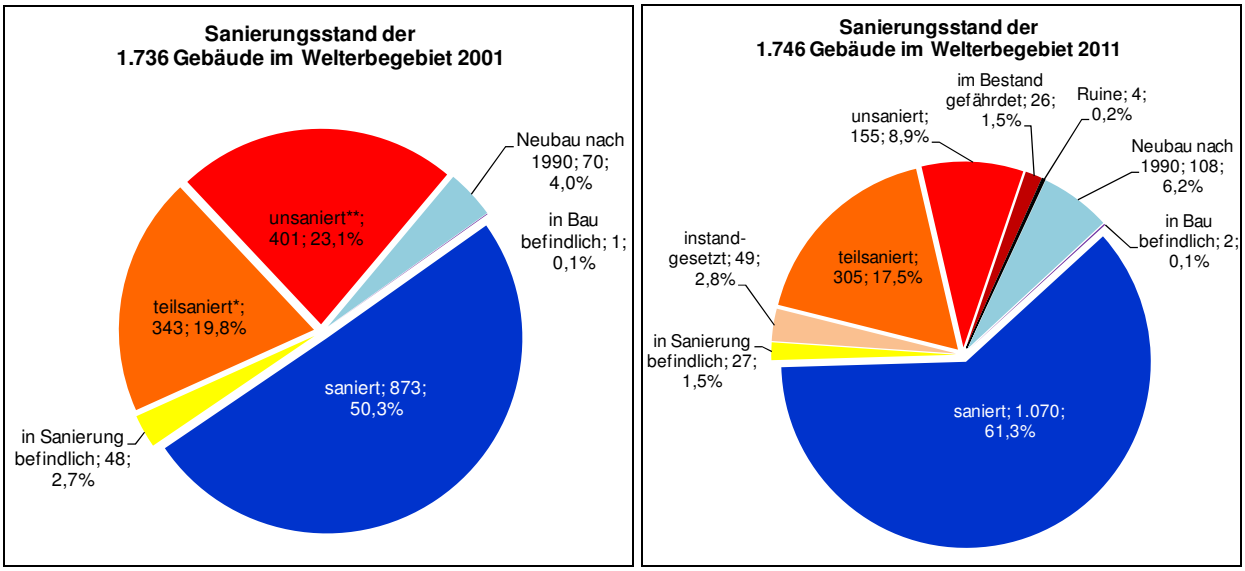
	Gebäude		WE in diesen Gebäuden	
	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %
private Eigentümer/Sonstige	1.639	93,9	4.637	92,0
Hansestadt Wismar	38	2,2	82	1,6
Hansestadt Wismar Sondervermögen	22	1,3	51	1,0
SAWI*	7	0,4	12	0,2
Studentenwerk	4	0,2	40	0,8
Wohnungsbaugesellschaft	33	1,9	217	4,3
WG Union e.G.	1	0,1	3	0,1
Land M-V	2	0,1	0	0,0
gesamt	**1.746**		**5.042**	
* Sanierungsgesellschaft der Hansestadt Wismar				

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 gebauter Gebäude nach 1990 insgesamt auf ca. 54 %. Mehr als jedes fünfte Gebäude (23,1 %) zählte noch zum unsanierten Bestand (einschließlich im Bestand gefährdeter Gebäude).

Ende 2011 lag der Anteil der sanierten Gebäude bereits bei 61,3 %. Trotz des Sanierungsfortschrittes besteht an 185 Gebäuden ein hoher Handlungsbedarf. Dabei handelt es zum überwiegenden Teil um städtebaulich bedeutsame Gebäude, die einen hohen Sanierungsaufwand erfordern. (siehe Karte 8)

Abbildung 11: Gebäude nach dem Sanierungsstand im Vergleich



* beinhaltet die Kategorie "instandgesetzt"
** beinhaltet "im Bestand gefährdet" und "Ruine"

Bauzustand der Gebäude

Mit Beginn der Managementplan-Fortschreibung wurde der gesamte Gebäudebestand im Welterbegebiet nach der Art der Nutzung durch eine Vor-Ort-Begehung neu aufgenommen und der Bauzustand eingeschätzt. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme wurden in eine fortschreibungsfähige Datenbank eingegeben. In diesem Zusammenhang wurde die vorhandene digitale Karte der Hansestadt Wismar aktualisiert (fehlende Gebäude eingetragen, abgebrochene Gebäude entfernt). In einem weiteren Schritt wurde die Datenbank mit der digitalen Karte verknüpft. Die Einschätzung der Gebäude nach dem Bauzustand war notwendig, um den künftigen Handlungsbedarf zu ermitteln!

26 Gebäude sind im Bestand gefährdet, sie befinden sich noch in einem sehr schlechten Bauzustand. Davon betroffen sind 14 Wohngebäude (sechs Einfamilienhäuser und acht traditionell errichtete Mehrfamilienhäuser), sieben Geschäftshäuser, vier Gebäude mit Mischnutzung und eine Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung. Neun Gebäude von diesen sind denkmalgeschützte Gebäude. Zudem gibt es vier Ruinen.

Der überwiegende Teil der Gebäude, die sich in einem schlechten Bauzustand befinden sind reine Wohngebäude (85 Gebäude von 155). Zudem befinden sich 41 Wohn- und Geschäftshäuser in einem schlechten Bauzustand, 18 Geschäftshäuser, fünf Speicher, sechs Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen. 27 Gebäude von diesen sind denkmalgeschützte Gebäude.

Abbildung 12: Gebäude nach dem Bauzustand 2011

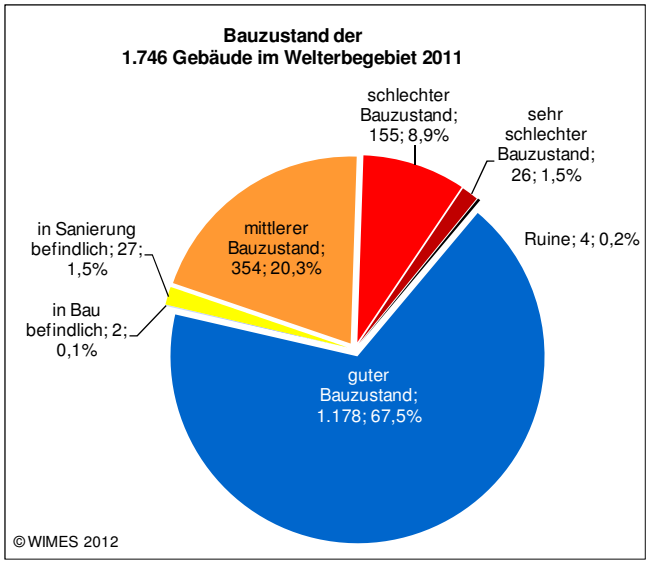


Tabelle 4: Gebäude nach dem Bauzustand und darin befindliche WE

	Gebäude		WE in diesen Gebäuden	
	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %
guter Bauzustand	1.178	67,5	3.720	73,8
in Bau befindlich	2	0,1	0	0,0
in Sanierung befindlich	27	1,5	42	0,8
mittlerer Bauzustand	354	20,3	833	16,5
schlechter Bauzustand	155	8,9	396	7,9
sehr schlechter Bauzustand	26	1,5	51	1,0
Ruine	4	0,2	0	0,0
Gebäude gesamt	**1.746**		**5.042**	

Denkmalgeschützte Gebäude

Innerhalb des Gebäudebestandes im Welterbegebiet sind 308 Gebäude mit insgesamt 754 Wohnungen denkmalgeschützt.

Tabelle 5: Denkmalgeschützte Gebäude und darin befindliche WE

Welterbegebiet 2011				
Sanierungsstand denkmalgeschützter Gebäude	**Gebäude**		**WE in diesen Gebäuden**	
	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %
saniert	198	64,3	560	74,3
in Sanierung befindlich	15	4,9	12	1,6
instandgesetzt	4	1,3	12	1,6
teilsaniert	51	16,6	101	13,4
unsaniert	31	10,1	49	6,5
im Bestand gefährdet	9	2,9	20	2,7
gesamt	**308**		**754**	

64,3 % der denkmalgeschützten Gebäude im Welterbegebiet befinden sich in einem sanierten Zustand und damit 74,3 % der in diesen Gebäuden befindlichen Wohnungen. In Sanierung befanden sich Ende 2011 15 denkmalgeschützte Gebäude.

31 denkmalgeschützte Gebäude sind noch unsaniert. Neun Gebäude sind als im Bestand gefährdet einzustufen, die vor 1870 errichtet wurden. Diese Gebäude werden derzeit überwiegend gewerblich genutzt.

Wohnungsleerstand

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

Im Jahr 2001 betrug die Leerstandsquote in der Altstadt gesamt „nur“ noch 17,3 % (880 leere WE). Für das Welterbegebiet ergab sich in 2001 mit 859 leeren WE ein Wert von 17,4 %.

Im Jahr 2011 lag die Leerstandsquote im Welterbegebiet bei 10,4 %. Von den 526 leeren Wohneinheiten (WE) befanden sich 97 WE in denkmalgeschützten Gebäuden. Bei den Leerstandsdaten handelt es sich um Angaben zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme.

Tabelle 6: Wohnungsleerstand 2011

leer stehende Wohnungen			
	gesamt	davon in denkmalgeschützten Gebäuden	Leerstands-quote in %
Neubau nach 1990	16		4,2
saniert	147	24	4,4
in Sanierung befindlich	40	11	95,2
instandgesetzt	19	0	16,2
teilsaniert	54	10	7,5
unsaniert	199	32	50,3
im Bestand gefährdet	51	20	100,0
Gebäude gesamt	**526**	**97**	**10,4**

Im unsanierten Bestand betrug die Wohnungsleerstandsquote 50,3 % und in den Gebäuden, die im Bestand gefährdet sind standen alle WE leer.

Ende 2011 standen insgesamt 136 Gebäude komplett leer. Das sind 7,8 % aller Gebäude im Welterbegebiet. Davon sind 26 im Bestand gefährdete Gebäude und 57 unsanierte Gebäude (36,8 %) aller unsanierten Gebäude im Welterbegebiet.

Eine tiefer gehende Betrachtung bezogen auf die Wohnungen in komplett leeren Gebäuden zeigt, im Sanierungsgebiet entfallen 252 WE der insgesamt 526 leeren WE (48 %) auf komplett leer stehende Gebäude. Rund 20 % (51 WE) dieser 252 leeren WE befinden sich in im Bestand gefährdeten Gebäuden.

119 WE sind dem unsanierten Gebäudebestand zuzurechnen. Auch diese Wohnungen sind zum Teil aufgrund ihres Zustandes nur schwer/nicht vermietbar und stehen dem Wohnungsmarkt (Mietermarkt) nicht zur Verfügung. Zudem waren 36 WE aufgrund laufender Sanierungsarbeiten in den Gebäuden zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme nicht bewohnbar. Die unsanierten sowie gerade auch die im Bestand gefährdeten Gebäude erfordern einen erheblichen Sanierungsaufwand. (siehe Karte 9)

Tabelle 7: Komplett leere Gebäude

	Komplett leere Gebäude			
Sanierungsstand	Gebäude gesamt	komplett leere Gebäude	Anzahl WE in diesen Gebäuden	leer in % vom Gebäude-bestand
Neubau nach 1990	108	1	1	0,9
in Bau befindlich	2	2	0	100,0
saniert	1.070	10	17	0,9
in Sanierung befindlich	27	19	36	70,4
instandgesetzt	49	6	15	12,2
teilsaniert	305	11	13	3,6
unsaniert	155	57	119	36,8
im Bestand gefährdet	26	26	51	100,0
Ruine	4	4	0	100,0
Gebäude gesamt	**1.746**	**136**	**252**	**7,8**

Innerhalb des Bestandes der 136 komplett leer stehenden Gebäude sind 42 denkmalgeschützte Gebäude, davon sind 18 Gebäude unsaniert und neun Gebäude im Bestand gefährdet.

Tabelle 8: Komplett leere denkmalgeschützte Gebäude

	Komplett leere denkmalgeschützte Gebäude			
Sanierungsstand	Gebäude gesamt	komplett leere Gebäude	Anzahl WE in diesen Gebäuden	leer in % vom Gebäudebestand
saniert	198	1	3	0,5
in Sanierung befindlich	15	9	11	60,0
instandgesetzt	4	0	0	
teilsaniert	51	5	3	9,8
unsaniert	31	18	19	58,1
im Bestand gefährdet	9	9	20	100,0
gesamt	**308**	**42**	**56**	**13,6**

Gewerbeleerstand

Die Analyse der Wirtschaftsstruktur ergibt, dass sie durch den kleinteiligen Einzelhandel, unternehmens- und personenbezogene Dienstleistungen, wie z.B. Arztpraxen, Kanzleien, Versicherungen, Ingenieurbüros, Friseure, Kosmetikstudios, Gaststätten und Hotels, gekennzeichnet ist. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme lag die Zahl der Gewerbebetriebe, Selbständiger, Freiberufler und sonstiger Unternehmen bei 904 Einheiten im Welterbegebiet. Knapp 29 % davon sind Einzelhandelseinrichtungen.

Abbildung 13: Unternehmensstruktur im Welterbegebiet



In den 743 Gebäuden (Geschäftshäuser und Gebäude mit Mischnutzung) befanden sich zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme 904 Gewerbeeinheiten (GE). Davon standen 132 GE leer, das entspricht einer Gewerbeleerstandsquote von 14,6 %.

Baulücken

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme gab es im Welterbegebiet noch 64 Baulücken, davon waren 28 Baulücken mit Zwischennutzungen belegt. Baulücken sind insbesondere für Wohnungsneubau ein großes Potenzial. (siehe Karte 10)

2.3 Soziale Infrastruktur

Im Jahr 2001 lag die Zahl der Kita-Plätze im Stadtteil Altstadt insgesamt bei 162 Plätzen, das entspricht einem Versorgungsgrad von nur rund 36 Plätzen je 100 Kinder von 1 bis 6,5 Jahre.

Im Stadtteil Altstadt befinden sich nunmehr vier Kindertageseinrichtungen, davon sind drei Einrichtungen innerhalb der Grenzen des Welterbegebietes gelegen. Dies sind die Kindertagesstätte Neustadt (Neustadt 24), das Evangelische Kinderhaus in der Koch'schen Stiftung (Mecklenburger Straße 48) sowie der Waldorfkindergarten „SinnesReich" (Scheuerstraße 19). In unmittelbarer Nähe zum Welterbegebiet liegt die Kindertagesstätte Brummkreisel (Lübsche Straße 108 - zählt zum Stadtteil Altstadt), die somit auch für die Versorgung der Kinder im Welterbegebiet zuständig ist.

Insgesamt verweisen die vier Kindertagesstätten auf eine Kapazität von 230 Plätzen. Das bedeutet, für 100 Kinder im Alter von 1 bis 6,5 Jahren standen Ende 2011 48 Kindertagesplätze zur Verfügung, was immer noch einen sehr geringen Versorgungsgrad bezogen auf die in der Altstadt wohnenden Kinder darstellt.

Der Versorgungsrad hat sich zwar mit der Fertigstellung der Sanierungsarbeiten im Waldorf-Kindergarten (Scheuerstraße 19) im Jahr 2005 und im Jahr 2006 (Neustadt 24) in den vergangenen Jahren deutlich verbessert, deckt aber keinesfalls die Nachfrage, insbesondere im Krippenbereich (nur 21 Plätze je 100 Kinder im Krippenalter von 1 bis 3 Jahre). So lag die Belegungsquote insgesamt in 2011 bei 91,7 %. Für den Krippenbereich verweist dabei die Auslastung auf eine Überbelegung, der Bedarf bzw. die Nachfrage nach Versorgungskapazitäten stellt sich also höher dar als das vorhandene Angebot.

Tabelle 9: Kita-Versorgung 2011

	Krippe	Kindergarten	**Kita gesamt**
Kinder im Welterbegebiet in 2011 im entsprechenden Alter*	168	249	**417**
Kapazität - vorhandene Plätze im	36	194	**230**
belegte Plätze	40	171	**211**
Auslastung in %	111,1	88,1	**91,7**
Versorgungsgrad (Plätze je 100 Kinder des Welterbegebietes)	21	78	**55**

* Krippenalter = 1-3 Jahre, Kindergartenalter = 3-6,5 Jahre Es ist anzunehmen, dass im ersten Lebensjahr keine Betreuungskapazitäten in Einrichtungen beansprucht werden – Betreuung zu Hause bzw. in Einzelfällen Tagespflege. Somit finden die Kinder im Alter von Null bis unter einem Jahr in den Betrachtungen zur Kita-Versorgung keine Beachtung.

Zudem befindet sich in Nähe zum Welterbegebiet die DRK Kindertagesstätte Am Holzhafen (Alter Holzhafen 29) mit 24 Krippen- und 54 Kindergartenplätzen. Diese Einrichtung zählt zum Stadtteil Wismar West.

Schulversorgung

Innerhalb der Welterbegrenze gibt es im Bereich allgemeinbildender Schulen die Integrierte Gesamtschule „Johann-Wolfgang-von-Goethe“ (Bei der Klosterkirche 8) sowie die Große Stadtschule „Geschwister-Scholl-Gymnasium“ (Schulstraße 9). In unmittelbarer Nähe zum Welterbegebiet befinden sich zudem die Grundschule Fritz-Reuter (Dahlmannstraße 14) sowie das Gerhart-Hauptmann-Gymnasium (Dahlmannstraße 40). Zudem ist das Welterbegebiet Standort der Volkshochschule (Badstaven 20). Entsprechend der Landkreisneuordnung befinden sich die Gymnasien, Integrierten Gesamtschulen und die Volkshochschule nicht mehr in kommunaler Trägerschaft.

Spiel und Sportplätze

In der Altstadt befinden sich zwar neun Spielplätze, aber die Spielfläche beträgt nur ca. 4.000 m². Im Verhältnis zu den Kindern bis 15 Jahre kann die Flächenversorgung mit Spielplätzen quantitativ in der Altstadt im Vergleich zur Gesamtstadt als merklich unterdurchschnittlich eingeschätzt werden (ca. 4 m² je Kind). Auf das Welterbegebiet entfallen dabei fünf Spielplätze (Grützmacherstraße, Neustadt, St-Nikolai-Kirchhof, Böttcherstraße, Lindengarten).

Für kurzweiliges Spielen wurden im Boulevardbereich und auf markanten Plätzen wie z.B. Am Lohberg, in der Krämerstraße sowie am Markt Ost- und Westseite sechs Spielpunkte für die Altersgruppe bis 12 Jahre aufgestellt. Weitere Standorte (z.B. am Alten Hafen) werden auf ihre Einung hin überprüft. Einige Blöcke wie beispielsweise der Block 8 (Grützmacherstraße) und 3 (Mühlengrube) bieten Spielbereiche für unterschiedliche Altersgruppen. Die Spielflächen in der Claus-Jesup-Straße und an der Nikolaikirche sollten kurzfristig aufgewertet werden.

Die geringe Ausstattung mit Spielflächen ist aber auch der Charakteristik der innerstädtischen Lage geschuldet. So sind im Welterbegebiet keine Sport- und Bolzplätze vorhanden, da erforderliche Flächengrößen sowie begrenzte Abstände zur Wohnbebauung hier keine Möglichkeiten zur Errichtung derartiger Anlagen bieten.

Wohnanlagen für Ältere und Pflegeeinrichtungen

Das Welterbegebiet ist mit unterschiedlichen altersgerechten Wohnformen versorgt. Zum einen ist es Standort zweier Pflegeheime der Diakonie. Im Senioren- und Pflegeheim im Wohnhof „Schwarzes Kloster“ (Katersteig 2a) gibt es 39 Plätze, im Seniorenpflegeheim „St. Martin“ (Papenstraße 2b/2c-e) befinden sich 49 Plätze. Neben diesen Angeboten der vollstationären Pflege bietet das Diakoniewerk im Welterbegebiet 14 Plätze der teilstationären Pflege an. Zudem gibt es in den Seniorenwohnanlagen im Wohnhof „Schwarzes Kloster“ (Mecklenburger Straße 36/38), „St. Martin“ Papenstraße 2b/2c-e) und „Prövnerinnenhaus“ (Neustadt 1c-e) insgesamt 66 Plätze des altersgerechten/betreuten Wohnens. Diese Einrichtungen befinden sich in Trägerschaft der Diakonie. Durch das ASB werden 17 Plätze (Schatterau 25a) des betreuten Wohnens angeboten.

Übrige Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Welterbegebiet befinden sich das Psychosoziale Zentrum „Das Boot“, der Jugendtreff IGLU (AWO) und das Frauenhaus (AWO).

Die Verortung der Standorte der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen ist in der Karte 11 dargestellt.

2.4 Verkehr und Freiraumstrukturen

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.

Das 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 70er Jahren des 20. Jahrhunderts durch die komplette Umgestaltung mehrerer Straßen in eine Fußgängerzone statt. Vor allem in der südlichen Altstadthälfte wurden ab den 70er Jahren des 20. Jahrhunderts in vielen Straßen die gepflasterten Fahrbahnen mit Asphalt und die Gehwege mit Bitumen überdeckt. Eine ausführliche Darstellung der Entwicklung der Straßen und Plätze findet 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 Haupterschließung 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 vollständig als Tempo-30-Zone ausgeschildert. Ausnahmen bilden der Marienkirchplatz, Am Lohberg sowie Teile der Dankwartstraße und der Lübschen Straße, die als verkehrsberuhigte Bereiche gekennzeichnet sind.

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/Ärztehaus, 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 und dort, wo Zufahrten in Gebäude bestehen auch Blockinnenbereiche, 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. Im Zeitraum von 1991 bis 2011 wurden bisher 48 von insgesamt 84 Straßen denkmalgerecht saniert und verkehrlich geordnet. In der Altstadt befinden sich acht Brücken, von denen bisher vier saniert wurden.

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

Von besonderer Bedeutung sind die Stadteingänge - die Zugänge in die Welterbestätte, deren derzeitiger baulicher und gestalterischer Zustand als teilweise erheblicher städtebaulicher Missstand eingeschätzt werden muss. Des Weiteren fehlen ausreichende Hinweise auf die Welterbestätte und ein gut ausgebautes integriertes Fußgänger-/Tourismusleitsystem für die Altstadt.

Siehe folgende beispielhafte Bilder zur Situation im Welterbegebiet:



Zustand Oberflächen



Stadteingang



Wildes Parken in Baulücken



Straßenzustand, Parken

Ruhender Verkehr

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (Stichtag 31.12.2011) standen in der Altstadt von Wismar etwa 1.800 Stellplätze in den Straßenräumen zur Verfügung. Hinzu kamen ca. 400 private Stellplätze in den Innenhöfen, auf Brachflächen und Tiefgaragen innerhalb der Altstadt. Auf den Parkplätzen am Altstadtring und im Hafenbereich befanden sich Stellflächen für weitere ca. 1.400 Fahrzeuge. Somit existierten insgesamt ca. 3.600 Stellplätze in bzw. im näheren Umfeld der Wismarer Altstadt. Auch die Parkplätze am Altstadtrand waren an den Werktagen und in den Sommermonaten weitestgehend voll ausgelastet.

Zum Zeitpunkt der Analyse befand sich ein Parkraumbewirtschaftungskonzept für die Altstadt von Wismar in Erarbeitung. Im Mai 2011 wurden folgende Leitlinien zur Entwicklung des Parkraumes für die Altstadt und seiner Bewirtschaftung von der Bürgerschaft beschlossen:

- 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 (Verlagern statt Verdrängen).

Freiraumstrukturen / Grün und Freiflächen

Der unmittelbare Welterbebereich wird vorwiegend durch „steinerne“ Straßenbilder dominiert. Im Bereich von Plätzen und im Umfeld von Kirchen befinden sich Baumstandorte oder etwas größere Grünflächen, die teilweise schon umgestaltet wurden, wie z. B. am Markt, dem Ziegenmarkt oder im Stadtraum um die ehemalige St.-Marien-Kirche. Weitere Grün- und Freiflächen befinden um die St.-Georgen-Kirche und der St.-Nikolai-Kirche.

Baumpflanzungen gibt es nur in wenigen Straßenzügen der Altstadt, wie z .B. der Breiten Straße oder der Claus-Jesup-Straße. Einzelstandorte von Bäumen, die markante Abschnitte oder platzartige Aufweitungen betonen, befinden sich an der Fischerreihe, Am Platz, unterhalb der Neuen Wallstraße, neben dem Fürstenhof an der Papenstraße/Blidenstraße, vor dem ehem. Schwedischen Provianthaus (heute Jobcenter) an der Mühlenstraße. Die größten öffentlichen Grünanlagen liegen jedoch jenseits des Altstadtringes. Dazu zählen neben dem Lindengarten auch die Schützenwiese und die Wallgärten auf den vorgelagerten, geschleiften Wall- und Festungsanlagen.

Größeres Grünpotenzial befindet sich vornehmlich auf privaten Grundstücken in den Altstadtblöcken. Teilweise sind diese für Besucher zugänglich und bieten somit wichtige Aufenthalts- und Erholungsbereiche (Heilig Geist Kirchhof an der Neustadt, im Block 3 an der Mühlengrube, im Block 8 an der Kleinen Hohen Straße, im Block 60 vor und hinter der Stadtmauer). 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 (Bademutterstraße, Scheuerstraße, Blieden- und Baustraße etc.).

Die Verknüpfung einzelner Potenzialflächen mit vorhandenen Grün- und Freiflächen wird in mehreren Bereichen angestrebt, um neben gestalte-

rischen auch stadtökologischen Funktionen zu entsprechen (z. B. im Stadtmauergrünzug im Block 60).

Die Verknüpfung der Altstadt mit den Grün- und Villenbereichen (Pufferzone) wird durch die Ringstraße erschwert. Die Ringstraße nimmt den Durchgangsverkehr aus der Altstadt raus, leitet ihn um die Altstadt und dient somit der Verkehrsberuhigung im Altstadtkern. Im Sinne des Ortsbildes, des Angebotes an Aufenthalts- und Spielbereichen und der Stadtökologie besteht in diesen Bereichen weiterhin Handlungsbedarf. In den vergangenen Jahren lag der Schwerpunkt auf der Großbaumpflege sowie der schrittweisen Ergänzung der Bäume entlang der Ringstraße. Nun muss auch die qualitative Aufwertung der bisher nicht gestalteten Grün- und Freiflächen erfolgen.

Siehe folgende beispielhafte Bilder zu den Freiraumstrukturen im Welterbegebiet:



Innenhof



Stadteingang



Claus-Jesup-Straße



Kirchenumfeld St. Georgen

2.5 Kultur und Tourismus

Kulturelles Zentrum

Die Hansestadt Wismar ist durch ihren historischen Altstadtkern und ihre Sehenswürdigkeiten überregional bekannt und hat sich zu einem starken Tourismusmagneten entwickelt. 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.

Anziehungspunkte sind:

- Stadtgeschichtliches Museum Wismar „Schabbellhaus“ Schweinsbrücke 6 und 8 – seit 2011 wird das Gebäudeensemble modernisiert und erweitert; daher sind die Ausstellungen gegenwärtig geschlossen
- Zeughaus mit Stadtbibliothek Ulmenstraße 15
- Galerien und Ausstellungen
  - Galerie Hinter dem Rathaus 8
  - Galerie Schweinsbrücke 11
  - „Baumhaus“ am Alten Hafen mit wechselnden Kunstausstellungen
  - Rathaus mit der Ausstellung „Bilder einer Stadt“ im Rathauskeller und Wechselausstellungen in der Gerichtslaube
  - Wismarer Kunsthaus Bilderbühne Altwismarstraße 18
- Kirchen
  - St. Nikolai: zahlreiche Ausstattungsgegenstände aus dem schwarzen und grauen Kloster sowie aus St. Marien und St. Georgen
  - St. Marien: Marienkirchturm beherbergt Ausstellung „Wege zur Backsteingotik
  - St. Georgen: Neben der kirchlichen Nutzung wird diese auch als kultureller Veranstaltungsort für Kongresse, Ausstellungen, Konzerte, Lesungen etc. genutzt
  - Heiligen-Geist-Kirche (zum Ensemble des Heiligen-Geist-Spital gehörig)
  - Neue Kirche (1951 als evangelische Notkirche neben der stark durch Bombenangriffe beschädigten St.-Marien-Kirche errichtet)

  Die Kirchen prägen die Silhouette des Welterbegebietes. Neben den Kirchen bilden das Ensemble Markt und Rathaus sowie der zahlreichen historischen Gebäuden Anziehungspunkte.
- Weitere Sehenswürdigkeiten
  - Marktplatz mit Rathaus, Wasserkunst und „Alter Schwede“
  - die Grube mit Mühlengrube, Frischer Grube und Runder Grube
  - Fußgängerzone mit Giebelhäusern
  - Fürstenhof
  - Lohberg, Wassertor und Speicher im Alten Hafen

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 erfuhren in den vergangenen Jahren enorme Besucherzuwächse.

Tabelle 10: Besucherzahlen ausgewählter Einrichtungen

	Besucherzahlen			
	Ausstellungen Backsteingotik		Ausstellung	Tourist-
Jahr	St. Marien	St. Georgen	Rathauskeller	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
Entwicklung	+66,7 %	+478,3 %	+11,8 %	+17,5 %

Beherbergung und Gastronomie

Die Zahl der Beherbergungsstätten erhöhte sich in der Hansestadt Wismar von 17 Betrieben mit insgesamt 1.223 Betten im Jahr 2001 auf 27 Beherbergungsstätten mit 1.483 Betten in 2011. Davon entfallen allein 15 Betriebe (Hotels/Pensionen) mit rund 800 Betten auf das Welterbegebiet.

Seit Jahren sind in Wismar steigende Besucherzahlen zu vermelden. So z. B. erhöhte sich die Zahl der Gästeankünfte in Wismar im Vergleich zum Jahr 2001 um rund 32.000 Besucher. Im Jahr 2001 lag die Zahl der Ankünfte bei 64.472 Besuchern und im Jahr 2011 lag dieser Wert bereits bei 96.294 Besuchern. Die Zahl der Übernachtungen ist dementsprechend deutlich von 178.825 im Jahr 2001 auf 239.189 in 2011 gestiegen.

Tabelle 11: Zahlen zum Tourismus in der Hansestadt Wismar

	Hansestadt Wismar insgesamt (Beherbergungsstätten mit mehr als 8 Betten)			
	Beherbergungs-stätten	angebotene Betten	Übernachtungen	Ankünfte
Jahr	im Dezember		Januar-Dezember	
2001	17	1.223	178.825	64.472
2004	18	1.267	182.454	71.601
2007	26	1.452	226.477	82.688
2009	24	1.473	251.759	92.885
2010	25	1.334	237.185	89.932
2011	27	1.483	239.189	96.294

Einschließlich der Restaurants/Gaststätten in den Beherbergungsbetrieben gibt es im Welterbegebiet rund 50 gastronomische Einrichtungen (ohne Berücksichtigung von Imbissstuben u. ä.).

2.6 Einzelhandel, Verwaltung und Dienstleistungen

Einzelhandelsentwicklung[2]

Die vergangenen Jahre waren gekennzeichnet durch eine dynamische Entwicklung im Einzelhandelssektor, sodass eine Aktualisierung des 2002 in Kraft getretenen Einzelhandelsfachplanes erforderlich wurde. Der Auftrag für die Fortschreibung wurde 2006 vergeben. Im April 2008 hat die Bürgerschaft die derzeit gültige Fassung des Einzelhandelsfachplanes beschlossen. Der Plan basiert auf einer flächendeckenden Kartierung aller Einzelhandelsunternehmen und Leerstände in der Hansestadt Wismar. Darüber hinaus erfolgte eine detaillierte, auf einzelhandelsrelevante Belange abgestellte Angebots-, Nachfrage- und städtebauliche Analyse. Des Weiteren erfolgte eine umfangreiche Analyse aller zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere dem Hauptgeschäftszentrum der Innenstadt.

Der Einzelhandelsfachplan zeigt, dass die Stadt mit ihrem Hauptgeschäftszentrum in der Altstadt und den einzelnen Stadtteilzentren ihrer

[2] Einzelhandelsfachplan Junker und Kruse 2008; Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar 2012 (in Erarbeitung), Junker und Kruse, Stadtforschung und Planung Dortmund

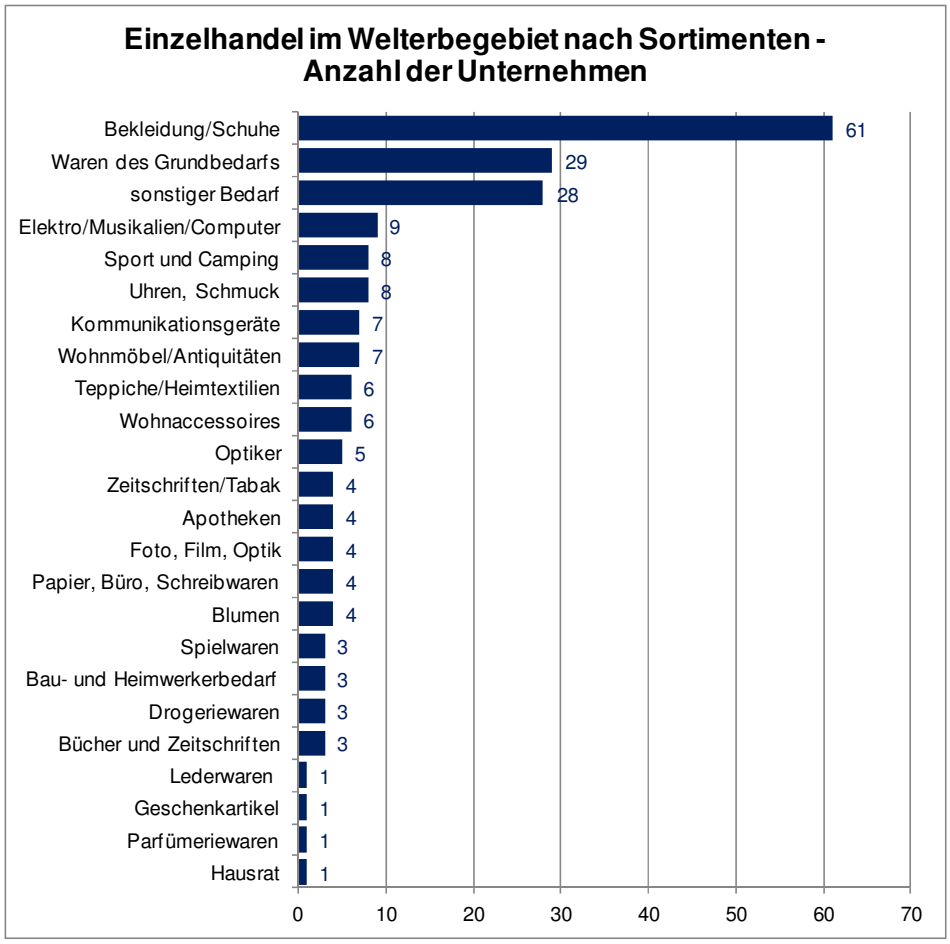
überregionalen Versorgungsfunktion als Mittelzentrum gerecht wird und in weiten Teilen keine Angebotsdefizite bestehen. Lediglich für die Branchen Möbel und Elektronik wurde ein Bedarf festgestellt. Rein quantitativ gibt es keine Angebotsdefizite.

Ende 2011 wurde für den Stadt-Umland-Raum Wismar, d. h. die Hansestadt Wismar und die umliegenden Gemeinden, die Erarbeitung eines Regionalen Einzelhandelskonzeptes in Auftrag gegeben. Im Rahmen der Erstellung des Konzeptes erfolgte im Dezember 2011 eine Einzelhandelserhebung. Laut dieser beträgt die Verkaufsfläche in der Altstadt gesamt 26.500 m², davon 24.600 m² im Non Food-Bereich und 1.900 m² im Food-Bereich. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme standen ca. 3.000 m² Verkaufsfläche leer. Die derzeitige aktive Verkaufsfläche liegt demnach bei rd. 23.500 m², verteilt auf 214 Anbieter. Im Welterbegebiet gibt es 210 Einzelhandelsunternehmen.

Die innerstädtischen Leitbranchen Bekleidung/Textilien und Schuhe/ Lederwaren stellen derzeit mit rund 9.400 m² den größten Verkaufsflächenanteil in der Wismarer Altstadt dar.

61 der 210 Betriebe im Welterbegebiet sind Fachgeschäfte für Bekleidung und Schuhe.

Abbildung 14: Sortimentsstruktur des Einzelhandels

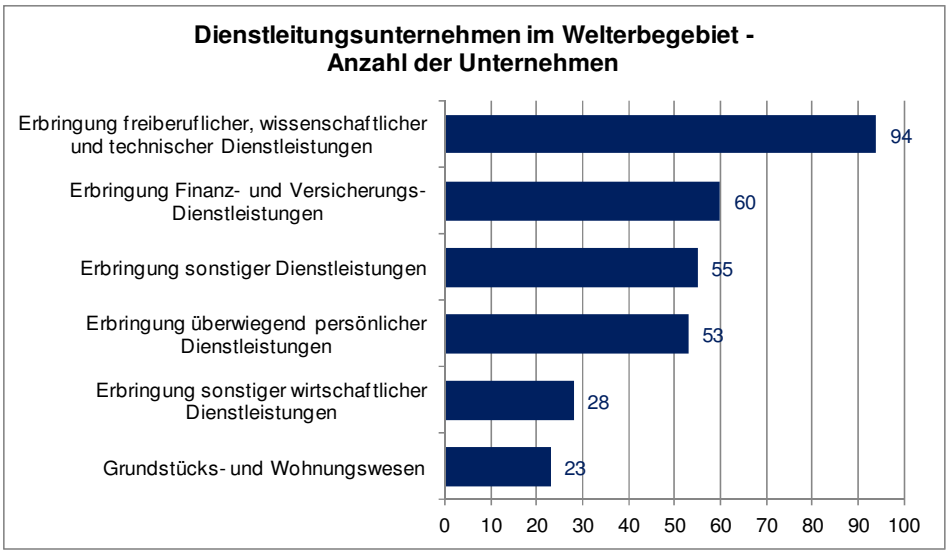


Verwaltung und Dienstleistungen

Durch umfassende Sanierungen, Neubau und Ansiedlung bzw. Erweiterung vorhandener Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen übernimmt das Welterbegebiet zentrale Aufgaben für die Gesamtstadt und das Umland. Ziel war und ist die Weiterentwicklung und Stärkung dieser für die Altstadt bedeutsamen Funktion.

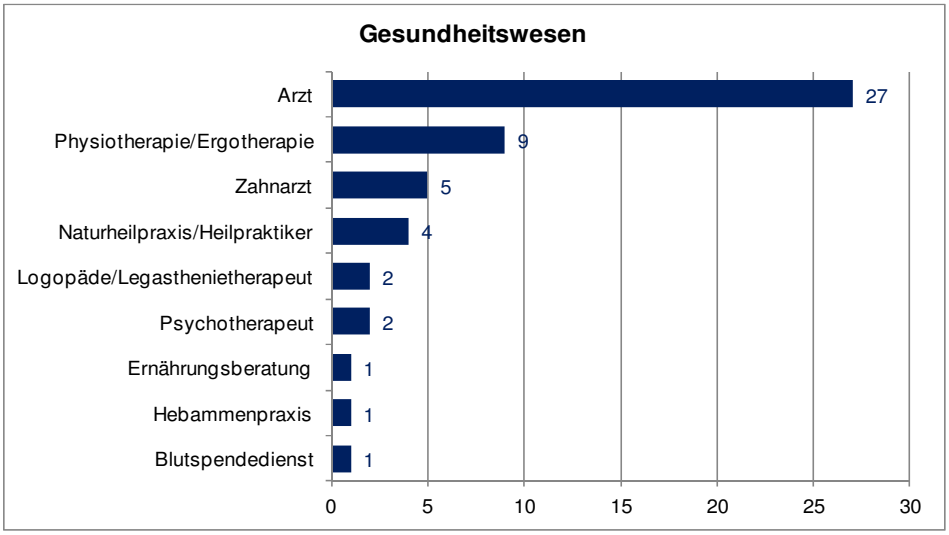
Das Welterbegebiet ist sehr gut mit privaten Dienstleistungen ausgestattet. Zur Unternehmensbranche „Erbringung freiberuflicher, wissenschaftlicher und technischer Dienstleistungen“ zählen Planungsbüros, Bauberater, Architekten, Rechtanwälte und Steuerberater. Zur Branche „Erbringung Finanz- und Versicherungsdienstleistungen“ zählen auch die Krankenkassen. Zu den überwiegend persönlichen Dienstleistungen zählen Friseure, Kosmetik- und Nagelstudios. Sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen sind u. a. Personalvermittlungen und Reisebüros.

Abbildung 15: Unternehmens- und personenbezogene Dienstleistungen



Zudem verfügt das Welterbegebiet über eine sehr gute medizinische Versorgung, was auch als Standortvorteil für Umzugswillige aus dem Umland wirkt.

Abbildung 16: Gesundheitswesen



3 Ausgewählte realisierte und in Durchführung befindliche Maßnahmen und Projekte

Anfang der 1990er Jahre waren 80 % der Gebäude in der Altstadt sanierungsbedürftig, lediglich 343 Gebäude waren instandgesetzt bzw. modernisiert. Mittlerweile befinden sich rund zwei Drittel der Gebäude im Welterbegebiet in einem guten Bauzustand. Dies dokumentiert den fortschreitenden Sanierungsprozess.

Zudem befanden sich zu Beginn der Sanierung die öffentlichen Erschließungsanlagen in einem bautechnisch und gestalterisch unbefriedigenden Zustand. Im Zeitraum von 1991 bis 2011 wurden 48 der 84 Straßen um- und ausgebaut und die stadttechnische Infrastruktur wiederhergestellt oder erneuert.

Sowohl der Großteil der Gebäudesanierungen als auch der Erschließungsmaßnahmen wurde mit Hilfe von Fördermitteln finanziert. Im Wesentlichen erfolgte dies durch Mischfinanzierungen verschiedener Förderprogramme und ergänzender finanzieller Mittel.

Im Folgenden werden beispielhaft einige abgeschlossene oder in Durchführung befindliche Modernisierungen/Instandsetzungsmaßnahmen von Gebäuden im Privateigentum sowie Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, Erschließungsmaßnahmen und Neubaumaßnahmen dargestellt. Die Nennung der Maßnahmen erfolgt in alphabetischer Reihenfolge, es geht hierbei nicht um eine Ordnung nach der Wertigkeit bzw. den eingesetzten finanziellen Mitteln. In Karte 12 sind die in Durchführung befindlichen Maßnahmen dargestellt.

Abgeschlossene Modernisierungen/Instandsetzungen

Altwismarstraße 14

Im Ergebnis umfangreicher Sanierungsarbeiten 2003 entstanden in dem unter Denkmalschutz stehenden Gebäudekomplex des Giebelhauses mit Kemladen acht Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten.



Vor der Sanierung



Nach der Sanierung

Am Poeler Tor 5

Das Grundstück Am Poeler Tor 5, im Eckbereich zur Bahnhofstraße gelegen, ist bebaut mit einem stadtbildprägenden dreigeschossigen Speichergebäude, welches denkmalgeschützt ist. Das Gebäude wurde viele Jahrzehnte als reines Speichergebäude genutzt, stand vor Beginn der Modernisierung und Instandsetzung im Mai 2009 aber über viele Jahre leer und stellte einen städtebaulichen Missstand dar. Nunmehr wird das Gebäude durch die Firma IT Dr. Gambert GmbH, welche Eigentümerin des Gebäudes ist und Gassensoren herstellt, genutzt. Auf den vier Etagen des ehemaligen Speichers wird vor allem der Vertrieb koordiniert und es wurden Kommunikations- und Schulungsräume zur Weiterbildung des eigenen Personals sowie der Unterweisung der Kunden im Umgang mit den Produkten geschaffen.



Vor der Sanierung



Nach der Sanierung

Einrichtungen der Bildung und sozialen Betreuung im Block 60

Im Block 60 entstanden in der Mecklenburger Straße 38 und 48 sowie am Katersteig 2/2a Einrichtungen der Bildung, sozialen Betreuung und Pflege. In diesem Altstadtblock befinden sich Bau- und Gebäudestrukturen, welche für die Geschichte der Hansestadt Wismar von hohem Wert sind (Stadtmauer, ehemaliges Dominikanerkloster, ehemaliges Krankenhaus) und wesentliche Etappen der Stadtentwicklung dokumentieren (äußerer Stadtring vor der Stadtmauer). Für die Entwicklung der großen Gebäudestrukturen sind öffentliche Nutzungen besonders geeignet. Dieser Altstadtblock leistet mit seinem bereits vorhandenen Anteil an Grün- und Freiflächen mit prägendem Baumbestand einen bedeutenden Beitrag zur Aufwertung des öffentlichen Raumes.

Zwischen der J.-Wolfgang-v.-Goethe-Schule (Integrierte Gesamtschule) und der Kindertagesstätte „Koch`sche Stiftung“ entstand in der Mecklenburger Straße 38 eine Wohnanlage für altersgerechtes und betreutes Wohnen, die 2002 fertiggestellt wurde. Die Fassadengestaltung des Baukörpers erinnert an das ehemalige Dominikanerkloster. Es wurden 35 betreute Seniorenwohnungen in Laubengangbauweise mit angeschlossener Sozialstation und einer Tagespflege, einschließlich einer Seniorenbegegnungsstätte, geschaffen. Die Seniorenbegegnungsstätte ist offen für alle Senioren, also nicht nur den Bewohner zugänglich. Der zentrale Wohnhof nimmt - angelehnt an das Kreuzgangmotiv der Klöster - die Proportionen der umliegenden Höfe auf. Um ihn gruppieren sich die Terrassen für die Tagespflege und die Begegnungsstätte sowie die Laubengänge, die sich zu Wohnungseingängen erweitern. Vor allen Erdgeschosswohnungen befinden sich kleine Mietergärten.

Das ehemalige Krankenhaus auf dem Grundstück des Blocks 60 (Katersteig 2) wurde zu einem Altenpflegeheim umgebaut. Mit diesen neu geschaffenen Senioreneinrichtungen wurden die Bedingungen für die Betreuung und Pflege der älteren Menschen entscheidend verbessert.

Die Kindertagesstätte „Koch`sche Stiftung“ Mecklenburger Straße 48 wurde saniert und erweitert. Mit der modernisierten Kindertageseinrichtung wurde die Qualität der Kinderversorgung deutlich verbessert.



Kindertagesstätte „Koch`sche Stiftung“

Auf dem Gelände der J.-Wolfgang-v.-Goethe-Schule (Integrierte Gesamtschule) in der Mecklenburger Straße 36 a und b entstand ein Schülerclub. Dieser Schülerclub kooperiert mit anderen Jugendeinrichtungen der Stadt. Gleichzeitig entstanden hier Räumlichkeiten für die Schulsozialarbeit (Träger der Schulsozialarbeit ist die AWO).

In den Gebäudeteilen Mecklenburger Straße 36 c2-f wurde eine Suchtberatungsstelle, eine Werkstatt mit Beschäftigungsangeboten für suchtkranke Menschen und eine Geschäftsstelle der Diakonie eingerichtet. Die Beratungsstelle entstand nicht als neues Angebot, sondern es handelte sich um einen Umzug.

<u>Hinter dem Chor 2 und 4, St.-Nikolai-Kirchhof 19</u>

Aufgrund des sehr schlechten Bauzustandes des Gebäudekomplexes erfolgte in den Jahren 2002 und 2003 eine umfassende Sicherung der Gebäude. 2007 wurde schließlich mit der Sanierungsdurchführung begonnen. Im Zuge der Sanierung entstanden in beiden Giebelhäusern Hinter dem Chor 2 und 4 sowie im Gebäude St.-Nikolai-Kirchhof 19 insgesamt acht Wohnungen.



Sicherung 2002



Südostansicht nach der Sanierung

Lübsche Straße 44 – Psychosoziales Zentrum „Das Boot“

Das über lange Zeit brach liegende Baudenkmal in der Lübschen Straße 44 wurde laut dendrochronologischer Untersuchungen in den 1650er-Jahren als Dielenhaus mit Speichergeschossen und vermutlich auch Kemladen errichtet. Mit dem Ausbau des Gebäudes zu einer offenen Begegnungsstätte mit Beschäftigungs-, Verwaltungs-, Lager- und Sanitärräumen führte der Verein „Das Boot“ als Eigentümer und Nutzer das Gebäude wieder einer denkmalgerechten Nutzung zu.



Straßenfassade 1978



Straßenfassade nach der Sanierung



Rückfassade vor der Sanierung



nach der Sanierung

Bereits im Februar 2005 bekundetet der Verein Interesse an dem Gebäude, der Kauf des Hauses erfolgte im Januar 2007. Im Dezember 2007 erfolgte der Baubeginn. Am 28. Oktober 2008 wurde das Baudenkmal bezogen.

Neben der Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes wurde auch der zugehörige Hofbereich umfassend saniert, dabei erhielt der Innenhof eine Zufahrt mit behindertengerechter Zuwegung, Stellplätze und eine Nutzfläche für Außenaktivitäten.

Runde Grube 4

Das Einzeldenkmal Runde Grube 4, auch als „Gewölbe“ bezeichnet, stellte ursprünglich einen Teil der ehemaligen Wehranlage dar, welche sich über die weitgehend verlorene Stadtmauer erhob. In schriftlichen Quellen findet das „Gewölbe“ über der Grube erstmals im Jahr 1406 Erwähnung, das jetzige Fachwerkhaus wurde Mitte des 17. Jahrhunderts errichtet. Im Jahr 2002 wurde mit der umfassenden Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes begonnen, wobei möglichst viel der Originalsubstanz dieses in seiner Konstruktion für Wismar einmaligen Fachwerkhauses im Rahmen der vorgenommenen Arbeiten erhalten werden sollte. Im Sommer 2004 erfolgte der Abschluss der Sanierung. Im Zuge der Arbeiten entstanden drei Ferienwohnungen.



Vor der Sanierung



Nach der Sanierung

Wasserstraße 3 und 16,17

Aufgrund einer starken Nachfrage von Studenten für Wohnungen in der Altstadt nahm das Studentenwerk Rostock im Jahr 2006 Kontakt mit der Hansestadt Wismar auf, um leer stehende Objekte zum Zwecke des studentischen Wohnens zu sanieren.

Das Gebäude Wasserstraße 3, im Häuserbuch erstmalig 1833 erwähnt, war in seiner Bausubstanz stark geschädigt und wurde daher umfassend saniert. Dabei entstanden acht Wohneinheiten z. T. mit je zwei Zimmern. Das dreigeschossige Gebäude Wasserstraße 16/17 wurde 1897 errichtet und bedurfte nach jahrelangem Leerstand, Schimmel- und Schwammbefall einer grundlegenden Sanierung. Dabei blieb die bestehende Raumstruktur erhalten und wird nunmehr für acht Studentenwohnungen mit je drei Zimmern genutzt.



Nr. 3 vor der Sanierung



Nr. 3 Nach der Sanierung



Nr. 16,17 vor der Sanierung



Nr. 16,17 Nach der Sanierung

Zeughaus in der Ulmenstraße

Das um 1700 errichtete Zeughaus zählt heute zu einem der bedeutendsten barocken Zeugnisse schwedischer Militärarchitektur in Deutschland. 1935 wurde das Zeughaus für Zwecke der Ingenieurakademie umgebaut. Bis zum Beginn der umfangreichen Sanierung im Jahr 2003 nutzte die Hochschule einen Teil des Zeughauses als Projektierungseinrichtung, weiterhin wurde es als Stadtarchiv und zum Wohnen genutzt. Nach der langen Sanierungsphase wird dieses bedeutende Denkmal heute als Stadtbibliothek, Ausstellungs- und Tagungsstätte sowie für vielfältige kulturelle Veranstaltungen genutzt.



In Durchführung befindliche Modernisierungen/Instandsetzungen

Hinter dem Rathaus 3 – Weinberg

Das Gebäude mit seiner jahrhundertealten Tradition der gastronomischen Nutzung wird grundlegend saniert und erhält einen zusätzlichen Gastraum im Kellergewölbe und eine neue Erschließungs- und Fluchttreppe in den Keller. Der Abschluss der Arbeiten ist für das Jahr 2013 vorgesehen. Die Sanierungsmaßnahme wird unterstützt durch Fördermittel aus dem Investitionsprogramm Nationale UNESCO Welterbestätten.



Vorderansicht



Hofgiebel und Kemladen

Scheuerstraße 11 und 11a

Im Jahr 2011 wurde mit der Sanierung der zwei denkmalgeschützten ehemaligen Speichergebäude begonnen. Der Abschluss ist 2013 geplant.



Scheuerstraße 11a



Scheuerstraße 11

Schweinsbrücke 6/8 – Stadtgeschichtliches Museum

Die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen des Museumskomplexes Schweinsbrücke 6/8 befinden sich in Durchführung. Die zu sanierende Bruttogeschossfläche beträgt 3.315,26 m² und die Grundstücksgröße 1.184 m². Die Sanierung soll 2015 abgeschlossen sein. Mit der Realisierung dieser Maßnahme bietet die Altstadt den Einheimischen und den Besuchern ein weiteres kulturelles Angebot. Die Sanierungsmaßnahme erfolgt mit Hilfe von Fördermitteln aus dem Investitionsprogramm Nationale UNESCO Welterbestätten. Ohne diese finanzielle Unterstützung wäre die Sanierung des Museumskomplexes nicht möglich.



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. Für das Gebäude Nr. 45 erfolgt nunmehr eine Nutzung durch die Deutsche Stiftung Denkmalschutz sowie die Einrichtung von drei Wohnungen. Das Gebäude Spiegelberg 47 dient ausschließlich der Wohnnutzung. Die Maßnahme wurde durch Mittel aus dem Investitionsprogramm Nationale UNESCO Welterbestätten unterstützt.



Vor der Sanierung



Nach der Sanierung

St.-Georgen-Kirche

Die im 2. Weltkrieg schwer beschädigte St.-Georgen-Kirche wurde seit 1990 mit dem Ziel der Nutzung als Kulturkirche gesichert und schrittweise saniert, so dass die Kirche seit 2010 wieder als Veranstaltungsort genutzt werden kann. Derzeit wird die obere Turmplattform durch den Einbau einer Treppe und eines Fahrstuhls als Aussichtsplattform für Besucher zugänglich gemacht. Dies erfolgt mit Hilfe finanzieller Unterstützung aus dem Investitionsprogramm Nationale UNESCO Welterbestätten. Die Arbeiten sollen 2013 abgeschlossen sein.



St.-Nikolai-Kirche

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. 2010 wurde mit den ersten Sicherungen und Maurerarbeiten an den Gewölben begonnen und 2011 die Arbeiten am Dach weitergeführt.



Abgeschlossene Neubaumaßnahmen

Block 54 – Entwicklung der Fläche der ehemaligen Fleischwarenfabrik

Umgrenzt wird der Block 54 im Osten durch die Dankwartstraße, im Süden durch die Bliedenstraße, im Westen durch die Papenstraße und im Norden durch die Grüne Straße.

Seit 1922 war dieser Komplex Sitz einer Mecklenburgischen Fleischwarenfabrik. Nach dem 2. Weltkrieg ging dieser Betrieb in die VEB Fleischwirtschaft über. Nach der Wende im Jahr 1989 erfolgte die Gründung der Mecklenburgischen Fleischwaren GmbH, die an diesem Standort noch bis 1991 produzierte. 1997 wurde das ehemalige Produktionsgebäude abgebrochen, die denkmalgeschützten Gebäude blieben erhalten. 2003 wurde dann mit der Neubebauung begonnen. Es entstand eine öffentliche Tiefgarage in der Papenstraße, ein Alten- und Pflegeheim für 49 Bewohner, eine Wohnanlage für betreutes Wohnen mit 28 Einheiten und ein Wohn- und Geschäftshaus mit vier Wohnungen und zusätzlich Laden-, Büro- und Praxisflächen.

Die Maßnahmen auf dem Gelände sind jedoch noch nicht abgeschlossen. Die Anstrengungen in den nächsten Jahren müssen sich nun darauf konzentrieren die denkmalgeschützten Gebäude zu sanieren und einer neuen Nutzung zuzuführen.



Fläche um 1922



Gestaltung heute



Fassade Papenstraße



im Innenhof

Fischerstraße 4-8

Um der hohen Nachfrage nach studentischem Wohnen in der Altstadt nachzukommen, wurden im Oktober 2009 auf dem Grundstück Fischerstraße 4-8 Neubaumaßnahmen eingeleitet. Es entstanden hier insgesamt 24 Appartements, die im Juni 2011 zur Nutzung übergeben werden konnten. Durch den Bau des Gebäudes als Blockrandbebauung erfolgte die Schließung des bisher noch offenen Quartieres.



Ansicht von der Wasserstraße

St.-Georgen-Kirchhof 3 und 4

Der durch einen Sturm hervorgerufene Einsturz des Giebels des Nordquerhauses der St.-Georgen-Kirche am 25. Januar 1990 führte zur teilweisen Zerstörung der gegenüberliegenden Wohnhäuser St.-Georgen-Kirchhof 1 bis 7. Während die Gebäude Nr. 1 und 2 sowie 5 bis 7 gesichert und in den Jahren 1999 bis 2006 saniert werden konnten, wurden die Nr. 3 und 4 bis auf das Kellermauerwerk abgetragen. Im Jahr 2008 erwarben die Vereinigten Stiftungen der Hansestadt Wismar die Grundstücke. Nach Freilegung des historischen Kellermauerwerkes wurde ein modernes Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt vier Wohnungen errichtet, welche im September 2009 an ihre Nutzer übergeben wurden.



ehemalige Baulücke



erfolgter Neubau

In Bau befindliche Gebäude

Promenadencenter „Schifferhus“ am Alten Hafen

Direkt im Bereich des Alten Hafens gelegen erfolgte 2011/2012 der Bau des Gebäudes mit insgesamt 16 Ferienwohnungen in den Obergeschossen und 8 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss.



Abgeschlossene Erschließungsmaßnahmen (Straßen, Plätze, Grün- und Freiflächen)

Erschließung Alter Hafen

Um die öffentlich genutzten Bereiche des Alten Hafens attraktiver zu gestalten und die brachliegenden Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen, war es notwendig, die gesamte technische Infrastruktur neu zu planen und zu errichten. Die Realisierung erfolgte ab 2006 in mehreren Bauabschnitten. Dies beinhaltete die Sanierung bzw. den Neubau der Kaianlagen, den Neubau Stockholmer Straße, der Straße Alter Hafen sowie der Mischverkehrsflächen und die Neugestaltung der Promenade Westkai.



Innenhofgestaltung und Wohnumfeldverbesserung im Block 8

Im Block 8 zwischen Scheuerstraße, Kleine Hohe Straße, Grützmacherstraße und Spiegelberg ist der Innenhof 2003 neu gestaltet worden. Hierbei handelt es sich um den Block, in dem Mitte der 1980er Jahre im Rahmen der Baumaßnahmen zum innerstädtischen Wohnungsneubau im Umgestaltungsgebiet „Hafenviertel“ mehrgeschossige Wohngebäude in der sog. Blockbauweise errichtet wurden. Die im Zusammenhang mit dem Wohnungsbau vorgesehene Innenhofgestaltung wurde damals nur in Ansätzen umgesetzt und auf Grund fehlender Instandhaltung und Instandsetzung im Laufe der Jahre bis auf wenige Reste reduziert.



Gestaltungsplan für den Innenhofbereich

Ziel dieser Maßnahme 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 in Zusammenarbeit der Wohnungsbaugesellschaft Wismar mbH mit den Mietern, den beteiligten Fachämtern und dem Sanierungsträger. Der Innenhof ist zu einer grünen Oase umgestaltet worden. Er ist mit Grün- und Freiflächen und Bänken ausgestattet. Die neue Aufenthaltsqualität ermöglicht den Anwohnern, die Flächen als wohnungsnahen Freiraum zu nutzen. Die frühere Durchfahrtsmöglichkeit im Block 8 wurde geschlossen, um einen Erholungsraum zu erhalten. Zur Vermeidung von Anonymität und Vandalismus wurde hier der Hof klar abgegrenzt. Als halboffener Raum wertet dieser Innenhof den Block deutlich auf.



Ausbau und Neugestaltung Dankwartstraße (1.BA)

Die Dankwartstraße ist eine der Hauptverbindungen des Altstadtringes zum zentralen Altstadtkern, dem Marktplatz. Die alte Pflasterbefestigung im Fahrbahn- und Gehwegbereich der Dankwartstraße wurde im Zuge früherer Instandsetzungsmaßnahmen vollständig mit Asphalt überzogen. Stellenweise war die alte Natursteinpflasterdecke in schadhaften Asphaltbereichen bereits wieder sichtbar. Der damalige Straßenquerschnitt und insbesondere die geschädigten Oberflächen der Fahrbahn, Gehwege und Hausvorfeldbereiche entsprachen nicht mehr den verkehrlichen und städtebaulichen Anforderungen.

Aufgrund der verkehrserschließenden Bedeutung, der Koordinierung mit den Tiefbaumaßnahmen städtischer Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie aus finanziellen Gründen wurde die Neugestaltung der Dankwartstraße in mehreren Bauabschnitten geplant. Bisher erfolgte in den Jahren 2009/2010 die Umsetzung des 1. Bauabschnittes von der Anbindung „Am Markt“ bis zur „Grünen Straße“ mit einer Länge von ca. 150 m.

Errichtung einer attraktiven Fußgängerzone

Zur Fußgängerzone gehören die Krämerstraße, Lübsche Straße bis zur Johannisstraße, Hegede, Hinter dem Rathaus und die Altwismarstraße.

Die Umgestaltung der Fußgängerzone wurde aufgrund der Komplexität in vier Bauabschnitte eingeteilt. Begonnen wurde im September 1999 mit der Neugestaltung der Krämerstraße und des Hopfenmarktes. Als zweiter Bauabschnitt schloss sich im März 2001 der Bereich Lübsche Straße/Hegede an. Der Bereich Hinter dem Rathaus wurde von September 2001 bis November 2002 realisiert und der Abschluss erfolgte im Oktober 2003 in der Altwismarstraße.



Hinter dem Rathaus



Kreuzung Lübsche/Krämerstr./Hegede

Erschließung Lübsche Straße

Die Sanierung der Lübschen Straße ist eine Maßnahme der Städtebauförderung für eine der bedeutendsten Straßen der Wismarer Altstadt und erfolgte in drei Bauabschnitten:

- 1. BA vom Kreisverkehr bis zur Claus-Jesup-Straße im Jahr 2008,
- 2. BA von der Claus-Jesup-Straße bis zur Neustadt im Jahr 2009,
- 3. BA Neustadt bis Johannisstraße im Jahr 2010.

Neugestaltung der Straßen St.-Marien-Kirchhof/Kellerstraße/Vor dem Fürstenhof/Negenchören (1.-3. BA)

Aufgrund der schlechten Straßenzustände sowie maroder Leitungsinfrastruktur erfolgt seit 2007 die Erneuerung der Straßen im Stadtraum um die ehemalige St.-Marien-Kirche. Realisierte Abschnitte sind:

- 1. BA Sargmacherstraße/St.-Marien-Kirchhof Ost- und Südseite (2007/2008),
- 2. BA St.-Marien-Kirchhof Südwestseite/Kellerstraße 1 (2009/2010),
- 3. BA Straße Vor dem Fürstenhof (2010/2011).



In Durchführung befindliche Erschließungsmaßnahmen (Straßen, Plätze, Grün- und Freiflächen), Beteiligungsverfahren

Ausbau und Neugestaltung Dankwartstraße (2.BA)

Der 2. BA reicht von der Kleinschmiedestraße/Grüne Straße bis auf Höhe Dankwartstraße 42. Der 2. BA gliedert sich in zwei Teilabschnitte, der erste wurde 2012 fertiggestellt und der zweite wird 2013 realisiert.

Schulhof IGS Johann-Wolfgang von Goethe

Im Zuge der baulichen Herrichtung der sich um den inneren Schulhof gruppierenden Gebäudeteile Mecklenburger Straße 36 a-c in den Jahren 2009 bis 2011 wurde auch die Neugestaltung beider Schulhöfe durchgeführt. Die Fertigstellung dieser Maßnahme erfolgte 2012.

Neugestaltung der Straßen St.-Marien-Kirchhof/Kellerstraße/Vor dem Fürstenhof/Negenchören (4. BA)

Die Umsetzung des 4. BA Negenchören und St.-Marien-Kirchhof erfolgte 2011/2012.

„Beteiligungs- und Mitwirkungsverfahrens für den Stadtraum um die ehemalige St.-Marien-Kirche“

Die Hansestadt Wismar führt gegenwärtig für den Stadtraum um die ehemalige St.-Marien-Kirche ein Beteiligungs- und Mitwirkungsverfahren nach dem besonderen Städtebaurecht auf Grundlage des § 137 des Baugesetzbuches (BauGB) durch. Grundlage für das Beteiligungs- und Mitwirkungsverfahren sind die Beschlüsse der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 27. Mai 2010 und vom 28. Oktober 2010. Demnach

ist das Verfahren in sechs Schritte aufgegliedert, die ersten drei Schritte wurden in den zurückliegenden Monaten durchgeführt bzw. befinden sich in Bearbeitung.

Aufbauend auf den bereits vorliegenden Untersuchungen und Erhebungen, den vier möglichen Szenarien und den Hinweisen und Anregungen aus den beantworteten Fragebögen und Stellungnahmen wurde ein Leitbildentwurf in einem kompakten Diskussions- und Arbeitsprozess unter aktiver Mitwirkung interessierter Akteure und Bürger entwickelt. Der Diskussions- und Arbeitsprozess war nicht immer einfach, da doch teilweise verschiedene Standpunkte und Meinungen aufeinander trafen. Trotzdem haben sich die Bürgerinnen und Bürger auf einen Leitbildentwurf für den Stadtraum um die St.-Marien-Kirche verständigt.

Der erarbeitete Leitbildentwurf ist noch nicht der Abschluss, sondern ein weiterer Baustein im Beteiligungs- und Mitwirkungsverfahren.



Diskussions- und Arbeitsprozess in der „Zukunftskonferenz“ im Zeughaus am 9. Juni 2012“

Stand der Realisierung der Schlüsselvorhaben aus dem UNESCO Welterbe Managementplan 2000

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

Von denen im UNESCO Welterbe Managementplan 2000 dargestellten Schlüsselvorhaben wurde aufgrund ihrer Lage und stadtentwicklungsplanerischen Bedeutung kurz- und mittelfristig eine positive Ausstrahlung auf den weiteren Sanierungsprozess in der Altstadt erwartet. Sie sollten modellhafte Lösungen aufzeigen oder waren im Prozess der Stadtsanierung weiter zu entwickeln.

Die Schlüsselvorhaben aus dem Jahr 2000 und deren heutiger Realisierungsstand sind in der Karte 13 dargestellt.

4 Zusammenfassung 10 Jahre UNESCO Weltkulturerbe Wismar-Altstadt – Erfolg und Mehrwert

Ausgangssituation:

- Die Altstadt verzeichnete in den 1990er Jahre die höchsten Einwohnerverluste (-35 %) im Vergleich der Stadtteile der Hansestadt Wismar
- Im Jahr 2001 waren noch 23 % der Gebäude unsaniert (einschließlich im Bestand gefährdeter Gebäude) und weitere 20 % waren nur instandgesetzt bzw. teilsaniert.
- Im Jahr 2001 lag die Wohnungsleerstandsquote noch bei 17,4 % (859 leere Wohnungen)
- Im Jahr 2001 waren 25 der 84 Straßen im Welterbegebiet saniert

Erfolg und Mehrwert

- Positive Einwohnerentwicklung, Einwohnerzuwachs von 20,5% seit 2001
- Im Zeitraum von 2001 bis 2011 hat sich der Anteil der Gebäude, die unsaniert bzw. im Bestand gefährdet sind, halbiert
- Die Wohnungsleerstandsquote ist um sieben Prozentpunkte gesunken (von 17,4 in 2001 auf 10,4 in 2011)
- Ende 2011 waren 48 der 84 Straßen saniert

Die Sanierung der Altstadt ist in vielen Teilbereichen bereits sehr gut erfolgt. Derzeit besteht noch an 185 Gebäuden ein hoher Handlungsbedarf. Dabei handelt es zum überwiegenden Teil um städtebaulich bedeutsame Gebäude, die einen hohen Sanierungsaufwand erfordern. In 2001 lag diese Zahl allerdings noch bei rund 400 Gebäuden. 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, so nahm die Einwohnerzahl gegenüber dem Jahr 2001 deutlich um 1.241 Personen zu. 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 und junge Familien erkennen die Vorzüge des Wohnens und des Lebens in der Altstadt.

Die bisher durchgeführten Erschließungsmaßnahmen haben entscheidend zur Verbesserung der Verkehrsqualität, des Wegenetzes mit hoher Nutzungs-/Aufenthaltsqualität und zur Beseitigung städtebaulicher Missstände beigetragen. Die realisierten Straßenbaumaßnahmen und die Schaffung von neuen Verkehrsanlagen wirken nachhaltig, insbesondere zur Verbesserung der Bedingungen der Gewerbetreibenden (Gewerbeleerstände haben sich deutlich reduziert) und tragen somit zur Stärkung der Wirtschaft bei. Darüber hinaus hat die Sanierung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen das Image nachhaltig gestärkt.

C Konzepte

1 Städtebauliches Maßnahmenkonzept

1.1 Entwicklungspotenziale und Mängel

Das Maßnahmenkonzept basiert auf dem in der aktuellen Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplanes festgestellten erreichten Stand, den prognostizierten Entwicklungspotenzialen und noch vorhandenen Mängeln.

Entwicklungspotenziale

Im Rahmen des ISEK-Teilkonzeptes Altstadt, welches zeitgleich fortgeschrieben wurde, sind regional-realistische Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung, Haushaltsentwicklung und zur Ausstattung mit sozialer Infrastruktur bis zum Jahr 2025 erstellt worden. Die Prognoseberechnungen führten zu folgenden Ergebnissen:

- Einwohnerzuwachs von rund 400 Personen bis 2025
- vorhandene ausgewogene Altersmischung bleibt bestehen (Anteil der Senioren bei nur 14 %, der Kleinkinder bei 7 %, der Schulkinder bei 8 % und der Jugendlichen bei 16 % im Jahr 2025)
- Zunahme um rund 240 wohnungsnachfragende Haushalte bis 2025
- steigender Bedarf an größeren und höherwertigen Wohnungen
- Erhalt und Ausbau von Kindertagesstätten, einschließlich Hort
- Sicherung der Schulstandorte in der Altstadt, stetig steigende Schülerzahl bis zum Ende des Prognosezeitraumes
- Standortvorteil der guten Ausstattung der Altstadt mit Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen für die ältere Bevölkerung, die auch Versorgungsfunktionen für die Gesamtstadt und das Umland erfüllen

Vorhandene städtebauliche sowie baulich-funktionelle Mängel

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 Stadteingänge
- unsanierte, ungestaltete und stark reparaturbedürftige Erschließungsanlagen (Straßen, Plätze und Fußwegeverbindungen)
- Störungen in der geschlossenen Block- bzw. Quartiersstruktur (Verlust der Raumkante oder Bauflucht, Baulücken, fehlende stadträumliche Abgrenzungen)
- Zunahme des Verkehrs- und Parkierungsdrucks auf den Straßen und Innenhöfen, unzureichende qualitative Parkplatzsituation
- Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes durch ungestaltete Parkplätze und Garagen in Baulücken sowie Ruinen
- unsanierte, leer stehende und vom Verfall bedrohte Gebäude und bauliche Anlagen, geringe Wohnflächen
- Defizite im Wohnumfeld, fehlende Grünflächen
- fehlende Spiel- und Freizeiteinrichtungen sowie fehlende kulturelle Angebote insbesondere für Kinder und Jugendliche

Diese Mängel können nur durch die Fortführung der Sanierungstätigkeit behoben werden.

1.2 Strategische Ziele, Handlungsfelder und Schwerpunkte der Stadtentwicklung und Entwicklungsziele

Zur langfristigen Stabilisierung der Welterbestätte Altstadt als Zentrum der Hansestadt Wismar wurden folgende strategische Ziele festgelegt:

- Stärkung der Welterbestätte Altstadt als Identitätskern und Zentrum der Gesamtstadt mit ihrer Funktion als traditioneller Standort für Bildung, Kultur, Wissenschaft, Handel, Dienstleistung und Verwaltung
- Schutz und denkmalgerechte Weiterentwicklung der Welterbestätte Altstadt
- Qualifizierung der Wohnfunktion der Welterbestätte Altstadt als elementarer Bestandteil des Stadtdenkmals – Schaffung attraktiver, vielfältiger Wohnformen
- Ausbau der sozialen, verkehrlichen und technischen Infrastruktur unter Beachtung von Barrierefreiheit und Energieeffizienz

Handlungsfelder

Entsprechend der genannten Problemlagen wurden für die Umsetzung des Maßnahmenkonzeptes folgende Handlungsfelder festgelegt:

- Handlungsfeld 1 – Städtebau und Wohnen
- Handlungsfeld 2 – Wirtschaft und Verkehr
- Handlungsfeld 3 – Soziale und kulturelle Infrastruktur, öffentlicher Raum
- Handlungsfeld 4 – Öffentlichkeitsarbeit

Schwerpunkte

Innerhalb der Handlungsfelder wurden Schwerpunktaufgaben definiert:

<u>Handlungsfeld 1 – Städtebau und Wohnen</u>

- Substanzerhaltung
- Sanierung der Bausubstanz
- Reduzierung des Leerstandes von Gebäuden
- Schließung von Baulücken und Entwicklung neu zu ordnender Bereiche
- Aufwertung wohnungsnaher Grün- und Freiflächen

<u>Handlungsfeld 2 – Wirtschaft und Verkehr</u>

- Um- und Ausbau der noch nicht sanierten Straßen, Wege, Plätze
- Verbesserung der Bedingungen für den ruhenden Verkehr
- Umnutzung nicht mehr benötigter Bahn- und Hafenflächen
- Stärkung Dienstleistungsgewerbe und Einzelhandel
- Sicherung bestehender Verwaltungsstandorte

<u>Handlungsfeld 3 – Soziale und kulturelle Infrastruktur, öffentlicher Raum</u>

- Erhalt und Ausbau sozialer und kultureller Infrastruktur unter Berücksichtigung möglicher demographischer Veränderungen
- Förderung des Kultur- und Städtetourismus
- Gestalterische Aufwertung und Neuanlage öffentlicher Grün-/ Freiflächen

<u>Handlungsfeld 4 – Öffentlichkeitsarbeit</u>

- Fortführung Altstadtbeirat und Altstadtforum
- Verbesserung der Bürgerbeteiligung

Entwicklungsziele nach Handlungsfeldern

Handlungsfeld 1 – Städtebau und Wohnen

- Sicherung leer stehender, nicht sofort sanierbarer Gebäude zum Erhalt vorhandener historischer Bausubstanz
- denkmalgerechte Sanierung der Bausubstanz unter Beachtung der Anforderungen von Barrierefreiheit vor allem zur Schaffung nachfragegerechten, höherwertigen Wohnraums
- Abbau des Gebäudeleerstandes durch Sanierung
- Aktivierung von Baulücken und untergenutzter Grundstücke für höherwertiges Wohnen
- Stärkung der Wohnfunktion durch Erhalt und Aufwertung wohnungsnaher Grün- und Freiflächen auf den Grundstücken in den Blockinnenräumen

Handlungsfeld 2 – Wirtschaft und Verkehr

- verkehrliche Verbesserung durch Fortsetzung der denkmal- und altstadtgerechten Sanierung der Straßen und Wege unter Beachtung der Barrierefreiheit
- Abbau des Parkierungsdrucks in der Altstadt durch Ausbau und Schaffung von öffentlichen Stellplatzanlagen am Altstadtrand
- Neuordnung und Entwicklung nicht mehr betriebsnotwendiger Bahn- und Hafenflächen als Flächenpotentiale für Gewerbeansiedlungen
- Intensivierung der Entwicklung der Altstadt als Hauptgeschäftszentrum durch Aktivierung leer stehender Ladenflächen und von Entwicklungsflächen zur Erhöhung der qualitativen Angebotsstrukturen

Handlungsfeld 3 – Soziale und kulturelle Infrastruktur, öffentlicher Raum

- Anpassung der Infrastruktur durch bauliche Aufwertung/Neuschaffung unter Beachtung der Bedürfnisse der Bewohner
- Verbesserung der Betreuungsangebote für Kinder
- Sicherung und Ausbau der Kulturangebote durch denkmalgerechte Sanierung, Aufwertung und Neuschaffung
- Verbesserung der touristischen Vermarktung durch aktive Außenwerbung, insbesondere für die UNESCO-Welterbestätte
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum durch Aufwertung vorhandener Freiraumpotentiale und Neuanlage sowie Verknüpfung mit peripheren Grün- und Freiflächen

Handlungsfeld 4 – Öffentlichkeitsarbeit

- Sicherung des Fortbestands des Altstadtbeirats und Altstadtforums als wichtige Faktoren bürgerschaftlichen Engagements und Plattform für Bürgerbeteiligungen
- Stärkung der Eigenverantwortung durch Förderung von Bürgerengagement zur Entwicklung selbsttragender Bewohnerorganisationen
- Förderung der Identifikation der Bewohner mit der Altstadt als UNESCO-Welterbestätte

1.3 Maßnahmen zur Zielerreichung

Den übergeordneten Leitzielen und Handlungsfeldern mit ihren Schwerpunkten wurden Maßnahmen/Projekte zugeordnet, die positiv auf die weitere Entwicklung der UNESCO-Welterbestätte Altstadt wirken und damit zu deren Schutz beitragen.

Im Plan 1 sind die verortenbaren Hochbaumaßnahmen und im Plan 2 die Erschließungs- und Wohnumfeldmaßnahmen dargestellt.

Handlungsfeld 1 – Städtebau und Wohnen

Fortführung der Sanierung des Gebäudebestandes

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.

Wie die Bestandsaufnahme zeigte, ist die Sanierung im Welterbegebiet in vielen Teilbereichen bereits sehr gut erfolgt. Im Ergebnis der o. g. Bewertung und nach Fertigstellung der in Durchführung befindlichen Gebäudesanierungen ergibt sich noch Handlungsbedarf an insgesamt 539 Gebäuden, das sind 30,9 % aller Hauptgebäude im Welterbegebiet. Davon besteht an 185 Gebäuden ein hoher Handlungsbedarf, der eine Vollsanierung notwendig macht. Neben den 185 Gebäuden mit hohem Handlungsbedarf besteht zudem Handlungsbedarf an weiteren 354 Gebäuden, bei denen bisher nur kleinteilige Maßnahmen stattfanden.

Prioritärer Handlungsbedarf ergibt sich aus dem noch vorhandenen Bestand an Gebäuden, die vom Verfall bedroht sind und die deutliche Schäden aufweisen. Aufgrund jahrelanger Vernachlässigung ist der langfristige Fortbestand dieser Gebäude gefährdet und kann nur durch das Einleiten von Instandsetzungs- oder zumindest Sicherungsmaßnahmen gewährleistet werden.

Von den 185 Gebäuden, die aufgrund ihres Bauzustandes einen hohen Handlungsbedarf erfordern, befinden sich 30 Gebäude in einem sehr schlechten Bauzustand bzw. sind ruinös. Diese Gebäude stehen alle komplett leer. Neun dieser Gebäude stehen unter Denkmalschutz.

Zudem befinden sich von den Gebäuden mit hohem Handlungsbedarf 155 Gebäude in einem schlechten Bauzustand. Davon stehen 57 Gebäude komplett leer, d. h. 37 %. Bei 31 Gebäuden handelt es sich um Einzeldenkmale.

Tabelle 12: Bauzustand der Gebäude mit hohem Handlungsbedarf

Gebäude mit hohem Handlungsbedarf			
		davon:	
Bauzustand	Anzahl der Gebäude	denkmal-geschützt	komplett leer
schlechter Bauzustand	155	31	57
sehr schlechter Bauzustand	26	9	26
Ruine	4	0	4
gesamt	**185**	**40**	**87**

In den 155 Gebäuden schlechten Bauzustands befinden sich insgesamt 396 WE, davon 49 WE in denkmalgeschützten Gebäuden. In den 57 komplett leeren Gebäuden in schlechtem Bauzustand gibt es 119 WE.

Die 26 Gebäude in sehr schlechtem Bauzustand verfügen über 51 WE, davon 20 WE in denkmalgeschützten Gebäuden. Aufgrund des Zustandes stehen alle Gebäude in sehr schlechtem Bauzustand leer und damit auch die 51 WE.

Die Aktivierung leer stehender Gebäude vor allem in schlechtem bis sehr schlechtem Bauzustand soll überwiegend für die Wohnnutzung unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgegebenen Anforderungen der Barrierefreiheit und der Umsetzung einer effizienten energetischen Sanierung erfolgen, sofern denkmalpflegerischen und städtebauliche Aspekte nicht dagegen sprechen. Vorrangiges Sanierungsziel ist die Schaffung höherwertigen Wohnraums und größerer Wohnungen.

Sicherungsprogramm

Ende der 1990 er 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 sollen daher durch geeignete Maßnahmen in ihrer Standfestigkeit gesichert und vor Einwirkungen der Witterung sowie Vandalismus geschützt werden.

Im Einzelnen kann dies folgende Sicherungsmaßnahmen umfassen:

- Reparatur des Daches
- Ausbesserung bzw. Ergänzung der tragenden Holzkonstruktionen und Mauerwerksteile, einschließlich Schwammsanierung
- Schließen von Fenstern und Türen
- Ausräumen von Bauschutt
- Einbau von aussteifenden Stützkonstruktionen
- Ausbau und Sicherung des Interieurs

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 mittlerweile 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 Gebäude, derzeit gibt es im Welterbegebiet aber noch 22 kurzfristig zu sichernde Gebäude.

Neubau in Baulücken 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.

Im Welterbegebiet gibt es noch 64 Baulücken, davon sind derzeit 28 Lücken mit Zwischennutzungen belegt (wie z. B. Parken, Spielplatz, Hofeinfahrten).

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 Neubauung. 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) des 20. Jahrhundert. 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.

Beispiele für städtebaulich neu zu ordnende Bereiche:



Breite Straße 30



Böttcherstraße 27

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 wieder hergestellt werden. Bestimmend für die Wirkung der Stadtanlage sind die Blickbeziehungen von den Hauptzufahrtsstraßen.

Innerhalb des Handlungsfeldes 1 „Städtebau und Wohnen“ geht es in erster Linie 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 folgende Stadteingänge:

- Stadteingang Dankwartstraße/Dr.-Leber-Straße/Dahlmannstraße

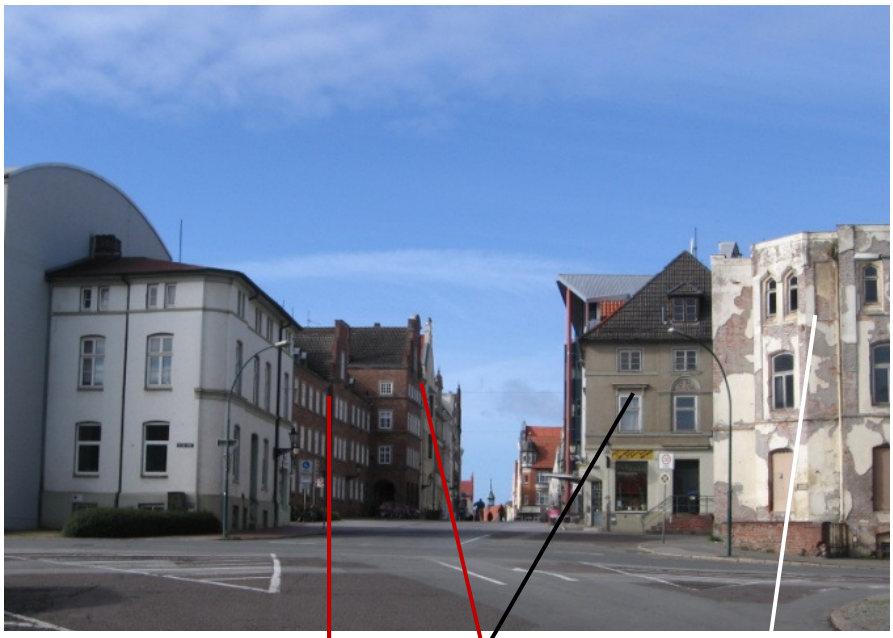


Dankwartstraße 58: unsaniert, privat, Gewerbe leer stehend



Dankwartstraße 56: im Bestand gefährdet, im Sondervermögen, komplett leer stehend

- Stadteingang Altwismarstraße/Bauhofstraße







Bauhofstraße 2: unsaniert, privat WE komplett leer, GE teilweise leer

Bauhofstraße 1/3: im Bestand gefährdet, komplett leer, privat





Altwismarstraße 8 und 10/12: unsaniert, Hansestadt Wismar, Nr. 8 zum Großteil leer, Nr. 10/12 belegt – daneben (Altwismarstraße 4) befindet sich eine Baulücke, die zu schließen ist

Wohnungsnahe Grün- und Freiflächen

Der größte Teil der Grün- und Freiflächen in der Altstadt befindet sich in den Blockinnenbereichen. 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.

Die Wohnfunktion ist durch Erhalt und Aufwertung der wohnungsnahen Grün- und Freiflächen zu stärken. Hierfür kommt der qualitätsvollen Gestaltung der privaten Hof- und Gartenräume sowie die Errichtung von Spielgeräten für Kleinkinder (bei Bedarf) eine besondere Bedeutung zu. Eine qualitätsvolle Grün- und Freiflächenentwicklung der privaten Innenhöfe ist daher grundsätzlich anzustreben. In jedem Fall haben die „grünen Innenhöfe“ Vorrang vor dem ruhenden Verkehr.

Stellplätze auf einem Grundstück können zur Eigennutzung nur zugelassen werden, wenn die dafür erforderlichen Voraussetzungen - Zufahrt auf das eigene Grundstück (nicht über Dritte) und ausreichend Grün- und Freiflächen – bestehen. Die Prüfung erfolgt im Einzelfall.

Handlungsfeld 2 – Wirtschaft und Verkehr

Neben der Fortführung der Sanierung des Gebäudebestandes als wichtigster Schwerpunkt des Handlungsfeldes 1 hat auch die kontinuierliche Fortsetzung der Sanierung der Erschließungsanlagen im Welterbegebiet hohe Priorität. Zudem ist das Welterbegebiet Zentrum für Einzelhandel und Dienstleistungen. Es ist Arbeitsort vieler Selbständiger und Freiberufler, die hier oftmals auch gleichzeitig ihren Wohnort haben. Diese Funktionen gilt es zu festigen und zu stärken.

Fortsetzung der Sanierung der Straßen und Wege

Bis Ende 2011 wurden bereits eine Reihe wichtiger Maßnahmen umgesetzt, wie die Umgestaltung der Fußgängerzone, die Einrichtung einer Tempo 30 Zone in der gesamten Altstadt, der Ausbau von Anlagen des ruhenden Verkehrs am Altstadtrand (Kopenhagener Straße, Ulmenstraße/ Zeughaus, Dahlmannstraße), die Sanierung der Erschließungsanlagen im Alten Hafen und die weitere schrittweise Sanierung der Altstadtstraßen. Insgesamt sind 48 der 84 Straßen im Gebiet saniert. Nun gilt es die verbleibenden 36 Straßen zu sanieren. Die weitere schrittweise, denkmalgerechte Sanierung der Straße, Wege und Plätze hat somit ebenfalls Priorität.

Gemäß dem 2012 von der Bürgerschaft beschlossenen Programmantrag zur Förderung der Erschließungsanlagen haben in den nächsten Jahren folgende Maßnahmen Priorität:

- Fertigstellung der Dankwartstraße (3. BA)
- ABC-Straße (Baubeginn 2012)
- Bademutterstraße/Gerberstraße
- Schweinsbrücke/Weberstraße in Verbindung mit der Fertigstellung des Museumskomplexes
- St.-Marien-Kirchhof (5. BA) und St.-Nikolai-Kirchhof
- St.-Georgen-Kirchhof/Große Hohe Straße einschließlich Außenanlagen der St.-Georgen-Kirche
- Brücke Scheuerstrasse

- Breite Straße, Neustadt (unzureichender Straßenzustand und umfangreiche Gehwegschäden)
- Claus-Jesup-Straße, Zeughausstraße, Mecklenburger Straße (Schäden im konstruktiven Aufbau, Sanierungsbedarf Leitungsträger)
- Entwicklung des südöstlichen Altstadtrandes, z. B. Schatterau/Bergstraße (Verbindung Marktplatz zur geplanten Stellplatzanlage im Block 51)
- Sanierung und Ausbau der Baustraße/Badstaven (Schäden im konstruktiven Aufbau und umfangreiche Gehwegschäden)
- Marktwege

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.

Ruhender Verkehr

Gute Erreichbarkeit und Mobilität sind wesentliche Voraussetzungen für das Funktionieren eines multifunktionalen Stadtgebietes. Das Verkehrssystem unterliegt zahlreichen Einflussfaktoren und unterschiedlichsten, z. T. widersprüchlichen, Anforderungen der Nutzer.

Insbesondere im Bereich der Wismarer Altstadt erzeugt ein zunehmender Druck des fließenden und ruhenden Verkehrs Konflikte im Umfeld eines historischen Baudenkmals.

1995 wurde mit der Erarbeitung eines Verkehrsentwicklungsplanes (VEP) für das gesamte Stadtgebiet begonnen, der auch in einem gesonderten Abschnitt konkrete Aussagen für den Bereich der Altstadt treffen sollte. Der VEP wurde bisher nicht abgeschlossen.

Inzwischen wurden ein Konzept für den ruhenden Verkehr in der Altstadt mit einer umfassenden Bestandsanalyse und Bewertung sowie ein Parkraumbewirtschaftungskonzept erarbeitet und beschlossen. Das Parkraumbewirtschaftungskonzept ist im Oktober 2012 in Kraft getreten. Ein wichtiges Ziel ist die Beseitigung der Beeinträchtigungen der Erlebbarkeit des UNESCO Welterbes.

Ein Ergebnis des Parkraumbewirtschaftungskonzeptes ist, dass es künftig in der Altstadt ausschließlich bewirtschaftetes Parken und Bewohnerparken geben wird. Für Touristen und Beschäftigte sollen Flächen außerhalb der Altstadt angeboten werden.

An der Peripherie der Altstadt sind bereits mehrere Parkierungsschwerpunkte vorhanden. Allerdings befinden sich einige in einem unzureichenden Zustand (ohne Parkordnung, schlechte Oberflächenqualität etc.), so dass hier eine Verbesserung dringend erforderlich ist.

In diesem Zusammenhang muss jedoch auch das Problem des ruhenden Verkehrs in den Innenhöfen angesprochen werden. Das Parkraumbewirtschaftungskonzept darf auf der anderen Seite nicht zur Verlagerung des ruhenden Verkehrs in die Innenhöfe führen. Diese sind primär als wohnungsnahe Grün- und Freiflächen herzurichten.

Investitionsstandort Alter Hafen

- Weiterentwicklung der noch bestehenden Brachflächen Alter Hafen als Voraussetzung zur Ansiedlung innovativer Unternehmen.
- Aktivierung der im B-Plan ausgewiesenen Baufelder im Alten Hafen.
- Sanierung und Umnutzung der Silo- und Speicherbauten - Bereits im Dezember 2008 konnte die neue Erschließung des Alten Hafens fertig gestellt werden. Nachdem eine Vielzahl nicht mehr benötigter Industriebrachen zurückgebaut und die erforderliche öffentliche Infrastruktur geschaffen wurde, gilt es nun die Sanierungen der Speicher und die Neubebauungen auf den Baufeldern umzusetzen.



Einzelhandelsentwicklung

Die beteiligten Gemeinden des Stadt-Umland-Raumes (SUR) Wismar haben sich 2008 auf die Erarbeitung eines Regionalen Einzelhandelskonzeptes verständigt.

Mit dem Ende 2011 für den Stadt-Umland-Raum Wismar an das Büro Junker und Kruse, Stadtforschung und Planung Dortmund, in Auftrag gegebenen Regionalen Einzelhandelskonzept soll eine rechtssichere Grundlage geschaffen werden, um bestehende und zukünftige Einzelhandelsvorhaben an die ihrer Versorgungsfunktion entsprechenden Standorte im Stadt-Umland-Raum Wismar zu lenken, um so gegebenenfalls negative Auswirkungen auf die vorhandene Zentrenstruktur und insbesondere die Wismarer Innenstadt vorbeugen zu können.

Die Gutachter Junker und Kruse kommen zu dem Ergebnis, dass die räumliche Ausprägung des zentralen Versorgungsbereiches der Wismarer Innenstadt im Wesentlichen von der räumlichen Verteilung der Einzelhandelsbetriebe, aber auch durch die räumliche Verteilung der ortsansässigen Dienstleister sowie weiteren zentrenprägenden Einrichtungen, bestimmt wird. Aufgrund der besonderen örtlichen Situation der Altstadt als UNESCO Weltkulturerbe mit den historischen Strukturen gliedert sich der zentrale Versorgungsbereich in Kern- und Ergänzungsbereich.

Der Kernbereich umfasst das eigentliche Hauptgeschäftszentrum innerhalb der Wismarer Altstadt mit den Hauptlagen Hinter dem Rathaus und Altwismarstraße mit der höchsten Einzelhandelsdichte und Passantenfrequenz innerhalb des Zentrums. Dieser Bereich ist zusammen mit den hochfrequentierten Geschäftsstraßen Hegede, Krämerstraße und Teilen der Lübschen Straße als Fußgängerzone gestaltet. Hier befinden sich neben dem Karstadt Stammhaus weitere namhafte Filialbetriebe überwiegend aus der innerstädtischen Leitbranche Bekleidung/Textilien, die im Einzelhandelsbereich als wichtige Magnetbetriebe fungieren.

Der Marktplatz, der zu einem der größten Marktplätze Deutschlands zählt und der durch historische Bebauung gefasst wird, bildet das touristische und gastronomische Zentrum des Hauptgeschäftsbereiches und ist ebenfalls in den Kernbereich einzuordnen.

Oberstes Ziel laut der Gutachter Junker und Kruse ist die Sicherung und langfristige Stärkung der innerstädtischen Versorgungsfunktion durch vorrangige Lenkung des zentrenrelevanten Einzelhandels in den innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich.

Vor diesem Hintergrund wurden durch die Gutachter Junker und Kruse folgende Entwicklungsziele und Empfehlungen formuliert:

- Sicherung als Hauptgeschäftsbereich der Hansestadt Wismar mit Versorgungsfunktion für den gesamten SUR Wismar sowie den mittelzentralen Einzugsbereich der Hansestadt Wismar
- Sicherung der Grundversorgung für die Bevölkerung der zentralen Stadtbereiche
- Sicherung der kompakten Strukturen im Kernbereich und einer funktionsfähigen und attraktiven Innenstadt
- Entwicklungsflächen außerhalb des Kernbereiches als Ergänzungsflächen mit Synergieeffekt nutzen (z. B. verbesserte funktionale Verknüpfung zwischen Hauptgeschäftsbereich und Hafen)

Die stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen bilden den übergeordneten Rahmen, aus dem grundsätzliche räumliche Strategien für die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung im SUR Wismar abgeleitet werden. Das Regionale Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar ist durch die politischen Gremien zu beschließen. Sofern die Beschlussfassung erfolgt, würde eine Aktualisierung/Fortschreibung der Ergebnisse des Einzelhandelsfachplanes erfolgen.

Handlungsfeld 3 – Soziale und kulturelle Infrastruktur, öffentlicher Raum

In der Altstadt sind die vorhandenen sozialen und kulturellen Einrichtungen zu erhalten und unter Berücksichtigung möglicher demographischer Veränderungen zu sanieren.

Zudem sind im Einklang mit der Sanierung der öffentlichen Erschließungsanlagen auch die wenigen öffentlichen Grün- und Freiflächen aufzuwerten.

Die wenigen vorhandenen markanten Grünflächen in der Altstadt sind in einem Zustand, der eine schrittweise Erneuerung in den nächsten Jahren dringend erforderlich macht.

Die peripheren öffentlichen Grün- und Freiflächen entlang der Altstadtkante sind zudem zu vervollständigen und zu verknüpfen.

<u>Neubau und Erweiterung von Kindertagestätten</u>

Im Ergebnis der Strukturanalyse und der Prognose zum künftigen Bedarf an Kindertagesplätzen wurde deutlich, dass der Bedarf an Kinderkrippen- und Kindergartenplätzen (nur gemessen an den Kindern im Welterbegebiet) nicht gedeckt werden kann. Zu beachten ist zudem, dass aufgrund des hohen Arbeitsplatzaufkommens im Gebiet sich ein zusätzlicher Bedarf von Nachfragenden aus anderen Stadtteilen und den Umlandgemeinden ergibt. Folgende Kapazitätserweiterungen sind geplant:

- Neubau einer Kita im ehemaligen Schützenhaus Schweriner Straße 16 (Pufferzone)
- Erweiterungsanbau Evangelisches Kinderhaus in der Koch`schen Stiftung Mecklenburger Straße 48

Umbau der ehemaligen Kaufmannscompagnie Lübsche Straße 23 zum Welterbe-Besucherzentrum



Die Lübsche Straße 23 stellt ein aus kulturhistorischen, baudenkmalpflegerischen und künstlerischen Gründen herausragendes Gebäudeensemble innerhalb des Wismarer UNESCO-Welterbes dar. Zu DDR-Zeiten wurde es vom Kulturbund und von der Gaststätte „Kurpianka“ genutzt. Davor war unter anderem auch die Wismarer Kaufmannscompagnie hier ansässig. Die 2005 gesicherten Gebäude sind stark sanierungsbedürftig. Das denkmalgeschützte Gebäudeensemble soll im östlichen Gebäudeteil bis 2014 zum UNESCO-Welterbe-Besucherzentrum um- und ausgebaut werden.

Die Maßnahme wird durch Mittel aus dem Investitionsprogramm nationale UNESCO Welterbestätten unterstützt.

Fortsetzung Sanierung Baumhaus

Das frei stehende, zweigeschossige Gebäude stammt aus dem 18. Jahrhundert und dient derzeit als öffentliches Ausstellungsgebäude. Bisher wurden im Jahr 2001/2002 das Dach sowie die Dachentwässerung in Stand gesetzt und 2006 die Fenster in ihrer barocken äußeren Gestaltung wiederhergestellt und vorhandene Türelemente aufgearbeitet. Ausstehend ist aber noch die weitere Instandsetzung/Sanierung der Fassade sowie des Gebäudeinneren.



Gestaltung der Stadteingänge (Wegweisung, Beschilderung)

Die Stadteingänge bieten derzeit für Besucher zu wenig Hinweise auf das historische Potenzial der UNESCO-Welterbestätte Altstadt-Wismar.

Unzureichend und unauffällig ist bisher das Fußgänger-/Touristenleitsystem entwickelt. Dies betrifft nicht nur die Stadteingänge, sondern auch die Orientierung innerhalb der Altstadt. Notwendig ist eine Planung und Umsetzung eines Orientierungssystems, das die Stadteingänge mit dem Altstadtrundgang und die Fußgängerzone mit dem Alten Hafen über die Breite Straße und Bahnhofstraße/Scheuerstraße verbindet.

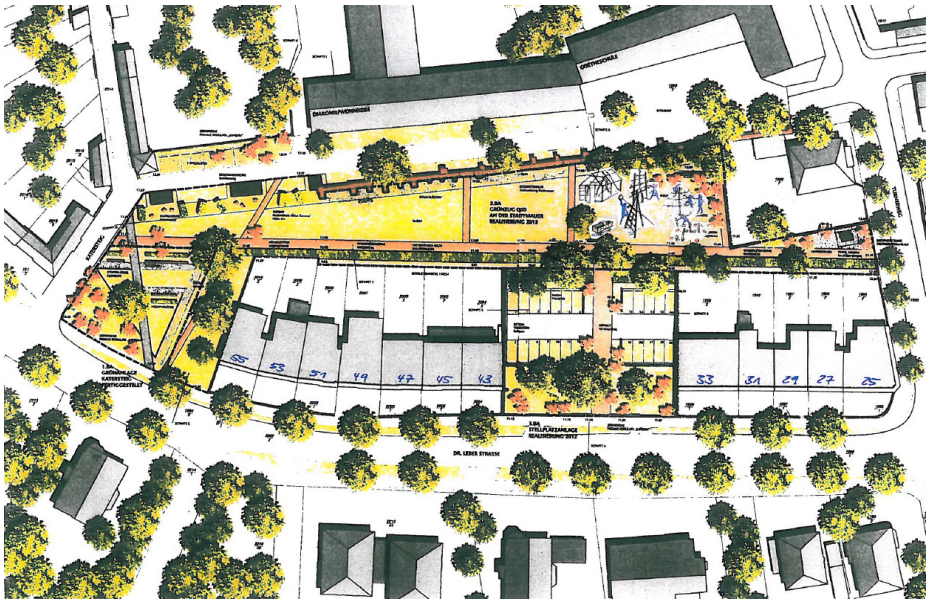
Dabei gilt es, eine besondere Empfangssituation zu schaffen, wie z.B.:

- Wegweisung, Hinweistafeln auf die ehemaligen Stadttore,
- temporäre oder ganzjährige Installationen (auffällig gestaltete Informationssäulen, insbesondere an neuralgischen Punkten), wie z. B mit Licht und/oder Stelen,
- Entwicklung eines Stadtdesigns → alle Eingänge gleich gestalten bzw. verschieden, aber mit einem Corporate Design

Die gestalterische Aufwertung der Stadteingänge muss im Rahmen der Planungen für den Um- und Ausbau der angrenzenden bzw. umschließenden öffentlichen Erschließungsanlagen Berücksichtigung finden. Inhaltliche Ideen zur Gestaltung können alternativ in einem offenen Prozess entwickelt und gesammelt werden, z. B. in öffentlichen Planungswerkstätten oder durch Einbeziehung studentischer Arbeiten der Fachhochschule.

Block 60 – Freiflächengestaltung vor der Stadtmauer

Die Gestaltung der unbebauten Freiflächen in diesem Block gliedert sich in mehrere Bauabschnitte. Im Jahr 2002 wurde bereits der 1. BA, die Platzgestaltung „Am Katersteig“, umgesetzt. Vorgesehen ist die Fortführung des Stadtmauergrünzuges auf den bisher noch ungestalteten Flächen entlang der historischen Stadtmauer hinter der Bebauung Dr.-Leber-Straße bis zum Turnerweg und die Errichtung eines Spielplatzes für Kinder bis 12 Jahre (2.-3. BA).



Fürstenhofgarten – Neugestaltung einer innerstädtischen Grün- und Freifläche

Die innerstädtische Grünfläche in unmittelbarer Nachbarschaft des Fürstenhofes dehnt sich über eine Fläche von rund 3.000 m² aus. Nach umfassender Sanierung der Gebäude des Fürstenhofes ist eine adäquate gestalterische Aufwertung des Fürstenhofgartens vorgesehen. Die Zielsetzung besteht darin, den Fürstenhofgarten für Bewohner und Gäste wieder als erlebbaren Gartenraum für Erholungszwecke und Kurzweil mittels Neugestaltung des Wegenetzes mit Sitzmöglichkeiten und Spielpunkten, Wiederanlage der historisch nachgewiesenen Baumreihen und weiterer Anpflanzungen zu qualifizieren.




aktueller Zustand

Freiflächengestaltung westlich der St.-Georgen-Kirche

Die Gestaltung der westlich der St.-Georgen-Kirche gelegenen Außenanlagen, welche derzeit noch als Lagerplatz für Baumaterialien genutzt werden, hat eine hohe Priorität bei der Maßnahmenumsetzung. Im Zusammenhang mit der Gestaltung der Außenanlage soll auch ein Kinderspielplatz errichtet werden. Denkbar wäre im Hinblick auf die künftige Gestaltung der Fläche die Durchführung eines konkurierenden Verfahrens unter Zielstellung seitens der Stadt.



zu gestaltende Fläche westlich von St. Georgen

Freiflächengestaltung Lindengarten

1815 entstand auf dem Gebiet der ehemaligen schwedischen Befestigungsanlage der aus Spenden finanzierte Lindengarten. Ein erheblicher Teil des heutigen Baumbestandes stammt noch aus dieser Zeit. Die Anlage ist in Teilabschnitten bereits aufgewertet. Gewässer und Uferbereich sowie Ergänzungspflanzungen der ursprünglichen Lindenpflanzung sind in den vergangenen Jahren durchgeführt worden. Weitere Gestaltungsmaßnahmen sind erforderlich.

Weitere Um- und Neugestaltung von öffentlich wirksamen Grün- und Freiflächen

- Gestaltung des Innenhofes der Heiligen-Geist-Kirche
- Gestaltung des Umfeldes der St.-Nikolai-Kirche, einschließlich Aufwertung/Erweiterung des Kinderspielplatzes
- Landschaftsräumliche Gestaltung im Block 51 im Rahmen der Umsetzung des B-Planes „Südöstlicher Altstadtrand“
- Hofgestaltung Welterbe-Besucherzentrum
- Aufwertung der Grünflächen vor der Fritz-Reuter-Schule (befindet sich in der Pufferzone)
- Gestaltung der Grünfläche im Bereich Gerhardt-Hauptmann-Gymnasium/Kreisverkehr Lübsches Tor (befindet sich in der Pufferzone)

Vervollständigung des begrünten Promenadenrings entlang der Altstadtkante

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 Dahlmann- und Ulmenstraße

Die größten öffentlichen Grünanlagen, wie der Lindengarten, die Schützenwiese oder die Wallgärten befinden sich außerhalb der Altstadt. Sie sind hervorgegangen aus Teilbereichen des e hemaligen 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. 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 hin 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.

Handlungsfeld 4 – Öffentlichkeitsarbeit

Die Maßnahmen und Projekte im Rahmen des Handlungsfeldes 4 sind im Kapitel D aufgelistet und beschrieben.

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.

Zu den künftigen Maßnahmenschwerpunkten zählen:

- Sanierung und Umbau des Gebäudes der ehemaligen Kaufmannscompagnie Lübsche Straße 23 zum Welterbe-Besucherzentrum
- Sanierung und Umnutzung der Speicher im Alten Hafen
- Entwicklung des Stadtraums um die ehemalige St.-Marien-Kirche auf der Grundlage des Beteiligungs- und Mitwirkungsverfahrens (einschließlich Keller Alte Schule)
- Gestaltung der Außenanlagen der St.-Georgen-Kirche
- Aufwertung des Fürstenhofgartens
- Aufwertung Stadteingänge unter besonderer Beachtung des denkmalgeschützten Gebäudes Bauhofstraße 1/3
- Sanierung von denkmalgeschützten Speichern und Giebelhäusern, wie z. B. Spiegelberg 48a, Bohrstraße 13 und 15
- Aufwertung des öffentlichen Raumes durch Um- und Ausbau von Erschließungsanlagen und Freiflächen, wie z. B. Claus-Jesup-Straße, Breite Straße, Neustadt
- Neubebauung der Brachfläche der ehemaligen Fischräucherei Am Platz/ Runde Grube
- Weiterentwicklung Block 54 unter besonderer Beachtung der denkmalgeschützten Gebäude Papenstraße 2a, 2f und Dankwartstraße 31, 31a

(Siehe Plan 4)

2 Städtebauliches Denkmalkonzept

Das städtebauliche Denkmalkonzept ist wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Rahmenplanung.

Das bereits in der 1. Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplanes/Managementplan 2000 ausführlich beschriebene städtebauliche Denkmalkonzept als wesentliche Grundlage für die Erhaltung, sinnvolle Nutzung und Weiterentwicklung des Stadtdenkmals gilt weiterhin als wesentliche Grundlage und wird im Folgenden zusammengefasst.

Im Denkmalkonzept werden Richtlinien aus denkmalpflegerischer Sicht fixiert, die die Erhaltung des Stadtdenkmals, seine Instandsetzung, sinnvolle Nutzung und Weitergestaltung garantieren und Gefährdungen, die auf das Denkmal einwirken können, minimieren helfen.

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.

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. Darüber hinaus ist die Altstadt von Wismar gemäß § 2 (5) des Denkmalschutzgesetzes M- V ein Bodendenkmal.

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

(Siehe Karten 14 und 15)

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 Gebiet des Denkmalbereiches 323 Gebäude, 3 Gartendenkmale und die Teile der ehemaligen Stadtmauer (Wallstraße, Am Katersteig/Block 60) eingetragen.

(Siehe Karte 16)

Das Flächendenkmal ist durch die Denkmalbereichsverordnung geschützt. Schutzziel sind der überlieferte historische Stadtgrundriss (die Fläche, das überlieferte historische Straßennetz, die überlieferten historischen Platzräume, die Parzellenstruktur, die in den erhaltenen historischen Kellern substanziell belegt ist, die überlieferten historischen Baufluchten, die die Straßen- u. 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 Altstadt Wismars als Denkmalbereich per Verordnung unterliegt die Altstadt den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern, damit sind alle Veränderungen im ausgewiesenen Denkmalbereich genehmigungspflichtig.

Die Erfahrungen der praktischen Denkmalpflege und der Stadtsanierung der vergangenen Jahre haben gezeigt, dass eine Bewertung der Gebäude nach äußerlich erkennbaren Merkmalen nicht ausreichend ist, weil der Denkmalwert darüber hinaus durch die innere Struktur, die Ausstattungsteile, Keller, Dachtragwerke und die Baugeschichte determiniert wird. Die Bewertung der Hofgebäude im Denkmalbereich ist bis auf die Erfassung der spätmittelalterlichen bzw. frühneuzeitlichen Kemläden bisher ganz ausgeblieben. Dies wird Aufgabe des in den folgenden Jahren zu erarbeitenden Denkmalplanes sein.

Die bisher vorliegenden Erkenntnisse sind Grundlage für das städtebauliche Denkmalkonzept, das entsprechend des Bearbeitungsstandes des Denkmalplanes fortgeschrieben und konkretisiert werden muss.

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.

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

Die Erhaltung des kulturellen Erbes des Stadtkunstwerkes bedeutet:

- Erhaltung und Instandsetzung des historischen Stadtgrundrisses,
- Erhaltung und einfügsame Weitergestaltung des historischen Erscheinungsbildes,
- Erhaltung und Instandsetzung der Denkmale.

Richtlinien zur Erhaltung/Instandsetzung des historischen Stadtgrundrisses

Entsprechend der denkmalpflegerischen Zielstellung sind zu erhalten und wiederherzustellen:

- 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 muss die ehemalige Grundstücksteilung gestalterisch ablesbar bleiben oder gemacht werden
    - Erfassung, Sicherung und möglichst Erhaltung der archäologischen Befunde, insbesondere die stadtbaugeschichtlich wertvollen Hinterlassenschaften wie Wände, Brunnen etc. insbesondere der mittelalterlichen Brandwände
- die charakteristische Bebauungsstruktur
    - Vorderhaus, Kemladen oder Hofgebäude, Höfe bzw. Gärten, ggf. Wiederaufgreifen dieser historischen Bebauungsstruktur in der Hofgestaltung oder durch den Neubau eines Kemladens oder Hofgebäudes

      Höfe und Gärten dienen auch der Erholungsfunktion. Daher sind diese unter Berücksichtigung der Parzellierung qualitätsvoll als wohnungsnahe Grün- und Freiflächen wieder herzurichten. Eine bauliche Verdichtung zu Gunsten des ruhenden Verkehrs ist nicht im Sinne der städtischen Denkmalpflege.

Richtlinien zur Erhaltung und einfügsamen Weitergestaltung des historischen Erscheinungsbildes der Altstadt

Die Gesamtheit der baulichen Anlagen prägt das unverwechselbare, beeindruckende Erscheinungsbild der Wismarer Altstadt.

Folgende Richtlinien sind zu beachten und einzuhalten:

- 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
    - 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 Eingangstreppen,
- die Dachform, die Dachdeckung und die Dachaufbauten.

- Schließen von Baulücken
  - Erarbeitung einer Standortanalyse zur Wiederaufnahme der charakteristischen Standortelemente in den Neubau,
  - Erarbeitung von Entwurfsstudien für Baulückenschließungen, die eine Größe von zwei Parzellen überschreiten - z. B. in Wettbewerben,
  - Einhaltung der Maßstäblichkeit der Bebauung - Höhe und der Kubatur,
  - Darstellung des Entwurfs 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 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. 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 abweichend Struktur von den traditionellen Dachdeckungsmaterialien (Ziegel, Pappe) 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 anderen Anlagen der Energieerzeugung beeinträchtigt werden. Stadträumlichen 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 die 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 vom öffentlichen Straßenraum 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 folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

a) die Anlage auf der vom öffentlichen Straßenraum abgewandten Seite angeordnet wird, so dass sie weder vom öffentlichen Straßenraum noch von den touristisch besuchten Kirchtürmen der Stadt sichtbar sind
b) die Anlagen nicht aufgeständert sind
c) die Anlagen die Farbe der Dachdeckung aufnehmen
d) sich gestalterisch und harmonisch in die bestehende Architektur einfügen

Auf untergeordneten Nebengebäuden im Hofbereich, wäre eine Aufständerung und abweichende Farbe möglich, sofern Punkt a) erfüllt wird. Baudenkmale sind grundsätzlich gesondert zu prüfen.

Richtlinien für die Erhaltung/Instandsetzung der Denkmale in der Altstadt

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.

Die Vielfalt und Eigenart der Denkmale erschwert die Formulierung von Richtlinien, die die erforderlichen Maßnahmen zur Erhaltung und denkmalgerechten Nutzung beinhalten. Es ist allerdings möglich, die wichtigsten Grundsätze zu formulieren, zu denen dann objektbezogen die denkmalpflegerischen Vorgaben erarbeitet werden müssen.

Die Baudenkmale der Altstadt im Bestand zu sanieren, d. h.:

- 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,
- müssen in oder an Baudenkmalen aus statischen, funktionellen u. ä. Gründen neue, zusätzliche Bauteile eingefügt werden, dann sollen diese Bauteile als Zutaten der Gegenwart erkennbar sein (zeitgemäße Formensprache und Gestaltung und/oder Ausführung in zeitgemäßen Materialien).

Maßnahmen zur Erhaltung der Denkmale in der Altstadt:

- den Denkmalplan für die Wismarer Altstadt erarbeiten,
- grundsätzlich Voruntersuchungen mit Bestandserhebungs- u. Auswertungsphase durchführen (Anamnese, Diagnose, Therapie),
- Erarbeitung von denkmalpflegerischen Zielstellungen,
- frühzeitige Beratung der Bauherren durch die Untere Denkmalschutzbehörde zur denkmalgerechten Umnutzung und zur behutsamen Anpassung an den heutigen Standard,
- Baubegleitung und ständige Beratung durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

Maßnahmen zur Erhaltung des Bodendenkmals:

- Beratung des Bauherren/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 müssen die Erhaltung und die Einbeziehung dieser Anlagen in die Bauplanung einfließen und realisiert werden.
- Bei notwendigen Bodeneingriffen wird gemäß Denkmalschutzgesetz M-V eine Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale gefordert.

Das Bodendenkmal Altstadt Wismar zeigt sich in Geschlossenheit und guter Substanz.

Der archäologische Untergrund besitzt einen nur geringen Zerstörungsgrad von schätzungsweise 10 %, der im wesentlichen 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) betrifft. Damit verfügt Wismar über eine authentische Geschichtsquelle von außerordentlichem Stellenwert.

Baumaßnahmen in den Nachkriegsjahren blieben immer lokal begrenzt, d. h. beschränkten sich auf entstandene Lücken und erfolgten größtenteils per Handschachtung. Dadurch blieben tiefliegende Siedlungshorizonte unbeschadet.

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

den. Die archäologischen Befunde und die Unmengen an Fundgegenständen verdeutlichen anschaulich den Wert des Wismarer Untergrundes als historisches Archiv.

Heute ist die archäologische Betreuung aller wesentlichen Neubauvorhaben in der Stadt durch das Denkmalschutzgesetz M-V abgesichert. Der Verursacher hat alle Kosten zu tragen, die für die Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation des Denkmals anfallen (§ 6 Abs. 5). Die wissenschaftliche Untersuchung erfolgt durch das Landesamt für Bodendenkmalpflege M-V (§ 4). Perspektivisch werden Präventivgrabungen erwogen.

Die Karte des Archäologischen Bestandes ist eine Grobeinschätzung der archäologischen Verdachtsflächen im Bodendenkmal Altstadt. Nach Durchsicht der in der Abt. Denkmalpflege vorliegenden Unterlagen (Fotodokumentationen, Hausakten, Kellerkataster, archäologische Ortsakte) und örtlicher Begehungen erfolgte die Beurteilung der Flächen, entsprechend der Legende, nach dem jeweiligen Zerstörungsgrad.

(Siehe Karte 17)

Im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Managementplanes für die UNESCO Welterbestätte Altstadt sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege von zentraler Bedeutung. Eine entscheidende Handlungsgrundlage hierfür ist der Denkmalplan, der zwingend in den nächsten Jahren erarbeitet werden muss.

Barrierefreiheit

Barrierefreiheit bedeutet, dass Gebäude und Orte, Verkehrsmittel und Gebrauchsgegenstände, Dienstleistungen und Freizeitangebote so gestaltet werden, dass sie allen Menschen zugänglich sind. Auch Menschen mit Behinderung sollen sie also ohne besondere Erschwernis und möglichst ohne fremde Hilfe benutzen beziehungsweise betreten können, um selbstbestimmt am gesellschaftlichen Leben teilnehmen zu können.

Auf alle Bedürfnisse gleichzeitig einzugehen, bedeutet hohen Aufwand und hohe Kosten und allen Bedürfnissen gerecht zu werden, wird sich auch nicht immer umsetzen lassen. Doch Barrierefreiheit für alle ist das Ideal, dem sich die Realität annähern sollte. Zugunsten der Menschen mit Behinderung, aber auch mit Blick auf Menschen ohne Behinderung. So ist z. B. ein Aufzug auch eine Erleichterung für Senioren, für Eltern mit Kinderwagen oder auch für Familien zum Transport ihrer (Groß)einkäufe. Und was für Menschen mit geistiger Behinderung gut ist (z. B. Texte in einfacher Sprache oder visuelle Darstellungen) hilft auch vielen anderen (z.B. Besucher, die sich in der Altstadt noch nicht auskennen).

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 Wismarer Altstadt verweist auf eine hervorragende Altersmischung, der Anteil der Kinder und Jugendlichen liegt mit 29,9 % deutlich über den Anteil der Senioren (11,5 %). Die Altstadt ist mit altersgerechten Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen sehr gut ausgestaltet. Abzüglich

der Personen, die in diesen Einrichtungen leben, liegt der Anteil den Senioren ab 65 Jahren bei nur 5,9 %. Die Ergebnisse der Bevölkerungsprognose für die Altstadt zeigen, dass sich dieses Verhältnis bis zum Ende des Prognosezeitraumes 2025 nicht wesentlich verändert. Wenn die Bevölkerungsentwicklung so verläuft, wie prognostiziert, liegt der Anteil der Senioren im Jahr 2025 bei 14 % und der Kinder und Jugendlichen bei 31 %.

Das bedeutet, dass im Bereich des barrierefreien/-armen Wohnens der Schwerpunkt auf jungen Familien mit Kindern liegt. Im Bereich des öffentlichen Lebens sind es alle Altersgruppen, einschließlich der Touristen, die die UNESCO-Welterbestätte Altstadt besuchen.

Die historische Altstadt der Hansestadt 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.

In den letzten Jahren wurde eine Reihe von Maßnahmen getroffen, die diesen Anforderungen gerecht werden. Dazu gehören:

- das Tastmodell der Altstadt neben dem Rathaus
- die Oberflächengestaltung von Furten für Straßenquerungen mit voll verfugten und geschliffenen Natursteinen
- der zunehmende Einsatz von Bodenindikatoren im Bereich von Haltestellen und Straßenquerungen
- der zusätzliche Einsatz von Anforderungsampeln an Straßenquerungen
- die weitgehend barrierefreie Gestaltung des ehemaligen Zeughauses (Bibliothek)

Eine weitgehend barrierefreie Gestaltung des Stadtraumes ist ein wichtiger Teil der Zukunftsfähigkeit der historischen Altstadt. Die öffentlich zugänglichen Gebäude für den allgemeinen Besucherverkehr barrierefrei zu gestalten ist auch zukünftig ein Handlungsschwerpunkt.

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.

Zur Entwicklung und Umsetzung innovativer Lösungen für denkmalgerechte barrierefreie Gestaltung erfolgt eine Zusammenarbeit der Hansestadt Wismar mit verschiedenen Kooperationspartnern.

Daraus ergeben sich für die folgende Prioritäten bei der Umsetzung von künftigen Maßnahmen in der Altstadt:

- barrierefreie Zugänglichkeit der Gebäude mit wichtigen öffentlichen Funktionen (wesentliche Dienstleistungs-, Einkaufs-, Kultur- und Verwaltungsstandorte), sofern denkmalpflegerische und städtebauliche Aspekte dies zulassen

- barrierefreie Zugänglichkeit von Sehenswürdigkeiten in Form von Gebäuden, baulichen Anlagen und Freianlagen (touristische Schwerpunkte), sofern denkmalpflegerische und städtebauliche Aspekte dies zulassen
- Nutzbarmachung von wesentlichen Fußwegen und Entwickeln eines zusammenhängenden barrierefreien Wegenetzes unter Beachtung denkmalpflegerischer und städtebaulicher Aspekte und der Erreichbarkeit der wesentlichen Dienstleistungs-, Einkaufs-, Kultur- und Verwaltungsstandorte, angebunden an die Netze des ÖPNV und die Anlagen für den ruhenden Verkehr
- Erhöhung der Anzahl der barrierefreien Wohnungen in der Altstadt im Zuge der Fortsetzung der Sanierung des Gebäudebestandes sofern denkmalpflegerische und städtebauliche Aspekte dies zulassen, bei Neubauten eher zu berücksichtigen bzw. erreichbar
- Anpassung des Leit- und Informationssystems in der Hansestadt in Zusammenarbeit mit dem Tourismusverband
- Umsetzung der Maßnahmen des ruhenden Verkehrs entsprechend des Parkraumbewirtschaftungskonzeptes

3 Finanzierungskonzept

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 unterschiedliche 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 im Rahmenplangebiet 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:
  - Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze)
  - Instandsetzung/Sanierung von stadtbildprägenden Gebäuden
  - Neubaumaßnahmen und Ordnungsmaßnahmen

  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 der im Fördergebiet Altstadt befindlichen Bauten und Grundstücke können Zuschüsse und Darlehen für die Sanierung ihrer Häuser erhalten.

  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. Der historische Stadtkern soll sich 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.

- 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 nichtinvestive 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 Ortteilzentren“ 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 Sanierungsgebietes 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 wirkungsvolle finanzielle Unterstützung gegeben. Damit kann die umfassende Sanierung für eine künftige Nutzung strukturbestimmender 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.

Operationelles Programm des Europäischen Sozialfonds (ESF)

Diese Mittel werden für Projekte im sozialen Bereich, wie z. B. Ausweitung des produktiven Lernens, eingesetzt.

Fördermittel aus den Konjunkturpaketen

Die Mittel wurden u. a. zur Sanierung von Schulen eingesetzt.

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. Desweiteren 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 Feuerwehrgerätehäusern, 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.

Auch für Erschließungsanlagen ist seit Erlass des Ministeriums für Verkehr, Bau und Landesentwicklung 2010 ein erhöhter Eigenanteil von 15 % zu tragen. 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 eingesetzt.

Bisher eingesetzte Finanzmittel

In der Altstadt wurden seit Beginn der Städtebauförderung rund 105.080 T€ Städtebauförderungsmittel eingesetzt, davon 42.824 T€ aus dem Denkmalschutzprogramm. Dies sind 40,8 % aller eingesetzten Städtebauförderungsmittel.

Für Ordnungsmaßnahmen, d. h. die Sanierung von Straßen, Wegen, Plätzen, Anlagen für den ruhender Verkehr, Grün- und Wasserflächen etc., wurden rund 25.711 T€ und für Baumaßnahmen rund 57.129 T€ Fördermittel verwendet.

Die realisierten Maßnahmen und die geflossenen Städtebauförderungsmittel, wie die Bestandsanalysen verdeutlichen, haben 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.

D Öffentlichkeitsarbeit

1 Allgemeine Ziele der Öffentlichkeitsarbeit

Um die Themen Altstadtsanierung, Denkmalschutz, UNESCO-Welterbe einer möglichst breiten Öffentlichkeit zu vermitteln, sind alle Mittel und Möglichkeiten der Öffentlichkeitsarbeit zu nutzen. Die Öffentlichkeitsarbeit stellt gemäß Punkt 1.2 im Kapitel C 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, Altstadtvereine und Bürgerinitiativen – in Bezug auf die Öffentlichkeitsarbeit stärker zu koordinieren und zu vernetzen.

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.

2 Information und Sensibilisierung der Bewohner Wismars

<u>Welterbe-Information</u>

Gemeinsam mit Stralsund gibt Wismar in regelmäßigen Abständen „UNESCO-Briefe“ heraus, in denen über die Welterbestätte informiert wird.



INFORMATIONSBRIEF DER HANSESTÄDTE STRALSUND UND WISMAR

UNESCO-BRIEF

AUSGABE 01/2013 (JANUAR-MÄRZ)

RÜCKBLICK
TAG DER DEUTSCHEN EINHEIT IN MÜNCHEN

VORTRAG ZUM WELTERBE ALTSTADT STRALSUND

BÜRGERSCHAFTLICHES ENGAGEMENT

KINDER-UNI „WELTERBE – WAS IST DAS?“

DEUTSCHES NATIONALKOMITEE FÜR DENKMALSCHUTZ

AKTUELLES
BÜRGERBETEILIGUNG NEUER MARKT

EREIGNISSE UM DAS STADTARCHIV STRALSUND

AUSBLICK
ARCHÄOLOGIE IM BLICKPUNKT DES MAGAZINS WELT-KULTUR-ERBE 2013

TERMINE
20. Februar 2013
Vortrag des Wismarer Welterbe-Beauftragten Norbert Huschner in Neubukow im Bürgerhaus „Heinrich Schliemann“ zum Thema „Welterbe in Wismar“
7. März 2013
Öffentliches Forum Bürgerbeteiligung Neuer Markt Stralsund, Rathaus
8. März 2013
Gestaltungsbeirat Stralsund
27. März 2013
Vorstandssitzung der Deutschen Stiftung Welterbe, Wismar

WUSSTEN SIE EIGENTLICH, DASS ...

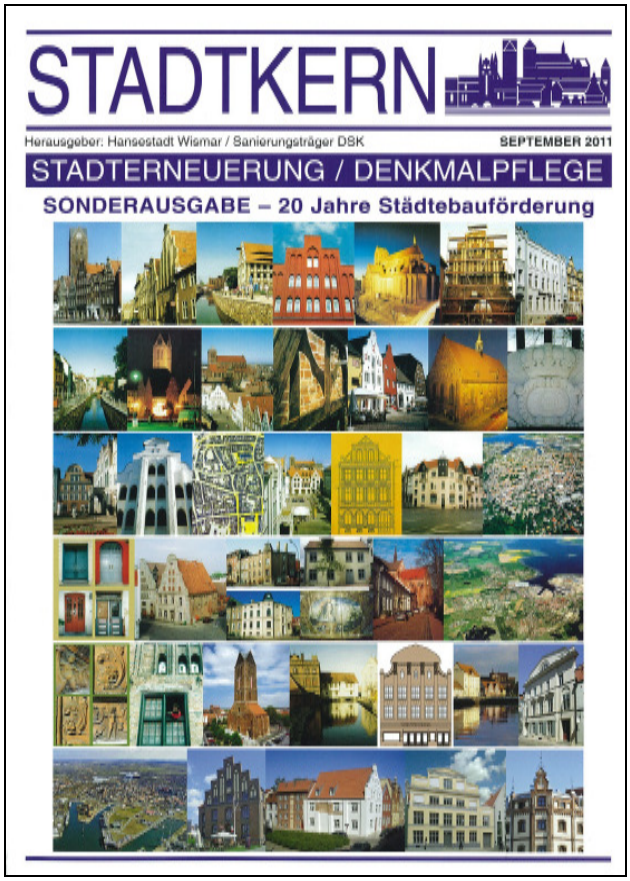
HERAUSGEBER: HANSESTÄDTE STRALSUND UND WISMAR

UNESCO-Brief 01/2013

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 (z. B. Vortragsreihe „Museums-Winter“) 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.

Pressebeiträge und Publikationen zur Bürgerinformation

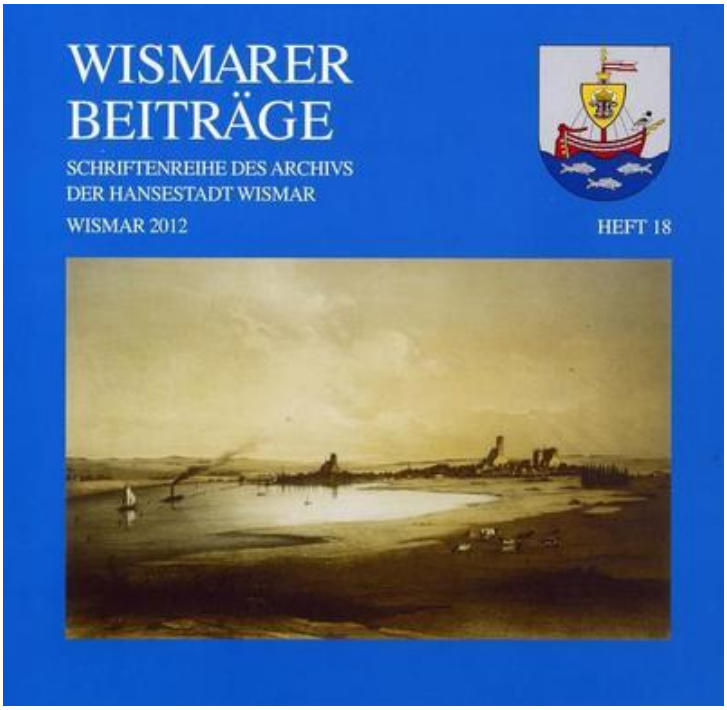
Die Stadtverwaltung nutzt die lokalen Medien, um der Bevölkerung die Themen Altstadtsanierung und Welterbe näher zu bringen. Als eigene Publikationen werden der 14-tägig erscheinende „Stadtanzeiger“ (amtliches Bekanntmachungsblatt der Stadt) sowie der regelmäßig erscheinende „Stadtkern“ (Sanierungszeitung des Sanierungsträgers) genutzt.





Sonderausgabe Stadtkern 09/2011 *Stadtkern 08/2012*

Auch die populärwissenschaftliche Reihe des Stadtarchivs, die „WISMARER BEITRÄGE“, greift die Themen Stadtentwicklung und Denkmalpflege auf.



WISMARER BEITRÄGE 2012

Bügerbeteiligung

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“.

Altstadtforum

Seit April 2003 gibt es das Altstadtforum. Das Altstadtforum ist eine öffentliche Veranstaltung. Es wird einmal durchgeführt. Das Altstadtforum bildet eine bedeutende Plattform für Bürgerbeteiligung. Im Altstadtforum findet der Austausch zwischen den Beteiligten, Interessierten und Betroffenen statt. Beteiligte sind Bürger, Vereine und Verbände, soziale Träger, Gewerbetreibende, Verwaltung, Sanierungsträger, Kirchen, Schulen u. a., um Interessen und Potenziale in der Altstadt zu bündeln.

3 Zusammenarbeit mit der Bürgerschaft und ihren Fachausschüssen

Bei allen Beschlussvorlagen für die Bürgerschaft wird deren Welterbe-Relevanz geprüft und berücksichtigt. Besonders die Fachausschüsse Sanierungsausschuss, Bauausschuss sowie Bildungs- und Kulturausschuss werden bereits im Vorfeld von Beschlüssen zu altstadtrelevanten

bzw. welterberelevanten Themen in die Diskussion und Meinungsbildung einbezogen. Die Bürgerschaft wird umfassend über die Ergebnisse im jährlichen Monitoring informiert.

Relevant ist hierbei auch die Arbeit des UNESCO-Sachverständigenbeirates. Dieser begutachtet Vorhaben von besonderer städtebaulicher und architektonischer Bedeutung im Altstadtbereich mit Auswirkung(en) auf die Altstadt und den Welterbestatus und erarbeitet Empfehlungen an die Verwaltung oder den Bauherrn zu den begutachteten Vorhaben.

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.

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 (sieben deutsche Welterbestädte).

5 Regionale und überregionale Öffentlichkeitsarbeit

Medienarbeit

Das Amt für Tourismus, Presse und Stadtmarketing der Hansestadt Wismar koordiniert die Medien- und Öffentlichkeitsarbeit aller Fachämter, städtischer Eigenbetriebe und kommunaler Einrichtungen.

Um die Themen Altstadtentwicklung, Denkmalschutz und UNESCO-Welterbe publizieren zu können, nutzt die Pressestelle die ganze Vielfalt lokaler, regionaler und überregionaler Medien: 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 neues 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, 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. (37 Städte).

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.

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, z. B. Stadtbildatlas, Straßenatlas, Gestaltungsfibel
- Reiseführer und Bildbände, Fachbücher
- gemeinsame Publikationen der Hansestadt Stralsund und Wismar, z. B. das halbjährlich erscheinende Magazin „Welt-Kultur-Erbe“, der vor kurzem veröffentlichte aktualisierte Welterbe-Rundgang



Die Qualität der städtischen touristischen Publikationen gilt es aber weiter zu verbessern. Bewährt hat sich auch die direkte Stadtwerbung bzw. Werbung für die gemeinsame Welterbestätte bei diversen Ausstellungen/Veranstaltungen, wie z. B. anlässlich der Feierlichkeiten zum Tag der Deutschen Einheit am 2./3. Oktober 2012 in München im Länderzelt M-V.

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 25000 Bänden und einer umfassenden Zeitungssammlung.

Durch eigene Ausstellungen und die Herausgabe der bereits genannten Wismarer Beiträge als populärwissenschaftliche Schriftenreihe beteiligt sich das Archiv aktiv an der historischen Bildungsarbeit.

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 Öffentlichkeitarbeit 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.

E 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 Problemerörterungen auf allen Ebenen und im Querschnitt unerlässlich. In der Hansestadt Wismar sind insbesondere die Stabstelle Stadtentwicklung und Welterbe, das Bauamt vor allem mit der Abteilung Sanierung und Denkmalschutz und der Sanierungsträger für die erhaltende Stadterneuerung und Stadtsanierung zuständig. Damit die Zusammenarbeit zwischen den Beteiligten funktioniert, bedarf es einer klarer Aufgaben- und Kompetenzverteilung, fachlicher Qualifikation undKooperationsbereitschaft.

Fachkräfte für das Denkmal

Stabsstelle Stadtentwicklung und Welterbe

Die Stabsstelle Stadtentwicklung und Welterbe mit dem Welterbebeauftragten erfüllt folgende Aufgaben:

- Öffentlichkeitsarbeit zum Welterbe
- Welterbemanagement (Schwerpunkt: Managementplan für die Welterbestätte Altstadt Wismar)
- UNESCO - Sachverständigenbeirat für die Welterbestätte Altstadt
- Monitoring für die Welterbestätte Altstadt Wismar
- Welterbe - Netzwerke
- Stadtentwicklung / Welterbe
- Arbeitsgruppe Welterbe

Bauamt, Abteilung Sanierung und Denkmalschutz

Die Aufgaben der Abteilung Sanierung und Denkmalschutz sind in großen Teilen Querschnittsaufgaben. Die Hansestadt Wismar muss die Denkmalpflege und die Sanierung in die gesamtstädtische Entwicklungspolitik integrieren. 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. Dazu zählen explizit:

- Maßnahmen an oder in Baudenkmalen und sonstigen Gebäuden und baulichen Anlagen
- Maßnahmen in der Umgebung von Baudenkmalen
- Maßnahmen an oder in Straßen und Plätzen
- Maßnahmen an oder in öffentlichen und privaten Freiflächen
- Maßnahmen an oder in öffentlichen Grünflächen
- Maßnahmen im Inneren der Quartiere
- Maßnahmen der verkehrlichen Erschließung
- Stadtmöblierung (es sollte unbedingt ein ganzheitliches Konzept für das Nominierungsgebiet erarbeitet u. schrittweise umgesetzt werden; gerade jetzt schon wichtig im Zusammenhang mit der Umgestaltung der Fußgängerbereiche)
- Schließung von Baulücken; Errichtung von Neubauten
- Schließung von Raumkanten
- Eingriffe in das Bodendenkmal
- Vorbereitung und fachliche Begleitung diverser städtebaulicher Sanierungsaufgaben
- Stellungnahmen zu Vorhaben und Rechtsgeschäften im Prüfungsverfahren des besonderen Städtebaurechts nach BauGB (§ 144 BauGB)
- Fachliche Beratung von Bauherren und Architekten 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
- Vorbereitung und Mitwirkung bei der Öffentlichkeitsarbeit

Für die Erhaltung und Sanierung des Stadtdenkmals sowie der eingetragenen Baudenkmale muss die Kommune jährlich finanzielle Mittel in einem angemessenen Umfang zur Verfügung stellen. Für die Erforschung und Dokumentation des Baubestandes innerhalb des Welterbegebietes müssen jährlich in einem angemessenen Umfang finanzielle Mittel bereit gestellt werden. Als eine der hauptverantwortlichen Stellen für die Erhaltung des baulichen Erbes ist eine ausreichende und vor allem kompetente personelle Besetzung unabdingbar, die in der Lage ist, den Gebäude- und Denkmalbestand ausreichen zu betreuen, Eigentümern brauchbare Hilfestellung zu geben sowie denkmal- und sanierungsfachliche Belange in der gesamten Verwaltung zu vertreten.

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 maßnahmebezogenes Treuhandkonto vor, das getrennt vom kommunalen Haushalt geführt wird
- Vorbereitung zum Erwerb und Verkauf von Grundstücken zur Umsetzung der Sanierungsziele
- Durchführung die 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 2x jährlich in der Sanierungsbroschüre "STADTKERN" berichtet.

Weitere am Schutz des Denkmals Beteiligte

Bauamt, Abteilung Planung

Durch die Abteilung Planung werden Maßnahmen im öffentlichen Bereich (Hochbau, Straßen, Wege, Plätze) 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, geschaffen. Zu den Aufgabenfeldern zählt beispielsweise:

- Erarbeitung von Bebauungsplänen für die Quartiere, in denen aufgrund ihrer Lage und städtebaulichen Struktur die detaillierten Festlegungen dieses Planungsinstruments für erforderlich wird
- Vorbereitung und Mitwirkung bei der Öffentlichkeitsarbeit

UNESCO-Sachverständigenbeirat der Hansestadt 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 Entwicklungsplanungen 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 Instandhaltungsmaßnahmen im Welterbegebiet, die über eine Parzelle hinausgehen

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 Leiter der Stabsstelle Stadtentwicklung und Welterbe geleitet.

Eine Hauptaufgabe der AG ist die Vorbereitung der Sitzungen des Sachverständigenbeirates entsprechend der 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.

Kooperation mit Dritten

Hansestadt Stralsund

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, Tourismusbro-

schüren). Zudem findet zweimal jährlich zum Fachaustausch die 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 engagiert sich seit Jahren in herausragender Weise für den Wiederaufbau der Wismarer Georgen Kirche und fördert auch weitere Denkmalschutzprojekte, wie z. B. Einzeldenkmale sowie unterwasserarchäologische Untersuchungen im Zusammenhang mit dem Fund der Poeler Kogge.

Deutscher Städtetag

Die Hansestadt Wismar wirkt in zahlreichen Fachausschüssen des Deutschen Städtetages mit, wie z. B. im Presseausschuss, im Rechtsausschuss.

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-Welterbestädte, 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.

F 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 orientierte sich an den Maßnahmen und Projekten, denn sie sind direkte Wirkungsindikatoren, die projekt-/maßnahmen-bezogene Effekte beschreiben.

Die Entwicklungskontrolle erfolgt einmal jährlich für das vorangegangene Kalenderjahr anhand folgender Kriterien:

- Denkmalbestand und Zustandsentwicklung
- Zustandsentwicklung denkmalpflegerisch bedeutsamer Bauteile (Keller, Dachstühle)
- allgemeiner Gebäudebestand und Zustandsentwicklung
- Maßnahmen zur Zustandsverbesserung (Gebäudesicherung)
- Nutzungsstruktur (Leerstand, Nutzungsänderungen)
- Infrastruktur (Erschließung) und Zustandsentwicklung
- Kontrolle der Bau- und Sanierungstätigkeit (Genehmigungen, Zuwiderhandlungen)
- städtebaulich bedeutsame Vorhaben (Großinvestitionen)
- Einwohnerstruktur und Beschäftigungsgrad (Arbeitslosenquote)
- Eigentumsstruktur der Grundstücke (Selbstnutzung, Fremdnutzung)
- Verwaltungsstruktur (wer kümmert sich um das Denkmal)
- zur Verfügung stehende finanzielle Mittel
- Tourismusentwicklung
- Öffentlichkeitsarbeit, Fachveranstaltungen, Forschungsergebnisse
- äußere Einwirkungen (Umwelteinflüsse)

92 % 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.

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Einwohnerentwicklung seit 2001 41
Abbildung 2: Einwohnerentwicklung Welterbegebiet 41
Abbildung 3: Gewinn/Verlust nach Altersgruppen 42
Abbildung 4: Anteil ausgewählter Altersgruppen 42
Abbildung 5: Einwohner nach Alter und Geschlecht..... 43
Abbildung 6: Arbeitslosigkeit im Vergleich..... 44
Abbildung 7: SV-Beschäftigung im Vergleich..... 44
Abbildung 8: Gebäude nach der Gebäudeart 2011 46
Abbildung 9: Gebäude nach der Nutzung 2011 47
Abbildung 10: Gebäude nach dem Baualter..... 48
Abbildung 11: Gebäude nach dem Sanierungsstand 49
Abbildung 12: Gebäude nach dem Bauzustand 2011 50
Abbildung 13: Unternehmensstruktur im Welterbegebiet..... 53
Abbildung 14: Sortimentsstruktur des Einzelhandels 62
Abbildung 15: Dienstleistungen 63
Abbildung 16: Gesundheitswesen 63

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Gebäude nach der Nutzung 47
Tabelle 2: Gebäude nach dem Baualter 2011..... 48
Tabelle 3: Gebäude nach dem Eigentümer 49
Tabelle 4: Gebäude nach dem Bauzustand 50
Tabelle 5: Denkmalgeschützte Gebäude 51
Tabelle 6: Wohnungsleerstand 2011..... 51
Tabelle 7: Komplett leere Gebäude..... 52
Tabelle 8: Komplett leere denkmalgeschützte Gebäude..... 52
Tabelle 9: Kita-Versorgung 2011 54
Tabelle 10: Besucherzahlen ausgewählter Einrichtungen 60
Tabelle 11: Zahlen zum Tourismus in der Hansestadt Wismar.... 61
Tabelle 12: Bauzustand Gebäude mit hohem Handlungsbedarf 84

Karten und Pläne

Karte 1a: Übersichtskarte
Karte 1b: Gebietskulissen
Karte 2: Sichtachsen
Karte 3: Geltungsbereiche, Vorschriften und Satzungen
Karte 4: Bebauungspläne
Karte 5: Gebäudeart
Karte 6: Gebäudenutzung
Karte 7: Baualter
Karte 8: Sanierungsstand der Gebäude
Karte 9: Komplett leer stehende Gebäude
Karte 10: Baulücken
Karte 11: Soziale Infrastruktur
Karte 12: In Durchführung befindliche Maßnahmen
Karte 13: Realisierungsstand der Schlüsselvorhaben aus dem Managementplan 2000
Karte 14: Stellung der Gebäude
Karte 15: Dachformen
Karte 16: Denkmale
Karte 17: Archäologischer Bestand

Plan 1: Maßnahmenkonzept Gebäude und bauliche Anlagen (in Planung)
Plan 2: Maßnahmenkonzept Erschließungs- und Wohnumfeld-maßnahmen (in Planung)
Plan 3: Strukturplan
Plan 4: Künftige Maßnahmenschwerpunkte

HANSESTADT wismar

ISEK-TEILKONZEPT ALTSTADT/ STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

2. Fortschreibung

Maßnahmenkonzept Gebäude und bauliche Anlagen (in Planung)

- Gebäude mit hohem Handlungsbedarf
- Gebäude mit Handlungsbedarf
- Rückbau 2012 und geplanter Ersatzneubau
- geplanter Rückbau und Ersatzneubau
- Lückenschließung/Neubau
- Erweiterung/Neubau Kita
- Entwicklung des Stadtraums um die ehem. St.-Marien-Kirche auf Grundlage des Beteiligungs- und Mitwirkungsverfahrens
- Gestaltung der Stadteingänge (Handlungsbedarf an Gebäuden und baulichen Anlagen)
- Potenzielle Bebauungsflächen

- Grenze Sanierungsgebiet Altstadt/Die Soziale Stadt
- Grenze Erweiterungsgebiete Altstadt
- Grenze Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

N

Datenstand: 31.12.2011

Plan 1

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

AC SCHMIDT UND EHLERS
PLANERGRUPPE ROSTOCK GMBH
STADTPLANER SRL · ARCHITEKTEN BDA
Alter Markt 12
18055 Rostock
0381.375678-0
info@ac-rostock.de
www.ac-planergruppe.de

HANSESTADT wismar

ISEK-TEILKONZEPT ALTSTADT/ STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

2. Fortschreibung

Maßnahmenkonzept Erschließungs- und Wohnumfeldmaßnahmen (in Planung)

- Gestaltung öffentlicher Frei- und Grünflächen
- Sanierung Straßen und Wege
- Innenhofgestaltung
- Stellplatzanlage
- Gestaltung Bahnhofsvorplatz/Rostocker Straße
- Entwicklung des Stadtraums um die ehem. St.-Marien-Kirche auf der Grundlage des Beteiligungs- und Mitwirkungsverfahren
- Gestaltung der Stadteingänge (Beschilderung, Beleuchtung, Wegweisung)
- Vervollständigung des begrünten Promenadenrings entlang der Altstadtkante

- Grenze Sanierungsgebiet Altstadt/Die Soziale Stadt
- Grenze Erweiterungsgebiete Altstadt
- Grenze Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

N

Datenstand: 31.12.2011

Plan 2

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

AC SCHMIDT UND EHLERS
PLANERGRUPPE ROSTOCK GMBH
STADTPLANER SRL · ARCHITEKTEN BDA
Alter Markt 12
18055 Rostock
0381.375678-0
info@ac-rostock.de
www.ac-planergruppe.de

HANSESTADT wismar

ISEK-TEILKONZEPT ALTSTADT/ STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

2. Fortschreibung

Strukturplan

vorhandene Baustruktur

Ergänzung der Baustruktur (Raumkantenschließung durch Gebäude bzw. bauliche Anlagen)

Grenze Sanierungsgebiet Altstadt/Die Soziale Stadt

Grenze Erweiterungsgebiete Altstadt

Grenze Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

N

Datenstand: 31.12.2011

Plan 3

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

AC SCHMIDT UND EHLERS
PLANERGRUPPE ROSTOCK GMBH
STADTPLANER SRL · ARCHITEKTEN BDA
Alter Markt 12
18055 Rostock
0381.375678-0
info@ac-rostock.de
www.ac-planergruppe.de



Sanierung und Umnutzung der Speicher im Alten Hafen



Sanierung Spiegelberg 48a



Eisenbahnüberführung/Straßenunterführung Poeler Straße



Sanierung Bohrstraße 15 und 13



Neubebauung Brachfläche der ehemaligen Fischräucherei Am Platz/Runde





Neugestaltung Bahnhofsvorplatz/Rostocker Straße



Um- und Ausbau Breite Straße



Um- und Ausbau Claus-Jesup-Straße



Um- und Ausbau Neustadt



Neugestaltung Südöstlicher Altstadtrand



Freiflächengestaltung westlich der St.-Georgen-Kirche



Welterbe-Besucherzentrum Lübsche Straße 23



Neugestaltung Fürstenhofgarten



Weiterentwicklung Block 54



Stadtraum um ehem. St.-Marien-Kirche

HANSESTADT wismar

ISEK-TEILKONZEPT ALTSTADT/ STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

2. Fortschreibung

Künftige Maßnahmenschwerpunkte

- Sanierung und Umbau des Gebäudes der ehemaligen Kaufmannscompagnie Lübsche Straße 23 zum Welterbe-Besucherzentrum
- Sanierung und Umnutzung der Speicher im Alten Hafen
- Entwicklung des Stadtraums um die ehemalige St.-Marien-Kirche auf der Grundlage des Beteiligungs- und Mitwirkungsverfahrens (einschließlich Keller Alte Schule)
- Freiflächengestaltung westlich der St.-Georgen-Kirche
- Neugestaltung des Fürstenhofgartens
- Neugestaltung Südöstlicher Altstadtrand
- Neugestaltung Bahnhofsvorplatz/Rostocker Straße
- Sanierung denkmalgeschützter Speicher und Giebelhäuser, wie z. B. Spiegelberg 48a, Bohrstraße 13 und 15
- Bau der Eisenbahnüberführung/Straßenunterführung Poeler Straße
- Aufwertung des öffentlichen Raumes durch Um- und Ausbau von Erschließungsanlagen und Freiflächen, wie z. B. Claus-Jesup-Straße, Breite Straße, Neustadt
- Neubebauung der Brachfläche der ehemaligen Fischräucherei Am Platz/Runde Grube
- Weiterentwicklung Block 54 (unter besonderer Beachtung der denkmalgeschützten Gebäude Dankwartstraße 31, 31a, Papenstraße 2a, 2f)

N

Datenstand:31.12.2011

Plan 4

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

AC SCHMIDT UND EHLERS
PLANERGRUPPE ROSTOCK GMBH
STADTPLANER SRL · ARCHITEKTEN BDA
Alter Markt 12
18055 Rostock
0381.375678-0
info@ac-rostock.de
www.ac-planergruppe.de

HANSESTADT wismar

ISEK-TEILKONZEPT ALTSTADT / STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

2. Fortschreibung

Nutzungsplan

Legende

Art der Nutzung

- Allgemeine Wohngebiete
- Besondere Wohngebiete
- Mischgebiete
- Sondergebiete (Hafen, Kultur, Tourismus)
- Gewerbegebiete (maritimes Gewerbe)
- Flächen für Gemeinbedarf oder Folgeeinrichtungen
  - Schule
  - KITA Kindertagesstätte
  - öffentliche Verwaltung
  - sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
  - gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - F Feuerwehr
  - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen

- Fussgängerzone
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P Parkplatz
- P Parkhaus
- Bahnanlagen

Grün- und Freiflächen

- öffentliche Grünfläche
- Grün- und Freiflächen im Bereich von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, historischen Klöstern und Kirchhofanlagen
- Spielplätze
- Grenze Sanierungsgebiet Altstadt
- Grenze Erweiterungsgebiete Altstadt

N

Datenstand: 31.12.2011

Plan 5

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

AC SCHMIDT UND EHLERS
PLANERGRUPPE ROSTOCK GMBH
STADTPLANER SRL ARCHITEKTEN BDA
ALTER MARKT 12
18055 ROSTOCK
0381.375678-0
info@ac-rostock.de
www.ac-planergruppe.de

HANSESTADT wismar

ISEK-TEILKONZEPT ALTSTADT/ STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

2. Fortschreibung

Denkmalplan

- denkmalgeschützte Gebäude und bauliche Anlagen
- Gartendenkmale
- Denkmäler-/Gedenktafeln
- Denkmalbereich
- Grenze Sanierungsgebiet Altstadt/Die Soziale Stadt
- Grenze Erweiterungsgebiete Altstadt
- Grenze Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

N

Datenstand: 31.12.2011

Plan 6

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

AC SCHMIDT UND EHLERS
PLANERGRUPPE ROSTOCK GMBH
STADTPLANER SRL · ARCHITEKTEN BDA
Alter Markt 12
18055 Rostock
0381.375678-0
info@ac-rostock.de
www.ac-planergruppe.de

HANSESTADT wismar

ISEK-TEILKONZEPT ALTSTADT/ STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

2. Fortschreibung

Übersichtskarte

- Grenze Sanierungsgebiet Altstadt/Die Soziale Stadt
- Grenze Erweiterungsgebiete Altstadt
- Grenze Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
- Grenze Welterbegebiet

N

Datenstand: 31.12.2011

Karte 1a

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

AC SCHMIDT UND EHLERS
PLANERGRUPPE ROSTOCK GMBH
STADTPLANER SRL · ARCHITEKTEN BDA
Alter Markt 12
18055 Rostock
0381.375678-0
info@ac-rostock.de
www.ac-planergruppe.de

HANSESTADT wismar

ISEK-TEILKONZEPT ALTSTADT/ STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

2. Fortschreibung

Gebietskulissen

- Grenze Sanierungsgebiet Altstadt/Die Soziale Stadt
- Grenze Erweiterungsgebiete Altstadt
- Grenze Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
- Blockgrenzen
- Grenzen Stadtteile

Wismar Nord
Wismar West
Wismar Ost
Altstadt
Wismar Süd

N

Datenstand: 31.12.2011

Karte 1b

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

AC SCHMIDT UND EHLERS
PLANERGRUPPE ROSTOCK GMBH
STADTPLANER SRL · ARCHITEKTEN BDA
Alter Markt 12
18055 Rostock
0381.375678-0
info@ac-rostock.de
www.ac-planergruppe.de

HANSESTADT wismar

ISEK-TEILKONZEPT ALTSTADT/ STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

2. Fortschreibung

Geltungsbereiche
Vorschriften und Satzungen

- Denkmalbereich
- Erhaltungssatzung
- Sanierungssatzung
- Gestaltungssatzung

N

Datenstand: 31.12.2011

Karte 2

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

AC SCHMIDT UND EHLERS
PLANERGRUPPE ROSTOCK GMBH
STADTPLANER SRL · ARCHITEKTEN BDA
Alter Markt 12
18055 Rostock
0381.375678-0
info@ac-rostock.de
www.ac-planergruppe.de

HANSESTADT wismar

ISEK-TEILKONZEPT ALTSTADT/ STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

2. Fortschreibung

Bebauungspläne

- Aufstellungsbeschluss
- Rechtskraft
- Vorhaben- u. Erschließungsplan Rechtskraft

B 12/91/5 Gewerbe- und Mischgebiet Holzhafen Nord

B 12/91/2 Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen

B 12/91/1 Sondergebiet Zentraler Omnibusbahnhof

B 12/91/4 Gewerbe- und Mischgebiet Holzhafen Süd

B 37/94 Erschließung Gewerbegebiet Wismar West

B 63/04 Wohn- und Gewerbegebiet Südlicher Westhafen

B 80/11 Bahnhofsvorplatz/ Rostocker Straße

B 17/91 Quartier 29

B 15/91 Quartier 30

V 5/91 Hotel Stadt Hamburg

B 69/08 Südöstlicher Altstadtrand

- Grenze Sanierungsgebiet Altstadt/Die Soziale Stadt
- Grenze Erweiterungsgebiete Altstadt
- Grenze Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

N

Datenstand: 31.12.2011

Karte 3

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

AC SCHMIDT UND EHLERS
PLANERGRUPPE ROSTOCK GMBH
STADTPLANER SRL · ARCHITEKTEN BDA
Alter Markt 12
18055 Rostock
0381.375678-0
info@ac-rostock.de
www.ac-planergruppe.de

HANSESTADT wismar

ISEK-TEILKONZEPT ALTSTADT/ STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

2. Fortschreibung

Gebäudeart

- Wohngebäude
- Gebäude in Mischnutzung
- Nichtwohngebäude
- Ruine

Grenze Sanierungsgebiet Altstadt/Die Soziale Stadt

Grenze Erweiterungsgebiete Altstadt

Grenze Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

N

Datenstand: 31.12.2011

Karte 4

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

AC SCHMIDT UND EHLERS
PLANERGRUPPE ROSTOCK GMBH
STADTPLANER SRL · ARCHITEKTEN BDA
Alter Markt 12
18055 Rostock
0381.375678-0
info@ac-rostock.de
www.ac-planergruppe.de

HANSESTADT wismar

ISEK-TEILKONZEPT ALTSTADT/ STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

2. Fortschreibung

Gebäudenutzung

- Einfamilienhaus
- Mehrfamilienhaus traditionell
- Mehrfamilienhaus industriell
- Wohn- und Geschäftshaus
- Wohn- und Geschäftshaus/GFE
- Wohnhaus und GFE
- Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung (=GFE)
- Geschäftshaus
- Geschäftshaus/GFE
- Sonstiges
- Ruine

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

- Grenze Sanierungsgebiet Altstadt/Die Soziale Stadt
- Grenze Erweiterungsgebiete Altstadt
- Grenze Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

N

Datenstand: 31.12.2011

Karte 5

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

AC SCHMIDT UND EHLERS
PLANERGRUPPE ROSTOCK GMBH
STADTPLANER SRL · ARCHITEKTEN BDA
Alter Markt 12
18055 Rostock
0381.375678-0
info@ac-rostock.de
www.ac-planergruppe.de

HANSESTADT wismar

ISEK-TEILKONZEPT ALTSTADT/ STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

2. Fortschreibung

Baualter

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

Grenze Sanierungsgebiet
Altstadt/Die Soziale Stadt

Grenze
Erweiterungsgebiete Altstadt

Grenze
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

N

Datenstand: 31.12.2011

Karte 6

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

AC SCHMIDT UND EHLERS
PLANERGRUPPE ROSTOCK GMBH
STADTPLANER SRL · ARCHITEKTEN BDA
Alter Markt 12
18055 Rostock
0381.375678-0
info@ac-rostock.de
www.ac-planergruppe.de

HANSESTADT wismar

ISEK-TEILKONZEPT ALTSTADT/ STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

2. Fortschreibung

Eigentümerstruktur

- private Eigentümer/Sonstige
- Hansestadt Wismar
- Hansestadt Wismar Sondervermögen
- SAWI*
- Studentenwerk
- Wohnungsbaugesellschaft mbH
- WG Union e.G.
- DB AG
- Land M-V
- Seehafen Wismar

* Sanierungsgesellschaft der Hansestadt Wismar

- Grenze Sanierungsgebiet Altstadt/Die Soziale Stadt
- Grenze Erweiterungsgebiete Altstadt
- Grenze Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

N

Datenstand: 31.12.2011

Karte 7

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

AC SCHMIDT UND EHLERS
PLANERGRUPPE ROSTOCK GMBH
STADTPLANER SRL · ARCHITEKTEN BDA
Alter Markt 12
18055 Rostock
0381.375678-0
info@ac-rostock.de
www.ac-planergruppe.de

HANSESTADT wismar

ISEK-TEILKONZEPT ALTSTADT/ STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

2. Fortschreibung

Sanierungsstand

- Neubau nach 1990
- in Bau befindlich
- saniert
- in Sanierung befindlich
- instandgesetzt
- teilsaniert
- unsaniert
- im Bestand gefährdet
- Ruine

Grenze Sanierungsgebiet Altstadt/Die Soziale Stadt

Grenze Erweiterungsgebiete Altstadt

Grenze Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

N

Datenstand: 31.12.2011

Karte 8

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

AC SCHMIDT UND EHLERS
PLANERGRUPPE ROSTOCK GMBH
STADTPLANER SRL · ARCHITEKTEN BDA
Alter Markt 12
18055 Rostock
0381.375678-0
info@ac-rostock.de
www.ac-planergruppe.de

HANSESTADT wismar

ISEK-TEILKONZEPT ALTSTADT/ STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

2. Fortschreibung

Bauzustand

- guter Bauzustand
- in Bau befindlich
- in Sanierung befindlich
- mittlerer Bauzustand
- schlechter Bauzustand
- sehr schlechter Bauzustand
- Ruine

Grenze Sanierungsgebiet Altstadt/Die Soziale Stadt

Grenze Erweiterungsgebiete Altstadt

Grenze Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

N

Datenstand: 31.12.2011

Karte 9

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

AC SCHMIDT UND EHLERS
PLANERGRUPPE ROSTOCK GMBH
STADTPLANER SRL · ARCHITEKTEN BDA
Alter Markt 12
18055 Rostock
0381.375678-0
info@ac-rostock.de
www.ac-planergruppe.de

HANSESTADT wismar

ISEK-TEILKONZEPT ALTSTADT/ STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

2. Fortschreibung

Baudenkmale

denkmalgeschützte Gebäude und bauliche Anlagen

Grenze Sanierungsgebiet
Altstadt/Die Soziale Stadt

Grenze
Erweiterungsgebiete Altstadt

Grenze
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

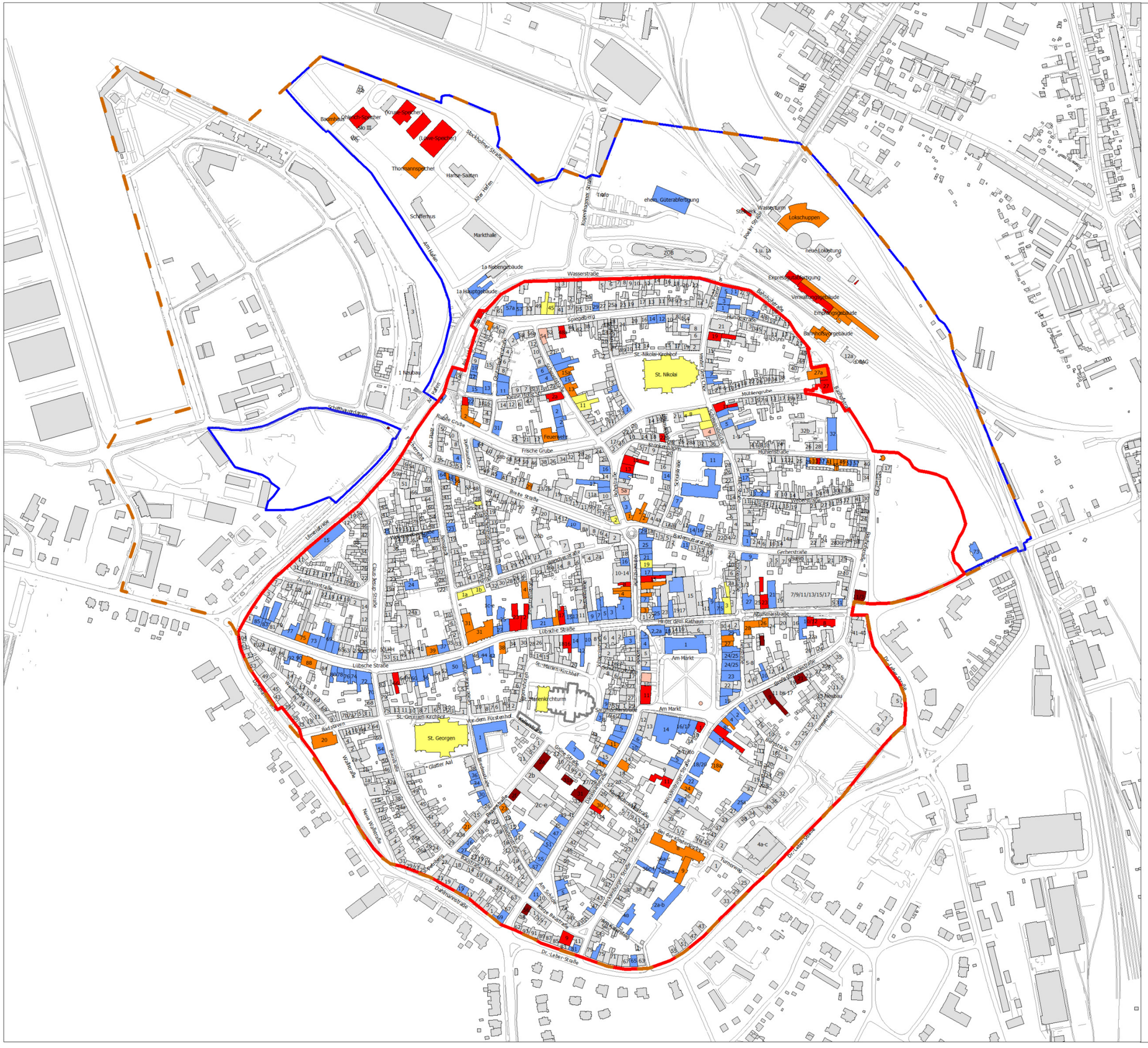
N

Datenstand: 31.12.2011

Karte 10

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

AC SCHMIDT UND EHLERS
PLANERGRUPPE ROSTOCK GMBH
STADTPLANER SRL · ARCHITEKTEN BDA
Alter Markt 12
18055 Rostock
0381.375678-0
info@ac-rostock.de
www.ac-planergruppe.de



HANSESTADT wismar

ISEK-TEILKONZEPT ALTSTADT/ STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

2. Fortschreibung

Sanierungsstand denkmalgeschützter Gebäude

- saniert
- in Sanierung befindlich
- instandgesetzt
- teilsaniert
- unsaniert
- im Bestand gefährdet

Grenze Sanierungsgebiet Altstadt/Die Soziale Stadt

Grenze Erweiterungsgebiete Altstadt

Grenze Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

N

Datenstand: 31.12.2011

Karte 11

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

AC SCHMIDT UND EHLERS
PLANERGRUPPE ROSTOCK GMBH
STADTPLANER SRL · ARCHITEKTEN BDA
Alter Markt 12
18055 Rostock
0381.375678-0
info@ac-rostock.de
www.ac-planergruppe.de

HANSESTADT wismar

ISEK-TEILKONZEPT ALTSTADT/ STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

2. Fortschreibung

Wohnungsleerstand
gemessen in % am WE-Bestand gesamt

- kein Leerstand
- teilweiser Leerstand
- Komplettleerstand (100 %)

- Gebäude ohne Wohneinheiten

- Grenze Sanierungsgebiet Altstadt/Die Soziale Stadt
- Grenze Erweiterungsgebiete Altstadt
- Grenze Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

N

Datenstand: 31.12.2011

Karte 12

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

AC SCHMIDT UND EHLERS
PLANERGRUPPE ROSTOCK GMBH
STADTPLANER SRL · ARCHITEKTEN BDA
Alter Markt 12
18055 Rostock
0381.375678-0
info@ac-rostock.de
www.ac-planergruppe.de

HANSESTADT wismar

ISEK-TEILKONZEPT ALTSTADT/ STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

2. Fortschreibung

Komplett leere Gebäude

komplett leer stehend

Grenze Sanierungsgebiet
Altstadt/Die Soziale Stadt

Grenze
Erweiterungsgebiete Altstadt

Grenze
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

N

Datenstand: 31.12.2011

Karte 13

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

AC SCHMIDT UND EHLERS
PLANERGRUPPE ROSTOCK GMBH
STADTPLANER SRL · ARCHITEKTEN BDA
Alter Markt 12
18055 Rostock
0381.375678-0
info@ac-rostock.de
www.ac-planergruppe.de

HANSESTADT wismar

ISEK-TEILKONZEPT ALTSTADT/ STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

2. Fortschreibung

Gewerbeleerstand
gemessen in % am GE-Bestand gesamt

- kein Leerstand
- teilweiser Leerstand
- Komplettleerstand (100 %)

- Gebäude ohne Gewerbeeinheiten

- Grenze Sanierungsgebiet Altstadt/Die Soziale Stadt
- Grenze Erweiterungsgebiete Altstadt
- Grenze Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

N

Datenstand: 31.12.2011

Karte 14

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

AC SCHMIDT UND EHLERS
PLANERGRUPPE ROSTOCK GMBH
STADTPLANER SRL · ARCHITEKTEN BDA
Alter Markt 12
18055 Rostock
0381.375678-0
info@ac-rostock.de
www.ac-planergruppe.de

HANSESTADT wismar

ISEK-TEILKONZEPT ALTSTADT/ STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

2. Fortschreibung

Baulücken

Baulücke

Grenze Sanierungsgebiet
Altstadt/Die Soziale Stadt

Grenze
Erweiterungsgebiete Altstadt

Grenze
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

N

Datenstand: 31.12.2011

Karte 15

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

AC SCHMIDT UND EHLERS
PLANERGRUPPE ROSTOCK GMBH
STADTPLANER SRL · ARCHITEKTEN BDA
Alter Markt 12
18055 Rostock
0381.375678-0
info@ac-rostock.de
www.ac-planergruppe.de

HANSESTADT wismar

ISEK-TEILKONZEPT ALTSTADT/ STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

2. Fortschreibung

Soziale Infrastruktur

- Kindertagesstätten
- Schulen
- Senioreneinrichtungen
- weitere Gemeinbedarfseinrichtungen

Kita Am Holzhafen
Kita SinnesReich
Kita Neustadt
Kita Brummkreisel
Seniorenwohnanlage "Prövnerinnenhaus"
Psychosoziales Zentrum "Das Boot"
Geschwister-Scholl-Gymnasium
Jugendtreff "IGLU"
Gerhart-Hauptmann-Gymnasium
Volkshochschule
Seniorenpflegeheim und wohnanlage "St. Martin"
Betreutes alters-gerechtes Wohnen ASB
Integrierte Gesamtschule J.-W.-von Goethe
Senioren-/Pflegeheim und Seniorenwohnanlage "Schwarzes Kloster"
Evang. Kinderhaus
Fritz-Reuter-Schule

Grenze Sanierungsgebiet Altstadt/Die Soziale Stadt

Grenze Erweiterungsgebiete Altstadt

Grenze Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

N

Datenstand: 31.12.2011

Karte 16

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

AC SCHMIDT UND EHLERS
PLANERGRUPPE ROSTOCK GMBH
STADTPLANER SRL · ARCHITEKTEN BDA
Alter Markt 12
18055 Rostock
0381.375678-0
info@ac-rostock.de
www.ac-planergruppe.de

HANSESTADT wismar

ISEK-TEILKONZEPT ALTSTADT/ STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

2. Fortschreibung

Tourismus und Kultur

- Gastronomie/Beherbergung*
- Tourist-Information
- Stadtgeschichtliches Museum
- Galerie/Ausstellungen
- Kirche
- Kirche/Ausstellung
- Bibliothek

* Gebäude mit überwiegender Nutzung durch Gastronomie/Beherbergung (ohne Berücksichtigung von Imbissstuben u. Ä.)

Grenze Sanierungsgebiet Altstadt/Die Soziale Stadt

Grenze Erweiterungsgebiete Altstadt

Grenze Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

N

Datenstand: 31.12.2011

Karte 17

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

AC SCHMIDT UND EHLERS
PLANERGRUPPE ROSTOCK GMBH
STADTPLANER SRL · ARCHITEKTEN BDA
Alter Markt 12
18055 Rostock
0381.375678-0
info@ac-rostock.de
www.ac-planergruppe.de

HANSESTADT wismar

ISEK-TEILKONZEPT ALTSTADT/ STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

2. Fortschreibung

Sanierungsstand der Gebäude und baulichen Anlagen

ohne Förderung	mit Förderung
Neubau nach 1990	Neubau nach 1990
in Bau befindlich	in Bau befindlich
saniert	saniert
in Sanierung befindlich	in Sanierung befindlich
instandgesetzt	instandgesetzt
teilsaniert	teilsaniert
unsaniert	unsaniert
im Bestand gefährdet	im Bestand gefährdet
Ruine	

Weitere geförderte Maßnahmen

- Neugestaltung öffentlicher und zu Gemeinbedarfseinrichtungen zugehöriger Flächen
- Sanierte Straßen und Wege
- Stellplatzanlagen
- Innenhofgestaltung
- Mauersicherung/-sanierung
- Umfassungswände Kirchenschiff St. Marien
- sonstige geförderte Maßnahmen

- Grenze Sanierungsgebiet Altstadt/Die Soziale Stadt
- Grenze Erweiterungsgebiete Altstadt
- Grenze Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

N

Datenstand: 31.12.2011

Karte 18

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

AC SCHMIDT UND EHLERS
PLANERGRUPPE ROSTOCK GMBH
STADTPLANER SRL · ARCHITEKTEN BDA
Alter Markt 12
18055 Rostock
0381.375678-0
info@ac-rostock.de
www.ac-planergruppe.de



„Schifferhus" Alter Hafen



Spiegelberg 45, 47



St.-Nikolai-Kirche



Scheuerstraße 11a, 11



Museumskomplex – Schweinsbrücke 6/8



4. BA Negenchören/St.-Marien-Kirchhof



Krämerstraße 19



St. Georgen Kirche



2. BA Dankwartstraße



Bohrstraße 2



Hinter dem Rathaus 3 – Weinberg

HANSESTADT WISMAR

ISEK-TEILKONZEPT ALTSTADT/ STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

2. Fortschreibung

In Durchführung befindliche Maßnahmen

- in Bau befindliche Gebäude
- in Sanierung befindliche Gebäude
- Sanierung Straßen und Wege
- Beteiligungs- und Mitwirkungsverfahren für den Stadtraum um die ehem. St.-Marien-Kirche

N

Datenstand:31.12.2011

Karte 19

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

SCHMIDT UND EHLERS
PLANERGRUPPE ROSTOCK GMBH
STADTPLANER SRL · ARCHITEKTEN BDA
Alter Markt 12
18055 Rostock
0381.375678-0
info@ac-rostock.de
www.ac-planergruppe.de



UNESCO

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

UNESCO-WELTERBE · WORLD HERITAGE · PATRIMOINE MONDIAL

Historische Altstädte Stralsund und Wismar
Welterbestätte
seit 2002

MANAGEMENTPLAN

UNESCO Welterbestätte Altstadt
1. Fortschreibung

Übersichtskarte

- Grenze Welterbegebiet
- Grenze Pufferzone
- Grenze Stadtteile

N

Datenstand: 31.12.2011

Karte 1a

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

AC SCHMIDT UND EHLERS
PLANERGRUPPE ROSTOCK GMBH
STADTPLANER SRL · ARCHITEKTEN BDA
Alter Markt 12
18055 Rostock
0381.375678-0
info@ac-rostock.de
www.ac-planergruppe.de


Baumhaus
(Kruse-Speicher)
(Löwe-Speicher)
Stockholmer Straße
Thormannspeicher
Hanse-Saalen
Alter Hafen
Schifferhus
MarktHalle
1a Nebengebäude
1a Hauptgebäude
Schiffbauerdamm
Am Hafen
Kopenhagener Straße
Trafo
ehem. Güterabfertigung
Werkstattgebäude
Lokschuppen
neue Lokstrang
ZOB
Expressgutabfertigung
Verwaltungsgebäude
Empfangsgebäude
Bahnhofsvorgebäude
SS-Nikolai-Kirche
Am Markt
Frankenstraße
Tribseer Straße
Wallstraße
Neuer Wallgraben
Gustav Adl
Am Schütt
Am Kütt
Baustraße
Schillerstraße
Feuerbeck
Mühlenstraße
Papenstraße
Heilgeistgasse
Badenstraße
Fährstraße
Fährstraße
Fähr

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

Historische Altstädte Stralsund und Wismar
Welterbestätte
seit 2002

MANAGEMENTPLAN

UNESCO Welterbestätte Altstadt
1. Fortschreibung

Sichtachsen

- übergeordnete Sichtachsen
- Sichtachsen Pufferzone
- Stadtkirchen / Dominanten
- Welterbegebiet
- Pufferzone

N

Datenstand: 31.12.2011

Karte 2

wimes

AC SCHMIDT UND EHLERS
PLANERGRUPPE ROSTOCK GMBH
STADTPLANER SRL ARCHITEKTEN BDA

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

ALTER MARKT 12
18055 ROSTOCK
0381.375678-0
info@ac-rostock.de
www.ac-planergruppe.de



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

Historische Altstädte Stralsund und Wismar
Welterbestätte seit 2002

MANAGEMENTPLAN

UNESCO Welterbestätte Altstadt
1. Fortschreibung

Geltungsbereiche
Vorschriften und Satzungen

- Denkmalbereich
- Erhaltungssatzung
- Sanierungssatzung
- Gestaltungssatzung

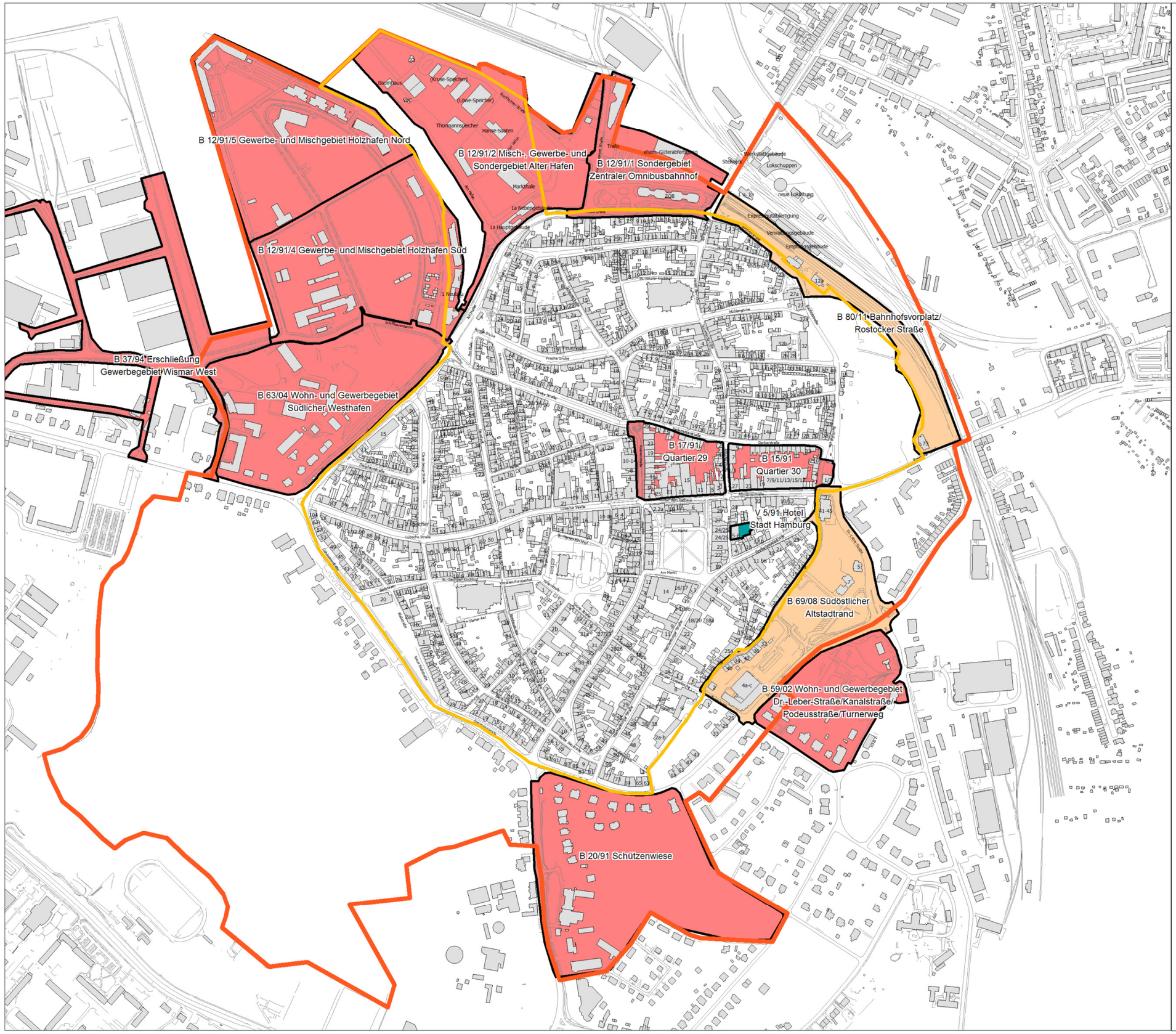
N

Datenstand: 31.12.2011

Karte 3

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

AC SCHMIDT UND EHLERS
PLANERGRUPPE ROSTOCK GMBH
STADTPLANER SRL · ARCHITEKTEN BDA
Alter Markt 12
18055 Rostock
0381.375678-0
info@ac-rostock.de
www.ac-planergruppe.de



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

Historische Altstädte Stralsund und Wismar
Welterbestätte seit 2002

MANAGEMENTPLAN

UNESCO Welterbestätte Altstadt
1. Fortschreibung

Bebauungspläne

- Aufstellungsbeschluss
- Rechtskraft
- Vorhaben- u. Erschließungsplan Rechtskraft

- Grenze Welterbegebiet
- Grenze Pufferzone

N

Datenstand: 31.12.2011

Karte 4

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

AC SCHMIDT UND EHLERS
PLANERGRUPPE ROSTOCK GMBH
STADTPLANER SRL · ARCHITEKTEN BDA
Alter Markt 12
18055 Rostock
0381.375678-0
info@ac-rostock.de
www.ac-planergruppe.de


(Kruse-Speicher)
Baumhaus
Schlieck-Speicher
(Leue-Speicher)
Stockholmer Straße
Thomasinspeicher
Hanse-Saalen
Alter Hafen
Schifferhus
Markthalle
Am Hafen
Fußgängerbrücke
La Fleteingebäude
La Hauptgebäude
Tribseer Straße
Bahnhofsvorplatz
Schiffbauerdamm
Spiegelberg
Am Lämmerhof
Am Hafen
Am Hafen
Ruthenbrücke
Glockenstraße
Zuckerstraße
St.-Nikolai-Kirchhof
St. Nikolai
Hinter dem Chor
Mühlenstraße
Mühlenstraße
Ballastkanal
Rußige Grube
Frische Grube
Frische Grube
Zeughofstraße
Am Lagerhof
Schulstraße
Breite Straße
Schulstraße
Bäckerstraße
Wasserstraße
Gerberstraße
Gerberstraße
Bergstraße
Bergstraße
Zeughausstraße
Lübsche Straße
Lübsche Straße
Hinter dem Rathaus
Am Markt
Am Markt
Apothekenstraße
Große Parower Straße
Parower Straße
Dr.-Leber-Straße
Dr.-Leber-Straße
Turnerweg
Am Schütt
Mönchstraße
Mönchstraße
Mönchstraße
Badenstraße
Badenstraße
Baden

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

Historische Altstädte Stralsund und Wismar
Welterbestätte
seit 2002

MANAGEMENTPLAN

UNESCO Welterbestätte Altstadt
1. Fortschreibung

Gebäudenutzung

- Einfamilienhaus
- Mehrfamilienhaus
- Wohn- und Geschäftshaus
- Wohn- und Geschäftshaus/GFE
- Wohnhaus und GFE
- Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung (=GFE)
- Geschäftshaus
- Geschäftshaus/GFE
- Sonstiges
- Ruine

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

Grenze
Welterbegebiet

N

Datenstand: 31.12.2011

Karte 6

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

AC SCHMIDT UND EHLERS
PLANERGRUPPE ROSTOCK GMBH
STADTPLANER SRL · ARCHITEKTEN BDA
Alter Markt 12
18055 Rostock
0381.375678-0
info@ac-rostock.de
www.ac-planergruppe.de

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

Historische Altstädte Stralsund und Wismar
Welterbestätte seit 2002

MANAGEMENTPLAN

UNESCO Welterbestätte Altstadt
1. Fortschreibung

Baualter

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

Grenze Welterbegebiet

N

Datenstand: 31.12.2011

Karte 7

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

AC SCHMIDT UND EHLERS
PLANERGRUPPE ROSTOCK GMBH
STADTPLANER SRL · ARCHITEKTEN BDA
Alter Markt 12
18055 Rostock
0381.375678-0
info@ac-rostock.de
www.ac-planergruppe.de

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

Historische Altstädte Stralsund und Wismar
Welterbestätte
seit 2002

MANAGEMENTPLAN

UNESCO Welterbestätte Altstadt
1. Fortschreibung

Sanierungsstand

- Neubau nach 1990
- in Bau befindlich
- saniert
- in Sanierung befindlich
- instandgesetzt
- teilsaniert
- unsaniert
- im Bestand gefährdet
- Ruine

Grenze
Welterbegebiet

N

Datenstand: 31.12.2011

Karte 8

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

AC SCHMIDT UND EHLERS
PLANERGRUPPE ROSTOCK GMBH
STADTPLANER SRL · ARCHITEKTEN BDA
Alter Markt 12
18055 Rostock
0381.375678-0
info@ac-rostock.de
www.ac-planergruppe.de

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

Historische Altstädte Stralsund und Wismar
Welterbestätte
seit 2002

MANAGEMENTPLAN

UNESCO Welterbestätte Altstadt
1. Fortschreibung

Komplett leere Gebäude

komplett leer stehend

Grenze
Welterbegebiet

N

Datenstand: 31.12.2011

Karte 9

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

AC SCHMIDT UND EHLERS
PLANERGRUPPE ROSTOCK GMBH
STADTPLANER SRL · ARCHITEKTEN BDA
Alter Markt 12
18055 Rostock
0381.375678-0
info@ac-rostock.de
www.ac-planergruppe.de

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

Historische Altstädte Stralsund und Wismar
Welterbestätte
seit 2002

MANAGEMENTPLAN

UNESCO Welterbestätte Altstadt
1. Fortschreibung

Baulücken

Baulücke

Grenze
Welterbegebiet

N

Datenstand: 31.12.2011

Karte 10

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

AC SCHMIDT UND EHLERS
PLANERGRUPPE ROSTOCK GMBH
STADTPLANER SRL · ARCHITEKTEN BDA
Alter Markt 12
18055 Rostock
0381.375678-0
info@ac-rostock.de
www.ac-planergruppe.de



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

Historische Altstädte Stralsund und Wismar
Welterbestätte seit 2002

MANAGEMENTPLAN

UNESCO Welterbestätte Altstadt
1. Fortschreibung

Soziale Infrastruktur

- Kindertagesstätten
- Schulen
- Senioreneinrichtungen
- weitere Gemeinbedarfseinrichtungen

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

AC SCHMIDT UND EHLERS
PLANERGRUPPE ROSTOCK GMBH
STADTPLANER SRL · ARCHITEKTEN BDA
Alter Markt 12
18055 Rostock
0381.375678-0
info@ac-rostock.de
www.ac-planergruppe.de



„Schifferhus" Alter Hafen



Spiegelberg 45, 47



St.-Nikolai-Kirche



Scheuerstraße 11a, 11



Museumskomplex – Schweinsbrücke 6/8



4. BA Negenchören/St.-Marien-Kirchhof



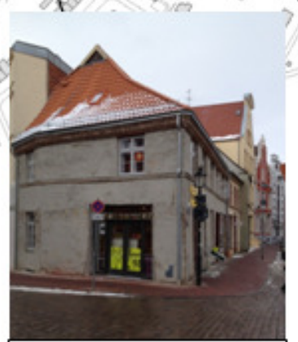
Krämerstraße 19



St. Georgen Kirche



2. BA Dankwartstraße



Bohrstraße 2



Hinter dem Rathaus 3 – Weinberg

UNESCO

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

Historische Altstädte Stralsund und Wismar
Welterbestätte seit 2002

MANAGEMENTPLAN

UNESCO Welterbestätte Altstadt
1. Fortschreibung

In Durchführung befindliche Maßnahmen

- in Bau befindliche Gebäude
- in Sanierung befindliche Gebäude
- Sanierung Straßen und Wege
- Beteiligungs- und Mitwirkungsverfahren für den Stadtraum um die ehem. St.-Marien-Kirche

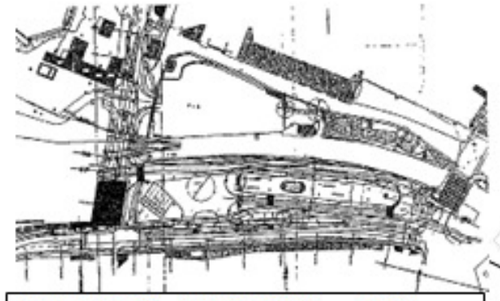
N

Datenstand: 31.12.2011

Karte 12

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

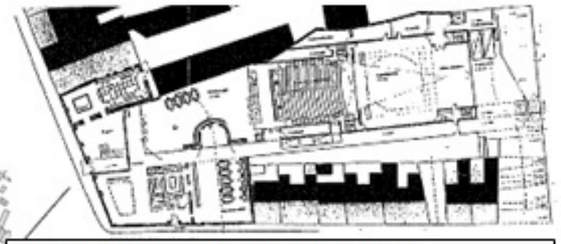
SCHMIDT UND EHLERS
PLANERGRUPPE ROSTOCK GMBH
STADTPLANER SRL · ARCHITEKTEN BDA
Alter Markt 12
18055 Rostock
0381.375678-0
info@ac-rostock.de
www.ac-planergruppe.de



Zentraler Omnibusbahnhof ZOB (Wasserstraße)
realisiert



Stadtgeschichtliches Museum (Schweinsbrücke 6/8)
in Durchführung



Theater (Umnutzung Schweinsbrücke 1 und 3)
nicht umgesetzt



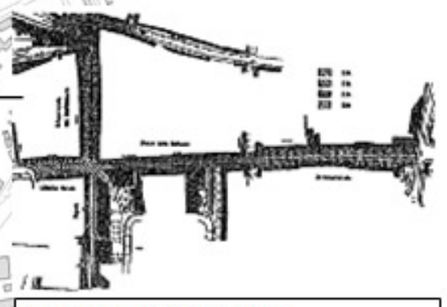
Zeughaus (Ulmenstraße 15)
realisiert



Block 28 – Erweiterung
Karstadt-Warenhaus
realisiert



St.-Georgen-Kirche
in Durchführung



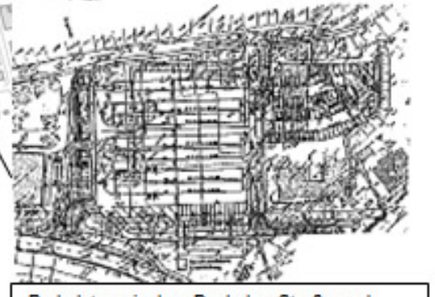
Neugestaltung Fußgängerzone
realisiert



Block 54 – ehemalige Fleischwarenfabrik
teilweise realisiert



Block 60 – soziale Betreuung/Grünflächen
teilweise realisiert



Parkplatz zwischen Dr.-Leber-Straße und
Turmstraße
nicht umgesetzt

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

Historische Altstädte Stralsund und Wismar
Welterbestätte
seit 2002

MANAGEMENTPLAN

UNESCO Welterbestätte Altstadt
1. Fortschreibung

Realisierungsstand der Schlüsselvorhaben aus dem Managementplan 2000

- Zentraler Omnibusbahnhof ZOB (Wasserstraße) → realisiert
- Stadtgeschichtliches Museum (Schweinsbrücke 6/8) → Die umfangreiche Sanierung des Gebäudekomplexes befindet sich in Durchführung. Der Abschluss der Maßnahme ist 2015 geplant.
- Theater (Umnutzung Schweinsbrücke 1 und 3) → Die Maßnahme wurde nicht umgesetzt, in dem Gebäude befindet sich heute ein Hotel.
- Block 28 – Erweiterung Karstadt-Warenhaus → realisiert
- Neugestaltung Fußgängerzone → realisiert
- Parkplatz zwischen Dr.-Leber-Straße und Turmstraße → Die Maßnahme wurde bisher nicht umgesetzt. Für das Gebiet befindet sich ein B-Plan in Aufstellung, der für die Fläche eine Bebauung sowie Grüngestaltung vorsieht. Südlich davon ist die Errichtung einer Stellplatzanlage geplant.
- Block 60 – soziale Betreuung/Grünflächen → Die Maßnahmen sind zum Großteil realisiert worden. Es entstanden Einrichtungen der Bildung, sozialen Betreuung und Pflege. Bisher nur in Teilen erfolgt ist die Freiflächengestaltung vor der Stadtmauer. Es ist die Fortführung des Stadtmauergrünzuges auf den bisher noch ungestalteten Flächen vorgesehen.
- Block 54 – ehemalige Fleischwarenfabrik → Zur Entwicklung der Fläche erfolgten bereits der Abbruch alter Produktionsgebäude und die Neubebauung mit einem Seniorenwohnheim und einer Seniorenwohnanlage. Künftiger Schwerpunkt ist die Weiterentwicklung des Blocks 54 unter besonderer Beachtung der denkmalgeschützten Gebäude Papenstraße 2a, 2f und Dankwartstraße 31, 31a. sowie der Innenhofgestaltung im nördlichen Bereich.
- St.-Georgen-Kirche → Derzeit wird die obere Turmplattform durch den Einbau einer Treppe und eines Fahrstuhls für Besucher zugänglich gemacht. Die Arbeiten sollen 2013 abgeschlossen sein.
- Zeughaus (Ulmenstraße 15) → realisiert

N

Datenstand: 31.12.2011

Karte 13

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

SCHMIDT UND EHLERS
PLANERGRUPPE ROSTOCK GMBH
STADTPLANER SRL · ARCHITEKTEN BDA
Alter Markt 12
18055 Rostock
0381.375678-0
info@ac-rostock.de
www.ac-planergruppe.de

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

Historische Altstädte Stralsund und Wismar
Welterbestätte
seit 2002

MANAGEMENTPLAN

UNESCO Welterbestätte Altstadt
1. Fortschreibung

Stellung der Gebäude

Legende

Giebelhäuser

Traufenhäuser

1 **Blockbezeichnung**

Blöcke 1-36
Grundlage: Dachkataster Altstadt Wismar
Hochschule Wismar

Grenze Welterbegebiet

N

Datenstand: 31.12.2011

Karte 14

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

AC SCHMIDT UND EHLERS
PLANERGRUPPE ROSTOCK GMBH
STADTPLANER SRL ARCHITEKTEN BDA
ALTER MARKT 12
18055 ROSTOCK
0381.375678-0
info@ac-rostock.de
www.ac-planergruppe.de

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

Historische Altstädte Stralsund und Wismar
Welterbestätte seit 2002

MANAGEMENTPLAN

UNESCO Welterbestätte Altstadt
1. 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 Welterbegebiet

N

Datenstand: 31.12.2011

Karte 15

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

AC SCHMIDT UND EHLERS
PLANERGRUPPE ROSTOCK GMBH
STADTPLANER SRL ARCHITEKTEN BDA
ALTER MARKT 12
18055 ROSTOCK
0381.375678-0
info@ac-rostock.de
www.ac-planergruppe.de

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

Historische Altstädte Stralsund und Wismar
Welterbestätte
seit 2002

MANAGEMENTPLAN

UNESCO Welterbestätte Altstadt
1. Fortschreibung

Denkmale

- denkmalgeschützte Gebäude und bauliche Anlagen
- Gartendenkmale
- Denkmäler-/Gedenktafeln

- Denkmalbereich
- Grenze Welterbegebiet

N

Datenstand: 31.12.2011

Karte 16

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

AC SCHMIDT UND EHLERS
PLANERGRUPPE ROSTOCK GMBH
STADTPLANER SRL · ARCHITEKTEN BDA
Alter Markt 12
18055 Rostock
0381.375678-0
info@ac-rostock.de
www.ac-planergruppe.de

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

Historische Altstädte Stralsund und Wismar
Welterbestätte seit 2002

MANAGEMENTPLAN

UNESCO Welterbestätte Altstadt
1. Fortschreibung

Archäologischer Bestand

Legende

total bzw. stark gestörte Bereiche
d.h.Befunde nicht oder kaum mehr zu erwarten. Das betrifft insbesondere unterkellerte Neubauten nach 1945, unterirdische Tanks und Tiefgaragen.

Störungen unterschiedlichen Ausmaßes
- wo jedoch Befunde noch zu erwarten sind. Das betrifft auch die Tieferlegung von Kellersohlen nach 1945.

noch keine bekannten Störungen
- d.h. archäologisch in jedem Fall relevant. Freiflächen ohne bekannte Störung, Bereiche ohne Unterkellerung, alles mit dem Baualter vor 1945.

Grenze Welterbegebiet

N

Datenstand: 31.12.2011

Karte 17

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

AC SCHMIDT UND EHLERS
PLANERGRUPPE ROSTOCK GMBH
STADTPLANER SRL ARCHITEKTEN BDA
ALTER MARKT 12
18055 ROSTOCK
0381.375678-0
info@ac-rostock.de
www.ac-planergruppe.de

Vorlage	**Nr.:**	**VO/2013/0739**
Federführend: 02 Stabsstelle Stadtentwicklung und Welterbe	Status:	öffentlich
	Datum:	14.08.2013
	Verfasser:	Huschner, Nobert

Beteiligt:
I Bürgermeister
II Senator
III Senator
Sonstige - Beratung mit Externen
32 ORDNUNGSAMT
40 AMT FÜR KULTUR, SCHULE, JUGEND UND SPORT
60 BAUAMT
68 Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb

Abwägung der Anregungen und abschließender Beschluss 2. Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Wismar, Teil A – Gesamtstadt, Teil B – Teilkonzept Friedenshof I und II sowie Wismar Ost/ Kagenmarkt

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	09.09.2013		Bauausschuss
Öffentlich	26.09.2013		Bürgerschaft der Hansestadt Wismar

Beschlussvorschlag:

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die vorgebrachten relevanten Einwendungen, Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die, welche im Rahmen der Bürgerbeteiligung geäußert wurden, mit dem Ergebnis geprüft, dass

a) Anregungen und Hinweise von
Abteilung Kultur, Schule, Jugend und Sport der Hansestadt Wismar
Stadtwerke Wismar GmbH
Bauamt, Abteilung Planung der Hansestadt Wismar
Frau Petra Seidenberg
teilweise berücksichtigt werden.

b) Anregungen und Hinweise von
Herr Holger Manthey
Herr Dr. Eberhard Blei, als sachkundiger Einwohner
teilweise berücksichtigt und zur Kenntnis genommen werden.

2. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) bestehend aus dem Teil A Gesamtstadt und dem Teil B mit den Teilkonzepten Friedenshof und Wismar Ost/Kagenmarkt.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Einwendern von Anregungen, den abschließenden Beschluss und das Ergebnis der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Schriftsätze mitzuteilen.

4. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept ist nach dem abschließenden Beschluss, ortsüblich bekannt zu machen.

5. weitere Beteiligte:

Büro Wimes
AC Planergruppe
Stadtwerke
Wismarer Wohnungsgenossenschaft eG
Wohnungsgenossenschaft Union Wismar eG
Wohnungsgenossenschaft Friedenshof eG Wismar
Wohnungsbaugesellschaft mbH der HWI
Sachverständige Barrierefreiheit und Energie

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	

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 laufende Haushaltsjahr (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:	

Anlage/n:

Der Bürgermeister

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

Abwägung zur 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) - Teil A Gesamtstadt
Teil B - Teilkonzept Friedenhof I und II sowie Teilkonzept Wismar Ost/Kagenmarkt

Nr.	Anmerkung von der Abteilung Kultur, Schule, Jugend und Sport der Hansestadt Wismar	Stellungnahme	Empfehlung zur Abwägung
1	Auf Seite 68 und Seite 77 haben sich die Grundschulen in privater Trägerschaft ihr Profil erarbeitet. Sie sind jetzt Grundschulen mit Orientierungsstufe. Auf Seite 68 sollte in der viertletzten Zeile die Bezeichnung „Förderzentrum für Hochbegabte“ gestrichen werden.	wurde eingearbeitet	berücksichtigt
2	In der Übersicht „Strategische Ziele ... Maßnahmen“ bitten wir im Bereich Bildung, Wissenschaft und Soziales die vorletzte Maßnahme wie folgt zu fassen: „Erhalt und Schaffung von Bildungs- und Ergänzungsangeboten für benachteiligte Jugendliche	wurde eingearbeitet	berücksichtigt
3	Die Maßnahme „Erweiterung der evangelischen Grundschule“ ist aus Sicht des Schulträgers nicht notwendig	befindet sich in Durchführung	nicht berücksichtigt
	Anmerkung der Stadtwerke Wismar GmbH		
4	Die Stadtwerke Wismar GmbH bzw. die Stadtwerke Wismar Netz GmbH betreiben in Wismar die Strom-, Gas-, Wasser- und Fernwärmenetze und Anlagen. Diese sind Bestandteil der zumeist unterirdischen technischen Infrastruktur in der Hansestadt Wismar und damit unmittelbar betroffen von fast sämtlichen Veränderungen, die im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes der Hansestadt Wismar angedacht, geplant und umgesetzt werden. Die Stadtwerke Wismar GmbH sind betroffen: vom Bau der Anlagen und Netze bis hin zum Wechsel und Abrechnung von Zählern beim/mit den Kunden. Aus diesem Grund hat sich die Stadtwerke Wismar GmbH an der Finanzierung der 2. Fortschreibung beteiligt. Wir bitten um entsprechende Erwähnung. Die Stadtwerke Wismar bieten eine enge Zusammenarbeit an.	wurde eingearbeitet	berücksichtigt
5	<u>Zu 2.7 Einbeziehung energetische Zielstellungen und Maßnahmen …. / Handlungsfeld 1 – Städtebau und Wohnen / Handlungsfeld 2 – Wirtschaft und Verkehr</u> ▪ In etlichen Bereichen im Stadtgebiet stehen notwendige Erneuerungsmaßnahmen an den Netzen der Stadtwerke Wismar GmbH an. Die Kosten dieser Maßnahmen könnten reduziert werden, wenn ein Energiekonzept zur Energieerzeugung der einzelnen Quartiere zeitnah erstellt werden würde. Die dadurch eingesparten Kapazitäten könnten zur Umsetzung des Energiekonzeptes genutzt werden. Die Stadtwerke Wismar GmbH bietet hier eine enge Zusammenarbeit an. ▪ Festlegungen der energetischen Versorgungssysteme sind bereits in den B-Plänen zu treffen. Damit können notwendige planerische Details bereits im B-Plan berücksichtigt werden, die später nicht mehr zu heilen wären. ▪ Frühzeitige Beteiligung der Stadtwerke Wismar als Betreiber der notwendigen Netze und Anlagen, bei der Erarbeitung von B-Plänen sowie bei Um- und Ausbauvorhaben ist zwingend erforderlich. ▪ Um hier eine Kontinuität und Selbstverständlichkeit zu erreichen wird vorgeschlagen, eine „AG Infrastruktur“ zu etablieren. Hier sollte die Stadtwerke Wismar GmbH ein ständiges Mitglied sein. Die Zielsetzung der „AG Infrastruktur“ sollte nicht auf „energetische Zielstellungen“ beschränkt bleiben. Der Punkt ist unter Ziffer 6 Handlungsfeld 1 – Städtebau und Wohnen und Handlungsfeld 2 – Wirtschaft und Verkehr in der 2. Fortschreibung konkret mit aufzunehmen.	wurde eingearbeitet Kann nicht berücksichtigt werden, weil keine Anschlusspflicht auferlegt werden kann Versorgungsträger werden beteiligt Eingearbeitet wurde: Es wird eine Arbeitsgruppe Wohnungsunternehmen/ Stadtwerke GmbH gegründet	berücksichtigt nicht berücksichtigt, da nicht umsetzbar Anmerkung nicht relevant für ISEK berücksichtigt

Nr.	Anmerkung der Stadtwerke Wismar GmbH	Stellungnahme	Empfehlung zur Abwägung
6	<u>zu Kapitel 5 Festlegung von Schwerpunktgebieten für die weitere Stadtentwicklung</u> Für die Gebietstypen II und III wurde herausgearbeitet, dass es in den folgenden Jahren noch weiteren Rückbau und Abriss geben wird. Daraus folgend erheben die Stadtwerke Wismar GmbH aus den Erfahrungen seit 2002 folgende Forderungen. ▪ Es ist in Einvernehmen mit den Wohnungsunternehmen ein straßenbezogener Abriss vorzusehen. Damit kann erreicht werden, dass die vorhandene Infrastruktur des EVB (RW- u. SW-Kanalsystem), der Hansestadt Wismar (Straßen und Gehwege, Straßenbeleuchtung, „Grün"), der Stadtwerke Wismar GmbH (Strom-, Gas-, Wasser- und Wärmenetze) und der Telekommunikationsunternehmen weiter genutzt werden kann. Somit können Grundstücke innerhalb von Wismar für eine Neubebauung von den Eigentümern preiswerter genutzt oder zum Verkauf angeboten werden, und so Abwanderungen vermieden werden. ▪ Hilfreich für die Nachnutzung der vorhandenen ober- und unterirdischen Infrastruktur ist die Erstellung eines Nachnutzungskonzepts vor dem Abriss. Die Erstellung eines B-Plans vor dem Abriss sollte die Voraussetzung zum Abriss sein.	Seitens der Wohnungsunternehmen ist kein großflächiger Rückbau im Planungshorizont bis 2025 vorgesehen	nicht berücksichtigt Anmerkung ist für das ISEK nicht planungsrelevant, da kein großflächiger Rückbau geplant ist
	Anmerkung Bauamt, Abteilung Planung der Hansestadt Wismar		
7	Maßnahme „Erstellung eines Konzeptes zur „Barrierefreiheit" im Handlungsfeld „Städtebau und Wohnen" sollte umgeändert werden in: „Konsequente Umsetzung der gesetzlich vorgegebenen Anforderungen der Barrierefreiheit sowie einer effizienten Sanierung innerhalb der Hansestadt Wismar"	wurde eingearbeitet	berücksichtigt
8	Maßnahme „Erstellung eines Konzeptes zum Schutz des Panoramas und der Sichtachsen" sollte umgeändert werden in: gehört als Maßnahme in den Managementplan Altstadt und muss im ISEK entfallen. Als Ziel sollte im ISEK formuliert werden: „Berücksichtigung Schutz des Panoramas, der Silhouette, der Sichtachsen der Altstadt"	wurde eingearbeitet	berücksichtigt
9	Folgendes sollte zusätzlich aufgenommen werden: „Attraktives Angebot im Personennah- und -fernverkehr mit möglichst schnellen durchgehenden Verbindungen bzw. fahrgastfreundlichen Umsteigebeziehungen" „Ergänzung der Ortsumfahrung Wismar Nord"	wurde im Handlungsfeld 2 „Wirtschaft und Verkehr" als Maßnahme eingearbeitet	berücksichtigt Anmerkung ist derzeit nicht planungsrelevant
10	Maßnahme „Entwicklung und Umsetzung eines Gesamtkonzeptes für den Altstadtrand" soll entfallen, da diese Maßnahme Inhalt des zu erarbeitenden Verkehrskonzeptes sein muss.	wurde eingearbeitet	berücksichtigt
11	Maßnahme „Umwidmung verkehrsberuhigter Bereich Lübsche Straße" soll entfallen, da diese Maßnahme dem aktuellen Parkraumkonzept widerspricht.	wurde eingearbeitet	berücksichtigt
12	Maßnahme „Aufwertung und Entwicklung des Strandbereiches/Wäldchen Seebad Wendorf" sollte neu aufgenommen werden.	wurde eingearbeitet	berücksichtigt

Nr.	Anmerkung Bauamt, Abteilung Planung der Hansestadt Wismar	Stellungnahme	Empfehlung zur Abwägung
13	Maßnahme „Sanierung der Wohnungsbestände Wismar Süd“ sollte ergänzt werden durch „Wohnbebauung am Klußer Damm und Lenensruher Weg, einschließlich Erweiterung des Schulstandortes Ev. Grundschule“	wurde eingearbeitet	berücksichtigt
14	Maßnahme „Ersatzneubau Hochbrücke“ sollte entfallen, da diese nicht dem Zuständigkeitsbereich der Hansestadt Wismar unterliegt, Eigentümer ist das Land M-V.	wurde umformuliert in: „Erhalt und Verbesserung weiterer wichtiger Verkehrsachsen innerhalb der Stadt, z. B., neue Querung Bahnstrecke Wismar-Schwerin im Bereich Rostocker Straße/Am Mühlenteich“	teilweise berücksichtigt (s. Stellungnahme)
	Anmerkung der Bürgerin Frau Petra Seidenberg, Mecklenburger Straße 21, Wismar		
15	„Ich möchte anregen, die Ergebnisse des Lokalen Agenda Prozesses 21, die als Dokumentation vorliegen in die Fortschreibung des ISEK mit einzuarbeiten. Hierbei wurden breite Bevölkerungs-schichten bereits beteiligt, so dass deren Meinungen auch ins ISEK einfließen sollten.“	Soweit die Ziele und Maßnahmen noch ihre Aktualität besitzen, wurden sie bei der ISEK-Fortschreibung berücksichtigt bzw. ergänzt.	teilweise berücksichtigt
16	„Weiterhin möchte ich insbesondere anregen, die Schaffung eines Fahrradwegsystems für die gesamte Stadt Wismar und mehr Abstellmöglichkeiten für Fahrräder in das ISEK mit aufzunehmen.“	wurde wie folgt eingearbeitet: „Schaffung von Fahrradabstellmöglichkeiten/-verleihstationen wie z. B. im Rahmen der Gestaltung des Bahnhofsvorplatzes und Ergänzung/Aufwertung des durchgängig gut befahrbaren Radwegenetzes, Gestaltung Fuß-/Radweg an der Wismarbucht“	teilweise berücksichtigt (s. Stellungnahme)
17	„Weiterhin möchte ich anregen, konkrete Gebäude für Stadtteiltreffs und die Nutzung für Vereine und Initiativen der Bevölkerung in das Konzept Kagenmarkt, Friedenshof und Gesamtstadt aufzunehmen.“	Anmerkung findet in den ISEK-Teilkonzepten Berücksichtigung (Friedenshof DRK, Kagenmarkt in Zusammenhang mit Entwicklung des Stadtteilzentrums, Altstadt Bürgertreff	berücksichtigt (siehe Teilkonzepte Altstadt, Friedenhof I/II und Kagenmarkt
	Anmerkung des Bürgers Dr. Holger Manthey, Rostocker Straße 73, Wismar		
18	„Der im Ergebnis und in der Zielpyramide aufgeführte Maßnahmenkatalog bietet eine Vielzahl wünschbarer Maßnahmen. Aufgrund größtenteils fehlender Prioritätensetzung bzw. fehlendem aufzeigen von Abhängigkeiten zwischen den Maßnahmen (sachlich, teilräumlich, finanziell und zeitlich), fällt es allerdings schwer von einem integrativen Entwicklungskonzept zu sprechen. Letztlich bietet sich eine weitgehend unverbindliche Ansammlung von mehr oder weniger sinnvollen und wünschbaren Maßnahmen. Nur in den Teilraumkonzepten wird das ISEK etwas verbindlicher.“	Anmerkung ist nicht relevant, da in der ISEK-Fortschreibung Maßnahmen mit Prioritätensetzung auf den S. 93-96 beschreiben wurden und ein gesamtstädtischer Maßnahmenplan erstellt wurde.	zur Kenntnis genommen (s. Stellungnahme)
19	„Es fällt auf, dass in den Leitlinien des LEP M-V Wismar nicht als „Herausforderung in Europa“ auftaucht (S. 6). Ebenso berührt es schon etwas merkwürdig, wenn in diesen Leitlinien die „Entwicklung zu einer Region mit Lebensperspektiven insbesondere für jüngere Menschen“ genannt wird, besonders, wenn voraussichtlich der Anteil älterer Menschen zunehmen wird.“	Leitlinien wurden entsprechend dem LEP M-V widergegeben. Autor muss sich diesbezüglich an das Land M-V wenden.	nicht berücksichtigt da für den Inhalt des LEP das Land M-V zuständig ist

Nr.	Anmerkung des Bürgers Dr. Holger Manthey, Rostocker Straße 73, Wismar	Stellungnahme	Empfehlung zur Abwägung
20	„Die Erstellung des auf S. 12 erwähnten regionalen Einzelhandelskonzeptes mag noch sinnvoll sein; ist aber im Hinblick auf den „Sündenfall“ Gägelow wohl nur von begrenztem Wert. Lohnt sich der voraussichtlich hohe Aufwand dafür?“	Das Regionale Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar wurde vom Regionalen Planungsverband in Auftrag gegeben. Das Konzept wurde mit der Stadt Wismar abgestimmt, die wichtigsten Ergebnisse sind auf den S. 73-76 beschrieben	zur Kenntnis genommen (s. Stellungnahme)
21	„Die auf S. 31 getroffene Schlussfolgerung, dass die künftige Siedlungs- und Wohnbaulandentwicklung vorrangig in Wismar liegen soll, zeigt an, dass in der Vergangenheit ziemlich „wildwüchsig“ geplant und gebaut wurde. Viel kann vermutlich nicht mehr gerettet werden.“	Attraktive Baulandkapazität war ein Schwerpunkt der ISEK-Arbeitsgruppe. Im gesamtstädtischen Konzept und in den Teilkonzepten wurden Flächen dargestellt (siehe Maßnahmenpläne).	zur Kenntnis genommen geeignete attraktive Flächen in Wismar sind im ISEK ausgewiesen
22	„Der Hinweis zu den unterschiedlichen Einwohnerzahlen der städtischen und Landes-Statistik (S. 16) sollte zum besseren Verständnis erläutert werden. Welches sind die „richtigeren“ Zahlen und warum?“	Die stadteigene Statistik ist seit Beginn des ISEK-Prozesses Grundlage, weil die Daten zeitnah, kleinräumig verfügbar und vor allem realistischer sind. Das zwischenzeitliche Zensusergebnis hat dies auch bewiesen. Die Daten des Statistischen Amtes entsprechen nunmehr den stadteigenen Daten.	zur Kenntnis genommen ist im ISEK auf der Seite 18 beschrieben
23	„Die auf S. 49 vorgenommene Berechnung einer „Produktivitätsquote“ nur für Wismar erscheint eher nicht sinnvoll, weil aufgrund der zahlreichen Austauschbeziehungen mit größeren Räumen die Kosten und Erträge eben nicht für Wismar Eins zu Eins aufgehen. Bestes Beispiel sind die Renten, die aus der gesamtdeutschen Rentenkasse bezahlt werden.“	Auf der Seite 49 ist die Berechnung der „sog. Produktivitätsquote“ beschrieben. Austauschbeziehen zw. Kosten und Erträgen sind dort nicht dargestellt und das war auch nicht die Absicht. Es geht hierbei lediglich um das sich verändernde Verhältnis der produktiven zur nichtproduktiven Bevölkerung als Signalwirkung.	zur Kenntnis genommen Methodik und Ziel der Berechnung wurde auf der Seite 49 erläutert
24	„Der auf S. 75 vorgenommene Vergleich der Verkaufsfläche je Einwohner zwischen Wismar und dem Bundesdurchschnitt ist wenig sinnvoll. Sinnvoller wäre vielleicht ein Vergleich mit dem Durchschnitt der (ähnlich großen) Mittelzentren.“	Die Ausweisung der Verkaufsfläche durch das Statistische Bundesamt erfolgt nur im Fünf-Jahres-Rhythmus, der letzte vorliegende Stand ist für das Jahr 2009. Aktuelle Daten sind nur durch einen hohen finanziellen Aufwand zu erwerben.	z.T. berücksichtigt im Text wurde der Hinweis entsprechend der Stellungnahme eingearbeitet

Nr.	Anmerkung des Bürgers Dr. Holger Manthey, Rostocker Straße 73, Wismar	Stellungnahme	Empfehlung zur Abwägung
25	„Die auf S. 67 aufgeführte Rangliste zeigt, dass die Rangplätze 1 bis 7 sehr eng hinsichtlich ihrer Punktzahl beisammen liegen. Die Altstadt mit Rang 8 ist sehr weit abgeschlagen. Insofern ergibt sich der sehr hohe Handlungsbedarf für die Altstadt deutlicher aus den erzielten Punktewerten, als aus dem Rangplatz.“	Der Gliederungspunkt wurde überarbeitet, siehe Seiten 80 bis 82.	berücksichtigt wurde eingearbeitet
26	„Die Annahme zu den der Bevölkerungsprognose zu Grunde gelegten Geburtenziffern auf S. 41, insbesondere ihre Konstanz ab 2020, erscheint sehr problematisch. Ebenso erscheint die Annahme durchgehender Wanderungsgewinne ab 2015 sehr mutig. Bei einer Vorausschau über einen Zeitraum von 5 Jahren hinaus sollten Unschärfebereiche eingeführt werden, die pro Jahr rd. 1 % betragen könnten. Dann zeigt sich, dass die realistischen Einwohnerwerte im Zieljahr 2030 zwischen rd. 35.800 und rd. 38.800 Einwohnern liegen. Aus der (zunehmenden) Unsicherheit folgt, dass Planungen und Maßnahmen möglichst flexibel und reversibel sein sollten. Beispiel ist z. B. die mögliche Umnutzung von Schulen zu Altersheimen.“	Methoden zu Prognoserechnungen sind im ISEK enthalten: Da die Geburtenziffer Schwankungen unterliegt wurde um diese auszugleichen ein stabiles Niveau unterstellt. Die Güte einer Prognose ist abhängig von der Qualität der Ausgangsdaten, vom Verfahren und den Annahmen. Die Annahmen wurden in der Arbeitsgruppe formuliert, nur wenn diese eintreffen (dafür muss man i.d.R. etwas tun), dann ergeben sich auch Wanderungsgewinne Jede Prognose basiert auf einem Rechenmodell, das im Ergebnis eine konkrete Zahl für die Einzeljahre auswirft. Diese wurden mit Absicht nicht auf- oder abgerundet, weil im Rahmen des jährlichen Monitoring die Realwerte mit den Prognosewerten abgeglichen werden, um festzustellen, ob die Prognosen noch als Planungsgrundlage geeignet sind. Infrastrukturprognosen wurden auf den Seiten 76-80 beschrieben. Im Ergebnis wird deutlich, dass es keine Notwendigkeit der Umnutzung von Schulen zu Altenheimen gibt, da die Einwohnerzahl im Schulalter bis zum Ende des Prognosezeitraumes steigt und die Zahl der älteren Einwohner (Pflegebedürftige) nur noch bis 2018 zunimmt. Insofern sind alle Schulkapazitäten zu erhalten und die Stadt ist schon heute sehr gut mit Wohnformen für die ältere Bevölkerung ausgestattet.	nicht berücksichtigt Die Annahmen zur Bevölkerungsprognose sind im ISEK auf der Seite 41 beschrieben, diese sind in der Arbeitsgruppe ISEK abgestimmt Ergebnisse der Einzeljahre der Prognose sind notwendig, um Realentwicklung mit Prognosewert im jährlichen Monitoring abzugleichen (ist auch Forderung von Land und Bund) Prognosen der künftigen Ausstattung mit sozialer Infrastruktur sind auf den Seiten 76-80 enthalten.

Nr.	Anmerkung des Bürgers Dr. Holger Manthey, Rostocker Straße 73, Wismar	Stellungnahme	Empfehlung zur Abwägung
27	„Der auf S. 75 postulierte Handlungsbedarf für Supermärkte in der Altstadt kann unterstrichen werden. Auf S. 88 werden dafür die im angrenzenden Hafenbereich leer stehenden Speicherkapazitäten als geeignet angesehen. Das könnte m. E. offensiver verfolgt werden. Dieser Bereich des Hafens zählt zwar zum Bereich Wismar West, ist jedoch räumlich und funktional (vor allem auch hinsichtlich Tourismus und Segler) stark auf die Altstadt bezogen. Kann dieser Bereich von Wismar West der Altstadt zugeordnet werden?“	Die Zuordnung der Stadtteile entspricht der kleinräumigen Gliederung der Stadt (Bürgerschaftbeschluss).Im ISEK-Teilkonzept Altstadt wird der angesprochene Hafenbereich mitbetrachtet, weil der Bereich des Hafens zum Sanierungsgebiet Altstadt zählt.	berücksichtigt im ISEK-Teilkonzept Altstadt
28	„Die auf S. 76 vorgenommene zusammenfassende Bewertung muss kritisch gesehen werden, weil es zwischen den meisten sachlichen Teilbereichen keine Substitutionsbeziehungen gibt (Beispiel: wenn kein Einzelhandel in der Nähe ist, nutzt mir die Schule, der Sportplatz oder der Tierpark nur bedingt bis gar nicht).“	Auf der Seite 81 ist gesagt:“ Bei dieser Methode geht es nicht um die Einteilung in gute oder schlechte Stadtteile. Es werden vielmehr Vorzüge, Qualitäten oder Defizite der Stadtteile ablesbar. Damit sind für die Stadtteile Rückschlüsse auf die Vielfalt, Breite, Intensität und Richtung des Stadtumbaus und der integrierten Stadtentwicklung möglich“. Auch bei der Standortwahl für Wohnungssuchende ist dies wichtig (aufgrund der Altersstruktur und Einwohnerzahl kann nicht jeder Stadtteil mit allen Infrastruktureinrichtungen ausgestattet sein).	nicht berücksichtigt die Methode und das Ziel wurden auf Seite 81 beschreiben (s. Stellungnahme)
29	„Die auf S. 88 genannte Gestaltung des Bahnhofsvorplatzes und der vorhandenen Brachflächen auf dem Bahngebiet ist m. E. überfällig – spätestens seitdem Wismar Welterbestätte geworden ist. Dieser Bereich ist eine wesentliche Visitenkarte für den Tourismus, die z. Zt. Stark abschreckend wirkt. Ebenso ist die Gestaltung dieser Bereiche für die Bevölkerung und Pendler sinnvoll. Eine relativ einfach und schnell realisierbare Maßnahme wäre z. B. der (früher bereits mögliche) direkte Zugang von der Straße und der Bushaltestellte vor dem Bahnhof zum Bahnsteig (ohne den Treppendurchgang benutzen zu müssen).“	wurde wie folgt eingearbeitet: „Planung und Umsetzung Bebauungsplan Rostocker Straße, Gestaltung Bahnhofsvorplatz und Entwicklung Brachflächen auf Bahngelände“ und „Verbesserung der Zugänge zu den Bahnsteigen“. Die Gestaltung der Zugänge obliegt der Deutschen Bahn AG	teilweise berücksichtigt (s. Stellungnahme)
30	„Bei der Planung der neuen Querung der Bahnstrecke Wismar – Schwerin (Ersatz der Hochbrücke) sollte möglichst eine Tunnellösung angestrebt werden (in offener Bauweise realisierbar).“	wurde wie folgt eingearbeitet: „Erhalt und Verbesserung weiterer wichtiger Verkehrsachsen innerhalb der Stadt, z. B., neue Querung Bahnstrecke Wismar-Schwerin im Bereich Rostocker Straße/Am Mühlenteich“ Eigentümer der Hochbrücke ist das Land M-V, welches über die Art der Querung entscheidet.	teilweise berücksichtigt (s. Stellungnahme)

Nr.	Anmerkung des Bürgers Dr. Holger Manthey, Rostocker Straße 73, Wismar	Stellungnahme	Empfehlung zur Abwägung
31	„Der in mehreren Wanderkarten eingezeichnete und in Wanderführern empfohlene Wanderweg um den Mühlenteich (S. 89) ist im südlichen Bereich nicht mehr einwandfrei begehbar. Das betrifft insbesondere die schiefen Bohlenwege, die unfallträchtig sind. Hier ist eine Sanierung dringlich und sinnvoll.“	Instandhaltungsmaßnahmen sind nicht Gegenstand im ISEK	zur Kenntnis genommen
	Anmerkung Dr. Eberhardt Blei als Autor in seiner Eigenschaft als sachkundiger Einwohner der Bürgerfraktion		
32	In der Einleitung und im Punkt 1 der 15-seitigen „Analytischen Aufarbeitung des ISEK-Entwurfes Wismar 2012“ begrüßt der Autor Dr. Blei die „längst fällige“ Fortschreibung beschreibt die notwendige frühzeitige Beteiligung in informellen Planungsprozessen und Transparenz der Entwicklung der Hansestadt Wismar	Es handelt sich um eine allgemeine Formulierung des Autors	zur Kenntnis genommen Anmerkung ist für das ISEK nicht planungs-relevant
33	Im Punkt beschreibt der Autor das Anliegen von ISEK Integrierten Stadtentwicklungskonzepten und die Konsequenzen für die Stadtpolitik und verweist auf die Anforderungen, die das Ministerium für Wirtschaft, Bau und Tourismus M-V an eine ISEK-Fortschreibung stellt und teilte den entsprechenden Link zum Ministerium mit.	Da sowohl die ISEK-Ersterstellung als auch die Fortschreibungen auf den Anforderungen des Ministeriums beruhen und allen Beteiligten (siehe Gliederung ISEK) bekannt sind, findet die Anmerkung keine Berücksichtigung. Zudem sind auf der S. 5 der ISEK-Fortschreibung die Notwendigkeit und die Grundlagen beschrieben	nicht berücksichtigt, das ISEK entspricht den Anforderungen des Ministeriums (s. Anlage 1)
34	Der Autor Dr. Blei fordert regelmäßiges Entwickeln der formellen Planungen aus den integrierten Stadtentwicklungskonzepten und Erarbeitung weiterer informeller Planungen (städtebauliche Rahmenplanung, Fachkonzepte, Gutachten etc.) und regelmäßige Fortschreibung der Fachplanungen/ hier wird ein dringender Bedarf in einer Vielzahl von Planungsfeldern, die in GIS- Fachschalen dokumentiert werden, gesehen. ▪ Städtisches Konzept Energie, CO2-Reduzierung und zur Reduzierung von Emissionen ▪ Grün- und Freiraumkonzept/ Naturräume/ Schutzgebiete/ Quartiersgrün/ Entsiegelung/ ▪ Kleingärten und Parkanlagen; Konzept zur Inklusion und Barrierefreiheit ▪ Konzept öffentliche Räume (Aufenthaltsqualität); Konzept „Sichere Schulwege“ ▪ Konzept öffentliche Kinder- und Seniorenspielräume (Spielplätze) ▪ Regionales Fuß-, Rad- und Wanderweg-Konzept; Konzept der Kultur- und Veranstaltungsstätten ▪ Verkehrsleitsystem-Konzept (besonderer Schwerpunkt Rostocker Straße, Bleicherstraße, Mühlenteich (jetzige Hochbrücke) und Parken ▪ Konzept der Flächen der öffentlichen Verwaltung; Konzept Wertstoffrückführung und Wertstoffsammelplätze; Konzept zur Finanzierung der Stadt und der Stadtentwicklung ▪ Konzept der strategischen und konzeptionellen Zusammenarbeit zwischen Stadt, Hochschule und wissenschaftsnahen Einrichtungen	Diese Anmerkungen können nicht in die ISEK-Fortschreibung integriert werden. Die 2. ISEK-Fortschreibung wurde in einem breiten Beteiligungsverfahren begleitet (s. Seite 95-97). Im Ergebnis wurden gesamtstädtische und teilräumige Maßnahmen mit Prioritäten festgelegt. Dazu zählen die Erarbeitung eines Tourismuskonzeptes mit Beherbergungs-konzept und eines Verkehrskonzeptes. Die 2.Fortschreibung des ISEK ist kein völlig neues Konzept, sondern baut auf vorhandene Planungsgrundlagen auf.	zur Kenntnis genommen Anmerkung ist für das ISEK nicht planungs-relevant

Nr.	Anmerkung Dr. Eberhardt Blei als Autor in seiner Eigenschaft als sachkundiger Einwohner der Bürgerfraktion	Stellungnahme	Empfehlung zur Abwägung
35	„Als Konsequenzen für die Stadtpolitik ergeben sich nach Auffassung des Autors entsprechend den Vorgaben des Ministeriums den Aufbau eines Monitoring zu den strategischen Ziele, den Entwicklungszielen und den Maßnahmen zur Zielerreichung und regelmäßige Berichterstattung an die Bürgerschaft und die Öffentlichkeit.“	Die Hansestadt Wismar schreibt seit 2002 jährlich zum Stichtag 31.12. ein Monitoring Stadtentwicklung für die Gesamtstadt auf der Ebene der Stadtteile und für alle städtebaulichen Gesamtmaßnahmen fort, einschließlich einer prozessbegleitenden Evaluation. Regelmäßige Informationen (Fachämter, Wohnungsunternehmen, Ausschüsse) erfolgen bereits. Auf der Seite 5 ist das Monitoring als Grundlage der ISEK-Fortschreibung genannt.	zur Kenntnis genommen Ein Monitoring wird bereits seit 2001 jährlich fortgeschrieben und war Grundlage der 2. ISEK-Fortschreibung
36	<u>Beteiligte und Betroffene</u> An der Erarbeitung des Konzeptes waren die Stabsstelle für Stadtentwicklung, die DSK (Auftraggeber), eine Arbeitsgruppe der Stadtverwaltung, eine Arbeitsgruppe der Wohnungsunternehmen (gewerbliche Wohnungswirtschaft), die Stadtwerke Wismar und der Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb (Eigenbetrieb der Hansestadt) beteiligt. Offensichtlich wurden wichtige Betroffenengruppen nicht beteiligt, so zum Beispiel – der Haus und Grund e.V. Wismar – Vertreter der Behindertenverbände Dass der Mieterbund Wismar und Nordwestmecklenburg (ca. 1.000 Mitglieder in Wismar) nicht beteiligt wurde, und damit die Interessenvertretung der betroffenen Mieter an der Ausarbeitung der Konzepte nicht mit am Tisch saß, ist erklärungsbedürftig. Wichtige Themen der Stadtentwicklung wie – Tourismus und Fremdenverkehr – Kultur (funktionelle und räumliche Angebote) – Finanzen/ Bezahlbarkeit von Stadt – Ökologie/ Grünräume – sind inhaltlich/ qualitativ und personell nicht abgedeckt.	Der Inhalt der 2. ISEK-Fortschreibung ist in der Stadtverwaltung vor Auftragsvergabe festgelegt worden, die Schwerpunkte definiert, die sich an den Vorgaben des Ministeriums orientieren. Es fand ein breites Beteiligungsverfahren statt. Im Gegensatz zur Ersterstellung und der 1. Fortschreibung des ISEK wurde die Öffentlichkeit, Vereine, Verbände, Unternehmen, etc. schon während des Bearbeitungsprozesses einbezogen (Presse, Internet). Alle ISEK-Dokumente standen für alle Interessierten im Internet. Zudem fanden zwei Öffentlichkeitsveranstaltungen und vier Stadtteilgespräche statt. Die Themen Tourismus, Kultur, Landschafts- und Grünräume wurden sehr wohl betrachtet und Maßnahmen festgelegt, insb. in den Teilkonzepten, im Managementplan und Städtebaulichen Rahmenplan Altstadt (wurden zeitgleich fortgeschrieben). Siehe S. 60-75 und die Zielpyramiden sowie die Maßnahmenpläne	nicht berücksichtigt Anmerkung ist für das ISEK nicht planungsrelevant (s. Anlage 1 und Stellungnahme) nicht berücksichtigt, ist im ISEK auf den Seiten 60-75 enthalten

Nr.	Anmerkung Dr. Eberhardt Blei als Autor in seiner Eigenschaft als sachkundiger Einwohner der Bürgerfraktion	Stellungnahme	Empfehlung zur Abwägung
37	Methodische und analytische Fragen Bei einer derartig wichtigen, umfangreichen und strategischen Arbeit ist es erforderlich, das methodische Herangehen einführend zu beschreiben, welche Daten und Fakten warum und wie erhoben und verglichen werden, damit die Stadtpolitiker im Ehrenamt und die Bürgerinnen und Bürger die Aussagen im städtebaulichen Entwicklungskonzept gut nachvollziehen können.	Eine der wesentlichsten Grundlagen für die Fortschreibung des ISEK Teil A (Gesamtstadt) und Teil B (Städtebauliche Gesamtmaßnahmen) ist das Monitoring Stadtentwicklung (mit Methoden- und Indikatorenbeschreibung), das seit 2002 jährlich fortgeschrieben wird, und die Langfassung zu den Prognosen (Bevölkerung, Haushalte, Wohnungsnachfrage, Leerstände, Infrastruktur). Das steht auch so im ISEK- Teil A auf der Seite 5 und in den Teilkonzepten auf der Seite 4. Die Monitoringberichte enthalten auch alle Anforderungen des Ministeriums, Zeitreihen, Indikatoren werden in Karten und Plänen umgesetzt. Die ISEK-Fortschreibung enthält eine Zusammenfassung dieser Berichte.	nicht berücksichtigt, ist im ISEK enthalten (s. Stellungnahme)
38	Themen der Stadtentwicklung wie Barrierefreiheit (trotz Punkt 2.8) und klimagerechte Stadt sind inhaltlich/ qualitativ und personell nicht abgedeckt.	Im Gegensatz zur ISEK-Ersterstellung und zur 1. Fortschreibung im Jahr 2005 sind die Themen Energieeffizienz und Barrierefreiheit neu in die 2. Fortschreibung aufgenommen. Das Thema Barrierefreiheit wird im Gesamtkonzept auf Maßnahmenebene beachtet (Seite 92) und im Teilkonzept Altstadt umfassender. Auf Seite 14 steht, das die Hansestadt Wismar kein eigenes gesamtstädtisches Energiekonzept erarbeitet, aber aufbauend auf dem Regionalen Energiekonzept ist die Erarbeitung von Teilkonzepten auf Quartiersebene möglich	zur Kenntnis genommen ist im ISEK enthalten (s. Stellungnahme)
39	Die 2. Fortschreibung ISEK – Teil B heißt „Friedenshof“, meint aber Friedenshof I + II. In der Fortschreibung Friedenshof ist dann auf Seite 4 die Karte „Gliederung des Stadtteils Friedenshof“ zu finden, die den Anforderungen eher gerecht wird.	Auf der Seite Impressum steht: **ISEK der Hansestadt Wismar** Integriertes Stadtentwicklungskonzept TEIL B: Stadtteilkonzept Friedenshof I und II 2. Fortschreibung Auf dem Deckblatt wurde … I und II ergänzt Dort gehört die Karte auch hin und nicht in den Teil A (Gesamtstadt).	wurde zum Teil berücksichtigt, (s. Stellungnahme)

Nr.	Anmerkung Dr. Eberhardt Blei als Autor in seiner Eigenschaft als sachkundiger Einwohner der Bürgerfraktion	Stellungnahme	Empfehlung zur Abwägung
40	Erst kleinräumliche Betrachtungen geben Aufschluss über die Veränderungen und lassen diese transparent werden. Diese Räume sollten so abgegrenzt sein, dass in diesen Räumen gleiche/ ähnliche Strukturen vorhanden sind, zum Beispiel Gebiete mit fünfgeschossigen industriellen Wohnungsbau der 70er Jahre oder Einfamilienhausgebiete der 90er Jahre. Diese Abgrenzung nach Stadtstrukturtypen ist zwischenzeitlich gängige Praxis in den meisten Bundesländern. Bei Wohnnutzungen lassen sich die Räume gleichen Strukturtyps durch die Postadressen eindeutig abgrenzen. Unklarheiten ließen sich so vermeiden. So werden für das Stadtteilkonzept Friedenshof für 2002 bis 2011 auf Seite 9 – 1.410 Wohnungen Rückbau und 299 Wohnungen Neubau dargestellt. Die Rückbauwohnungen dürften sich im Gebiet Friedenshof I und II befinden (mehrgeschossiger industrieller Wohnungsbau) und der Neubau ausschließlich in der Gartenstadt (vorrangig Einfamilienhäuser einzeln stehend und Reihenhäuser).	Die Grenzen entsprechen der kleinräumigen städtischen Gliederung, dazu gibt es einen Bürgerschaftsbeschluss. Diese kleinräumige Gliederung ist, wie auch bei der ISEK-Ersterstellung und der 1. Fortschreibung, Grundlage der 2. ISEK-Fortschreibung. Auch auf Bundesebene werden Monitoring und Evaluierung auf Ebene der Gesamtmaß-nahmen durchgeführt und es gibt kaum Teilgebiete, die nur eine Bebauungsstruktur aufweisen. Tabelle und Karte zu den einzelnen Rückbaumaßnahmen ist im ISEK-Teilkonzept Friedenshof I und II enthalten. Neubau gibt es auch im Friedenshof II.	zur Kenntnis genommen Anmerkung ist für das ISEK nicht planungs-relevant (s. Stellungnahme)
41	Beim Stadtteil Ost gibt es Vergleichbares. Dieser Stadtteil gliedert sich in das Stadtteilgebiet Kagenmarkt und das Stadtteilgebiet Ost. Das Konzept ISEK – Teil B heißt aber Kagenmarkt, das angegebene Fördergebiet Wismar Ost/ Kagenmarkt.	Auf dem Deckblatt steht: „Wismar Ost/ Kagenmarkt. Auf der Seite Impressum steht: **ISEK der Hansestadt Wismar** Integriertes Stadtentwicklungskonzept TEIL B: Stadtteilkonzept Wismar Ost/Kagenmarkt 2. Fortschreibung	nicht berücksichtigt, Bezeichnung ist im ISEK-Teilkonzept korrekt
42	Im Punkt 5.1 äußert der Autor einige grundsätzliche Anmerkungen zur Gesamtstadt: ▪ Gebietsbezogene Informationen (Zahlen und Fakten) sollten sich in einer Karte verorten lassen. Eine bzw. mehrere Grundkarten, die regelmäßig verwendet werden, sollten zu Beginn einer derartigen Ausarbeitung eingeführt werden. „Steckbriefe“ für Gebiete bzw. eine Matrix, die alle Gebiete und die wichtigsten Grunddaten (Einwohner, Wohnungseinheiten etc.) ausweisen, könnten einen schnellen Überblick ermöglichen. ▪ Werden Abbildungen und Zitate aus anderen Publikationen verwendet, so sind die Quellen zwingend anzugeben. Dies erfolgt z.B. bei den Abbildungen auf den Seiten 6, 8 und 12 (Gesamtstadt) nicht. ▪ Es ist fragwürdig, ob bei der Erarbeitung des ISEK auf ein in Aufstellung befindliche Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) zurückgegriffen werden sollte, das noch nicht einmal die erste Verfahrensstufe durchlaufen hat. Natürlich ist das rechtskräftige Landesraumentwicklungsprogramm von 2005 zu Grunde zu legen. ▪ Grafische Darstellungen ohne Abszisse sollten grundsätzlich nicht verwendet werden. Sie verzerren das tatsächliche Bild (vgl. z.B. Abb. 17, 28,30).	Auf S. 5 der ISEK-Fortschreibung wird auf das Monitoring Stadtentwicklung für die Gesamtstadt und Fördergebiete verwiesen, dieses enthält umfangreiches Karten- und Zahlenmaterial, Grunddaten e tc. lückenlos seit 2001. Ausgewählte stadtteilbezogene Analysedaten/-indikatoren sind enthalten. Die Quelle wurde angegeben bzw. verweisen die Überschriften auf die Herkunft der Abbildungen. Die Neuaufstellung des LEP stammt aus dem Jahr 2005 und dieses wurde auch der ISEK-Fortschreibung zu Grunde gelegt. In den betreffenden Abbildungen sind die absoluten Zahlen eingetragen, insofern für jeden Leser nachvollziehbar, verständlich und keineswegs verzerrend.	nicht berücksichtigt, Anmerkungen sind im ISEK enthalten bzw. sind für das ISEK nicht planungsrelevant (s. Stellungnahme)

Nr.	Anmerkung Dr. Eberhardt Blei als Autor in seiner Eigenschaft als sachkundiger Einwohner der Bürgerfraktion	Stellungnahme	Empfehlung zur Abwägung
43	Einleitung Die einleitenden Bemerkungen zur Notwendigkeit der Fortschreibung werden nicht begründet. Das ISEK trifft -salopp gesagt- die Feststellung, dass es zwischen 2005 und 2012 nicht so negativ wie prognostiziert gekommen ist: ▪ Einwohnerentwicklung positiver als berechnet ▪ Geburtenzahl überdurchschnittlich gestiegen ▪ deutliche Unterschiede bei der Wanderung in den Stadtteilen ▪ Prognose Wohnungsnachfrage nicht eingetroffen ▪ Überangebot an preiswerten Wohnraum Aber warum ist das so? Haben die statistischen Methoden in die Irre geführt oder hat ein Wertewandel stattgefunden bzw. zeitigen politische Steuerungen Wirkung, die mit statistischen Methoden schwer oder nicht mehr „vorherzusehen“ sind? Machen wir mit diesem Konzept vielleicht schon den nächsten Fehler in der Vorausschau?	In der Einleitung wird auf die Notwendigkeit verwiesen, welche innerhalb des Dokuments in den verschiedenen Bereichen auch begründet wird. Auf den Seiten der Analyse ist die Begründung genau beschrieben und auch im Konzept sind Aussagen dazu enthalten. Nicht die statistischen Methoden sind es, die in die Irre führen, sondern die politischen Rahmenbedingungen, die bei der 1. Fortschreibung des ISEK nicht vorhersehbar waren.	zur Kenntnis genommen im ISEK sind alle Aussagen und die Begründungen dazu enthalten
44	Betrachten wir die Geburten. Vergleicht man den Lebensbaum 2011 mit dem gerechneten 2030 auf Seite 44, dann sind in der Berechnung 2030 die 18-Jährigen und Jüngeren in ihren Jahrgängen weniger als die 19-Jährigen und Älteren. Die 18-Jährigen und Jüngeren sind genau die, die 2012 und in den Folgejahren geboren wurden bzw. werden. Daraus ergäbe sich die Frage: Braucht die Hansestadt und der Stadt-Umland-Raum wirklich weitere Kindereinrichtungen?	Infrastrukturprognosen wurden auf den Seiten 76-80 beschrieben. Angesichts des Geburtenanstiegs der letzten Jahre, der derzeit hohen Auslastung vorhandener Kapazitäten im Kita-Bereich sowie noch prognostizierter steigender Kinderzahlen bis 2016 ergibt sich kurzfristig die Notwendigkeit zur Schaffung weiterer Betreuungskapazitäten. Zudem hat Wismar auch eine Versorgungsfunktion für das Umland zu erfüllen. Langfristig gesehen stellt sich zwar ein sinkender Bedarf ein, zu erwartende Überkapazitäten müssen angesichts der der stetig steigenden Zahlen der Kinder im Grundschulalter für Hortplätze genutzt werden.	nicht berücksichtigt ist im ISEK auf den Seiten 76-80 begründet
45	Bei den Grundlagen für die 2. Fortschreibung des ISEK (Seite 5) fehlt das rechtsverbindliche LEP-MV. Außerdem werden die Quellen für die Dokumente nicht nachgewiesen.	Das rechtsverbindliche LEP ist angegeben das Landesraumentwicklungsprogramm M-V Neuaufstellung stammt aus 2005 Die Dokumente werden beim Titel genannt und sind damit für jeden nachvollziehbar.	nicht berücksichtigt, ist im ISEK auf der Seite 6 korrekt enthalten

Nr.	Anmerkung Dr. Eberhardt Blei als Autor in seiner Eigenschaft als sachkundiger Einwohner der Bürgerfraktion	Stellungnahme	Empfehlung zur Abwägung
46	Die Leitlinien der Landesentwicklung in Mecklenburg-Vorpommern werden aus dem (unbekannten/ Quelle nicht angegeben) Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP) – Neuaufstellung abgeleitet, die, wenn sie so stimmen ▪ einen Paradigmenwechsel von Landwirtschaft auf Agrarland bedeuten ▪ die Themen erneuerbare Energien, Reduzierung CO2 und Klimawandel nicht einmal aufrufen.	Quelle ist angegeben (Seite 6), Das LEP ist für die gesamte Öffentlichkeit frei zugänglich, der Autor kann sich also über die Richtigkeit der aus dem LEP zitierten Leitlinien überzeugen, bevor die Richtigkeit angezweifelt wird. Mit dem ISEK kann nicht das LEP fortgeschrieben werden	nicht berücksichtigt die Quelle ist im ISEK angegeben und die Anmerkung ist nicht ISEK-relevant
47	Die Leitlinien und gesamträumlichen Entwicklungsziele werden aus dem RREP WM 2011 übernommen (Seite 8-11). Bei der Nennung des Tourismusschwerpunktraumes und des landwirtschaftlichen Vorbehaltsgebietes im Stadt-Umland-Raum wäre eine kritische Anmerkung zum Konfliktpotential der potentiell möglichen großen industriellen Tierhaltungsanlagen angebracht gewesen.		nicht berücksichtigt die Anmerkung ist für das ISEK nicht planungsrelevant
48	Den Stadt-Umland-Raum (Seite 12 und Seite 16-31) zu thematisieren, ist wichtig. Zum besseren Verständnis sollte die Ausführungen im LEP MV 2005 zurückgegriffen werden (nachfolgende Abbildung mit Erläuterungen) und begründet werden. Es müsste auch begründet werden, warum Blowatz und die Insel Poel hinzugerechnet werden, worin die Verflechtungen mit der Hansestadt Wismar bestehen (Kriterien 3 a bis d der Abbildung). Die darin formulierten Handlungsfelder ▪ Wohnentwicklung ▪ Gewerbeentwicklung ▪ Einzelhandelsentwicklung ▪ Ausgleichs- und Kompensationsflächen ▪ Tourismus und Naherholung sind nachvollziehbar. Der „Achtung“-Hinweis, dass in anderen Handlungsfeldern Handlungsbedarf bestehe (Seite 13), ist zu hinterfragen. In einen Rahmenplan der Stadt-Umland-Entwicklung sollten diese Aspekte allemal einbezogen werden. Der könnte dann auch IREK = integriertes Regionales EntwicklungsKonzept oder SUREK = Stadt-Umland-Raum-Entwicklungs-Konzept heißen.	Grundlage war das LEP M-V 2005. Es wurden mit keinem Wort die formulierten Handlungsfelder im SUR kritisiert, aber der Rahmenplan für den SUR kam zu dem Ergebnis, dass in den Handlungsfeldern Schulen, Kindertagesbetreuung, medizinische Versorgung und altersgerechte Wohnformen kein Handlungsbedarf besteht. Darum wurde der Stadt-Umland-Raum in die Analyse einbezogen, um Schlussfolgerungen für die Versorgungsfunktion der Hansestadt Wismar abzuleiten.	nicht berücksichtigt ist im ISEK konkret begründet (Seite 13, Seite 31 und Seiten 76-80) nicht berücksichtigt, ist nicht ISEK-relevant
49	Tabelle 2 (Seite 17) sollte Tabelle 1 sein, und Spalte 3 sollte Spalte 2 sein. Man möchte doch zuerst einmal wissen, wie viel Menschen (Erst- und Zweitwohnsitz/ ggf. nur Einwohner) in einem Ort wohnen.	Es wurden nur ausgewählte Indikatoren aus dem SUR für das ISEK entnommen und zwar die, aus denen sich ein Handlungsbedarf für die Stadt ableiten könnte.	nicht berücksichtigt ist nicht ISEK relevant

Nr.	Anmerkung Dr. Eberhardt Blei als Autor in seiner Eigenschaft als sachkundiger Einwohner der Bürgerfraktion	Stellungnahme	Empfehlung zur Abwägung
50	Warum dann im Punkt 3 Hansestadt Wismar im Vergleich zu den Umlandgemeinden (Seite 16-31 = 16 Seiten) umfängliche Darstellungen zu Handlungsfeldern folgen, für die die Kommunalpolitiker keinen aktuellen Handlungsbedarf sehen, erschließt sich nicht. Sind die Aussagen, ▪ dass Barnekow und Metelsdorf weder einen Arzt (Hausarzt oder Endokrinologen?) noch einen Zahnarzt haben, ▪ dass die Versorgungsquote Kindertagesbetreuung einschließlich Hort (ohne Tagesmütter!!) für 0-10 Jahre alte Kinder in Dorf Mecklenburg bei 115% und in Metelsdorf bei 0% liegt wichtig? Das kann man doch für den interessierten Leser in einer großen Tabelle im Anhang abhandeln. Wichtig ist, ob ein Einwohner, ein Zweitwohnsitzler oder ein Urlauber eines Umland-Raum-Ortes an einem Tag mit öffentlichen Verkehrsmitteln zum behandelnden Arzt ins Mittelzentrum und wieder in seinen Wohnort zurückkommt.	Die Umlandbetrachtung wurde gewählt um daraus Rückschlüsse für die Handlungsfelder in der Hansestadt Wismar zu ziehen und selbstverständlich ist die Ausstattung der Umlandgemeinden mit Infrastruktur auch für die Hansestadt Wismar von Bedeutung, da diese als Mittelzentrum bedeutende Versorgungs-funktionen für die Gemeinden erfüllt.	nicht berücksichtigt, die im ISEK enthaltenen Aussagen sind von Bedeutung
51	Auf Seite 16 wird vermerkt, dass zwischen den Daten des statistischen Landesamtes auf der einen Seite und den Gemeindedaten (Einwohnerzahlen, Alters- und Geschlechtsgliederung) zum Teil erhebliche Abweichungen bestehen! Das ist erklärungsbedürftig! Es handelt sich hier offensichtlich sowohl um methodische als auch zahlenmäßige Unterschiede. Welche Altersgliederung und welche Datenbasis sind für die Berechnung der Prognose Wismar valide und belastbar?	Die stadteigene Statistik ist seit Beginn des ISEK-Prozesses Grundlage, weil die Daten zeitnah, kleinräumig verfügbar und vor allem realistischer sind. Das zwischenzeitliche Zensusergebnis hat dies auch bewiesen. Die Daten des Statistischen Amtes entsprechen nunmehr den stadteigenen Daten. Aus den o. g. Gründen erklärt sich auch, dass den Prognosen stadteigene Daten zu Grunde liegen.	nicht berücksichtigt, ist im ISEK auf den Seiten 4, 15, 32, 40 enthalten
52	Warum braucht die Hansestadt für ihr ISEK ein Benchmarking? (Seite 28-31) Wie ist es um die Validität der Benchmarking-Aussagen (Seite 28-31) bestellt, wenn in der nicht näher bezeichneten tabellarischen Darstellung auf Seite 30/ unten zwar 22 Indikatoren (nicht 23, wie im Text und der Tabelle steht) aufgeführt sind und Gewichte für die Oberpunkte verteilt werden, aber unklar ist, wie der interne Bewertungsmaßstab der einzelnen Indikatoren ist. Für die Stadt-Umland-Raum-Entwicklung sind derartige Vergleiche kontraproduktiv, regen sie doch einen unsinnigen Wettbewerb an.	Begründung ist auf Seite 28 gegeben. Das Benchmarking ist eine Strukturanalyse. Bei dieser Methode geht es nicht um die Einteilung in gute oder schlechte Gemeinden. Es werden vielmehr Vorzüge, Qualitäten oder Defizite ablesbar. Auch bei der Standortwahl für Wohnungssuchende ist dies wichtig (aufgrund der Altersstruktur und Einwohnerzahl kann nicht jede Gemeinde gleichermaßen mit allen Infrastruktureinrichtungen, etc. ausgestattet sein).	teilweise berücksichtigt Begründung, Methodik und Ziel sind im ISEK auf der S. 28 enthalten Der Schreibfehler „22“ Statt „23“ wurde korrigiert

Nr.	Anmerkung Dr. Eberhardt Blei als Autor in seiner Eigenschaft als sachkundiger Einwohner der Bürgerfraktion	Stellungnahme	Empfehlung zur Abwägung
53	Das Portfolio (Abbildung 2/ Seite 31) ist nicht sinnvoll, weil versucht wird, die Orte anhand derselben Kriterien (Indikatoren) zu prüfen. Es wäre produktiver gewesen, die Bedeutung, die Perspektiven/ Alleinstellungsmerkmale und den Beitrag jedes Ortes im bzw. für den gemeinsamen Stadt-Umland-Raum des Mittelzentrums Hansestadt Wismar herauszuarbeiten. Die Portfoliodarstellung (Seite 31) ist wissenschaftlich fragwürdig, wenn Einzelaussagen zu den Umlandgemeinden in den Benchmarking-Übersichten fehlen, etwa ▪ Einwohnerentwicklung, ▪ Einkommenssteueranteil, Kaufkraft, Arbeitslosigkeit oder auch unter „Wismar“ subsumiert sein könnten. Hier gibt es Klärungsbedarf.	Das kann im Rahmenplan für den SUR Wismar eigesehen werden. Es war nicht Absicht mit der ISEK-Fortschreibung ein Stadt-Umland-Raum-Konzept für das Mittelzentrum Wismar zu erarbeiten. Portfolioabbildungen (drei Achsen) sind eine sehr gute wissenschaftliche Methode zur Bestimmung von Handlungsbedarf und Förderpriorität ist	nicht berücksichtigt ist nicht ISEK-relevant (ist im SUR enthalten) nicht berücksichtigt ist im ISEK beschrieben
54	Unklar ist auch, ob und wie der Indikator „Bereich Bevölkerung“ aus der Darstellung Seite 30/ unten in die Abbildung 2 „Portfolio“ (Seite 31) eingegangen ist, da hierfür keine Achsenbezeichnung steht.	Auf S. 31 steht:“ Die Größe der Kreise hängt vom Wert des Bereiches Bevölkerung ab. Je größer der Kreis, je besser ist der Wert.“	nicht berücksichtigt ist im ISEK auf der Seite 31 beschrieben
55	Dafür hätten die Schlussfolgerungen unter 3.7 (Seite 37) zu einem produktiven Miteinander zwischen Wismar und den Umlandgemeinden qualitativ ausgebaut werden bzw. zur Aufgabenstellungen für die Entwicklung des SUR Wismar entwickelt werden sollen. Immerhin handelt es sich um ein integratives Konzept und nicht nur um eine Analyse.	Das produktive Miteinander zwischen der Hansestadt Wismar und den Umlandgemeinden fand und findet bereits qualitativ und quantitativ in einem für alle Seiten optimalen Rahmen statt und äußert sich bspw. bei der gemeinsamen Erstellung des Rahmenplanes für den SUR, des Regionalen Einzelhandelskonzeptes sowie bei Abstimmungen zur weiteren Errichtung von Wohnungsbaustandorten. Es handelt sich um ein integriertes Konzept und nicht um ein „integratives“ Konzept.	nicht berücksichtigt Anmerkung ist nicht ISEK-relevant ist
56	Die Thematik Energie (Punkt 2.7/ Seite 13-15) wird nur im Überblick behandelt. Warum die Hansestadt nicht vorsieht, ein eigenes Fachkonzept Energie für die Gesamtstadt einschl. Energieunternehmen und Teilhabe von Bürgerinnen und Bürgern zu erarbeiten, wird unzureichend begründet, zumal nicht klar herausgearbeitet wird, auf welche Teile des Regionalen Energiekonzeptes Westmecklenburg wie aufgesetzt werden kann und soll. Immerhin liegt die Planungshoheit immer noch bei der politischen Gemeinde Wismar. Nicht alle Ziele der energetischen Stadterneuerung (Was heißt „Einsatz regenerativer Energien und regionale Vernetzung“?/ Seite 14) und Handlungsschwerpunkte der energetischen Stadterneuerung (Seite 14) sind nachvollziehbar.	Im Gegensatz zur ISEK-Ersterstellung und zur 1. Fortschreibung im Jahr 2005 ist das Thema Energieeffizienz neu in die 2. Fortschreibung aufgenommen worden. Auf Seite 14 steht, das die Hansestadt Wismar kein eigenes gesamtstädtisches Energiekonzept erarbeitet, aber aufbauend auf dem Regionalen Energiekonzept ist die Erarbeitung von Teilkonzepten auf Quartiersebene möglich.	zur Kenntnis genommen ist im ISEK enthalten (s. Stellungnahme)

Nr.	Anmerkung Dr. Eberhardt Blei als Autor in seiner Eigenschaft als sachkundiger Einwohner der Bürgerfraktion	Stellungnahme	Empfehlung zur Abwägung
57	Die Thematik der Barrierefreiheit (2.8/ Seite 15) wurde mit einem sehr kurzen Abschnitt neue aufgenommen, wirkt aber wie ein Fremdkörper im ISEK und wird weder statistisch „reflektiert“, noch konzeptionell umgesetzt (nur Allgemeinplätze). Es werden keinerlei Ziele formuliert, die doch wohl in eine Konzeption gehörten. Die Umsetzung der Behindertenrechtskonvention in Deutschland ist am 26.03.2009 in Kraft getreten, nicht 2010 (mehr Sorgfalt!). Die Aufgabenstellung der Inklusion umfassend anzugehen, sollte kurzfristig stadtpolitisch thematisiert, konzeptionell und planerisch eingeleitet werden. Es wäre sinnvoll in der Endbearbeitung des ISEK 2012 eine Aufgabenstellung mit Meilensteinen „Inklusion und Barrierefreiheit“ für die Stadt zu formulieren.	Im Gegensatz zur ISEK-Ersterstellung und zur 1. Fortschreibung im Jahr 2005 ist das Thema Barrierefreiheit neu in die 2. Fortschreibung aufgenommen. Das Thema Barrierefreiheit wird im Gesamtkonzept auf Maßnahmenebene betrachtet (Seite 92) und im Teilkonzept Altstadt umfassender.	zur Kenntnis genommen ist im ISEK enthalten (s. Stellungnahme)
58	Die Bestandsanalyse (Punkt 4) enthält umfangreiche statistische Darstellungen und diesbezügliches Kartenmaterial, die Aussagen zur Gesamtstadt und zu den Stadtteilen betreffen. Um herauszufinden, welche „innere“ Dynamik einzelnen Gebieten innewohnt, wäre es sinnvoll, die zu untersuchenden Räume so zuzuschneiden, dass „eine innere Gleichartigkeit eines Raumes“ vorhanden ist. Stadtstrukturelle Kriterien könnten die Bauweise bzw. die Gebäudetypologie sein. Die kleinräumliche Einteilung wird häufig nach Stadtstrukturtypen vorgenommen. Dies wäre auch für die vorliegende Analyse hilfreich. Die Stadtkarte, die erstmals mit der Bevölkerungsentwicklung Verwendung findet (Seite 32), wird nicht eingeführt, die Gebietsabgrenzung wird nicht begründet. So sind in den Gebieten unterschiedliche Stadtstrukturtypen des Wohnens, zudem Gewerbegebiete und freie (unversiegelte) Flächen unterschiedlicher Nutzungen und Qualitäten enthalten	Bei der Einteilung handelt es sich um die Stadtteile der Hansestadt Wismar. Im Teil A der ISEK-Fortschreibung geht es u.a. um die Analyse der Stadtteile im Vergleich zur Gesamtstadt, die schon seit 2001 in einem jährlichen Monitoring fortgeschrieben werden. Die Grenzen entsprechend den Stadtteilen der kleinräumigen kommunalen Gliederung, dazu gibt es einen Bürgerschaftsbeschluss.	nicht berücksichtigt Anmerkung ist nicht ISEK-relevant (s. Stellungnahme und Anlage 1)
59	Die Abbildung 4 (Kinder bis 6 Jahre/ Seite 33) zeigt einen irreführenden Anstieg. Zur Verdeutlichung wird die Abbildung mit dem eingezeichneten Anstieg zwischen 2001 und 2011 (schwarze Linie) eingefügt.	Die Abbildung ist keineswegs irreführend, die Balken/Linienzüge sind mit Datenbeschriftungen versehen und damit für jeden verständlich und nachvollziehbar. Dass die Abszisse die Ordinate nicht am Nullpunkt schneidet, wurde bewusst gewählt, um den merklichen Anstieg der Kinderzahl von rund 20 % zu verdeutlichen.	nicht berücksichtigt im ISEK auf der Seite 33 ist eine exakte Abbildung mit drei Achsen enthalten ist
60	Im Zusammenhang mit der Bevölkerungsprognose (Seite 41 ff) wird auf die Wanderungsverluste in den Altersgruppen 25-30 Jahre und 30-50 Jahre einschl. Kinder bis 18 Jahre hingewiesen. Dass der Anteil der 18-25 Jährigen gestiegen ist, dürfte einen statistischen Sondereffekt als Grund haben, der sich durch die Erstwohnsitznahme von Studierenden ergeben hat. Wenn dem so ist, wäre auf diese Besonderheit hinzuweisen. Die Wohnung nachfragenden Direktstudentinnen dürften in der Mehrzahl Menschen mit Zweit- bzw. Nebenwohnsitz sein. Diese sind in der wohnungswirtschaftlichen Entwicklung (ab Seite 51) nicht dargestellt.	Selbstverständlich wird bei der Wohnungswirtschaft der Nebenwohnsitz als Teil der wohnungsnachfragenden Haushalte berücksichtigt. So wird bspw. auf Seite 56 explizit die Entwicklung der Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz der Haushaltsentwicklung gegenübergestellt.	nicht berücksichtigt Aussagen sind im ISEK enthalten

Nr.	Anmerkung Dr. Eberhardt Blei als Autor in seiner Eigenschaft als sachkundiger Einwohner der Bürgerfraktion	Stellungnahme	Empfehlung zur Abwägung
61	Nicht alltägliche Begriffe wie Produktivitätsquote (Seite 49) sollten der Allgemeinheit erklärt werden.	Auf Seite 49 wird der Begriff „Produktivitäts-quote“ eindeutig und für die Allgemeinheit verständlich erklärt.	nicht berücksichtigt Begriff und Ziel sind auf Seite 49 erklärt
62	Bereits in der Einleitung (Seite 5, fünfter Spiegelstrich) wird festgestellt, dass „trotz erfolgtem massiven Rückbau ein Überangebot an preiswertem Wohnraum besteht“. Zu dieser Behauptung wird versucht mit dem Argument der Leerstandszahlen den Beweis anzutreten. Ist das sachgerecht? Steht für ALG II-Bezieher, Aufstocker, Senioren mit geringer Altersrente, Geringverdiener entsprechender Wohnraum tatsächlich zur Verfügung? Muss nicht das soziale und infrastrukturelle Umfeld mitgedacht werden? Hierzu gibt es aus meiner Sicht keine nachvollziehbaren Argumente. Eine Darstellung zu innerörtlichen Umzügen, verbunden mit Aussagen zu den Mietniveaus hätte hier vielleicht Aufklärung bringen können.	Es gibt ausreichend preiswerten Wohnraum in Wismar, dies zeigen die Leerstände in diesem Wohnungsteilmarkt von ca. 540 WE bzw. 8,0 %, auf die auf Seite 55 verwiesen wird. Aussagen zu den Umzügen werden auf den Seiten 38-39 getroffen. Zum Miet-niveau in Wismar gibt es einen Mietspiegel, der für jeden einsehbar ist.	nicht berücksichtigt Anmerkungen sind im ISEK enthalten (Seiten 55, 38, 39)
63	Die Tabelle 11 zeigt Veränderungen im Bestand (ist das „Leerstandsaktivierung?“), Rückbau (auch geschossweiser Rückbau?) und Neubau. Hier wäre die Frage zu beantworten, wo die Wohnungen tatsächlich entstanden sind und um welche Wohnformen es sich handelt. Es liegt die Vermutung nahe, dass die neu gebauten Wohnungseinheiten Neubau in Wismar Nord, Wismar Friedenshof und Wendorf Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser sind und die Gebiete Redentin/Fischkaten, Gartenstadt und Ostseeblick heißen. Dies kann man sich aus der Statistik aber nicht erschließen.	Zur Vergleichbarkeit erfolgt die Analyse im Rahmen des ISEK auf Stadtteilebene. Kleinräumige Informationen zur Wohnungs-bestandsentwicklung sind den jährlichen Monitoringberichten zu entnehmen, auf die auf Seite 5 verwiesen wird. Zudem sind kleinräumige Angaben in den ISEK-Teilkonzepten enthalten.	nicht berücksichtigt ist im ISEK auf der Seite 51 enthalten und Bestandteil der ISEK-Teilkonzepte
64	Ob man zukünftig Prognosen nach den tradierten Mustern entwickelt, wie sie auf Seite 56-60 beschrieben werden, wird bezweifelt.	Die Erstellung der Wohnungsnachfrage-prognose nach den im ISEK gewählten Wohnungsteilmärkten entspricht der aktu-ellen Marktsituation und ist auch seitens des Landes und des Bundes gewünscht.	zur Kenntnis genommen (s. Stellungnahme)
65	Zweifelsohne kann die Lage zur Altstadt oder zu einem Stadtteilzentrum ein Vorteil sein. Nicht gefragt wird nach der sozialen Qualität der Wohnung und des Wohnzusammenhangs. Bei einem prognostizierten Anstieg der über 65-Jährigen (Abbildung 21 und 22) und dem zwischenzeitlich häufig formulierten Wunsch nach einem selbst bestimmten Leben im Alter in der Gemeinschaft, müsste der Frage von Wohnformen und Betreuungsbedarf nachgegangen werden. Hier wird wohl die Statistik vom Leben überholt.	Auf den Seiten 79 und 80 wird der künftige Bedarf an Wohnanlagen für Ältere und Pflegeeinrichtungen dargestellt.	nicht berücksichtigt ist im ISEK auf den Seiten 79 und 80 enthalten
66	Die Daten zum Arbeitsmarkt- und zur Kaufkraftentwicklung (Seite 45ff) sollte man kleinräumiger erheben, um Schwerpunkte des Handelns erkennen zu können. Dies machen wohl einige Städte (Güstrow, Ueckermünde).	Über kleinräumige Arbeitsmarktdaten auf Stadtteilebene verfügt Wismar schon seit 2001. Kleinräumige Kaufkraftdaten gibt es auch für Ueckermünde und Güstrow nicht. (werden auf kommunaler Ebene ausgewie-sen, Abfragen sind nur nach Postleitzahl-bereichen und mit einem hohen finanziellen Aufwand möglich.	nicht berücksichtigt ist im ISEK auf den Seiten 45-47 enthalten

Nr.	Anmerkung Dr. Eberhardt Blei als Autor in seiner Eigenschaft als sachkundiger Einwohner der Bürgerfraktion	Stellungnahme	Empfehlung zur Abwägung
67	Die Analyse der städtebaulichen Entwicklung unter Punkt (Seite 60-82) ist gut aufgebaut und wird stringent abgehandelt. Einige Ungereimtheiten in der Bewertung sind aber zu erkennen. Einleitend werden geologische, morphologische und stadtgeschichtliche Qualitäten beschrieben und weiche Standortfaktoren thematisiert. Die Bewertung in Tabelle 14 kann nicht nachvollzogen werden. Die Altstadt zum Beispiel hat mehrfache Lagegunst: die grünen Innenhöfe (daran muss noch gearbeitet werden), die Ostsee mit Hafen, die Kuhweide, den Lindengarten und den Mühlenteich (für die Verbindung muss man etwas tun). Wie sich die Lagequalität 67,8 ergibt, erschließt sich nicht.	Die Bewertung „Lagequalität der Stadtteile“ basiert auf einem qualifizierten Diskussionsprozess in der Arbeitsgruppe. Der Indikator „Lagequalität“ wird auf Seite 61 eindeutig erklärt. Wie Tabelle 14 zeigt, erreicht die Altstadt insgesamt die niedrigste Punktzahl, welche dann in Beziehung zum städtischen Durchschnitt gesetzt wird, d. h. hier wird ein einfaches verständliches Berechnungssystem zugrunde gelegt.	nicht berücksichtigt auf der Seite 60 sind die Indikatoren eindeutig beschrieben, ergänzt durch die Abb. auf Seite 63 auf Stadtteilebene
68	Die fortschreitende Flächeninanspruchnahme muss gestoppt werden und die Niederungsbereiche im Stadtinnern sollen frei gehalten und vernetzt werden. Dem kann man nur zustimmen. Hierfür sollten Planungen beauftragt und Projekte entwickelt werden.		zur Kenntnis genommen ist im ISEK auf Seite 92 enthalten
69	Die Darstellungen zur Einzelhandelsgrundversorgung, zu den zentralen Versorgungsbereichen und den Sonderstandorten sowie zur Nahversorgung werden erfreulicherweise klar benannt.		zur Kenntnis genommen
70	Die Abbildung 41 hätte man sich schenken sollen. Folgte man dieser Darstellung, dann müsste man Wismar Ost (welchen Teil?) wegen des schlechten „Wohnen“- Wertes und Dargetzow wegen des schlechten „Städtebau“-Wertes abreißen oder entwickeln.	Auf der Seite 81 wird festgestellt:“ Bei der Methode geht es nicht um die Einteilung in gute oder schlechte Stadtteile. Es werden vielmehr Vorzüge, Qualitäten, Defizite der Stadtteile ablesbar. Damit sind für die Stadtteile Rückschlüsse auf Vielfalt, Breite, Intensität und Richtung des Stadtumbaus und der integrierten Stadtentwicklung möglich“. Auch bei der Standortwahl für Wohnungssuchende ist das wichtig (ruhiges Wohnen oder „Leben“). Die Abbildung 41 stellt übersichtlich die Ergebnisse der Bewertung dar, ist nicht zu vernachlässigen. Ein Portfolio ist eine wissenschaftliche Methode auf drei Achsen, die u.a. als sehr gute Zusammenfassung bei Strukturanalysen, Wohnungsmarktkonzepten Finanzwirtschaft etc. anwendbar ist. Sie ist zudem auch eine Methode zur Bestimmung von Förderansätzen.	nicht berücksichtigt auf Seite 81 ist das Portfolio beschrieben und Standortvorteile bzw. -nachteile eines Stadtteils werden sichtbar. (s. Stellungnahme)

Nr.	Anmerkung Dr. Eberhardt Blei als Autor in seiner Eigenschaft als sachkundiger Einwohner der Bürgerfraktion	Stellungnahme	Empfehlung zur Abwägung
71	Beteiligungsprozess Der Abstimmungs- und Beteiligungsprozess wird dargestellt. Zu den weiterhin zu Beteiligenden wurden bereits Ausführungen gemacht. Es sollte geprüft werden, ob das Gespräch und die Diskussion zu Stadtentwicklungsfragen verstetigt werden kann (Strategie- und Konzeptberatung).	Die Kontinuität des Kommunikationsprozesses Stadt, Wohnungs- und Versorgungsunternehmen ist eine Maßnahme im Ergebnis der ISEK-Fortschreibung. Es fand ein breites Beteiligungsverfahren mit zwei Öffentlichkeitsveranstaltungen und vier Stadtteilgespräche statt.	Zur Kenntnis genommen ist im ISEK auf der Seite 92 und in der Zielpyramide enthalten
72	Zielpyramide Die so genannte Zielpyramide liest sich wie eine Wunschliste, nicht wie ein Arbeitsprogramm. Hier sollte unbedingt zeitgleich mit dem Selbstbindungsbeschluss ISEK ein Arbeitsprogramm für Bürgerschaft und Verwaltung verabschiedet werden.	Es handelt sich hier nicht um eine willkürliche Auflistung, sondern in einem umfangreichen Arbeitsprozess wurden strategische Ziele formuliert. Zu deren Erreichung wurden Handlungsfelder mit Handlungsschwerpunkten festgelegt und diesen konkrete Maßnahmen mit Prioritätensetzung zugeordnet. Im Rahmen des jährlichen Monitoring kann so der Realisierungsstand der Maßnahmen und damit auch die Zielerreichung überprüft werden.	nicht berücksichtigt die Zielpyramide enthält konkrete Maßnahmen
	In die Gruppe der Maßnahmen gehört unter Wirtschaft und Verkehr „neue Verkehrslösung anstelle der Hochbrücke und städtebauliche Aufwertung des Bereiches Rostocker Straße/ Bleicherstraße/ Mühlenteich“ aufgenommen.	Enthalten sind folgende Maßnahmen, die diesen Bereich abdecken: „Erhalt und Verbesserung weiterer wichtiger Verkehrsachsen innerhalb der Stadt, z. B. neue Querung Bahnstrecke Wismar-Schwerin im Bereich Rostocker Str./ Am Mühlenteich“ und „Entwicklung des denkmalgeschützten Gebäudekomplexes und der Fläche der ehemaligen Malzfabrik unter Beachtung der Sicherung der Verkehrsachse Hochbrücke“	nicht berücksichtigt ist im ISEK auf den Seiten 92 und 93 enthalten
	Die Themen ▪ Ökologie, Naturhaushalt, Grünräume, Klimaschutz ▪ Energie ▪ Inklusion und Barrierefreiheit sollten eine eigenständige Rubrik (Spalte) erhalten.	Diese Themen fanden alle Berücksichtigung, ihnen ist aber aufgrund der Wertigkeit keine gesonderte Spalte zuzuweisen. Siehe hierzu die S. 90-94 und die Zielpyramide.	nicht berücksichtigt ist im ISEK auf den Seiten 90-94 und in Zielpyramide enthalten
73	Dem Maßnahmenplan (letzte Seite) kann in der vorgelegten Form nicht zugestimmt werden. Der Plan ist mit den Schwerpunkten im Textteil nicht kongruent.	Der gesamtstädtische Maßnahmenplan ist mit den Schwerpunkten im Textteil als auch der Zielpyramide kongruent. Dargestellt sind alle Maßnahmen, die sich verorten ließen.	nicht berücksichtigt Maßnahmen sind mit Text kongruent

Nr.	Anmerkung Dr. Eberhardt Blei als Autor in seiner Eigenschaft als sachkundiger Einwohner der Bürgerfraktion	Stellungnahme	Empfehlung zur Abwägung
74	Anmerkung zur Maßnahme 2 „Flächen für Wohnungsneubau in Nord-Redentin“: dies bedeutete eine weitere Flächeninanspruchnahme, die nicht zugelassen werden sollte	Die Maßnahme beinhaltet die Aktivierung der Wohnbauflächen in Redentin für höherwertigen Wohnungsbau, was angesichts der derzeit hohen und vor allem aufgrund mangelnder Angebote nicht zu deckenden Nachfrage für größeren und höherwertigen Wohnraum als wichtig erachtet wird.	nicht berücksichtigt die Notwendigkeit der Maßnahmen sind auf den S. 56-58 beschrieben, dies kann nicht den Umlandgemeinden überlassen werden
75	Anmerkung zur Maßnahme 3 „Flächen für Wohnungsneubau in Wendorf“: dies bedeutete eine weitere Flächeninanspruchnahme, die nicht zugelassen werden sollte	Die Maßnahme beinhaltet die Aktivierung der Wohnbauflächen in Wendorf für höherwertigen Wohnungsbau, was angesichts der derzeit hohen und vor allem aufgrund mangelnder Angebote nicht zu deckenden Nachfrage für größeren und höherwertigen Wohnraum als wichtig erachtet wird.	nicht berücksichtigt da Notwendigkeit der Maßnahmen auf Seiten 56-60 beschrieben wurde
76	Anmerkung zur Maßnahme 6 „Entwicklung der Rückbauflächen im Friedenshof für Wohnungsbau“: Welche Entwicklung soll stattfinden?	Dies wird im ISEK-Teilkonzept Friedenshof auf den Seiten 27-28 beschrieben. Die Entwicklung wird im rechtskräftigen B-Plan geregelt	nicht berücksichtigt ist im ISEK-Teilkonzept (S. 27-28) enthalten
77	Anmerkung zur Maßnahme 8 „Entwicklung Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“: Welche Art Wohnen und welche Art Gewerbe aus dem zulässigen Bereich und dem ausnahmsweise zulässigen Bereiche sollen hier vorgesehen werden. Welche Bedarfe sind erkennbar?	Seite 87 des ISEK ist zu entnehmen: „Für das neue Wohngebiet „Lübsche Burg Ost“ befindet sich die B-Plan-Aufstellung in Vorbereitung. Die zulässige Art der Bebauung ergibt sich dann gemäß B-Plan (EFH und MFH). Es handelt sich um eine Konversionsfläche - Revitalisierung von ehemals militärisch genutztem Gelände.	nicht berücksichtigt ist im ISEK auf der Seite 87 enthalten
78	Anmerkung zur Maßnahme 9 „Entwicklung der ehem. HEVAG-Fläche für Wohnen, Parken, Grünfläche und nicht zentrenrelevanten Einzelhandel“: Die HEVAG-Fläche gehört nach Beobachtung des Autors zum Niederungsgebiet und sollte natur-räumlich freigehalten werden. Die Hansestadt braucht keinen weiteren Einzelhandel in dieser Lage. Die Altlastenbelastung sollte aktuell dargestellt werden (Vermutung: kaum noch Belastung, da Phenole „aufgefressen“ wurden).	Die Fläche ist naturräumlich nicht frei, sondern teilweise bebaut und stellt in ihrem derzeitigen Erscheinungsbild und auf Grund vorhandener umfangreicher Altlasten einen städtebaulichen Missstand dar. Hierbei geht es um die Revitalisierung eines stadtnahen Geländes	nicht berücksichtigt da Anmerkung des Autors falsch ist

Nr.	Anmerkung Dr. Eberhardt Blei als Autor in seiner Eigenschaft als sachkundiger Einwohner der Bürgerfraktion	Stellungnahme	Empfehlung zur Abwägung
79	Anmerkung zur Maßnahme 11 „Entwicklung der Fläche ehem. Fleischwirtschaft Rostocker Straße für Neubebauung“: Ist diese Fläche entsprechend der im Textteil aufgestellten Kriterien nicht eher für Gewerbe geeignet? Gibt es eine gewerbliche Entwicklung am Kreisel „Weißer Stein“? Wenn ja, dann wäre diese nicht dargestellt. Was passiert mit der im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche ausgewiesenen Fläche am Bahn-übergang Rostocker Straße?	Mit einer Neubebauung ist nicht grundsätzlich eine Wohnnutzung impliziert. So steht auf Seite 89: „Begleitend zu den Bahnanlagen sind Einrichtungen der Forschung und Entwicklung, Dienstleistung oder vergleichbare Sondernutzungen vorstellbar.“ Erfolgt im Rahmen der Entwicklung des Gewerbestandortes Dargetzow/Kritzow Enthalten Ist: „Planung und Umsetzung B-Plan Rostocker Straße - Gestaltung des Bahnhofsvorplatzes und Entwicklung der Brachflächen auf dem Bahngelände“	nicht berücksichtigt ist im ISEK auf der Seite 89 enthalten berücksichtigt wurde eingearbeitet nicht berücksichtigt ist im ISEK und im Teilkonzept Altstadt enthalten
80	Anmerkung zur Maßnahme 12 „Entwicklung des Bereiches Bleicherweg 25-28 nach Rückbau und Nachnutzungskonzept“: Warum soll Bleicherstraße 25-28 zurückgebaut werden? Der städtebauliche Missstand ist die Hochbrücke; es sind nicht die Baulichkeiten um die Hochbrücke. Vor der Verabschiedung von Maßnahmen ist ein städtebauliches Konzept/ städtebaulicher Rahmenplan erforderlich. Das ISEK 2012 leistet diese offensichtlich nicht.	Die in schlechtem Bauzustand befindlichen Gebäude haben zum Großteil hohe Leerstände und stellen durchaus einen Missstand dar. Im Zusammenhang mit einem möglichen Ersatz der Hochbrücke/neue Querung hätte das Gebiet künftig Entwicklungspotenzial. Im Teilkonzept Altstadt/ Städtebaulicher Rahmenplan sind diese Maßnahmen enthalten und begründet.	nicht berücksichtigt Anmerkung ist nicht richtig und der Städtebaulicher Rahmenplan für die Altstadt wurde 2012 fortgeschrieben
81	Anmerkung zur Maßnahme 13 „Entwicklung denkmalgeschützter Gebäudekomplex und Fläche ehem. Malzfabrik unter Beachtung der Sicherung der wichtigen Verkehrsachse Hochbrücke“. Was soll an diesem Denkmal noch entwickelt werden?	Dies wird auf Seite 89 im Teil A eindeutig beschrieben.	nicht berücksichtigt ist im ISEK auf der Seite 89 enthalten
82	Anmerkung zur Maßnahme 15: „Anpassung seeseitige Zufahrt Seehafen und Werft…“: Die „Anpassung…“ sagt gar nichts aus. Der Sachverhalt sollte präzisiert werden.	Die Präzisierung obliegt nicht dem ISEK, ist in einer gesonderten fundierten Planung vorzunehmen.	nicht berücksichtigt ist für das ISEK nicht planungsrelevant
83	Anmerkung zur Maßnahme 16: „Weiterentwicklung Alter Hafen und Holzhafen…“ Allgemeinplätze! – Die zugelassene Architektur (Seeperle, Design-Studie etc.) ist kein Aushängeschild für das Gebiet. Etwas mehr Baukultur wäre doch erforderlich.	Die zulässige Bebauung wird im B-Plan und entsprechend der Empfehlung des UNESCO-Sachverständigenbeirates geregelt.	nicht berücksichtigt ist für das ISEK nicht planungsrelevant
84	Anmerkung zur Maßnahme 17 „Planung/Umsetzung Großgewerbestandort Wismar-Kritzow“: Welches „Großgewerbe“ soll da angesiedelt werden? Wird das eine Gebiet für ein zukunftsfähiges Cluster oder wird es ein Logistik-„Park“ (den brauchen wir nicht)?	Wird dann mit dem B-Plan und der städtischen Ansiedlungspolitik geregelt.	nicht berücksichtigt ist für das ISEK nicht planungsrelevant

Nr.	Anmerkung Dr. Eberhardt Blei als Autor in seiner Eigenschaft als sachkundiger Einwohner der Bürgerfraktion	Stellungnahme	Empfehlung zur Abwägung
85	Anmerkung zur Maßnahme 18 „Entwicklung Südöstlicher Altstadtrand“: Ohne mehrgeschossiges Parkhaus (oberirdisch)	Die Maßnahme bezieht sich auf die Neugestaltung Südöstlicher Altstadtrand durch Aufstellung und Umsetzung des B-Planes, die Art der Bebauung wird in Abstimmung mit dem Sachverständigenbereit durch diesen geregelt.	nicht berücksichtigt wird durch B-Plan geregelt und ist im Teilkonzept Altstadt enthalten
86	Anmerkung zur Maßnahme 19 „Straßenunterführung/Eisenbahnüberführung Poeler Straße“: Wird die Unterführung wirklich gebraucht?	Die Notwendigkeit wird im Teilkonzept Altstadt begründet (S. 104).	nicht berücksichtigt ist enthalten
87	Anmerkung zur Maßnahme 20 „Neue Querung Bahnstrecke Wismar-Schwerin im Bereich Rostocker Straße/Mühlenteich“: Rostocker Straße - Was heißt hier „Neue Querung“? – sicherlich für Fußgänger und Radfahrer…	Gemeint ist die Hochbrücke, die Planung erfolgt durch das Land M-V	nicht berücksichtigt ist im ISEK auf S. 88 enthalten
88	Anmerkung zur Maßnahme 21 „Sanierung der öffentlichen Erschließung Friedenshof“: Was heißt das? – ist da der Weg Friedrich-Wolf-Straße zur Erich-Weinert-Promenade mit drin?	Dies wird im Teilkonzept Seite 29 beschrieben.	nicht berücksichtigt ist im ISEK auf S. 88 enthalten
89	Anmerkung zur Maßnahme 23 „Gestaltung Bahnhofsvorplatz und Entwicklung Brachflächen auf Bahngelände“: Das ist sehr allgemein und ohne Zielstellung formuliert. Hier sollte man den gesamten Bereich zwischen Hafen und Mühlenteich/Wallensteingraben/ Fischtreppe einschl. Mühlenbach betrachten - Grünverbund	Die Maßnahme bezieht sich in ihren Abgrenzungen auf die Neugestaltung Bahnhofsvorplatz/Rostocker Straße durch Aufstellung und Umsetzung des B-Planes. Der B-Plan befindet sich in Aufstellung.	nicht berücksichtigt ist im ISEK auf S. 88 und im Teilkonzept Altstadt enthalten
90	Anmerkung zur Maßnahme 26 „Sanierung Gebäude ehemalige Ankerschule“: Wofür soll die Ankerschule hergerichtet werden?	laut Teil A Seite 94: künftige Nutzung durch die Regionale Schule B.-Brecht	nicht berücksichtigt ist im ISEK auf S. 94 enthalten
91	Anmerkung zur Maßnahme 31 „Aktivierung der Promenade Alter Hafen“: Ist das die Promenade aus dem „Holzstadt-Konzept“?	gemeint sind die Baufelder lt. B-Plan	zur Kenntnis genommen
92	Anmerkung zur Maßnahme 35 „Aufwertung und Entwicklung des Strandbereiches/Wäldchen Seebad Wendorf“: Ja, aber ohne zusätzlichen Wohnungsbau nach Maßnahme 3	Wohnungsbau findet nicht im Wäldchen statt	zur Kenntnis genommen
93	Zu den beiden Teilkonzepten sollen einige wenige Anmerkungen gemacht werden. Die separaten analytischen Betrachtungen hätte sich die Stadt ersparen können, wenn von vornherein eine Betrachtung auf der Grundlage der Stadtstrukturtypen durchgeführt worden wäre.	Im Teil A geht es u.a. um die Analyse der Stadtteile im Vergleich zur Gesamtstadt. Für die zu Grunde gelegte kleinräumige Gliederung gibt es einen Bürgerschaftsbeschluss. Die Teilkonzepte beziehen sich auf die Grenzen der Städtebaulichen Gesamtmaßnahmen. Teilkonzepte sind Voraussetzung für eine weitere Förderfähigkeit mit Städtebaufördermitteln.	nicht berücksichtigt entspricht nicht den Anforderungen an ein ISEK mit den Teilen A und B (s. Anlage 1)

Nr.	Anmerkung Dr. Eberhardt Blei als Autor in seiner Eigenschaft als sachkundiger Einwohner der Bürgerfraktion	Stellungnahme	Empfehlung zur Abwägung
94	Friedenshof I + II Welche Bedeutung hat die Gebietsabgrenzung der aus Junker und Kruse übernommenen Abbildung (Friedenshof: Abbildung 11) zu den Handelseinrichtungen?	Aus dem Teilkonzept S. 13-14 ergibt sich, dass das die Grenze des Nahversorgungs-zentrums kennzeichnet.	zur Kenntnis genommen ist im ISEK auf den Seiten 13-14 enthalten
95	Kann man den Tierpark wirklich dem Friedenshof zuordnen? Und wenn schon eine Gebietszuordnung vorgenommen werden soll, dann gehört dieser doch eher zu Dammhusen.	der Tierpark gehört zum Stadtgebietsteil Dammhusen und Dammhusen zum Stadt-teil Friedenshof (siehe zur Gliederung des Stadtteils Seite 4).	nicht berücksichtigt entspricht der kleinräu-migen Gliederung
96	Wie sollen die sozialen Spannungen im Friedenshof (Seite 14) abgebaut werden? Dafür gibt es kein Handlungsfeld und keinen konzeptionellen Ansatz!	Mit dem ISEK war nicht beabsichtigt eine Sozialstudie zu erstellen	Für das ISEK nicht planungsrelevant
97	Die Aussage „Infrastrukturelle Schwächen (Erschließung)“ (Friedenshof, Seite 15) wird sachlich und räumlich nicht untersetzt.	Schwächen werden beschrieben und untersetzt durch entsprechende Maß-nahmen im „Handlungsfeld 2 – Infrastruktur und Naturraum“ auf S. 29-30.	nicht berücksichtigt ist im ISEK auf den Seiten 29-30 enthalten
98	Warum bleiben die Autoren nicht beim Begriff „Einkaufszentrum“, sondern verwenden stattdessen den Begriff „Mall“ (Friedenshof, Seite 15). Der Begriff dürfte wohl auch nicht gerechtfertigt sein.	Begrifflichkeit wurde aus dem Einzel-handelsfachplan von Junkers & Kruse übernommen, wurde jedoch geändert	berücksichtigt wurde eingearbeitet
99	Abbildung 12 (Friedenshof, Seite 15) stellt ein Ungleichgewicht des Mitteleinsatzes zwischen Rückbau (19,3 %) und Wohnumfeldverbesserung (70,9 %) dar (zudem fehlen die absoluten Zahlen des Fördermitteleinsatzes). Die Förderstrategie von Bund und Ländern ging bisher von einem Gleichgewicht beider Fördergegenstände aus. Ergeben sich hieraus finanzielle Konsequenzen für die Hansestadt bzw. ihre Tochterunternehmen?	Angaben zu den geflossenen Mitteln sind im Ergebnisbericht Monitoring enthalten der Grundlage für die ISEK-Fortschreibung war. Bei der ersten Förderperiode des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau Ost“, die 2009 endete, lag der Schwerpunkt noch auf dem Rückbau. In diesem Zeitraum ist der Großteil des Rückbaus realisiert worden. Mit der zweiten Förderperiode (2010-2016) liegt das Verhältnis bei 50:50. Es kann also nicht von einem Gleichgewicht beider Fördergegenstände gesprochen werden.	nicht berücksichtigt Anmerkung ist nicht richtig (s. Stellungnahme)
100	Was bedeutet „Erhalt eines ausreichenden Bestandes, an einfachem, bezahlbarem Wohnraum“? (Friedenshof Seite 26), ▪ ausreichend (wie viele Wohnungen welcher Größe?) ▪ einfach (welcher Standard? Ausstattung, energetisch…) ▪ bezahlbar (an welche Kriterien soll das gebunden sein? ALG 2, Alleinerziehende mit ALG 2, Altersarmut) ▪ sozial (keinerlei Aussagen zur Anzahl der Mietparteien je Segment, keine Aussagen zu Nachbarschaftsfragen)	Zur Größe, Ausstattung, Mietniveau gibt es für die Anspruchsberechtigten gesetzliche Regelungen.	nicht berücksichtigt umfassende Aussagen sind im ISEK und in den Teilkonzepten enthalten

Nr.	Anmerkung Dr. Eberhardt Blei als Autor in seiner Eigenschaft als sachkundiger Einwohner der Bürgerfraktion	Stellungnahme	Empfehlung zur Abwägung
101	Zur Erich-Weinert-Promenade werden nur wenige Ausführungen gemacht (Friedenshof, Seite 29). Plan 1 (Friedenshof [letzte Seite]) fällt in den Aussagen und im Detaillierungsgrad weit hinter die Entwicklungsplanungen von 2003 zurück.	Die Ausführungen fallen nicht gering aus und entsprechen einem Teilkonzept. Bei den Planungen aus 2003 handelt es sich um den Rahmenplan.	nicht berücksichtigt das ISEK-Teilkonzept ist keine Fortschreibung des Rahmenplanes
102	Die Klärung der Eigentumsverhältnisse Erschließungs- und Nebenanlagen (Friedenshof, Zielpyramide) ist dringend geboten. Darüber hinausgehend sollte die Bodenordnung eingeleitet werden.	Erfolgt in Abstimmung zwischen der Stadt mit den Wohnungsunternehmen	zur Kenntnis genommen
103	Auf jeden Fall muss die Stadt bei allen künftigen Stadtumbaumaßnahmen verhindern, dass Wohnungseigentümer, die mit öffentlichen Mittel gefördert werden und/oder eine Zustimmung von der Stadt für die Maßnahme erhalten, im Zuge der Maßnahme gegen vereinbarte Konzepte verstoßen bzw. öffentliche Wegeverbindungen einfach kappen.	Zur Zielerreichung erfolgt diesbezüglich die Maßnahme „Regelmäßiger Dialog und abgestimmter, langfristig orientierter Planungs- und Kooperationsprozess zwischen Wohnungsunternehmen, Versorgungsunternehmen und der Hansestadt Wismar“	nicht berücksichtigt Anmerkung ist für das ISEK nicht planungsrelevant
104	Die Kita Dammhusener Hof (Friedenshof, Zielpyramide) gehört nicht zum Gebiet Friedenshof I/II. Im Gebiet Friedenshof wohnten 2011 535 Kinder im Alter bis 6 Jahre (Gesamtstadt, Abbildung 5, Seite 33). In den Teilgebieten Friedenshof I ein und Friedenshof II wohnten zum selben Zeitpunkt 388 Kinder. Ist es da nicht überlegenswert, die Kindereinrichtung im Friedenshof I/II in der Nähe des Stadtteilzentrums zu errichten?	Der geplante Kita-Standort befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Städtebaulichen Gesamtmaßnahme und ist damit zur Versorgung des Gebietes geeignet. Im Übrigen ist bei der Kita-Wahl nicht unbedingt der Standort ausschlaggebend, sondern in vielen Fällen auch das Konzept.	nicht berücksichtigt die Versorgung mit Kindertagesplätzen muss immer gesamtstädtisch betrachtet werden
105	<u>Kagenmarkt und Wismar Ost</u> Welche Bedeutung hat die Gebietsabgrenzung der aus Junker und Kruse übernommenen Abbildung (Kagenmarkt: Abbildung 8) zu den Handelseinrichtungen?	Aus den Seiten 14-15 ergibt sich, dass die Gebietsabgrenzung das Nahversorgungszentrum Kagenmarkt/Poeler Straße kennzeichnet.	nicht berücksichtigt ist im ISEK auf den Seiten 14-15 enthalten
106	Beschriebene Gebietskulissen sollte man im Plan mit Angabe der Nummer des Bebauungsplanes/ des Beschlusses verorten.	Die Abgrenzungen der B-Pläne sind für jeden bei der Stadt einsehbar, ein solcher Plan ist im Teilkonzept nicht notwendig. Von Belang für das Verständnis sind die Grenzen der Stadtteilgebiete und des Fördergebietes, dargestellt auf Seite 6.	nicht berücksichtigt ist für das ISEK nicht planungsrelevant
107	Was ist mit der Aussage „Neue Querung der Bahnstrecke Wismar-Schwerin im Bereich Rostocker Straße/ Mühlenteich“ (Kagenmarkt, Zielpyramide) gemeint? Soll hier eine Straßenanbindung als Ersatz der Hochbrücke vorbereitet werden?	Eigentümer der Hochbrücke ist das Land M-V, welches letztendlich in Abstimmung mit der Stadt über die Art der Querung entscheidet.	nicht berücksichtigt

Nr.	Anmerkung Dr. Eberhardt Blei als Autor in seiner Eigenschaft als sachkundiger Einwohner der Bürgerfraktion	Stellungnahme	Empfehlung zur Abwägung
108	Bei den strategischen Zielen wird die „Stabilisierung der sozialen Netze“ (Kagenmarkt, Seite 29) aufgeführt. Das Ziel bleibt unklar. Es wird weder in einem Handlungsfeld noch in den Entwicklungszielen noch in den Maßnahmen zur Zielerreichung abgebildet.	Das strategische Ziel „Stabilisierung der sozialen Netze“ findet sich im Handlungsfeld 2 – Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen im Entwicklungsziel „Anpassung sozialer Infrastruktur und Stärkung des Bildungs-, Betreuungsstandortes durch bauliche Aufwertung und Neuschaffung von Angeboten“ sowie auch im Handlungsfeld 3 – Freizeit und Naturraum im Entwicklungsziel „weitere Verbesserung der Angebote für zeitgemäße Freizeitbeschäftigung durch Nutzung und Aufwertung vorhandener Ressourcen und Neuschaffung“ wieder. Diesen Entwicklungszielen wurden auch konkrete Maßnahmen zugeordnet, siehe Teilkonzept S. 31 und Zielpyramide.	nicht berücksichtigt da im ISEK S. 31 und in der Zielpyramide enthalten
	Anmerkung der Bürgerin Sabine Praetorius, Am Köppernitztal 31, Wismar	**Stellungnahme**	**Empfehlung zur Abwägung**
109	Die Straße "Am Köppernitztal" ist sehr breit gebaut, so dass sie in Richtung Bürgermeister-Haupt-Straße (kommend von der Kreuzung Lübsche Straße) 2-spurig genutzt wird. Dieses verführt viele Auto- und Motorradfahrer dazu, sehr schnell zu fahren. Dies führt zu Lärmbelastungen, da die Häuser sehr dicht an der Straße stehen. Zusätzlich wurde im Zuge des Neubaus der Brücke über die Köppernitz der Radweg auf die Busspur, welche sich im Anfangsbereich befindet, verlegt. Die Busspur endet jedoch an der Einmündung "Am Schwedenstein", so dass die Fahrradfahrer dann auf einmal mitten auf der 2-spurigen Straße fahren müssen. Sie umgehen dieses, indem sie auf den Fußweg ausweichen. Dies führt regelmäßig zu Ärger zwischen Fußgängern und Radfahrern. Mein Vorschlag wäre, die rechte Fahrspur, welche momentan zum Teil als Busspur genutzt wird, vollständig zum Radweg oder zur Parkspur umzugestalten. Dieses wäre durch geringe Aufwendungen möglich, es müssten ja nur die Strichführungen geändert werden. Ich denke nicht, dass das Verkehrsaufkommen so hoch ist, dass es hierdurch zu einer Stauung kommen könnte. Durch die optische Verschmälerung der Straße werden die Autofahrer dann sicherlich langsamer fahren und der Verkehr geht nicht mehr ganz so dicht an den Häusern vorbei.	Der Um- und Ausbau der Straße "Am Köppernitztal" ist in der mittelfristigen Investitionsplanung der Stadt enthalten. Im Vorlauf der Investition erfolgt die Objektplanung unter Beteiligung der Bürger (öffentliche Auslegung). Gegenstand der Überlegungen wird auch sein, inwieweit ein Rückbau und eine neue Zuordnung der vorhandenen Verkehrsflächen erfolgen können.	Zur Kenntnis genommen (s. Stellungnahme)

Anlage 1 zur Abwägung der Anmerkungen von Herrn Dr. Eberhardt Blei in seiner Eigenschaft als sachkundiger Einwohner der Bürgerfraktion

Der Autor fordert in Punkt 2 seiner Anmerkungen zur ISEK-Fortschreibung die Einhaltung der Vorgaben des zuständigen Ministeriums M-V. Da der Autor aber in den weiteren Anmerkungen diesen Anforderungen widerspricht, werden diese zur Information als Anlage zur Abwägung aufgelistet:

Aufgabenstellung laut Forderungen des Ministeriums für Wirtschaft, Bau und Tourismus Mecklenburg-Vorpommern

Das Ministerium für Wirtschaft, Bau und Tourismus M-V stellt allgemeine Anforderungen an Integrierte Entwicklungskonzepte und förderrechtliche Voraussetzungen:

- Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept wird über den gesamten Erneuerungsprozess hinweg Grundlage des Handelns aller Beteiligten sein und die verschiedenen Fachressorts mit deren Maßnahmen und Fördermöglichkeiten einbinden.
- Integrierte Stadtentwicklungskonzepte bedeuten für die Kommunen keinen völligen Planungsneubeginn. Inhaltliche Aussagen der vorhandenen Fachplanungen sind zu aktualisieren und zur Deckung zu bringen.
- Integrierte Stadtentwicklungskonzepte sollen auf der Grundlage von Untersuchungen i.S.v. §141 (1) BauGB die zu erwartende künftige Entwicklung verschiedener stadtentwicklungspolitischer Parameter einbeziehen, um die in §136 (2) BauGB dargestellten Ziele zu erreichen.
- Integrierte Stadtentwicklungskonzepte unterscheiden sich örtlich je nach den von den Gemeinden verfolgten Sanierungszielen und -strategien. Sie können deshalb unterschiedliche Schwerpunkte setzen. Sie müssen sich auf die Analyse- und Prognosedaten der Gesamtstadt beziehen und keinesfalls den Focus auf die Sanierungs-, Entwicklungs- und Fördergebiete verengen.
- Die Erarbeitung Integrierter Stadtentwicklungskonzepte (ISEK) ist anteilig förderfähig.
- Die Gemeinden müssen bei Antragstellung konkreter Projekte die Übereinstimmung der zu fördernden Maßnahmen mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept bestätigen.
- Integrierte Stadtentwicklungskonzepte sind Fördergrundlage und Voraussetzung für folgende Programme der Landesregierung:
    - Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die Soziale Stadt
    - Stadtumbau Ost mit den Programmteilen Aufwertung und Rückbau
    - Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
    - Weitere Programme der Städtebauförderung, z. B. Städtebaulicher Denkmalschutz
    - Finanzmittel der Europäischen Kommission (z. B. EFRE)
- Stadtumbau ist i.d.R. mit vorhandenen städtebaurechtlichen und fördertechnischen Instrumenten zu bewältigen.
- Ein ISEK ist regelmäßig fortzuschreiben / Festlegung des Planungshorizonts (15 Jahre).

Allgemeine Zielstellungen an das ISEK (Teil A) Gesamtstadt

- Festlegung des Planungshorizonts (15 Jahre),
- Erarbeitung von Prognosen zur Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung, Einwohnerentwicklung für die Gesamtstadt und ggf. (große Städte) für die Städtebauliche Gesamtmaßnahme,
- Differenzierte Erfassung und Prognose des Wohnungsbestandes, des Wohnungsleerstandes und des Eigenheimbaues sowie der Bestände in Infrastruktur und Gewerbe für die Gesamtstadt und ggf. Städtebauliche Gesamtmaßnahme,
- Untersuchung der Baulandentwicklung in der Kommune und in der Region: u. a. Umgang mit absehbar nicht entwicklungs- und nutzungsfähigen Brach- und Bauflächen,

- Darstellung weiterer wichtiger Bedingungen und Faktoren (z. B. raumordnerische Vorgaben, Ansiedlung von Großvorhaben, geplante überörtliche Erschließung), Beachtung der Stadt-Umland-Beziehungen,
- Definition der Ziele für die gesamtstädtische städtebauliche Entwicklung unter den Bedingungen von Schrumpfung und Rückbau
    - Korrektur evtl. zu optimistisch gewählter Zielwerte
    - Erarbeitung von Leitzielen
- Überprüfung bestehender gesamtstädtischer Planungen, Konzepte und Projekte,
- Festlegung von Schwerpunktgebieten für den Stadtumbau/integrierte Stadtentwicklung, erste teilstädtische Entwicklungsziele, gebietsbezogene Handlungsprioritäten, Sofortmaßnahmen.

Maßnahmen des Stadtumbaus/integrierte Stadtentwicklung sollten sich vor allem auf solche Gebiete konzentrieren, in denen:

- einerseits private Investitionen und der Einsatz öffentlicher Mittel einen nachhaltigen Effekt für die städtische Konsolidierung und Entwicklung erwarten lassen und in denen sich,
- andererseits die Auswirkungen des Strukturwandels besonders zeigen.

Stellungnahme

Auf der Grundlage dieser Anforderungen wurde der Teil A des ISEK für die Gesamtstadt fortgeschrieben. Aus dem Inhalt der Vorgaben wird deutlich, dass es sich im Teil A überwiegend um den Analyse- und Prognoseteil handelt, um im Ergebnis auf die Schwerpunktgebiete und deren Handlungsbedarf zu kommen.

Städtebauliche Planungen/Maßnahmen etc. sind erst auf der Ebene des Teil B, für die Schwerpunktgebiete für den Stadtumbau/integrierte Stadtentwicklung zu erarbeiten.

Das erste Integrierte Stadtentwicklungskonzept wurde im Rahmen des Bundeswettbewerbes „Stadtumbau Ost“ nach Vorgaben des Bundes erarbeitet. Die Hansestadt Wismar erhielt für ihr ISEK mit den Teilen A und B den 3. Preis. Grundlage für die Erarbeitung dieses war damals schon der rechtswirksame Flächennutzungsplan, den die Hansestadt Wismar bereits 1990 erarbeitet hat.

Entsprechend den Anforderungen des Bundes waren im Teil A damals keine Maßnahmen auf gesamtstädtischer Ebene gefragt. Das Ziel/Ergebnis des Teil A war durch integrierte Analyse (Sozioökonomie, Wohnungswirtschaft, Städtebau) und Prognose die Schwerpunktgebiete für den Stadtumbau herauszufinden und festzulegen.

Die 2. Fortschreibung für Wismar geht mittlerweile deutlich über diesen Rahmen hinaus, indem es nunmehr eine gesamtstädtische Zielpyramide (im Ergebnis eine einjährigen Beteiligungsprozesses) mit Handlungsfeldern, Schwerpunkten, Handlungszielen und gesamtstädtischen Schwerpunktmaßnahmen zur Zielerreichung gibt.

Sehr geehrter Herr Huschner,

bezugnehmend auf den Stadtanzeiger vom 09.03.2013 möchte ich Ihnen meine Anregungen zur Fortschreibung des ISEK mitteilen.

Ich möchte anregen, die Ergebnisse des Lokalen Agenda Prozesses 21, die als Dokumentation vorliegen in die Fortschreibung des ISEK miteinzuarbeiten.
Hierbei wurden breite Bevölkerungsschichten bereits beteiligt, so daß deren Meinungen auch ins ISEK einfließen sollten.

Weiterhin möchte ich insbesondere anregen, die Schaffung eines Fahrradwegsystems für die gesamte Stadt Wismar und mehr Abstellmöglichkeiten für Fahrräder in das ISEK mitaufzunehmen.
Weiterhin möchte ich anregen, konkrete Gebäude für Stadtteiltreffs und die Nutzung für Vereine und Initiativen der Bevölkerung in das Konzept Kagenmarkt, Friedenshof und für die Gesamtstadt aufzunehmen.
Für die Altstadt wünsche ich mir ebenso die Ausweisung eines Bürgerhauses, das durch Vereine und Initiativen der Bevölkerung genutzt werden kann. Da das Gebäude des Treffpunkt Altstadt verkauft werden soll, werden den dort ansässigen Initiativen und Vereinen dann keine Räumlichkeiten mehr zur Verfügung stehen. Alternative Gebäude sollten vorrausschauend in das ISEK aufgenommen werden. Bevorzugt sollten dabei derzeit leerstehende und im Sondervermögen der Stadt Wismar befindliche Gebäude ausgewählt werden.

Über die Berücksichtigung meiner Anregungen und die Weiterleitung an das beauftragte Büro und Ihre Rückmeldung würde ich mich freuen.

Mit freundlichen Grüßen,

Petra Seidenberg
Mecklenburger Straße 21
23966 Wismar
Fon: 0176-82097010

Von: Sabine Praetorius <sabine.praetorius@web.de>
An: <NHuschner@wismar.de>
Datum: 06.03.2013 12:11
Betreff: ISEK - Vorschlag Veränderung Straßennutzung "Am Köppernitztal"

Sehr geehrter Herr Huschner,

durch den Artikel in der Ostseezeitung bin ich auf das laufende Stadtentwicklungskonzept aufmerksam geworden. Als Anwohnerin der Straße "Am Köppernitztal" habe ich folgenden Vorschlag:

Die Straße "Am Köppernitztal" ist sehr breit gebaut, so dass sie in Richtung Bürgermeister-Haupt-Straße (kommend von der Kreuzung Lübsche Straße) 2-Spurig genutzt wird. Dieses verführt viele Auto- und Motorradfahrer dazu, sehr schnell zu fahren. Dies führt zu Lärmbelastungen, da die Häuser sehr dicht an der Straße stehen.

Zusätzlich wurde im Zuge des Neubaus der Brücke über die Köppernitz der Radweg auf die Busspur, welche sich im Anfangsbereich befindet, verlegt. Die Busspur endet jedoch an der Einmündung "Am Schwedenstein", so dass die Fahrradfahrer dann auf einmal mitten auf der 2-spurigen Straße fahren müssen. Sie umgehen dieses, indem sie auf den Fußweg ausweichen. Dies führt regelmäßig zu Ärger zwischen Fußgängern und Radfahrern.

Mein Vorschlag wäre, die rechte Fahrspur, welche momentan zum Teil als Busspur genutzt wird, vollständig zum Radweg oder zur Parkspur umzugestalten. Dieses wäre durch geringe Aufwendungen möglich, es müssten ja nur die Strichführungen geändert werden. Ich denke nicht, dass das Verkehrsaufkommen so hoch ist, dass es hierdurch zu einer Stauung kommen könnte.
Durch die optische Verschmälerung der Straße werden die Autofahrer dann sicherlich langsamer fahren und der Verkehr geht nicht mehr ganz so dicht an den Häusern vorbei.

Ich würde mich freuen, wenn mein Vorschlag umgesetzt werden würde, da dieses die Wohnqualität in unserer Straße doch erheblich steigern würde.

Bei Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,

Sabine Praetorius

Am Köppernitztal 31
23966 Wismar
03841/281519

Frau Kerr
1. Abw. Kopie ISEK
2. Ausdrucken

Dr. Holger Manthey

Rostocker Str. 73, 23970 Wismar, 11.03.2013

Stadt Wismar
Rathaus, Am Markt 1
23966 Wismar

Betr.: ISEK Wismar, Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Huschner, sehr geehrte Damen und Herren,

ich begrüße es, dass der Entwurf des ISEK im Internet einsehbar ist und der Öffentlichkeit damit die Möglichkeit zur Einsichtnahme und Stellungnahme gegeben wird. Hier meine Anmerkungen:

Der im Ergebnis und in der Zielpyramide aufgeführte Maßnahmenkatalog bietet eine Vielzahl wünschbarer Maßnahmen. Aufgrund größtenteils fehlender Prioritätensetzung bzw. fehlendem Aufzeigen von Abhängigkeiten zwischen den Maßnahmen (sachlich, teilräumlich, finanziell und zeitlich), fällt es allerdings schwer, von einem integrativen Entwicklungskonzept zu sprechen. Letztlich bietet sich eine weitgehend unverbindliche Ansammlung von mehr oder weniger sinnvollen und wünschbaren Maßnahmen. Nur in den Teilraumkonzepten wird das ISEK etwas verbindlicher.

Es fällt auf, dass in den Leitlinien des LEP M-V Wismar nicht als „Herausforderung in Europa" auftaucht (S. 6). Ebenso berührt es schon etwas merkwürdig, wenn in diesen Leitlinien die „Entwicklung zu einer Region mit Lebensperspektiven insbesondere für jüngere Menschen" genannt wird, besonders, wenn voraussichtlich der Anteil älterer Menschen weiter zunehmen wird.

Die Erstellung des auf S. 12 erwähnten regionalen Einzelhandelskonzeptes mag noch sinnvoll sein; ist aber in Hinblick auf den „Sündenfall" Gägelow wohl nur von begrenztem Wert. Lohnt sich der voraussichtlich hohe Aufwand dafür? Die auf S. 31 getroffene Schlussfolgerung, dass die künftige Siedlungs- und Wohnbaulandentwicklung vorrangig in Wismar liegen soll, zeigt an, dass in der Vergangenheit ziemlich „wildwüchsig" geplant und gebaut wurde. Viel kann vermutlich nicht mehr gerettet werden.

Der Hinweis zu den unterschiedlichen Einwohnerzahlen der städtischen und Landes-Statistik (S. 16) sollte zum besseren Verständnis erläutert werden. Welches sind die „richtigeren" Zahlen und warum?

Die Annahme zu den der Bevölkerungsprognose zu Grunde gelegten Geburtenziffern auf S. 41, insbesondere ihre Konstanz ab 2020, erscheint sehr problematisch. Ebenso erscheint die Annahme durchgehender Wanderungsgewinne ab 2015 sehr mutig. Bei einer Vorausschau über einen Zeitraum von 5 Jahren hinaus sollten Unschärfebereiche eingeführt werden, die pro Jahr rd. 1 % betragen könnten. Dann zeigt sich, dass die realistischen Einwohnerwerte im Zieljahr 2030 zwischen rd. 35.800 und rd. 38.800 Einwohnern liegen. Aus der (zunehmenden) Unsicherheit folgt, dass Planungen und Maßnahmen möglichst flexibel und reversibel sein sollten. Beispiel ist z. B. die mögliche Umnutzung von Schulgebäuden zu Altersheimen.

Die auf S.49 vorgenommene Berechnung einer „Produktivitätsquote" nur für Wismar erscheint eher als nicht sinnvoll, weil aufgrund der zahlreichen Austauschbeziehungen mit größeren

Räumen die Kosten und Erträge eben nicht für Wismar Eins zu Eins aufgehen. Bestes Beispiel sind die Renten, die aus der gesamtdeutschen Rentenkasse bezahlt werden.

Bei der Vernetzung der z. T. nur vereinzelt vorhandenen Grünanlagen (S. 63) sollte deren Pflege nicht aus den Augen verloren werden, wie richtigerweise in den Teilraumkonzepten Friedenshof (S. 29f.) und Kagenmarkt/Wismar Ost (S. 31) aufgeführt ist. Das sollte dann aber auch durchgeführt werden.

Die auf S. 67 aufgeführte Rangliste zeigt, dass die Rangplätze 1 bis 7 sehr eng hinsichtlich ihrer Punktzahl beisammen liegen. Die Altstadt mit Rang 8 ist sehr weit abgeschlagen. Insofern ergibt sich der sehr hohe Handlungsbedarf für die Altstadt deutlicher aus den erzielten Punktewerten, als aus dem Rangplatz.

Auf der Karte S. 74 muss es „Kagenmarkt" heißen.

Der auf S. 75 vorgenommene Vergleich der Verkaufsfläche je Einwohner zwischen Wismar und dem Bundesdurchschnitt ist wenig sinnvoll. Sinnvoller wäre vielleicht ein Vergleich mit dem Durchschnitt der (ähnlich großen) Mittelzentren.

Der auf S. 75 postulierte Handlungsbedarf für Supermärkte in der Altstadt kann unterstrichen werden. Auf S. 88 werden dafür die im angrenzenden Hafenbereich leerstehenden Speicherkapazitäten als geeignet angesehen. Das könnte m. E. offensiver verfolgt werden. Dieser Bereich des Hafens zählt zwar zum Bereich Wismar West, ist jedoch räumlich und funktional (vor allem auch hinsichtlich Tourismus und Segler) stark auf die Altstadt bezogen. Kann dieser Bereich von Wismar West der Altstadt zugeordnet werden?

Die auf S. 76 vorgenommene zusammenfassende Bewertung muss kritisch gesehen werden, weil es zwischen den meisten sachlichen Teilbereichen keine Substitutionsbeziehungen gibt (Beispiel: wenn kein Einzelhandel in der Nähe ist, nutzt mir die Schule, der Sportplatz oder der Tierpark nur bedingt bis gar nicht).

Die auf S. 88 genannte Gestaltung des Bahnhofsvorplatzes und der vorhandenen Brachflächen auf dem Bahngebiet ist m. E. überfällig – spätestens seitdem Wismar Welterbestätte geworden ist. Dieser Bereich ist eine wesentliche Visitenkarte für den Tourismus, die z. Zt. stark abschreckend wirkt. Ebenso ist die Gestaltung dieser Bereiche für Bevölkerung und Pendler sinnvoll. Eine relativ einfach und schnell realisierbare Maßnahme wäre z. B. der (früher bereits mögliche) direkte Zugang von der Straße und der Bushaltestelle vor dem Bahnhof zum Bahnsteig (ohne den Treppendurchgang benutzen zu müssen).

Bei der Planung der neuen Querung der Bahnstrecke Wismar – Schwerin (Ersatz der Hochbrücke) sollte möglichst eine Tunnellösung angestrebt werden (in offener Bauweise realisierbar).

Der in mehreren Wanderkarten eingezeichnete und in Wanderführern empfohlene Wanderweg um den Mühlenteich (S. 89) ist im südlichen Bereich nicht mehr einwandfrei begehbar. Das betrifft insbesondere die schiefen Bohlenwege, die unfallträchtig sind. Hier ist eine Sanierung dringlich und sinnvoll.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Eberhardt Blei
Negenchören 8
23966 Wismar

14.03.2013

Analytische Aufarbeitung des Entwurfes ISEK Integriertes StadtEntwicklungsKonzept Wismar 2012 – Gesamtstadt und Teilgebiete Friedenshof I/II und Kagenmarkt/ Wismar Ost für die Bürgerfraktion der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar

Den Fraktionen der Bürgerschaft wurde zum 07.03.2013 der Entwurf des ISEK Wismar 2012 sowie die Entwürfe der ISEK Teilgebiete Friedenshof I/ II und Kagenmarkt übergeben.

Die nachfolgende Ausarbeitung erfolgte durch den Autor in seiner Eigenschaft als sachkundiger Einwohner der Bürgerfraktion.

Da die Bürgerfraktion an einem Höchstmaß an Transparenz kommunaler Entwicklungen interessiert ist und dies selbst praktiziert, kann diese Ausarbeitung auch anderen interessierten Personen und Gruppen zur Verfügung gestellt werden.

Die Ausarbeitung stellt nicht die Auffassung der Fraktion dar; vielmehr leitet sie aus den vorliegenden Entwürfen und der analytischen Aufarbeitung eigene kommunalpolitische Positionen ab.

Der Bürgerfraktion wurden die Ausarbeitungen

- ISEK, Integriertes Stadtentwicklungskonzept, Teil A – Gesamtstadt
- ISEK, Integriertes Stadtentwicklungskonzept, Teil B – Friedenshof
- ISEK, Integriertes Stadtentwicklungskonzept, Teil B – Kagenmarkt

durch das Bürgerschaftsbüro am 07.03.2013 zugeleitet.

Bei den drei Ausarbeitungen handelt es sich entsprechend Informationsveranstaltung vom 27.02.2013 um Entwürfe, zu denen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben werden können.

Die längst überfällige Fortschreibung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2005 zum ISEK 2012 ist zu begrüßen.

Die Beschäftigung mit den Veränderungen in der Stadtentwicklung und ihren Ursachen sowie die Formulierung von langfristigen Zielen und Instrumenten der Steuerung von Entwicklungsprozessen sollte regelmäßig Gegenstand von Stadtpolitik sein. Die Vertretungen der repräsentativen Demokratie, Personen und Gruppen der partizipativen Demokratie und die Leitung und Bereiche der Stadtverwaltung sollten hierzu regelmäßig im Austausch sein und geeignete Formen der Kommunikation und Zusammenarbeit finden (zum Beispiel Informationsveranstaltungen, Workshops/ Planerwerkstätten, Zukunftskonferenzen, thematische runde Tische).

1. Frühzeitige Beteiligung in informellen Planungsprozessen und Transparenz der Entwicklung der Hansestadt

Die **Möglichkeit der frühzeitigen Beteiligung**, sich bereits im Entwurfsstadium zu beteiligen, bedeutet einen spürbaren Fortschritt. Diese Form der **Planungsbeteiligung**, die noch nicht gängige Praxis in der Hansestadt ist, **sollte fortgeführt werden**. Sie befördert

die Transparenz von Entwicklungen und Entscheidungen. Sie bindet die interessierten Bürgerinnen und Bürger frühzeitig ein und befördert neue Identifikation und fördert ehrenamtliches Engagement.

Die **öffentliche Vorstellung der Konzepte** am 27.02.2013 ist bezogen auf die Teilnahmerzahlen **nicht gelungen**. Dies liegt einerseits an der **ungenügenden Information zur/ Werbung für die Veranstaltung** (Kurzmitteilungen im Amtsblatt und in der Ostseezeitung, keine Information in den kostenlosen Werbeblättern [z.B. Markt]), andererseits an der **Terminhäufung für ehrenamtliche Stadtpolitiker** in besagter Woche (Fraktionssitzungen, Bürgerschaft).

Die Einstellung der Entwürfe der Konzepte in der Entwurfsphase ins Internet ist ein großer Fortschritt. Über den Button ISEK kommt man auf der Internetseite der Stadt

http://www.wismar.de/.

Hierdurch hat ein größerer Kreis von Interessenten die Möglichkeit sich mit den Konzepten zu beschäftigen.

2. Das Anliegen von ISEK Integrierten Stadtentwicklungskonzepten und die Konsequenzen für die Stadtpolitik

Das zuständige Ministerium Mecklenburg-Vorpommerns formuliert

> Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) bildet als **planerisches Steuerungsinstrument die gesamtstädtische konzeptionelle Grundlage für die Stadtentwicklung in einer Gemeinde**.
> **Die ISEKs beinhalten ganzheitliche Planungs- und Handlungsansätze und binden die verschiedenen Fachressorts mit deren Maßnahmen und Fördermöglichkeiten ein.**
> Wichtiger Bestandteil ist die **Erarbeitung von Prognosen** zur Einwohner-, Haushalts-, Leerstands- und Wohnraumbedarfsentwicklung. Die enorme Dynamik des Stadtentwicklungsprozesses erfordert, dass die ISEKs auf einer aktualisierten Datengrundlage (Monitoring) konkretisiert, vertieft und den veränderten Verhältnissen angepasst werden, damit sie auch weiterhin ihre **Steuerungsfunktion** erfüllen können.
> http://www.regierung-mv.de/cms2/Regierungsportal_prod/Regierungsportal/de/wm/Themen/Bau/Stadtumbau/Integrierte_Stadtentwicklungskonzepte/index.jsp vom 08.03.2013 (Fettschreibung und geänderte Formatierung durch den Autor)

Als **Konsequenzen für die Stadtpolitik** ergeben sich nach Auffassung des Autors hieraus

- **Selbstbindungsbeschluss der Bürgerschaft** der abschließend diskutierten Konzepte
- regelmäßiges **Entwickeln der formellen Planungen aus den integrierten Stadtentwicklungskonzepten** und **Erarbeitung weiterer informeller Planungen** (städtebauliche Rahmenplanung, Fachkonzepte, Gutachten etc.)

  regelmäßige **Fortschreibung der Fachplanungen/** hier wird ein **dringender Bedarf in einer Vielzahl von Planungsfeldern, die in GIS- Fachschalen dokumentiert werden,** gesehen.

  - städtisches Konzept Energie und CO_2-Reduzierung
  - Grün- und Freiraumkonzept/ Naturräume/ Schutzgebiete/ Quartiersgrün/ Entsiegelung/ Kleingärten und Parkanlagen
  - Konzept zur Inklusion und Barrierefreiheit
  - Konzept öffentliche Räume (Aufenthaltqualität)
  - Konzept öffentliche Kinder- und Seniorenspielräume (Spielplätze)
  - Konzept „Sichere Schulwege“

- Regionales Fuß-, Rad- und Wanderweg-Konzept
- Verkehrsleitsystem-Konzept (besonderer Schwerpunkt Rostocker Straße, Bleicherstraße, Mühlenteich [jetzige Hochbrücke]) und Parken
- Konzept der Kultur- und Veranstaltungsstätten
- Konzept der Flächen der öffentlichen Verwaltung
- Konzept der strategischen und konzeptionellen Zusammenarbeit zwischen Stadt, Hochschule und wissenschaftsnahen Einrichtungen
- Konzept zur Reduzierung von Emissionen
- Konzept Wertstoffrückführung und Wertstoffsammelplätze
- Konzept zur Finanzierung der der Stadt und der Stadtentwicklung

– Aufbau eines **Monitorings zu den strategischen Ziele, den Entwicklungszielen und den Maßnahmen zur Zielerreichung** nach so genannter Zielpyramide (vorletzte Seite in den Entwürfen) und regelmäßige Berichterstattung an die Bürgerschaft und die Öffentlichkeit.

3. Beteiligte und Betroffene/

An der Erarbeitung des Konzeptes waren die Stabstelle für Stadtentwicklung, die DSK (Auftraggeber), eine Arbeitsgruppe der Stadtverwaltung, eine Arbeitsgruppe der Wohnungsunternehmen (gewerbliche Wohnungswirtschaft), die Stadtwerke Wismar und der Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb (Eigenbetrieb der Hansestadt) beteiligt.

Offensichtlich wurden **wichtige Betroffenengruppen nicht beteiligt**, so zum Beispiel

– der **Haus und Grund** e.V. Wismar
– Vertreter der **Behindertenverbände**

Dass der **Mieterbund Wismar** und Nordwestmecklenburg (ca. 1.000 Mitglieder in Wismar) nicht beteiligt wurde, und damit die Interessenvertretung der betroffenen Mieter an der Ausarbeitung der Konzepte nicht mit am Tisch saß, ist erklärungsbedürftig.

Wichtige Themen der Stadtentwicklung wie

– Tourismus und Fremdenverkehr
– Kultur (funktionelle und räumliche Angebote)
– Finanzen/ Bezahlbarkeit von Stadt
– Ökologie/ Grünräume
– Barrierefreiheit (trotz Punkt 2.8)
– klimagerechte Stadt

sind **inhaltlich/ qualitativ und personell nicht abgedeckt**.

4. Methodische und analytische Fragen

Bei einer derartig wichtigen, umfangreichen und strategischen Arbeit ist es erforderlich, das methodische Herangehen einführend zu beschreiben,

welche Daten und Fakten warum und wie erhoben und verglichen werden,

damit die Stadtpolitiker im Ehrenamt und die Bürgerinnen und Bürger die Aussagen im städtebaulichen Entwicklungskonzept gut nachvollziehen können.

Eine **Grundkarte** mit allen Gebieten und deren eindeutigen Bezeichnungen ist eine wichtige Voraussetzung. Dies ist nicht gegeben. Die Möglichkeiten für Verwechslungen sind groß:

– Das Gebiet Friedenshof (Karte Gesamtstadt nach Seite 99) weist das Gebiet Friedenshof als Friedenshof I, Friedenshof II und ein nicht näher definiertes blau angelegtes Gebiet aus.

Die 2. Fortschreibung ISEK – Teil B heißt „Friedenshof", meint aber Friedenshof I + II.

In der Fortschreibung Friedenshof ist dann auf Seite 4 die Karte „Gliederung des Stadtteils Friedenshof" zu finden, die den Anforderungen eher gerecht wird.

Erst kleinräumliche Betrachtungen geben Aufschluss über die Veränderungen und lassen diese transparent werden. Diese Räume sollten so abgegrenzt sein, dass in diesen Räumen gleiche/ ähnliche Strukturen vorhanden sind, zum Beispiel Gebiete mit fünfgeschossigen industriellen Wohnungsbau der 70er Jahre oder Einfamilienhausgebiete der 90er Jahre. Diese **Abgrenzung nach Stadtstrukturtypen** ist zwischenzeitlich gängige Praxis in den meisten Bundesländern. Bei Wohnnutzungen lassen sich die Räume gleichen Strukturtyps durch die Postadressen eindeutig abgrenzen.

Unklarheiten ließen sich so vermeiden. So werden für das Stadtteilkonzept Friedenshof für 2002 bis 2011 auf Seite 9

- 1.410 Wohnungen Rückbau und
- 299 Wohnungen Neubau

dargestellt.

Die Rückbauwohnungen dürften sich im Gebiet Friedenshof I und II befinden (mehrgeschossiger industrieller Wohnungsbau), der Neubau ausschließlich in der Gartenstadt (vorrangig Einfamilienhäuser einzeln stehend und Reihenhäuser).

- Beim Stadtteil Ost gibt es Vergleichbares. Dieser Stadtteil gliedert sich in das Stadtteilgebiet Kagenmarkt und das Stadtteilgebiet Ost. Das Konzept ISEK – Teil B heißt aber Kagenmarkt, das angegebene Fördergebiet Wismar Ost/ Kagenmarkt.
-

5. Die Entwürfe der Integrierten Stadtentwicklungskonzepte

5.1 Gesamtstadt

Zunächst einige grundsätzliche Anmerkungen.

- **Gebietsbezogene Informationen** (Zahlen und Fakten) sollten sich **in einer Karte verorten** lassen. Eine bzw. mehrere Grundkarten, die regelmäßig verwendet werden, sollten zu Beginn einer derartigen Ausarbeitung eingeführt werden.
- **„Steckbriefe" für Gebiete** bzw. eine Matrix, die alle Gebiete und die wichtigsten Grunddaten (Einwohner, Wohnungseinheiten etc.) ausweisen, könnten einen schnellen Überblick ermöglichen.
- Werden Abbildungen und Zitate aus anderen Publikationen verwendet, so sind die **Quellen zwingend anzugeben**. Dies erfolgt z.B. bei den Abbildungen auf den Seiten 6, 8 und 12 (Gesamtstadt) nicht.
- Es ist fragwürdig, ob bei der Erarbeitung des ISEK auf ein in Aufstellung befindliche Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) zurückgegriffen werden sollte, das noch nicht einmal die erste Verfahrensstufe durchlaufen hat. Natürlich ist das **rechtskräftige Landesraumentwicklungsprogramm** von 2005 **zu Grunde** zu **legen**.
- **Grafische Darstellungen ohne Abszisse** sollten grundsätzlich nicht verwendet werden. Sie **verzerren das tatsächliche Bild**[1] (vgl. z.B. Abb. 17, 28,30).

[1] vgl. Krämer, W. So lügt man mit Statistik, Campus Verlag, Frankfurt/New York 1998, Seite 37ff und

http://www.staff.uni-mainz.de/glasze/Lehre/TKSD/TKSD-Skript%20Statistische%20Darstellungsmethoden%20Einfuehrung.pdf aufgerufen 08.03.2013, 22:31 Uhr

Einleitung (Seite 5)

Die einleitenden Bemerkungen zur **Notwendigkeit der Fortschreibung** werden nicht begründet.

Das ISEK trifft -salopp gesagt- die **Feststellung, dass es zwischen 2005 und 2012 nicht so negativ wie prognostiziert gekommen ist**:

- Einwohnerentwicklung positiver als berechnet
- Geburtenzahl überdurchschnittlich gestiegen
- deutliche Unterschiede bei der Wanderung in den Stadtteilen
- Prognose Wohnungsnachfrage nicht eingetroffen
- Überangebot an preiswerten Wohnraum

Aber warum ist das so?

Haben die statistischen Methoden in die Irre geführt oder hat ein Wertewandel stattgefunden bzw. zeitigen politische Steuerungen Wirkung, die mit statistischen Methoden schwer oder nicht mehr „vorherzusehen" sind?

Machen wir mit diesem Konzept vielleicht schon den nächsten Fehler in der Vorausschau?

Betrachten wir die Geburten. Vergleicht man den Lebensbaum 2011 mit dem gerechneten 2030 auf Seite 44, dann sind in der Berechnung 2030 die 18-Jährigen und Jüngeren in ihren Jahrgängen weniger als die 19-Jährigen und Älteren. Die 18-Jägrigen und Jüngeren sind genau die, die 2012 und in den Folgejahren geboren wurden bzw. werden. Daraus ergäbe sich die Frage: Braucht die Hansestadt und der Stadt-Umland-Raum wirklich weitere Kindereinrichtungen?

Bei den **Grundlagen für die 2. Fortschreibung des ISEK** (Seite 5) fehlt das rechtsverbindliche LEP-MV. Außerdem werden die Quellen für die Dokumente nicht nachgewiesen.

Übergeordnete Planungen (Seite 6)

Die Leitlinien der Landesentwicklung in Mecklenburg-Vorpommern werden aus dem (unbekannten/ Quelle nicht angegeben) Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP) – Neuaufstellung abgeleitet, die, wenn sie so stimmen,

- einen Paradigmenwechsel von Landwirtschaft auf Agrarland bedeuten
- die Themen erneuerbare Energien, Reduzierung CO_2 und Klimawandel nicht einmal aufrufen.

Die Leitlinien und gesamträumlichen Entwicklungsziele werden aus dem RREP WM 2011 übernommen (Seite 8-11). Bei der Nennung des Tourismusschwerpunktraumes und des landwirtschaftlichen Vorbehaltsgebietes im Stadt-Umland-Raum wäre eine kritische Anmerkung zum Konfliktpotential der potentiell möglichen großen industriellen Tierhaltungsanlagen angebracht gewesen.

Den **Stadt-Umland-Raum** (Seite 12 und Seite 16-31) zu thematisieren, ist wichtig. Zum besseren Verständnis sollte die Ausführungen im LEP MV 2005[2] zurückgegriffen werden (nachfolgende Abbildung mit Erläuterungen) und begründet werden. Es müsste auch begründet werden, warum Blowatz und die Insel Poel hinzugerechnet werden, worin die Verflechtungen mit der Hansestadt Wismar bestehen (Kriterien 3 a bis d der Abbildung).

---

[2] http://www.regierung-mv.de/cms2/Regierungsportal_prod/Regierungsportal/de/vm/_Service/Publikationen/index.jsp?&publikid=1202 vom 9.03.2013, 20:33 Uhr, bearbeitet

Folgende Gemeinden[29] werden den Stadt-Umland-Räumen zugeordnet:

1. Die Städte Rostock, Schwerin, Neubrandenburg, Stralsund, Greifswald, Wismar und
2. direkte Nachbargemeinden, die eine gemeinsame Gemeindegrenze mit einer der o. g. Städte haben[30] und
3. sonstige benachbarte Gemeinden[31], die
   a. vom 01.01.1995 bis 31.12.2001 ein Bevölkerungswachstum von mehr als 30 % hatten und
   b. am 30.06.2000 einen Anteil an Auspendlern von mehr als 40 % in die jeweilige Kernstadt[32] aufweisen,
   c. auf Grund gewichtiger planerischer Gesichtspunkte einbezogen werden,
   d. ggf. keines der unter a bis c genannten Kriterien erfüllen, aber zur Arrondierung einbezogen werden müssen[33].

[29] Gebietsstand: 31.12.2001
[30] Direkte Nachbargemeinden, die keines der Kriterien nach Nr. 3a oder 3b erfüllen, können von der Regelung ausgenommen werden.
[31] Unter „benachbarte Gemeinden" sind in diesem Zusammenhang nicht nur Gemeinden mit einer gemeinsamen Gemeindegrenze zu verstehen.
[32] Anteil der Auspendler in die Kernstadt an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort am 30.06.2000 (Datenquelle: Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern)
[33] Damit soll insbesondere vermieden werden, dass Stadt-Umland-Räume dort „Löcher" aufweisen, wo einzelne kleinere Gemeinden die Kriterien nicht erfüllen.

Die darin formulierten **Handlungsfelder**

- Wohnentwicklung
- Gewerbeentwicklung
- Einzelhandelsentwicklung
- Ausgleichs- und Kompensationsflächen
- Tourismus und Naherholung

sind **nachvollziehbar**.

Der „Achtung"-Hinweis, dass in anderen Handlungsfeldern Handlungsbedarf bestehe (Seite 13), ist zu hinterfragen. In einen **Rahmenplan der Stadt-Umland-Entwicklung** sollten diese Aspekte allemal einbezogen werden. Der könnte dann auch **IREK** = integriertes Regionales EntwicklungsKonzept oder **SUREK** = Stadt-Umland-Raum-Entwicklungs-Konzept heißen.

Warum dann im Punkt 3 **Hansestadt Wismar im Vergleich zu den Umlandgemeinden** (Seite 16-31 = 16 Seiten) umfängliche Darstellungen zu Handlungsfeldern folgen, für die die Kommunalpolitiker keinen aktuellen Handlungsbedarf sehen, erschließt sich nicht.

Sind die Aussagen,

- dass Barnekow und Metelsdorf weder einen Arzt (Hausarzt oder Endokrinologen?) noch einen Zahnarzt haben,
- dass die Versorgungsquote Kindertagesbetreuung einschließlich Hort (ohne Tagesmütter!!) für 0-10 Jahre alte Kinder in Dorf Mecklenburg bei 115% und in Metelsdorf bei 0% liegt[3]

wichtig?

Das kann man doch für den interessierten Leser in einer großen Tabelle im Anhang abhandeln.

Wichtig ist, ob ein Einwohner, ein Zweitwohnsitzler oder ein Urlauber eines Umland-Raum-Ortes an einem Tag mit öffentlichen Verkehrsmitteln zum behandelnden Arzt ins Mittelzentrum und wieder in seinen Wohnort zurückkommt.

[3] Da Dorf Mecklenburg gegenüber Metelsdorf die fünf- bis sechsfache Anzahl von Kindern bis 10 Jahre haben dürfte, könnte der Versorgungsgrad für beide Gemeinden zusammengerechnet bei über 90% liegen). Die Entfernung beider Orte wird mit nicht einmal 3 km angegeben. Außerdem ist zu hinterfragen, ob es sinnvoll ist KITA und Hort statistisch zusammen zu erfassen.

Auf Seite 16 wird vermerkt, dass **zwischen den Daten des statistischen Landesamtes** auf der einen Seite **und den Gemeindedaten (Einwohnerzahlen, Alters- und Geschlechtsgliederung) zum Teil erhebliche Abweichungen** bestehen! Das ist erklärungsbedürftig! Es handelt sich hier offensichtlich sowohl um methodische als auch zahlenmäßige Unterschiede.

Welche Altersgliederung und welche Datenbasis sind für die Berechnung der Prognose Wismar valide und belastbar?

Tabelle 2 (Seite 17) sollte Tabelle 1 sein, und Spalte 3 sollte Spalte 2 sein. Man möchte doch zuerst einmal wissen, wie viel Menschen (Erst- und Zweitwohnsitz/ ggf. nur Einwohner) in einem Ort wohnen.

Warum braucht die Hansestadt für ihr ISEK ein Benchmarking? (Seite 28-31) Wie ist es um die Validität der Benchmarking-Aussagen (Seite 28-31) bestellt, wenn in der nicht näher bezeichneten tabellarischen Darstellung auf Seite 30/ unten zwar 22 Indikatoren (nicht 23, wie im Text und der Tabelle steht) aufgeführt sind und Gewichte für die Oberpunkte verteilt werden, aber unklar ist, wie der interne Bewertungsmaßstab der einzelnen Indikatoren ist.

Für die Stadt-Umland-Raum-Entwicklung sind derartige Vergleiche kontraproduktiv, regen sie doch einen unsinnigen Wettbewerb an.

Das **Portfolie** (Abbildung 2/ Seite 31) ist **nicht sinnvoll**, weil versucht wird, die Orte anhand derselben Kriterien (Indikatoren) zu prüfen. Es wäre produktiver gewesen,

- die Bedeutung,
- die Perspektiven/ Alleinstellungsmerkmale und
- den Beitrag jedes Ortes

im bzw. für den gemeinsamen Stadt-Umland-Raum des Mittelzentrums Hansestadt Wismar herauszuarbeiten.

Die **Portfoliodarstellung** (Seite 31) ist **wissenschaftlich fragwürdig**, wenn Einzelaussagen zu den Umlandgemeinden in den Benchmarking-Übersichten fehlen, etwa

- Einwohnerentwicklung,
- Einkommenssteueranteil,
- Kaufkraft,
- Arbeitslosigkeit

oder auch unter „Wismar" subsumiert sein könnten. Hier gibt es Klärungsbedarf.

Unklar ist auch, ob und wie der Indikator „Bereich Bevölkerung" aus der Darstellung Seite 30/ unten in die Abbildung 2 „Portfolio" (Seite 31) eingegangen ist, da hierfür keine Achsenbezeichnung steht.

Dafür hätten die Schlussfolgerungen unter 3.7 (Seite 37) zu einem produktiven Miteinander zwischen Wismar und den Umlandgemeinden qualitativ ausgebaut werden bzw. zur Aufgabenstellungen für die Entwicklung des SUR Wismar entwickelt werden sollen. Immerhin handelt es sich um ein **integratives Konzept und nicht nur** um **eine Analyse**.

Die Thematik **Energie** (Punkt 2.7/ Seite 13-15) wird nur im Überblick behandelt. Warum die Hansestadt nicht vorsieht, ein eigenes Fachkonzept Energie für die Gesamtstadt einschl. Energieunternehmen und Teilhabe von Bürgerinnen und Bürgern zu erarbeiten, wird unzureichend begründet, zumal nicht klar herausgearbeitet wird, auf welche Teile des Regionalen Energiekonzeptes Westmecklenburg wie aufgesetzt werden kann und soll. Immerhin liegt die Planungshoheit immer noch bei der politischen Gemeinde Wismar.

Nicht alle **Ziele der energetischen Stadterneuerung** (Was heißt „Einsatz regenerativer Energien und regionale Vernetzung"?/ Seite 14) und **Handlungsschwerpunkte der energetischen Stadterneuerung** (Seite 14) sind nachvollziehbar.

Die Thematik der **Barrierefreiheit** (2.8/ Seite 15) wurde mit einem sehr kurzen Abschnitt neue aufgenommen, wirkt aber wie ein Fremdkörper im ISEK und wird weder statistisch „reflektiert", noch konzeptionell umgesetzt (nur Allgemeinplätze). Es werden keinerlei Ziele formuliert, die doch wohl in eine Konzeption gehörten.

Die Umsetzung der Behindertenrechtskonvention in Deutschland ist am 26.03.2009 in Kraft getreten, nicht 2010 (mehr Sorgfalt!).

Die Aufgabenstellung der Inklusion umfassend anzugehen, sollte kurzfristig stadtpolitisch thematisiert, konzeptionell und planerisch eingeleitet werden. Es wäre sinnvoll in der Endbearbeitung des ISEK 2012 eine Aufgabenstellung mit Meilensteinen „Inklusion und Barrierefreiheit" für die Stadt zu formulieren.

Bestandsanalyse

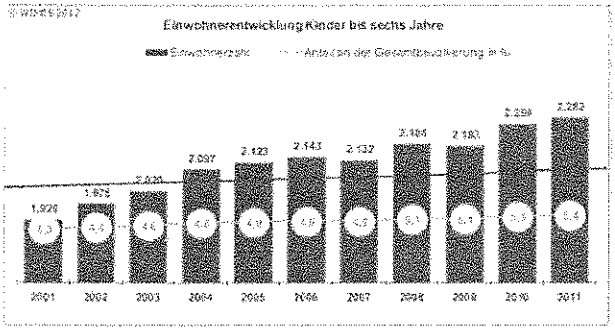
Die Bestandsanalyse (Punkt 4/ Seite 32-82) enthält umfangreiche statistische Darstellungen und diesbezügliches Kartenmaterial, die Aussagen zur Gesamtstadt und zu den Stadtteilen betreffen.

Um herauszufinden, welche „innere" Dynamik einzelnen Gebieten innewohnt, wäre es sinnvoll, die zu untersuchenden Räume so zuzuschneiden, dass „eine **innere Gleichartigkeit eines Raumes**" vorhanden ist. Stadtstrukturelle Kriterien könnten die Bauweise bzw. die Gebäudetypologie[4] sein. Die kleinräumliche Einteilung wird häufig nach **Stadtstrukturtypen**[5] vorgenommen (vergleiche auch Anlage).

Dies wäre auch für die vorliegende Analyse hilfreich.

Die **Stadtkarte**, die erstmals mit der Bevölkerungsentwicklung Verwendung findet (Seite 32), **wird nicht eingeführt, die Gebietsabgrenzung wird nicht begründet**. So sind in den Gebieten unterschiedliche Stadtstrukturtypen des Wohnens, zudem Gewerbegebiete und freie (unversiegelte) Flächen unterschiedlicher Nutzungen und Qualitäten enthalten.

Die Abbildung 4 (Kinder bis 6 Jahre/ Seite 33) zeigt einen irreführenden Anstieg. Zur Verdeutlichung wird die Abbildung mit dem eingezeichneten Anstieg zwischen 2001 und 2011 (schwarze Linie) eingefügt.



Im Zusammenhang mit der Bevölkerungsprognose (Seite 41 ff) wird auf die Wanderungsverluste in den Altersgruppen 25-30 Jahre und 30-50 Jahre einschl. Kinder bis 18 Jahre hingewiesen. Dass der Anteil der 18-25 Jährigen gestiegen ist, dürfte einen **statistischen Sondereffekt** als Grund haben, der sich durch die Erstwohnsitznahme

[4] http://www.iwu.de/fileadmin/user_upload/dateien/energie/klima_altbau/Flaechen_Gebaeudetypologie_Aug_2011.pdf vom 10.03.2013, 17:31 Uhr

[5] http://www.ioer.de/fileadmin/internet/IOER_schriften/IOeR_Schriften_Band_49.pdf vom 10.03.2013, 17:56 Uhr, insbesondere Seite 53ff

von Studierenden ergeben hat. Wenn dem so ist, wäre auf diese Besonderheit hinzuweisen. Die Wohnung nachfragenden Direktstudent_innen dürften in der Mehrzahl Menschen mit **Zweit- bzw. Nebenwohnsitz** sein. Diese **sind in der wohnungswirtschaftlichen Entwicklung** (ab Seite 51) **nicht dargestellt**.

Nicht alltägliche Begriffe wie Produktivitätsquote (Seite 49) sollten der Allgemeinheit erklärt werden.

Bereits in der Einleitung (Seite 5, fünfter Spiegelstrich) wird festgestellt, dass „trotz erfolgtem massiven Rückbau ein **Überangebot an preiswertem Wohnraum besteht**". Zu dieser Behauptung wird versucht mit dem Argument der Leerstandszahlen den Beweis anzutreten. **Ist das sachgerecht? Steht für ALG II-Bezieher, Aufstocker, Senioren mit geringer Altersrente, Geringverdiener entsprechender Wohnraum tatsächlich zur Verfügung? Muss nicht das soziale und infrastrukturelle Umfeld mitgedacht werden?**

Hierzu gibt es aus meiner Sicht keine nachvollziehbaren Argumente. Eine Darstellung zu den innerörtlichen Umzügen, verbunden mit Aussagen zu den Mietniveaus hätte hier vielleicht Aufklärung bringen können.

Die Tabelle 11 zeigt Veränderungen im

- Bestand (ist das „Leerstandsaktivierung?"),
- Rückbau (auch geschossweiser Rückbau?) und
- Neubau.

Hier wäre die Frage zu beantworten, wo die Wohnungen tatsächlich entstanden sind und um welche Wohnformen es sich handelt. Es liegt die Vermutung nahe, dass **die neu gebauten Wohnungseinheiten** Neubau in Wismar Nord, Wismar Friedenshof und Wendorf Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser sind und die Gebiete **Redentin/Fischkaten, Gartenstadt und Ostseeblick** heißen. Dies kann man sich aus der Statistik aber nicht erschließen.

Ob man zukünftig Prognosen nach den tradierten Mustern entwickelt, wie sie auf Seite 56-60 beschrieben werden, wird bezweifelt.

Zweifelsohne kann die Lage zur Altstadt oder zu einem Stadtteilzentrum ein Vorteil sein. Nicht gefragt wird nach der **sozialen Qualität der Wohnung und des Wohnzusammenhangs**. Bei einem prognostizierten Anstieg der über 65-Jährigen (Abbildung 21 und 22) und dem zwischenzeitlich häufig formulierten Wunsch nach einem selbst bestimmten Leben im Alter in der Gemeinschaft, müsste der Frage von Wohnformen und Betreuungsbedarf nachgegangen werden[6]. Hier wird wohl die Statistik vom Leben überholt.

Die Daten zum **Arbeitsmarkt- und zur Kaufkraftentwicklung** (Seite 45ff) sollte man **kleinräumiger erheben**, um Schwerpunkte des Handelns erkennen zu können. Dies machen wohl einige Städte (Güstrow, Ueckermünde).

Die **Analyse der städtebaulichen Entwicklung** unter Punkt (Seite 60-82) ist **gut aufgebaut und** wird **stringent abgehandelt**. Einige Ungereimtheiten in der Bewertung sind aber zu erkennen.

Einleitend werden geologische, morphologische und stadtgeschichtliche Qualitäten beschrieben und **weiche Standortfaktoren** thematisiert.

Die Bewertung in Tabelle 14 kann nicht nachvollzogen werden. Die **Altstadt** zum Beispiel **hat mehrfache Lagegunst**: die grünen Innenhöfe (daran muss noch gearbeitet

[6] «Bewahr dich davor, irgendwohin gebracht zu werden, wo du fremd, orientierungslos und perspektivlos bist. Bereite dich darauf vor. Man muss sein Altersleben gestalten, so lange man es noch kann.», in: http://www.epd.de/fachdienst/fachdienst-sozial/schwerpunktartikel/pl%C3%A4doyer-f%C3%BCr-eine-neue-pflegelandschaft vom 13.03.2013, 19:16 Uhr

werden), die Ostsee mit Hafen, die Kuhweide, den Lindengarten und den Mühlenteich (für die Verbindung muss man etwas tun). Wie sich die Lagequalität 67,8 ergibt, erschließt sich nicht.

Die **fortschreitende Flächeninanspruchnahme muss gestoppt werden und die Niederungsbereiche im Stadtinnern sollen frei gehalten und vernetzt werden**. Dem kann man nur zustimmen. Hierfür sollten Planungen beauftragt und Projekte entwickelt werden.

Die Darstellungen zur **Einzelhandelsgrundversorgung**, zu den zentralen Versorgungsbereichen und den Sonderstandorten (Hinter Wendorf, Gägelow, Kritzow) sowie zur Nahversorgung werden erfreulicherweise **klar benannt**.

Die Abbildung 41 hätte man sich schenken sollen. Folgte man dieser Darstellung, dann müsste man **Wismar Ost** (welchen Teil?) wegen des schlechten „Wohnen"-Wertes und **Dargetzow** wegen des schlechten „Städtebau"-Wertes **abreißen oder entwickeln**.

Punkt 5 ist nachvollziehbar und wiederum teilweise sehr gut beschrieben. Hier wird auch eine qualitative Beschreibung der Differenziertheit der kleinräumigen Teilgebiete (Strukturtypen) der Wohngebiete vorgenommen.

Beteiligungsprozess

Der Abstimmungs- und Beteiligungsprozess wird dargestellt. Zu den weiterhin zu Beteiligenden wurden bereits Ausführungen gemacht.

Es sollte geprüft werden, ob das Gespräch und die Diskussion zu Stadtentwicklungsfragen verstetigt werden kann (Strategie- und Konzeptberatung).

Zielpyramide (vorletzte Seite)

Die so genannte **Zielpyramide liest sich wie eine Wunschliste, nicht wie ein Arbeitsprogramm**. Hier sollte unbedingt zeitgleich mit dem Selbstbindungsbeschluss ISEK ein Arbeitsprogramm für Bürgerschaft und Verwaltung verabschiedet werden.

In die Gruppe der Maßnahmen gehört unter Wirtschaft und Verkehr

> „neue Verkehrslösung anstelle der Hochbrücke und städtebauliche Aufwertung des Bereiches Rostocker Straße/ Bleicherstraße/ Mühlenteich"

aufgenommen.

Die Themen

- Ökologie, Naturhaushalt, Grünräume, Klimaschutz
- Energie
- Inklusion und Barrierefreiheit

sollten eine eigenständige Rubrik (Spalte) erhalten.

Maßnahmenplan

Dem **Maßnahmeplan** (letzte Seite) kann in der vorgelegten Form nicht zugestimmt werden. Der **Plan ist mit den Schwerpunkten im Textteil nicht kongruent**. Es wird auf nachfolgende Sachverhalte und Maßnahmen in der Reihenfolge der Aufzählung verwiesen:

2 dies bedeutete eine weitere Flächeninanspruchnahme, die nicht zugelassen werden sollte

3 wie unter 2

6 welche Entwicklung soll stattfinden?

8 Welche Art Wohnen und welche Art Gewerbe aus dem zulässigen Bereich und dem ausnahmsweise zulässigen Bereiche sollen hier vorgesehen werden. Welche Bedarfe sind erkennbar?
Eine **Übersicht über die Gewerbegebiete und deren Spezifizierung** sowie die die Entwicklung von Vorstellungen zur inhaltlichen Ausrichtung von Gewerbegebieten (Stichwort **Clusterbildung**, zum Beispiel Gesundheitswirtschaft und weitere wissenschaftsnahe Einrichtungen) ist für die Wirtschafts- und Stadtentwicklung wichtig.

9 Die HEVAG-Fläche gehört nach Beobachtung des Autors zum Niederungsgebiet und sollte naturräumlich freigehalten werden. Die **Hansestadt braucht keinen weiteren Einzelhandel** in dieser Lage. Die Altlastenbelastung sollte aktuell dargestellt werden (Vermutung: kaum noch Belastung, da Phenole „aufgefressen" wurden).

11 Ist diese Fläche entsprechend der im Textteil aufgestellten Kriterien nicht eher **für Gewerbe geeignet**?
Gibt es eine gewerbliche Entwicklung am Kreisel „Weißer Stein"? Wenn ja, dann wäre diese nicht dargestellt.
Was passiert mit der im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche ausgewiesenen Fläche am Bahnübergang Rostocker Straße?

12 **Warum soll Bleicherstraße 25-28 zurückgebaut werden?** Der städtebauliche Missstand ist die Hochbrücke; es sind nicht die Baulichkeiten um die Hochbrücke. Vor der Verabschiedung von Maßnahmen ist ein städtebauliches Konzept/ städtebaulicher Rahmenplan erforderlich. Das ISEK 2012 leistet diese offensichtlich nicht.

13 Was soll an diesem Denkmal noch entwickelt werden?

15 Die „Anpassung…" sagt gar nichts aus. Der Sachverhalt sollte präzisiert werden.

16 **Allgemeinplätze!** – Die zugelassen Architektur (Seeperle, Design-Studie etc.) ist kein Aushängeschild für das Gebiet. Etwas mehr Baukultur wäre doch erforderlich.

17 Welches „Großgewerbe" soll da angesiedelt werden? Wird das eine Gebiet für ein **zukunftsfähiges Cluster** oder wird es ein Logistik-„Park" (den brauchen wir nicht)?

18 **Ohne mehrgeschossiges Parkhaus** (oberirdisch)

19 **Wird die Unterführung wirklich gebraucht?**

20 **Rostocker Straße** - Was heißt hier „**Neue Querung**"? – sicherlich für Fußgänger und Radfahrer…

21 **Was heißt das?** – ist da der Weg Friedrich-Wolf-Straße zur Erich-Weinert-Promenade mit drin?

23 Das ist sehr allgemein und **ohne Zielstellung** formuliert. Hier sollte man den gesamten **Bereich zwischen Hafen und Mühlenteich/ Wallensteingraben/ Fischtreppe einschl. Mühlenbach betrachten** - Grünverbund

26 Wofür soll die Ankerschule hergerichtet werden?

31 Ist das die **Promenade aus** dem „**Holzstadt-Konzept**"?

35 Ja, **aber ohne zusätzlichen Wohnungsbau** nach 3

5.2 Friedenshof I + II, Kagenmarkt und Wismar Ost

Zu den beiden Teilkonzepten sollen einige wenige Anmerkungen gemacht werden.

Die separaten analytischen Betrachtungen hätte sich die Stadt ersparen können, wenn von vornherein eine Betrachtung auf der Grundlage der Stadtstrukturtypen durchgeführt worden wäre.

Friedenshof I + II

Welche Bedeutung hat die Gebietsabgrenzung der aus Junker und Kruse übernommenen Abbildung (Friedenshof: Abbildung 11) zu den Handelseinrichtungen?

Kann man den Tierpark wirklich dem Friedenshof zuordnen? Und wenn schon eine Gebietszuordnung vorgenommen werden soll, dann gehört dieser doch eher zu Dammhusen.

Wie sollen die sozialen Spannungen im Friedenshof (Seite 14) **abgebaut werden?** Dafür gibt es **kein Handlungsfeld und keinen konzeptionellen Ansatz!**

Die Aussage „Infrastrukturelle Schwächen (Erschließung)" (Friedenshof, Seite 15) wird sachlich und räumlich nicht untersetzt.

Warum bleiben die Autoren nicht beim Begriff „Einkaufszentrum", sondern verwenden stattdessen den Begriff „Mall" (Friedenshof, Seite 15). Der Begriff dürfte wohl auch nicht gerechtfertigt sein.

Abbildung 12 (Friedenshof, Seite 15) stellt ein **Ungleichgewicht des Mitteleinsatzes zwischen Rückbau (19,3 %) und Wohnumfeldverbesserung (70.9 %)** dar (zudem fehlen die absoluten Zahlen des Fördermitteleinsatzes). Die Förderstrategie von Bund und Ländern ging bisher von einem Gleichgewicht beider Fördergegenstände aus. Ergeben sich hieraus finanzielle Konsequenzen für die Hansestadt bzw. ihre Tochterunternehmen?

Was bedeutet „Erhalt eines ausreichenden Bestandes, an einfachem, bezahlbarem Wohnraum"? (Friedenshof Seite 26),

- **ausreichend (wie viele Wohnungen welcher Größe?)**
- **einfach (welcher Standard? Ausstattung, energetisch...)**
- **bezahlbar (an welche Kriterien soll das gebunden sein? ALG 2, Alleinerziehende mit ALG 2, Altersarmut)**
- **sozial (keinerlei Aussagen zur Anzahl der Mietparteien je Segment, keine Aussagen zu Nachbarschaftsfragen)**

Zur Erich-Weinert-Promenade werden nur wenige Ausführungen gemacht (Friedenshof, Seite 29). **Plan 1** (Friedenshof [letzte Seite]) **fällt in den Aussagen und im Detaillierungsgrad weit hinter die Entwicklungsplanungen von 2003[7] zurück.**

Die **Klärung der Eigentumsverhältnisse Erschließungs- und Nebenanlagen** (Friedenshof, Zielpyramide) **ist dringend geboten**. Darüber hinausgehend sollte die **Bodenordnung**[8] eingeleitet werden.

Auf jeden Fall muss die Stadt bei allen künftigen Stadtumbaumaßnahmen verhindern, dass Wohnungseigentümer, die mit öffentlichen Mittel gefördert werden und/ oder eine Zustimmung von der Stadt für die Maßnahme erhalten, im Zuge der Maßnahme gegen vereinbarte Konzepte verstoßen bzw. öffentliche Wegeverbindungen einfach kappen[9].

---

[7] http://www.wismar.de/media/custom/136_2761_1.PDF?1208508047 vom 12.03.2013, 08:51 Uhr

[8] Im Sinne des Bodensonderungsgesetzes
http://www.leipzig.de/imperia/md/content/behoerden/staedt_vermessungsamt/bodensonderungsgesetz.pdf vom 12.03.2013, 09:01 Uhr

[9] Schreiben der Bürgerfraktion an den Bürgermeister vom 01.11.2011

Durch Verträge mit den Eigentümern soll die Stadt die Bindung der Eigentümer an die informelle Planung und die Sicherung der öffentlich genutzten Fläche durchsetzen.

Die Kita Dammhusener Hof (Friedenshof, Zielpyramide) gehört nicht zum Gebiet Friedenshof I/II. Im Gebiet Friedenshof wohnten 2011 535 Kinder im Alter bis 6 Jahre (Gesamtstadt, Abbildung 5, Seite 33). In den Teilgebieten Friedenshof I ein und Friedenshof II wohnten zum selben Zeitpunkt 388 Kinder. Ist es da nicht überlegenswert, die **Kindereinrichtung im Friedenshof I/II in der Nähe des Stadtteilzentrums** zu **errichten**?

Kagenmarkt und Wismar Ost

Welche Bedeutung hat die Gebietsabgrenzung der aus Junker und Kruse übernommenen Abbildung (Kagenmarkt: Abbildung 8) zu den Handelseinrichtungen?

Beschriebene Gebietskulissen sollte man im Plan mit Angabe der Nummer des Bebauungsplanes/ des Beschlusses verorten.

Bei den strategischen Zielen wird die „**Stabilisierung der sozialen Netze**" (Kagenmarkt, Seite 29) aufgeführt. Das **Ziel** bleibt unklar. Es **wird weder in einem Handlungsfeld noch in den Entwicklungszielen noch in den Maßnahmen zur Zielerreichung abgebildet**.

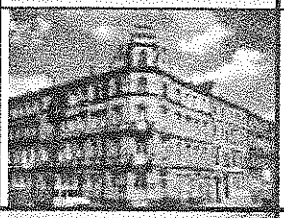
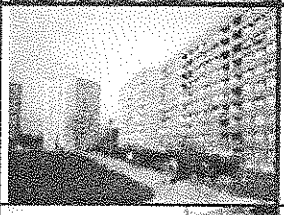
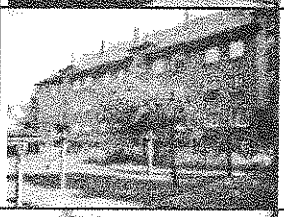
Was ist mit der Aussage „**Neue Querung der Bahnstrecke Wismar-Schwerin im Bereich Rostocker Straße/ Mühlenteich**" (Kagenmarkt, Zielpyramide) gemeint? Soll hier eine Straßenanbindung **als Ersatz der Hochbrücke** vorbereitet werden?

Die **Klärung der Eigentumsverhältnisse Erschließungs- und Nebenanlagen** (Friedenshof, Zielpyramide) **ist dringend geboten**. Darüber hinausgehend sollte die Bodenordnung eingeleitet werden.

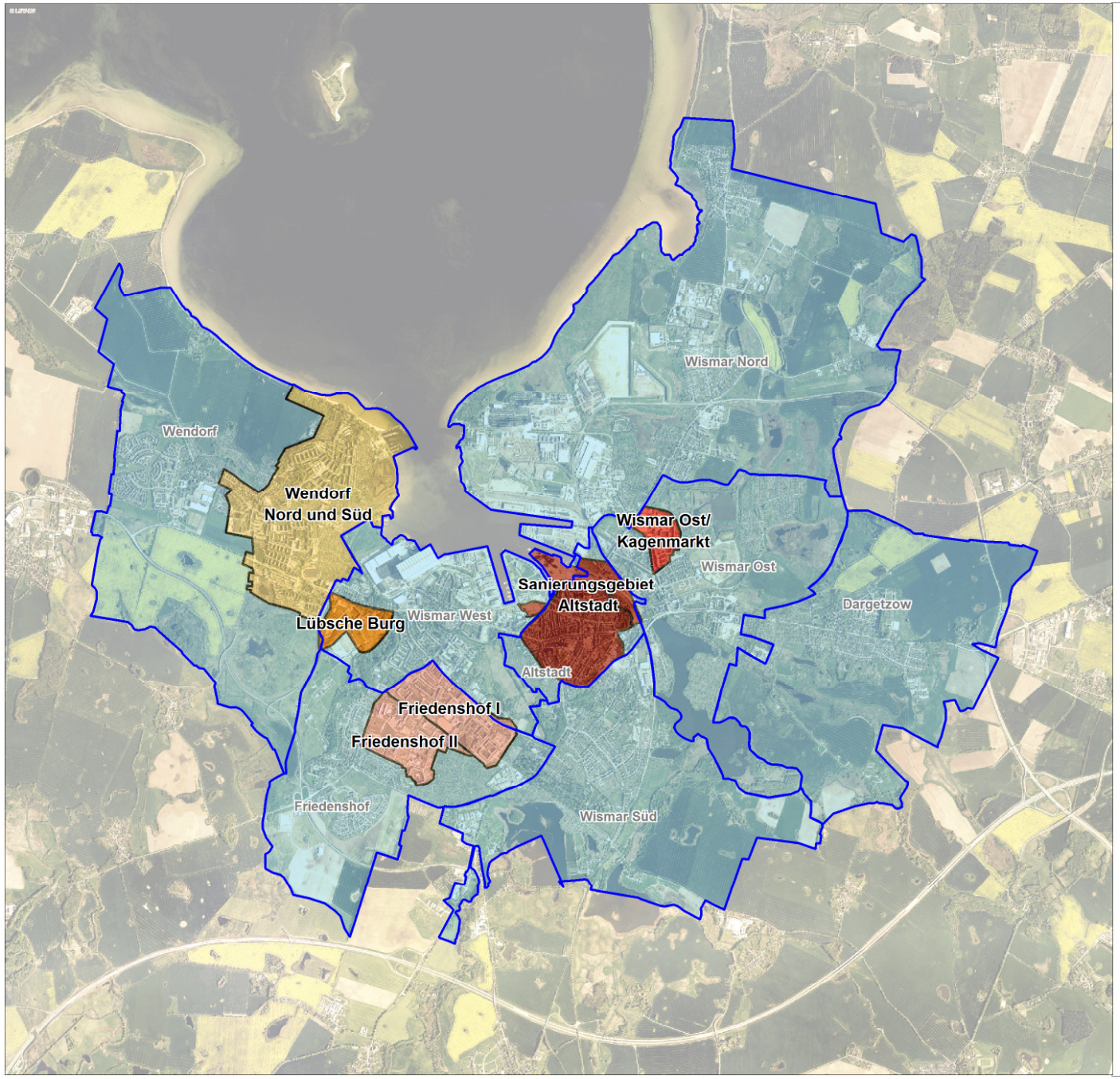
6. Erste Wertungen und Vorschläge

1. Es ist ein **großer Fortschritt**, dass das ISEK als Entwurf für eine breite öffentliche Diskussion zur Verfügung steht und als **Entwurf auf der Internetseite** der Stadt eingestellt ist.
2. Der Kreis der Betroffenen sollte frühzeitig herausgearbeitet werden. **Die Betroffenen und Betroffenenvertretungen sind in die Ausarbeitung der Fortschreibung des ISEK einzubeziehen.**
3. Für die öffentliche Diskussion müssen bei einem so komplexen Thema **frühzeitig geeignet Vermittlungs- und Gesprächsformen** gefunden werden, wodurch die Bürgerinnen und Bürger, Interessengruppen und die Bürgerschaft eingebunden werden.
4. Bei stadtentwicklungspolitisch derart weitreichenden Konzepten sind die **Ziele, Inhalte und** besonders die **Methodik besser** zu **erläutern**.
5. Die vielfältigen Entwicklungsfragen sind durch die einfache Fortschreibung mittels Statistik nicht zu lösen. **Es bedarf eigenständiger, neuer und innovativer Entwicklungsansätze**. Diese werden im vorliegenden Entwurf vermisst.
6. Es wird vorgeschlagen, **zu mehreren räumlichen und sachlichen Bereichen eine städtebauliche Entwicklungsplanung einzuleiten**. Dazu gehören:
   - zwischen Altem Hafen und Mühlenteich/ Malzfabrik
   - zwischen Yachthafen und Hoben
   - Hafenentwicklung bis Bahnhof
   - Einzelhandelentwicklung im Stadt-Umland-Raum
   - südöstliche Stadtkante und nordöstlicher Dahlberg (bis Wasserturm)
   - Einrichtungen der Kultur, Kunst und Bildung und Daseinsvorsorge
   - Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung
   - Energie, klimagerechte Stadt und CO_2-Rduzierung
   - Freiflächen und Grünverbund
   - Inklusion und Barrierefreiheit
   - **„Soziale Stadt" als Prinzip von Stadtentwicklung**
7. Die Hansestadt Wismar sollte ihre **Planungen konsequent GIS-basiert aufbauen**. Das heißt, dass zu den angesprochenen Planungen Fachschalen (Layer) aufgebaut und eingepflegt werden. Die Voraussetzungen hierfür sind in Wismar gegeben.
8. Die Hansestadt sollte zukünftige **ISEK** Integrierte StadtEntwicklungsKonzepte **auf der Grundlage von Stadtstrukturtypen** (Wohnen, Gewerbe, Freiraum, Landschaftsraum etc.) **aufbauen**.
9. Der **konzeptionelle Anteil muss** gegenüber dem analytischen **breiteren Raum einnehmen**.
10. Es wird vorgeschlagen, für die nächste **ISEK-Fortschreibung** „eine qualifizierte Zukunftswerkstatt" einzuberufen bzw. den Agenda-Prozess wieder zu beleben. Die Hansestadt sollte damit **nach der nächsten Kommunalwahl Anfang 2015 beginnen**.
11. Die Hansestadt sollte prüfen, ob es in Anbetracht der komplexen Herausforderungen von Stadtentwicklung neben einer „schlagkräftigen" Stabstelle Stadtentwicklung und Weltkulturerbe einen einmal im Quartal beratenden **Ausschuss/ Arbeitsgruppe für Stadtentwicklung** eingerichtet wird, der sich aus dem Bürgermeister und dem Leiter der Stabstelle, dem Präsidenten und den Fraktionsvorsitzenden und einer Handvoll Menschen mit Fachkunde zusammensetzt. Dieser Ausschuss (Arbeitsgruppe) sollten stadtstrategische Fragen entwickeln und besprechen.

Anlage

Stadtstrukturtypen (Abkürzung)		Bau-alter	Beschreibung	Bildbeispiel (Fotos: IÖR)	GFD
Altbau in traditioneller Blockstruktur (Block)		bis 1918	Vor und gründerzeitliche mehrgeschossige Wohnhäuser in offenen oder geschlossenen Blockstrukturen		0,8 - 3,0
Großwohnsiedlung in Plattenbauweise (Platte)		1969 - 1990	Geschosswohnungsbau in offener Blockstruktur mit mehr als 2500 Wohneinheiten. Gebäude mit Hofbildung oder als Mäander angeordnet		0,6 - 1,6
Wohnbebauung in Zeilenform (Zeile)	Wohn- und Werkssiedlungsbau	1919 - 1948	Zeilenbebauung der 20er und 30er Jahre als Wohn- und Werkssiedlungen oder Gartenstädte mit Hausgartenanlagen in den Abstandsflächen zwischen den Gebäuden		0,6 - 1,3
	Plattenbauwohnsiedlung mit Zeilen	1949 - 1968	Mehrgeschossige Wohnhäuser mit Zeilenbebauung in industrieller Bauweise mit Gebäudetypen der Block-, Streifen- oder Großtafelbauweise; Trennung der Gebäude durch Abstandsgrün		0,6 - 1,3
Geschosswohnungsbau nach 1990 (MFH 90+)		ab 1990	Mehrgeschossige Wohnhäuser die nach 1990 errichtet wurden, meist in Form offener Blockbebauung		0,5 - 1,2
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH locker)			Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in lockerer Bauweise		0,15 - 0,4
Ein- und Zweifamilienhäuser in verdichteter Bauweise (EFH dicht)			Reihenhäuser, Doppel-, und Einzelhäuser in dichter Anordnung		0,4 - 0,7

http://www.ioer.de/fileadmin/internet/IOER_schriften/IOeR_Schriften_Band_49.pdf vom 10.03.2013, 17:56 Uhr, Seite 55



HANSESTADT
wismar

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

Klassifizierung nach Gebietstypen

- Stadtentwicklungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf (I)
- Stadtumbaugebiet mit dringendem Handlungsbedarf (II)
- Stadtumbaugebiet mit Handlungsbedarf (III)
- Stadtentwicklungsgebiet mit abnehmendem Handlungsbedarf (IV)
- Beobachtungsgebiet mit Handlungsbedarf (V)
- Gebiet mit räumlich-punktuellem Handlungsbedarf (VI)

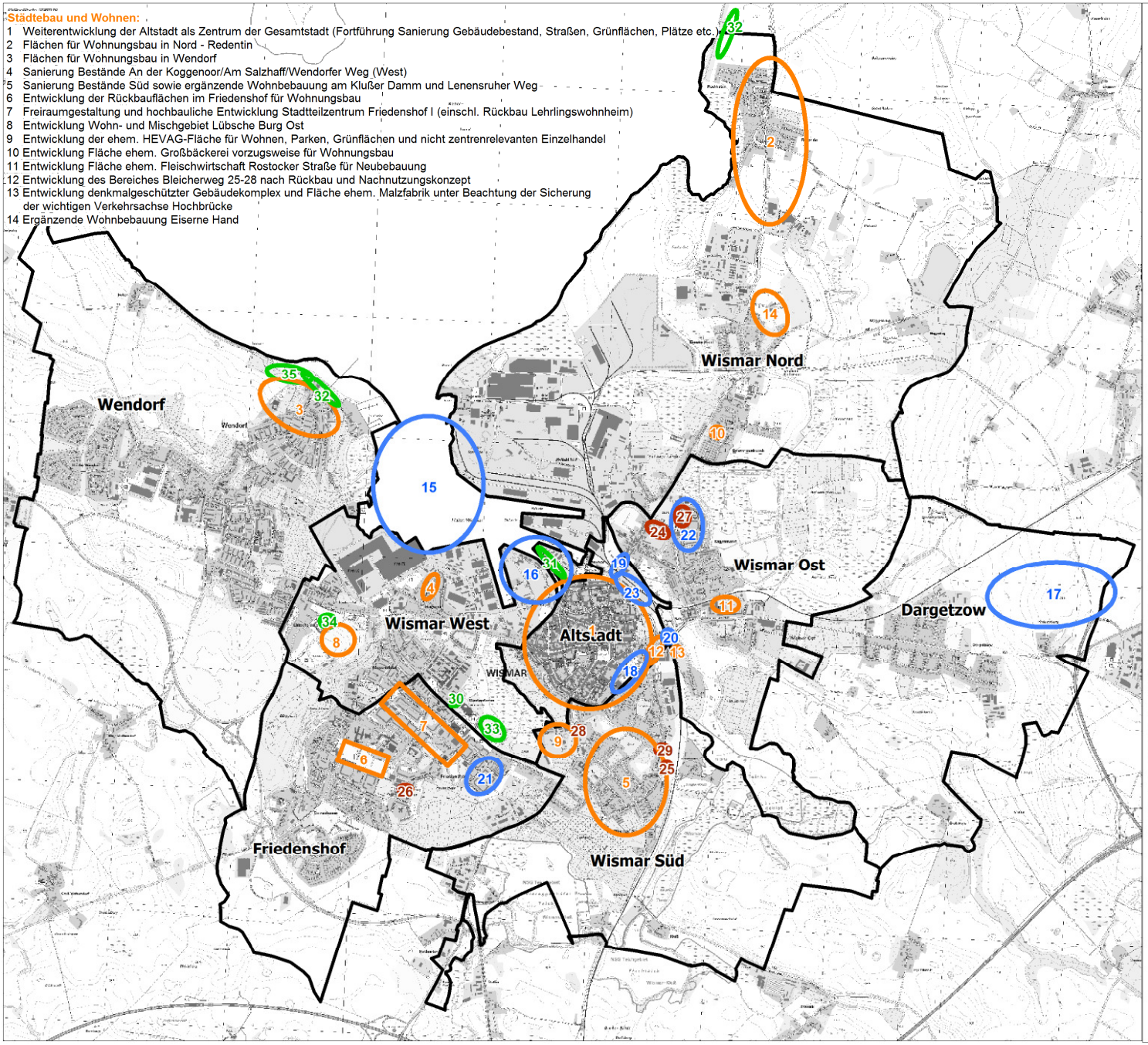
- Stadtteilgrenzen

N

Kartenstand: August 2012

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

SCHMIDT UND EHLERS
PLANERGRUPPE ROSTOCK GMBH
STADTPLANER SRL · ARCHITEKTEN BDA
Alter Markt 12
18055 Rostock
0381.375678-0
info@ac-rostock.de
www.ac-planergruppe.de



Städtebau und Wohnen:

1 Weiterentwicklung der Altstadt als Zentrum der Gesamtstadt (Fortführung Sanierung Gebäudebestand, Straßen, Grünflächen, Plätze etc.)
2 Flächen für Wohnungsbau in Nord - Redentin
3 Flächen für Wohnungsbau in Wendorf
4 Sanierung Bestände An der Koggenoor/Am Salzhaff/Wendorfer Weg (West)
5 Sanierung Bestände Süd sowie ergänzende Wohnbebauung am Klußer Damm und Lenensruher Weg
6 Entwicklung der Rückbauflächen im Friedenshof für Wohnungsbau
7 Freiraumgestaltung und hochbauliche Entwicklung Stadtteilzentrum Friedenshof I (einschl. Rückbau Lehrlingswohnheim)
8 Entwicklung Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost
9 Entwicklung der ehem. HEVAG-Fläche für Wohnen, Parken, Grünflächen und nicht zentrenrelevanten Einzelhandel
10 Entwicklung Fläche ehem. Großbäckerei vorzugsweise für Wohnungsbau
11 Entwicklung Fläche ehem. Fleischwirtschaft Rostocker Straße für Neubebauung
12 Entwicklung des Bereiches Bleicherweg 25-28 nach Rückbau und Nachnutzungskonzept
13 Entwicklung denkmalgeschützter Gebäudekomplex und Fläche ehem. Malzfabrik unter Beachtung der Sicherung der wichtigen Verkehrsachse Hochbrücke
14 Ergänzende Wohnbebauung Eiserne Hand

HANSESTADT wismar

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

2. Fortschreibung

Handlungsfelder

- Städtebau und Wohnen
- Wirtschaft und Verkehr
- Bildung, Wissenschaft und Soziales
- Tourismus, Kultur und Freizeit

Wirtschaft und Verkehr:

15 Anpassung seeseitige Zufahrt Seehafen und Werft sowie Realisierung Hafenerweiterung
16 Weiterentwicklung Alter Hafen und Holzhafen - Ansiedlung innovativer Unternehmen, Umnutzung Silo-/Speicherbauten
17 Planung/Umsetzung Großgewerbestandort Wismar-Kritzow
18 Entwicklung Südöstlicher Altstadtrand
19 Straßenunterführung/Eisenbahnüberführung Poeler Straße
20 Neue Querung Bahnstrecke Wismar-Schwerin im Bereich Rostocker Straße/Mühlenteich
21 Sanierung der öffentlichen Erschließung Friedenshof
22 Entwicklung Stadtteilzentrum Kagenmarkt durch Aufwertung der Erschließung
23 Gestaltung Bahnhofsvorplatz und Entwicklung Brachflächen auf Bahngelände

Bildung, Wissenschaft und Soziales:

24 Entwicklung Fläche zwischen Poeler Straße und Philosophenweg für Neubebauung mit Seniorenzentrum
25 Errichtung Pflegeheim und altersgerechtes Wohnen am Lenensruher Weg
26 Sanierung Gebäude ehemalige Ankerschule
27 Errichtung neuer Gemeinbedarfseinrichtungen im Stadtteilzentrum Kagenmarkt (Hort, ITW)
28 Einrichtung einer Kita in der Schweriner Straße
29 Erweiterung Schulstandort Evang. Grundschule

Tourismus, Kultur und Freizeit:

30 Bau Sporthotel als Erweiterung zum Wonnemar
31 Aktivierung der Promenade Alter Hafen
32 durchgängige Gestaltung eines Fuß- und Radweges an der Wismarbucht
33 Sanierung des Stadions
34 weiterer Ausbau des Technischen Landesmuseums
35 Aufwertung und Entwicklung des Strandbereiches/ Wäldchen Seebad Wendorf

N

Maßnahmenplan

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

AC SCHMIDT UND EHLERS
PLANERGRUPPE ROSTOCK GMBH
STADTPLANER SRL · ARCHITEKTEN BDA
Alter Markt 12
18055 Rostock
0381.375678-0
info@ac-rostock.de
www.ac-planergruppe.de



Integriertes Stadtentwicklungskonzept

2. Fortschreibung



ISEK – TEIL A
GESAMTSTADT

HANSESTADT
wismar

ISEK der Hansestadt Wismar

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

TEIL A: Gesamtstadt

2. Fortschreibung

Impressum

Auftraggeber:

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG,
Regionalbüro Wismar
Hinter dem Chor 9, 23966 Wismar

Im Auftrag:

Hansestadt Wismar
Stabsstelle Stadtentwicklung und Welterbe
Rathaus, Am Markt 1, 23966 Wismar

Bearbeitung:

wimes
Barnstorfer Weg 6
18057 Rostock

AC PLANERGRUPPE
Alter Markt 12
18055 Rostock

Arbeitsgruppe Fortschreibung ISEK Stadtverwaltung:

- Herr Huschner - Stabsstelle Stadtentwicklung Hansestadt Wismar und Welterbe
- Herr Klaus - Deutsche Stadt- u. Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG Regionalbüro Wismar
- Frau Prante - Hansestadt Wismar Bauamt, Abt. Planung
- Herr Günter - Hansestadt Wismar Bauamt, Abt. Sanierung und Denkmalschutz
- Frau Feichtinger - Hansestadt Wismar Bauamt, Abt. Sanierung und Denkmalschutz

Arbeitsgruppe Wohnungsunternehmen

- Herr Thauer - Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar
- Herr Burmeister - Wohnungsgenossenschaft Union Wismar eG
- Herr Severin - Wismarer Wohnungsgenossenschaft eG
- Herr Hellmann - Wohnungsgenossenschaft Friedenshof eG

Unter Beteiligung:

- Herr Grzesko - Stadtwerke Wismar GmbH
- Herr Wäsch - Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar

Dieses Projekt wurde gefördert mit Mitteln des Bundes, des Landes Mecklenburg-Vorpommern, der Hansestadt Wismar, der o. g. Wohnungsunternehmen, der Stadtwerke Wismar GmbH und des Entsorgungs- und Verkehrsbetriebes der Hansestadt Wismar

Rostock, im August 2013

Inhaltsverzeichnis:

1 Einleitung 5

2 Übergeordnete Planungen 6

2.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP)-Neuaufstellung 6

2.2 Metropolregion Hamburg 7

2.3 ERL Entwicklungskonzept Lübeck 7

2.4 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) 2011 8

2.5 Rahmenplan für den Stadt- Umland- Raum Wismar 2011 12

2.6 Hansestadt Wismar, Flächennutzungsplan (2000) 13

2.7 Einbeziehung energetischer Zielstellungen und Maßnahmen als Bestandteil integrierter Stadterneuerungskonzepte / Stadtentwicklungskonzepte 13

2.8 Barrierefreiheit 15

3 Hansestadt Wismar im Vergleich zu den Gemeinden im Stadt-Umland-Raum 16

3.1 Einwohnerentwicklung 16

3.2 Arbeitslosigkeit und SV-Beschäftigung 19

3.3 Kaufkraft 22

3.4 Ausstattung mit sozialer Infrastruktur 24

3.5 Städtebau und Wohnen 26

3.6 Benchmarking-System (Vergleich der Gemeinden) als Zusammenfassung der Umlandentwicklung 28

3.7 Schlussfolgerungen im Ergebnis der Umlandbetrachtung 31

4 Bestandsanalyse 32

4.1 Einwohnerentwicklung und Prognose 32

4.1.1 Einwohnerentwicklung mit Hauptwohnsitz gesamt 32

4.1.2 Einwohnerentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen 33

4.1.3 Gründe für die Veränderung der Einwohnerzahl seit 2001 38

4.1.4 Bevölkerungsprognose bis 2025, Projektion bis 2030 40

4.2 Arbeitsmarktentwicklung und Kaufkraft 45

4.2.1 Entwicklung der Arbeitslosigkeit 45

4.2.2 Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 46

4.2.3 SV-Arbeitsplätze und Pendler 48

4.2.4 Kaufkraftentwicklung 50

Inhalt

4.3. Wohnungswirtschaftliche Entwicklung und Prognose der Wohnungsnachfrage 51
4.3.1 Wohnungsbestandsentwicklung 51
4.3.2 Entwicklung des Wohnungsleerstandes 53
4.3.3 Prognose der wohnungsnachfragenden Haushalte 56
4.4. Städtebauliche Entwicklung und Prognose zur künftigen Ausstattung mit sozialer Infrastruktur 60
4.4.1 Analyse der städtebaulichen Entwicklung 60
4.4.2 Prognose zur künftigen Ausstattung mit sozialer Infrastruktur 76
4.4.3 Gesamtergebnis der indikatorengestützten Stadtteilanalysen als Methode zur Bestimmung von Handlungsprioritäten 80
5 Festlegung von Schwerpunktgebieten für die weitere Stadtentwicklung 83
6 Strategische Ziele, Handlungsfelder und Schwerpunkte der Stadtentwicklung, Entwicklungsziele und Maßnahmen zur gesamtstädtischen Zielerreichung 90
7 Beteiligungsprozess 95

Anhang:

- Plan Klassifizierung
- Zielpyramide Gesamtstadt Wismar
- Plan mit den gesamtstädtischen Maßnahmen

Achtung: Für die Bestandsanalysen der Stadtteile der Hansestadt Wismar wurden ausschließlich Daten der kommunalen Statistikstelle der Hansestadt Wismar verwendet. Die mittlerweile vorliegenden Ergebnisse des Zensus 2011 weisen auf die hohe Aktualität der stadteigenen Statistik hin. Die Bevölkerungszahlen zwischen Statistischem Amt M-V und Hansestadt Wismar weichen per 31.12.2011 nur noch um 10 Personen ab.

Im Bereich der Wohnungswirtschaft wurden die Daten der Wohnungsunternehmen verwendet. Die privaten Gebäudebestände wurden durch Vor-Ort-Begehungen aufgenommen.

Der Datenstand für die Analysen ist der 31.12.2011!

1 Einleitung

Notwendigkeit der Fortschreibung

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Wismar ist seit nunmehr zehn Jahren das planerische Steuerungsinstrument für den Stadtumbau und die Stadtentwicklung. Die 2. Fortschreibung ist erforderlich, weil:

- die Einwohnerentwicklung seit der 1. Fortschreibung im Jahr 2005 insgesamt positiver verläuft als die Vorausberechnungen der Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2005,
- in den vergangenen drei Jahren die Geburtenzahl im Vergleich zum Prognosewert überdurchschnittlich gestiegen ist und dies neue Handlungsansätze für Kita-, Spielplatzplanung etc. erfordert,
- sich die Wanderungsbewegungen in den Stadtteilen der Hansestadt Wismar deutlich unterscheiden und sich daraus die Notwenigkeit zur Erarbeitung kleinräumiger Bevölkerungsprognosen ergibt,
- die Annahmen der Prognoseberechnung zur Wohnungsnachfrage aus dem Jahr 2005 nicht eingetroffen sind (die Zahl der Singlehaushalte hat stark zugenommen und somit ist die durchschnittliche Haushaltsgröße tiefer gesunken als erwartet), eine Neuausrichtung der wohnungswirtschaftlichen Ziele ist erforderlich,
- trotz erfolgtem massiven Rückbau ein Überangebot an preiswertem Wohnraum besteht, die stadtplanerischen Handlungsansätze sind neu zu überdenken,
- Bilanz zum erreichten Entwicklungsstand nach 10 Jahren Stadtumbau gezogen werden soll und die Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes für die kommenden 15 Jahre als Planungs- und Entscheidungsgrundlage notwendig ist.

Die 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ist zudem Voraussetzung für eine weitere Förderfähigkeit der Stadtumbaugebiete / Stadtentwicklungsgebiete mit Städtebauförderungsmitteln.

Grundlagen für die 2. Fortschreibung des ISEKs

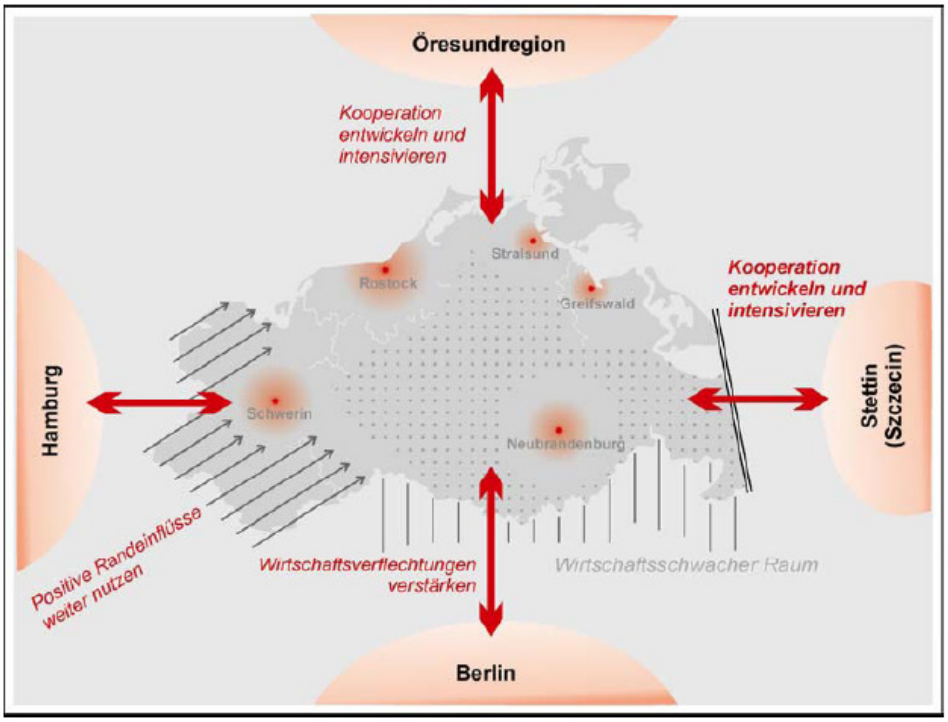
- Städtebauförderungsrichtlinien des Landes M-V 2011
- Monitoring Stadtentwicklung Gesamtstadt und Stadtteile
- Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP) Neuaufstellung
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP)
- Rahmenplan für den Stadt-Umland-Raum Wismar, Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg, 2011
- Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar
- Fortschreibung des Einzelhandelsfachplans für die Hansestadt Wismar, Junker und Kruse Stadtforschung und Planung, 2007
- Entwurf des Regionalen Einzelhandelskonzeptes SUR, 2012
- Parkraumbewirtschaftungskonzept Altstadt, 2011
- Mietspiegel für die Hansestadt Wismar 2011
- Kfw-Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung“
- Datenbereitstellung für die Analyse durch die Einwohnermeldestelle Hansestadt Wismar und durch die Wohnungsunternehmen
- Ortsbegehungen (Umlandgemeinden, Gesamtstadt Wismar)

Kapitel 2
Übergeordnete Planungen

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP) - Neuaufstellung 2005

Abbildung 1: Randbedingungen im Ostseeanrainerraum



M-V – Herausforderungen in Europa

Die Leitlinien der Landesentwicklung in Mecklenburg-Vorpommern sind:

- M-V als Bindeglied im Ostseeraum
- M-V als Wirtschaftsstandort
- Entwicklung zu einer Region mit Arbeits- und Lebensperspektiven, insbesondere für jüngere Menschen und Familien
- M-V als Bildungs-, Kultur-, Wissenschafts- und Forschungs- sowie Technologiestandort
- Entwicklung einer leistungsfähigen Verkehrsinfrastruktur, Anbindung an den nationalen und europäischen Raum
- M-V als Agrarland
- M-V als hervorragender Naturraum
- M-V als Tourismus- und Gesundheitsland, Freizeit- und Erholungsraum
- Erhalt und Weiterentwicklung des Historischen und kulturellen Potenzials und der Baukultur
- Bildung von Städtenetzwerken und leistungsfähigen Verwaltungsstrukturen
- Schaffung zukunftsfähiger ländlicher Räume

Eine zentrale Rolle für die Landesentwicklung bilden:

- Stadt-Umland-Räume mit besonderem Kooperations- und Abstimmungsgebot – Wismar mit den Gemeinden Barnekow, Blowatz, Dorf Mecklenburg, Gägelow, Hornstorf, Insel Poel, Krusenhagen, Lübow, Metelsdorf, Zierow

- Tourismusräume – Wismar mit Außenküste und Insel Poel, historische Altstadt, Hafen
- Mittelzentren – Wismar mit mittel- und z.T. oberzentraler Versorgungsfunktion für das Umland
- Großräumige Entwicklungsachsen, bilaterale Entwicklungsräume – Wismar als Mittelzentrum mit teilweiser oberzentraler Funktion und Teil der Ost-West Entwicklungsachse Lübeck-Wismar-Rostock und Wismar-Schwerin-Magdeburg
- Die Siedlungsentwicklung – Stärkung der zentralen Orte, Erhalt und Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen, Denkmalschutz, Nutzung vorhandener Infrastrukturen, Innen- vor Außenentwicklung, Konversion, Umweltverträglichkeit, Konzentration der Wohnungsbau- und gewerblichen Entwicklung auf die zentralen Orte, Netze und interkommunale Zusammenarbeit
- Vorranggebiete gewerbliche Großstandorte – Wismar Kritzowburg
- Technologische Netzwerke
- Umwelt- und Naturschutz – im Bereich Wismar FFH- und EU- Vogelschutzgebiete
- Integrierte Verkehrsnetzgestaltung, ÖPNV
- Ausbau der Häfen

2.2 **Metropolregion Hamburg** (mit westlichen und mittlerem Mecklenburg)

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, einschließlich der Hansestadt Wismar ist Teil der Metropolregion Hamburg. Ein entsprechendes Verwaltungsabkommen über die Zusammenarbeit wurde am 20.04.2012 unterzeichnet.

2.3 **ERL Entwicklungskonzept Lübeck** (Hansestadt Lübeck, Nordwestmecklenburg, Hansestadt Wismar)

Der Landkreis Nordwestmecklenburg hat am 01. September 2011 eine „Vereinbarung über die Zusammenarbeit in Fragen der wirtschaftlichen Entwicklung“ mit der Hansestadt Lübeck (Wirtschaftsförderung LÜBECK GmbH) unterzeichnet. Vereinbart wurde die Zusammenarbeit für drei Schwerpunkte:

- die branchenorientierte Firmenbetreuung (Bestandspflege)
- die infrastrukturelle Entwicklung
- die Koordination der Regionalentwicklung durch regelmäßige und mindestens zweimal jährlich tagende Arbeitsgruppen

Gerade vor dem Hintergrund der geplanten Querung des Fehmarnbelt sowie der vom Landkreis Nordwestmecklenburg und der Hansestadt Lübeck angestrebten Aufnahme in die Metropolregion Hamburg wollen beide Gebietskörperschaften die sich neu ergebenden Potentiale im Bereich der Wirtschaftsentwicklung nutzen. Konkret wurde vereinbart, dass eine noch zu errichtende Arbeitsgruppe untersuchen soll, ob und wie eine gemeinsame Erschließung und Vermarktung von wirtschaftsnaher Infrastruktur erfolgen kann. (Quelle: Beschlussvorlage / Kreistag Nordwestmecklenburg)

2.4 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) 2011



Region Westmecklenburg

480.961 EW
6.999 km²
69 EW/ km²
258 Gemeinden, dav. 26 Städte
26 Ämter, 8 amtsfreie Gemeinden

Landkreis Ludwigslust	Landkreis Nordwestmecklenburg	Landkreis Parchim	Landeshauptstadt Schwerin	Hansestadt Wismar
124.595 EW	117.784 EW	98.301 EW	95.551 EW	44.730 EW
2.517 km²	2.076 km²	2.233 km²	131 km²	42 km²
49 EW/ km²	57 EW/ km²	44 EW/ km²	732 EW/ km²	1.075 EW/ km²
89 Gemeinden	91 Gemeinden	76 Gemeinden		

Leitlinien der Raumordnung:

(1) Gemeinsam für eine nachhaltige Regionalentwicklung in Westmecklenburg

(2) Herausforderung Globalisierung: Wettbewerbsfähigkeit verbessern

(3) Herausforderung Klimawandel: Ressourcen schützen und Raumnutzungen anpassen

(4) Herausforderung demografischer Wandel: Infrastruktur gestalten

Gesamträumliche Entwicklung (Ziele für die Hansestadt Wismar):

- Weiterentwicklung Städte- und Kulturtourismus (UNESCO Welterbestätte Wismar)
- Tourismusschwerpunktraum sind Zierow, Gägelow, Insel Poel (besondere Eignung für Kur- und Gesundheitseinrichtungen), Wohlenberger Wieck (Badestrand) und Wismar (Tourismusentwicklungsraum)
- Ausbau des Wallensteinkanals
- Rad- und Reitwegenetze
- Ausbau der Wanderwege mit Übernachtungsstätten
- Sicherung der Campingplätze
- Entwicklung als Gesundheitsregion
- In der Hansestadt Wismar sind die oberzentralen Teilfunktionen als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort, als See-/ Hafenstadt und als Hochschulstandort zu sichern und zu entwickeln
- Entwicklung der Insel Poel als Siedlungsschwerpunkt (in Ergänzung zu den zentralen Orten - Sicherung der ortsnahen Grundversorgung)
- Entwicklung des Stadt-Umland-Raums Wismar als landwirtschaftliches Vorbehaltsgebiet

Siedlungsentwicklung:

- Erhalt und Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur, Innenentwicklung, Konversion, Verdichtung, Nutzung leer stehender Bausubstanz
- Konzentration der Wohn- und Gewerbebauflächenentwicklung auf die zentralen Orte
- Umweltverträgliche Siedlungsentwicklung
- Exponierte Landschaftsteile freihalten
- Nutzung der vorhandenen Infrastruktur
- interkommunale Zusammenarbeit benachbarter Gemeinden, ausgerichtet auf eine gemeinsame Bauflächenausweisung
- Nutzung benachbarter Wirtschaftsräume (Metropolregion Hamburg, Wirtschaftsraum Lübeck)

Stadt- und Dorfentwicklung:

- Entwicklung der Innenstädte und Ortskerne (unterstützt durch Städtebauförderungsprogramme)
- Verbesserung der Attraktivität der Stadtgebiete (Grundlage integrierte Stadtentwicklungskonzepte mit koordinierten Rückbau- und Aufwertungsstrategien)
- Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum
- Schaffung neuer Wohngebiete an städtebaulich integrierten Standorten und auf Rückbauflächen
- Bereitstellung von seniorengerechten Wohnungsangeboten in zentralen Orten mit attraktiver Wohnlage, sowie an ausgewählten Standorten der Tourismusschwerpunkträume (einschließlich ärztlicher Betreuung und attraktivem ÖPNV-Anschluss)
- Erhalt und Nutzung Ortsbild prägender, historisch wertvoller Gebäude
- Konzentration von Ferienwohnungen und Wochenendhäusern in den Tourismusräumen, keine Umnutzung von Dauerwohnungen

Wirtschaftliche Entwicklung:

- Konzentration auf Vorranggebiete für Gewerbe und Industrie (Wismar Kritzow) und auf bedeutsame Entwicklungsstandorte für Gewerbe und Industrie (Wismar)
- weitere Entwicklung der regenerativen Energienutzung

Einzelhandelsentwicklung:

- großflächige Einzelhandelsvorhaben sind nur in den zentralen Orten (Wismar) zulässig
- ausgewogene zentrenstärkende Einzelhandelsstrukturen sollen in zentralen Orten auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten entwickelt werden

Errichtung größerer Freizeit- und Beherbergungsanlagen:

- im Zusammenhang mit bebauten Ortslagen, Ausschluss Insel Poel

Freiraumentwicklung:

- Schutz von Natur und Umwelt, Erhaltung des Landschaftsbildes
- Aufbau eines Biotopverbundsystems
- Im Bereich des Stadt-Umland-Raums Wismar befinden sich NATURA 2000-Gebiete, Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege und Landschaftsschutzgebiete
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Klima- und Immissionsschutz
- Vorranggebiete Küsten- und Hochwasserschutz sind die überflutungsgefährdeten Niederungsflächen an der westmecklenburgischen Ostseeküste zwischen Dassow und der Insel Poel/ Boiensdorf

Infrastrukturentwicklung:

- in den Mittelzentren (Wismar) sind über die örtliche Grundversorgung hinausgehende Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorzuhalten
- Sicherung gleicher Bildungschancen; der traditionelle Hochschulstandort Wismar ist langfristig als Zentrum für Bildung, Forschung und Entwicklung zu sichern, Vernetzung der Forschungskapazitäten mit den Wirtschaftsunternehmen der Region
- Sicherung eines vielfältigen Angebotes von Kunst und Kultur, langfristiger Erhalt des Theaters Wismar
- Sicherung der Angebote an Krankenhausbetten, Vorsorge- und Rehabilitationseinrichtungen, qualitative Verbesserungen, Sicherung der medizinischen Grundversorgung, Vorhalten von Fachärzten und Apotheken in den zentralen Orten
- Ausbau einer flächendeckenden, modernen Informations- und Kommunikationsinfrastruktur
- ortsnahes Vorhalten von Kinder- und Jugendbetreuungseinrichtungen, Pflegeeinrichtungen v.a. in den zentralen Orten, flächendeckende Versorgung mit ambulanten Pflegediensten

Integrierte Verkehrsentwicklung - Dazu sollen:

- das vorhandene Verkehrsnetz qualitativ entwickelt werden, mit Vorrang des Ausbaus vorhandener Verkehrswege vor dem Neubau,
- zur Entlastung der Straßen vom Güterverkehr die Schieneninfrastruktur ausgebaut und die Wettbewerbschancen der Eisenbahn weiter verbessert werden,
- die Verkehrsnetze des ÖPNV weiterentwickelt und miteinander verknüpft werden,
- die Ländlichen Räume durch einen attraktiven ÖPNV bedarfsgerecht erschlossen werden,
- die Luftverkehrsinfrastruktur erhalten und an den Bedarf angepasst werden,
- die Hafeninfrastruktur bedarfsgerecht weiterentwickelt werden (insbesondere des überregional bedeutsamen Hafens Wismar),
- die Netze der Verkehrsinfrastruktur (Schienen, Straßen, Rad- und Fußwege) aufeinander abgestimmt werden,
- Flächeninanspruchnahmen durch Verkehrsbauten und Zerschneidungen von Freiräumen auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben und
- umwelt- und ressourcenschonende Verkehrsmittel bevorzugt werden.

Stärkung der großräumigen Entwicklungsachsen:

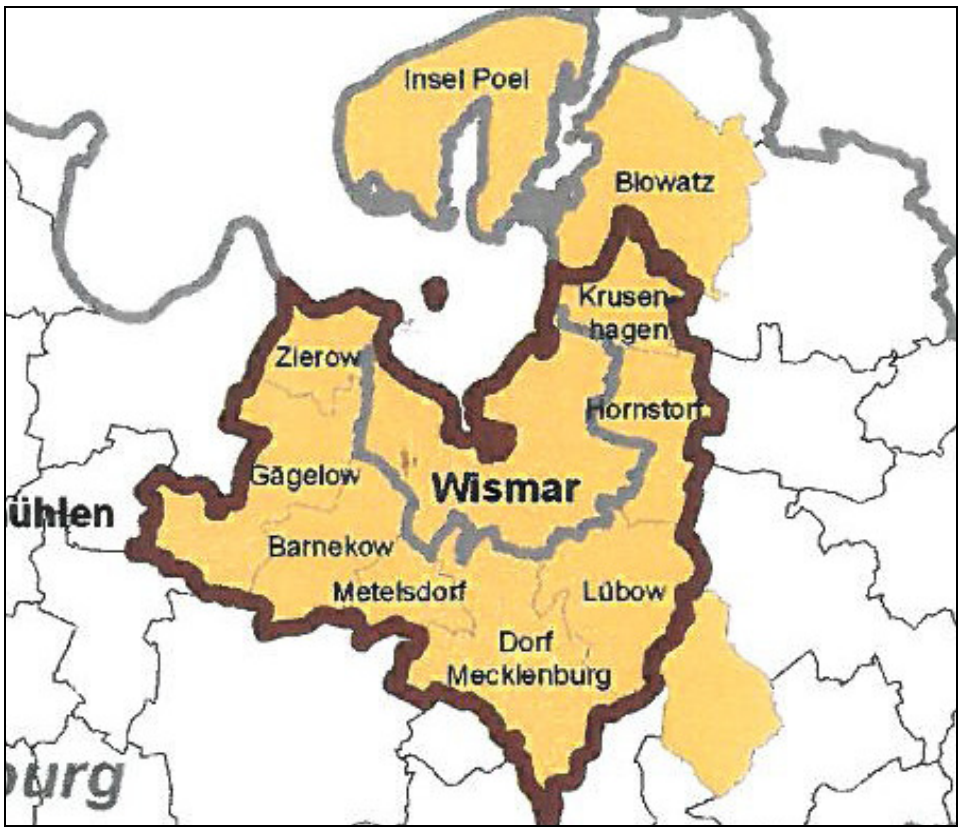
- (Hamburg/Lübeck) – Wismar/Schwerin – (Rostock),
- (Hamburg) – Ludwigslust/Schwerin – (Berlin) sowie
- (Rostock)/Wismar – Schwerin – (Magdeburg)

Umsetzungsstrategien:

- Regionalmanagement und Regionalmarketing
- Kooperation und Abstimmung in den Stadt-Umland-Räumen, Teilraumkonzeptionen
- Kooperation mit der Region Lübeck
- Einbindung in überregionale Netzwerke (Metropolregion Hamburg, Ostseeraum – EU Baltic Sea Region)
- Konzept zur nachhaltigen Entwicklung des westmecklenburgischen Achsenraums Wismar-Schwerin-Ludwigslust/Parchim
- weitere Qualifizierung der weichen Standortfaktoren als Grundlage für die Ansiedlung gewerblicher Unternehmen in Westmecklenburg
- Förderung der regionalen Erzeugung, Veredlung und Verarbeitung sowie der einheitlichen Vermarktung landwirtschaftlicher Produkte
- Qualitative Entwicklung als Tourismusregion (Marketing, Wasser-, Rad-, Reit-, Wander- und Gesundheitstourismus, Baukultur)
- regionale Strategie zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung
- Erarbeitung von Naturparkplänen
- Herausforderung demografischer Wandel - Infrastruktur gestalten

2.5 Rahmenplan für den Stadt-Umland-Raum Wismar (SUR) 2011

Zur Gewährleistung künftig abgestimmter Entwicklungen innerhalb der Stadt-Umland-Räume soll entsprechend LEP M-V ein Kooperations- und Abstimmungsprozess durchgeführt werden. Das Abstimmungsergebnis ist in Text und Karte zu dokumentieren und soll durch Selbstbindung der Gemeinden als Entwicklungsrahmen für einen Zeithorizont von ca. zehn Jahren zur Verbindlichkeit gebracht werden. In dem sogenannten Rahmenplan werden die Abstimmungsergebnisse bezüglich der relevanten Handlungsfelder zusammengefasst. Sie sind Grundlage für den Einsatz von Förderinstrumentarien des Landes und werden als Erfordernisse der Raumordnung Eingang in die Regionalpläne finden. Der Stadt-Umland-Raum Wismar umfasst die Hansestadt Wismar sowie die Gemeinden Barnekow, Dorf Mecklenburg, Gägelow, Hornstorf, Krusenhagen, Lübow (ohne OT Schimm, Maßlow und Tarzow), Metelsdorf und Zierow. Im Sinne der Raumanalyse werden die Gemeinden Insel Poel und Blowatz (Amt Neuburg) in die Betrachtung mit einbezogen.



(Auszug Karte 1, SUR Wismar)

Mit der Kooperationsvereinbarung zwischen allen Gemeinden des Stadt-Umland-Raumes wurde am 09.08.2011 der Rahmenplan für den Stadt-Umland-Raum Wismar beschlossen. Er sieht die Schwerpunkte in folgenden Handlungsfeldern:

- Wohnentwicklung
- Gewerbeentwicklung
- Einzelhandelsentwicklung
- Ausgleich- und Kompensationsflächen
- Tourismus und Naherholung

Als erstes Projekt wird derzeit das Regionale Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum entwickelt.

Die folgenden Handlungsfelder wurden überprüft und als nicht relevant bewertet. Im Rahmen des beschlossenen SUR wird hier kein aktueller Handlungsbedarf gesehen:

- Allgemeinbildende Schulen, Berufliche Schule und Hochschule
- Kindertagesbetreuung
- Medizinische Versorgung
- Motorisierter Individualverkehr und ÖPNV
- Ver- und Entsorgung

Achtung: Die Ergebnisse der folgenden Analyse zur Entwicklung der Hansestadt Wismar im Vergleich zu den Gemeinden im Stadt-Umland-Raum (Kapitel 3) zeigen deutlich, dass in den Handlungsfeldern Schulen, Kindertagesbetreuung, medizinische Versorgung und altersgerechte Wohnformen künftig durchaus Handlungsbedarf besteht!

2.6 Hansestadt Wismar, Flächennutzungsplan

Die Hansestadt Wismar hat 1990 einen Flächennutzungsplan (FNP) als vorbereitenden Bauleitplan aufgestellt. Der FNP wird laufend fortgeschrieben. Der FNP stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für die Gesamtstadt in den Grundzügen dar und beinhaltet auch die Wohnbauflächen nach § 30 BauGB.

2.7 Einbeziehung energetischer Zielstellungen und Maßnahmen als Bestandteil integrierter Stadterneuerungskonzepte / Stadtentwicklungskonzepte

Regionales Energiekonzept Westmecklenburg

Seit Sommer 2008 fördert das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) auf Basis der "Richtlinie zur Förderung von Klimaschutzprojekten in sozialen, kulturellen und öffentlichen Einrichtungen im Rahmen der Klimaschutzinitiative" (Kommunalrichtlinie) Klimaschutzprojekte in Kommunen.

Der Regionale Planungsverband Westmecklenburg ist Projektträger des in diesem Programm geförderten Projektes „Regionales Energiekonzept Westmecklenburg“.

Kooperationspartner des Regionalen Planungsverbands Westmecklenburg im Rahmen des Regionalen Energiekonzepts Westmecklenburg sind:

- Landkreise Nordwestmecklenburg und Ludwigslust – Parchim
- Landeshauptstadt Schwerin
- Mittelzentren Wismar, Grevesmühlen, Hagenow, Ludwigslust, Parchim
- Regionale Akteure

Ziel ist eine Konzepterarbeitung als Grundlage der strategischen Aktivitäten im Planungsverband Westmecklenburg. Aufgabe ist die Erarbeitung eines Integrierten Klimaschutzkonzeptes mit den Teilkonzepten Erschließung der verfügbaren Erneuerbaren Energien-Potenziale und Integrierter Wärmenutzungskonzepte.

Inhalt des Integrierten Klimaschutzkonzeptes sollen sein die Erarbeitung einer Energie- und CO2- Bilanz, eine Potenzialanalyse (Einsparpotenziale, Steigerung der Energieeffizienz, regenerative Energien, Ener-

giesenken), ein Maßnahmenkatalog mit Prioritätenliste, eine intensive Akteursbeteiligung, die Regionale Wertschöpfung / Teilhabe, ein Controlling sowie eine intensive Öffentlichkeitsarbeit. Im Rahmen der Potentialanalyse erneuerbare Energien soll die Erschließung der verfügbaren erneuerbare Energien-Potenziale untersucht werden. Im Rahmen Integrierter Wärmenutzungskonzepte sollen Maßnahmenkataloge zur integrierten Wärmenutzung in zwei Siedlungsquartieren unter Berücksichtigung alternativer Wärmequellen erarbeitet werden. Die Ergebnisse liegen als Entwurf vor.

Teilkonzepte Energie der Hansestadt Wismar

Es ist nicht vorgesehen ein Fachkonzept Energie für die Gesamtstadt Wismar zu erarbeiten. Aufbauend auf dem Regionalen Energiekonzept ist die Erarbeitung von Teilkonzepten möglich.

Die Untersuchungen können sich einerseits auf die Ebene eines Quartiers (Bereitstellung und Nutzung von Wasser und Strom in Gebäuden und Anlagen, Verkehr, räumliche Entwicklungsschwerpunkte) und andererseits auf Ebene der Gebäude (technische und bauliche Ertüchtigung der Gebäudehülle und der technischen Anlagen) beziehen.

Wesentliche Ziele der energetischen Stadterneuerung sind:

- Energiesparen (Verbraucherverhalten, kompakte Stadtstrukturen, Gebäudeertüchtigungen)
- Effiziente Energiebereitstellung (Verbesserung der Anlagentechnik, Ausbau Kraft- Wärmekopplung)
- Einsatz regenerativer Energien und regionale Vernetzung

Handlungsschwerpunkte der energetischen Stadterneuerung sind:

- Minderung der Umweltbelastungen, insbesondere der CO^2-Emissionen
- Schaffung von Arbeitsplätzen für Handwerk und Baugewerbe
- Standortvorteile für Unternehmen
- Stabilisierung der Wohnkosten für Bewohner
- Energieeinsparpotentiale auf Gebäudeebene
- Nachnutzungen von Brachen und Rückbauflächen
- Ressourcensparende Quartiersentwicklung
- Energiesparende Verkehrsmittel, Minderung Verkehrsaufkommen
- Umrüstung von Infrastrukturen (insbesondere von Leitungsnetzen)
- Effizienzsteigerung vorhandener Versorgungssysteme
- Implementierung von erneuerbaren Energien in vorhandene Systeme
- Nutzung erneuerbarer Energien bei Systemwechsel oder bei Neubauplanungen
- Beachtung der Wechselwirkungen zwischen Systemen der Energiebereitstellung

Die Stadtwerke Wismar GmbH würde bei der Bearbeitung von Energieteilkonzepten sowie bei der Verbesserung der Qualität der Energieberatung eine aktive Rolle im Zusammenhang mit den regionalen Akteuren des Verbands der Gebäudeenergieberater übernehmen.

Energetische Stadtsanierung und Denkmalschutz

Die Möglichkeiten der Gewinnung und Nutzung unterschiedlicher Energieträger wie Wind, Sonne, Biomasse und Erdwärme sowie die städtebauliche Einordnung entsprechender Anlagen in Baulücken, auf Brachen etc. sollen über die Möglichkeiten der energetischen Gebäudesanierung hinaus verbindlich für Stadtquartiere außerhalb des Welterbegebietes geprüft werden.

Auf dem Kongress „Energetische Stadtsanierung und Denkmalschutz“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Landesentwicklung am 26. April 2012 wurden Ziele der energetischen Stadtsanierung genannt:

- Erschließung weiterer Energiesparpotenziale in den Kommunen durch quartiersbezogenen Ansatz
- Aktivierung und Einbeziehung weiterer Investorengruppen (insbesondere private Eigentümer)
- Breite Nutzung von Erneuerbaren Energien in innerstädtischen Stadtquartieren
- Gute Beispiele für Vereinbarkeit von Energieeinsparung und Baukultur
- Verbesserung der Qualität der Energieberatung

Die Kosten für die Erstellung eines integrierten energetischen Sanierungskonzeptes auf Quartiersebene ist anteilig aus Bundesmitteln (Energie- und Klimafonds / Kfw-Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung“) förderfähig.

Das Kfw-Programm findet bereits jetzt große Resonanz in allen Bundesländern. Dieses Programm setzt Impulse zur Zusammenarbeit verschiedener Akteure bei der Erstellung integrierter Quartiers-/Teilkonzepte und verspricht eine hohe Qualität der Sanierungsvorhaben.

Mit dem Kfw-Programm werden Anreize zur Weiterentwicklung nachhaltiger integrierter Stadtentwicklungskonzepte auf Quartiersebene gesetzt. Demgemäß sind energetische Zielstellungen und Maßnahmen Bestandteil der ISEK-Teilkonzepte!

2.8 Barrierefreiheit

Barrierefreiheit nach Artikel 9 der UN-Konvention über die Rechte von Menschen mit Behinderungen vom 26. März 2009 definiert nicht nur die Beseitigung von physischen Zugangsbarrieren, sondern auch den Abbau von Informations- und Kommunikationsbarrieren.

Barrierefreiheit bedeutet Zugänglichkeit und Benutzbarkeit von Gebäuden und Informationen für alle Menschen, egal ob sie im Rollstuhl sitzen, ob es sich um Mütter mit Kleinkindern oder Personen nicht deutscher Muttersprache handelt, ob es blinde, gehörlose, psychisch behinderte oder alte Menschen sind. Zugänglichkeit ist eine wesentliche Voraussetzung für die gesellschaftliche Teilhabe aller in allen Lebensbereichen.

Die uneingeschränkte Zugänglichkeit/Barrierefreiheit berührt alle grundlegenden Aspekte des innerstädtischen Lebens, Barrierefreiheit in Gebäuden und öffentlichen Räumen, beim Transport oder damit verbundener Infrastruktur, bei Kommunikation und Informationstechnologien, bei öffentlichen Serviceleistungen und Einrichtungen.

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung fördert bundesweit Modellvorhaben. Dabei wird nicht nur der Umbau von Wohngebäuden erprobt, sondern auch die altersgerechte Anpassung von Wohnumfeld und Infrastruktur rücken in den Fokus.

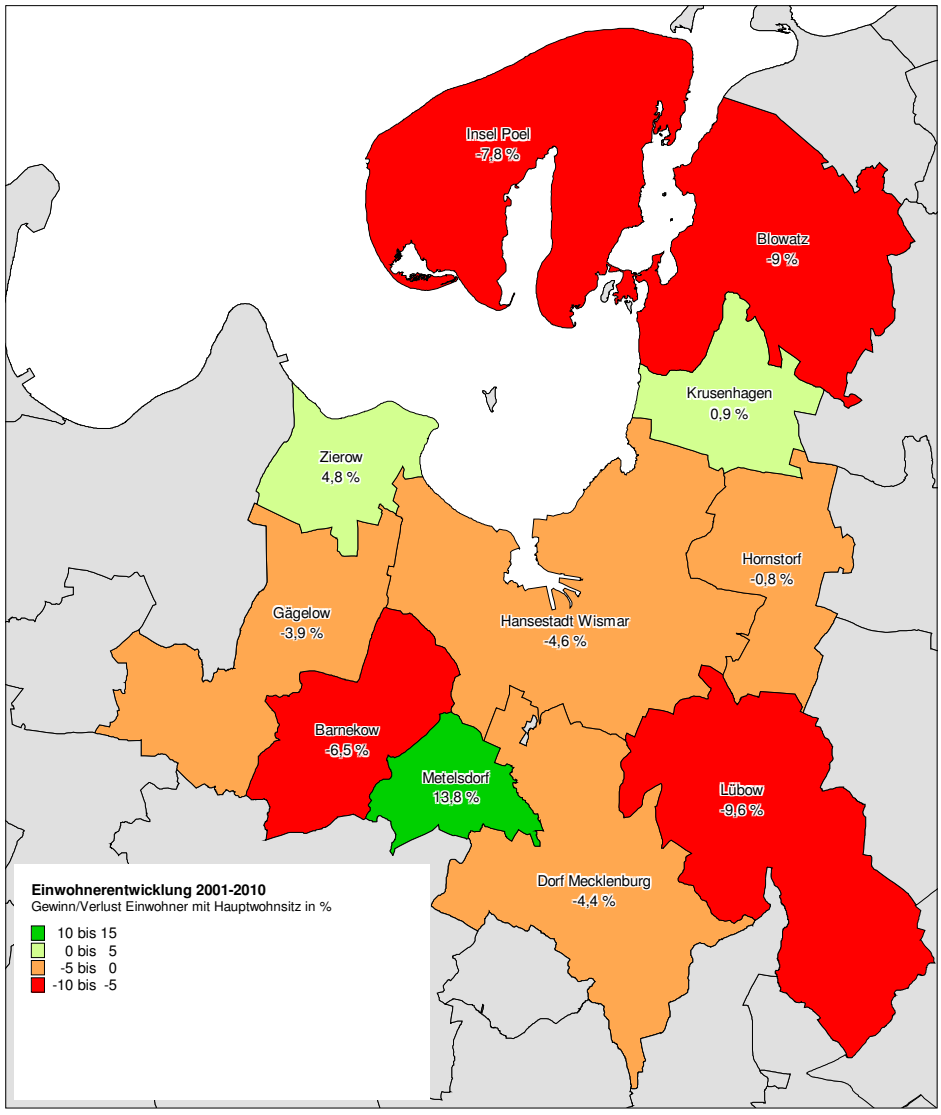
Kapitel 3
Umlandanalyse

3 Hansestadt Wismar im Vergleich zu den Gemeinden im Stadt-Umland-Raum

3.1 Einwohnerentwicklung

Beachte: Für die Stadtumlandbetrachtung wurden die Daten des Statistischen Amtes M-V per 31.12.2010 verwendet. Zum Zeitpunkt der Analyse waren die Daten per 31.12.2011 noch nicht verfügbar. Zu beachten ist auch, dass sowohl in der Gesamtbilanz (Einwohnerzahlen) als auch in der Alters- und Geschlechtsgliederung zum Teil erhebliche Abweichungen zu den stadt-/ gemeindeeigenen Daten bestehen!

Wie folgende Abbildung zeigt, weisen nur die Gemeinden Metelsdorf und Zierow einen Einwohnerzuwachs auf. In Hornstorf und Krusenhagen ist die Einwohnerzahl relativ stabil geblieben, aber Lübow, Blowatz und die Insel Poel verzeichnen hohe Einwohnerverluste. In Gägelow, in Dorf Mecklenburg und in der Hansestadt Wismar liegen die Einwohnerverluste zwischen 3,9 %und 4,6 % im Zeitraum 2001 bis 2010.



Im Jahr 2001 waren die Einwohnerverluste in der Hansestadt Wismar überwiegend durch Wanderungsverluste gekennzeichnet. Im Jahr 2010 sind die Einwohnerverluste durch die natürliche Migration begründet, ein positiver Wanderungssaldo (Saldo aus Zu- und Wegzug) von 55 Perso-

nen stand einem Negativsaldo der natürlichen Migration (Saldo der Geburten- und Sterbezahlen) von -132 Personen gegenüber.

Tabelle 1: Gründe für die Einwohnerentwicklung

	Natürliche Migration laut Statistischem Amt M-V					
	2001			2010		
	Geborene	Gestorbene	Saldo	Geborene	Gestorbene	Saldo
Hansestadt Wismar	**317**	**472**	**-155**	**389**	**521**	**-132**
Barnekow	3	6	-3	1	5	-4
Blowatz	9	11	-2	10	7	3
Dorf Mecklenburg	27	19	8	15	11	4
Gägelow	17	19	-2	21	11	10
Hornstorf	17	9	8	15	11	4
Insel Poel	21	28	-7	19	24	-5
Krusenhagen	4	0	4	2	2	0
Lübow	9	9	0	7	9	-2
Metelsdorf	2	3	-1	7	2	5
Zierow	4	4	0	5	4	1
Umland gesamt	**430**	**580**	**-150**	**491**	**607**	**-116**

	Wanderungen laut Statistischem Amt M-V					
	2001			2010		
	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
Hansestadt Wismar	**2.289**	**2.621**	**-332**	**2.346**	**2.291**	**55**
Barnekow	44	26	18	35	35	0
Blowatz	75	102	-27	68	78	-10
Dorf Mecklenburg	231	211	20	135	159	-24
Gägelow	251	203	48	101	157	-56
Hornstorf	139	137	2	62	70	-8
Insel Poel	144	124	20	114	158	-44
Krusenhagen	21	29	-8	40	33	7
Lübow	78	87	-9	80	100	-20
Metelsdorf	48	24	24	25	29	-4
Zierow	79	37	42	43	67	-24
Umland gesamt	**3.399**	**3.601**	**-202**	**3.049**	**3.177**	**-128**

Die Gemeinden im Stadt-Umland-Raum weisen alle auf ein jüngeres Durchschnittsalter hin. Das wird deutlich bei der Betrachtung der Anteile nach Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung. Der Anteil der Einwohner im Haupterwerbsalter lag in 2010 in Wismar bei 54,4 % und in den Gemeinden im Stadt-Umland-Raum (außer Insel Poel) bei über 60 %.

Tabelle 2: Einwohner im Haupterwerbsalter an der Gesamtbevölkerung

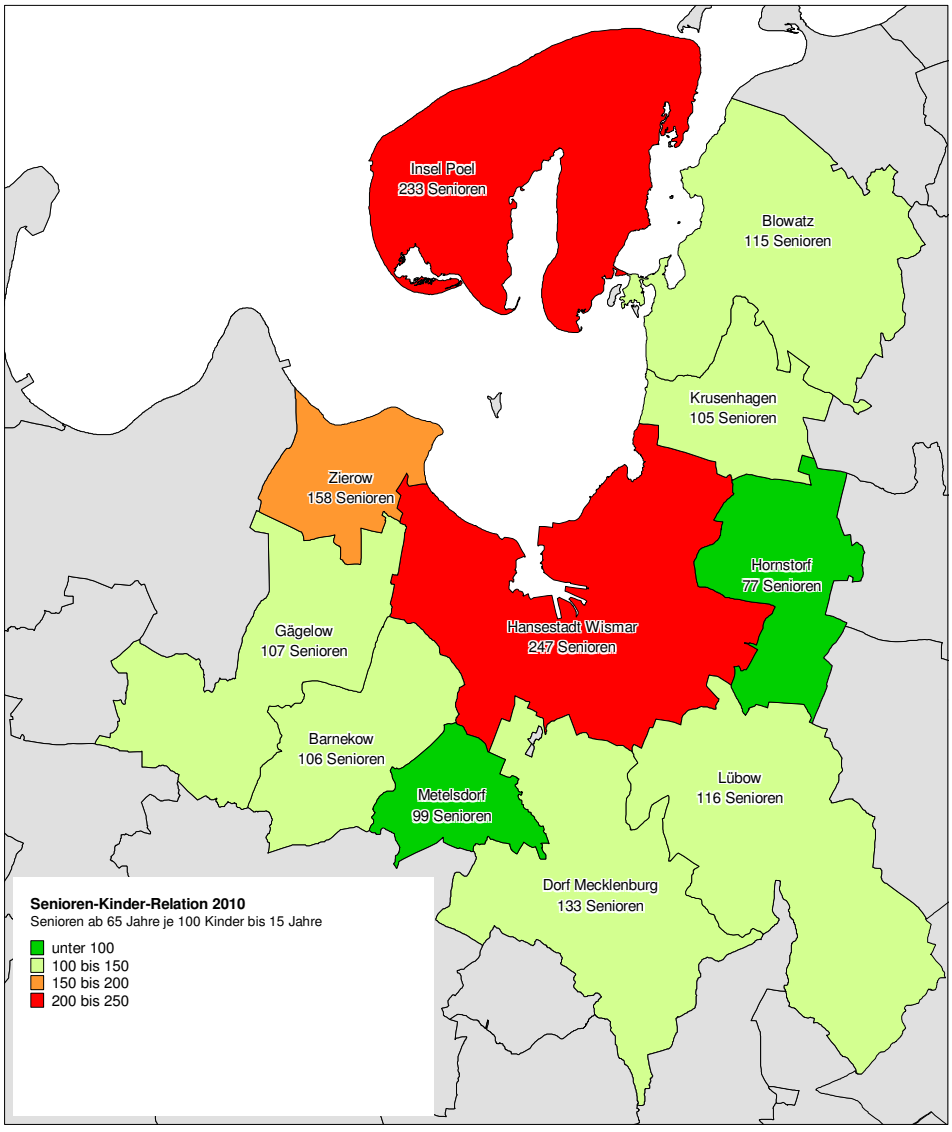
	Anteil Haupterwerbsalter 2010		
	25-65 Jahre	Einwohner gesamt	Anteil in %
Hansestadt Wismar	**24.159**	**44.397**	**54,4**
Barnekow	436	652	66,9
Blowatz	698	1.161	60,1
Dorf Mecklenburg	1.809	2.902	62,3
Gägelow	1.638	2.571	63,7
Hornstorf	723	1.140	63,4
Insel Poel	1.560	2.660	58,6
Krusenhagen	348	549	63,4
Lübow	997	1.592	62,6
Metelsdorf	307	488	62,9
Zierow	452	736	61,4
Umland gesamt	**33.127**	**58.848**	**56,3**

Demgemäß ist der Anteil der Senioren ab 65 Jahre in Wismar und auf der Insel Poel im Vergleich der Umlandgemeinden sehr hoch. In 2010 lag der Anteil der ab 65jährigen in Wismar bei 24,8 % und auf der Insel

Poel bei 23,5%. In den anderen Gemeinden im Stadt-Umland-Raum liegt dieser Wert unter 20%. Die Anteile der Kinder bis 15 Jahre an der Gesamtbevölkerung sind in Wismar und auf der Insel Poel im Vergleich zu den anderen Gemeinden im Stadt-Umland-Raum am geringsten.

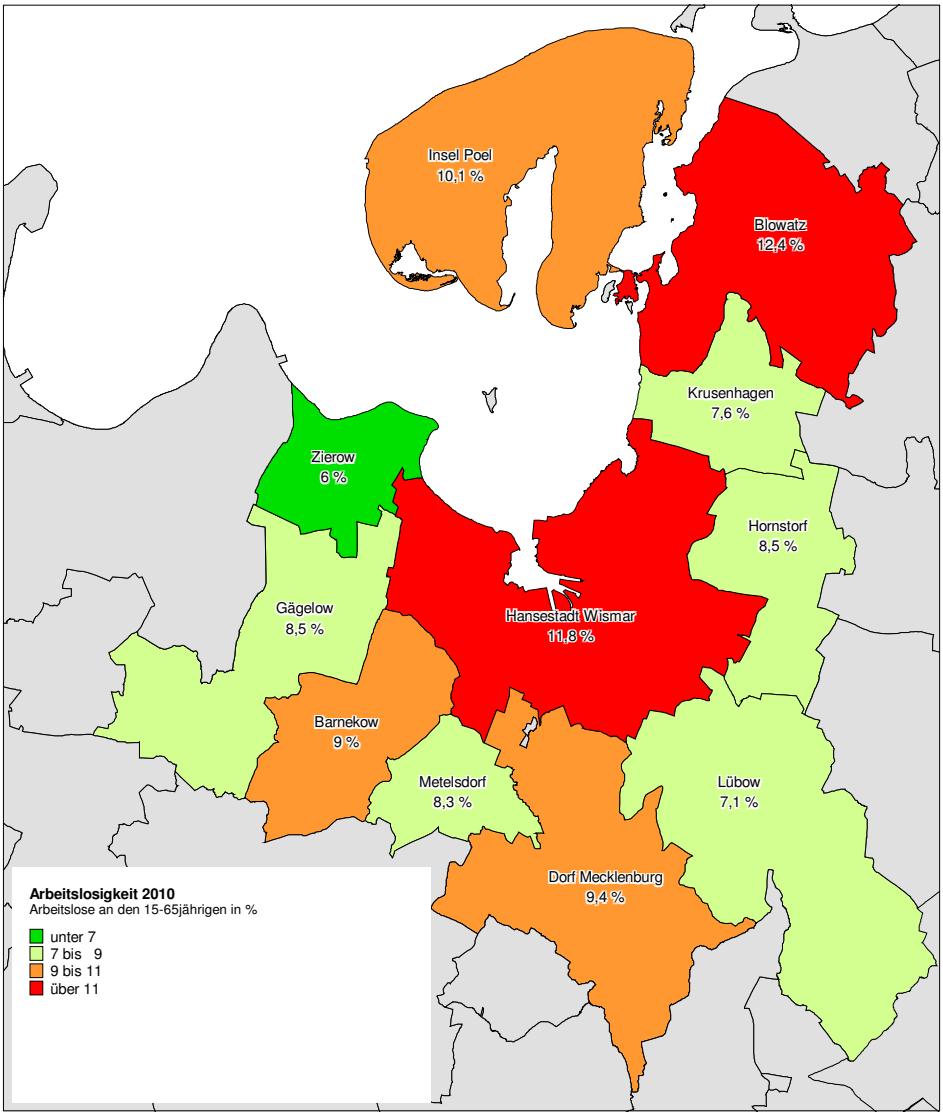
Tabelle 3: Anteile Kinder und Senioren an der Gesamtbevölkerung

	Senioren-Kinder-Relation 2010			Anteile an gesamt in %	
	Senioren ab 65 Jahre	Kinder bis 15 Jahre	Senioren je 100 Kinder	Kinder bis 15 Jahre	Senioren ab 65 Jahre
Hansestadt Wismar	**11.015**	**4.465**	**246,7**	**10,1**	**24,8**
Barnekow	85	80	106,3	12,3	13,0
Blowatz	189	165	114,5	14,2	16,3
Dorf Mecklenburg	488	368	132,6	12,7	16,8
Gägelow	364	341	106,7	13,3	14,2
Hornstorf	134	173	77,5	15,2	11,8
Insel Poel	624	268	232,8	10,1	23,5
Krusenhagen	78	74	105,4	13,5	14,2
Lübow	247	213	116,0	13,4	15,5
Metelsdorf	68	69	98,6	14,1	13,9
Zierow	144	91	158,2	12,4	19,6
Umland gesamt	**13.436**	**6.307**	**213,0**	10,7	22,8



3.2 Arbeitslosigkeit und SV-Beschäftigung

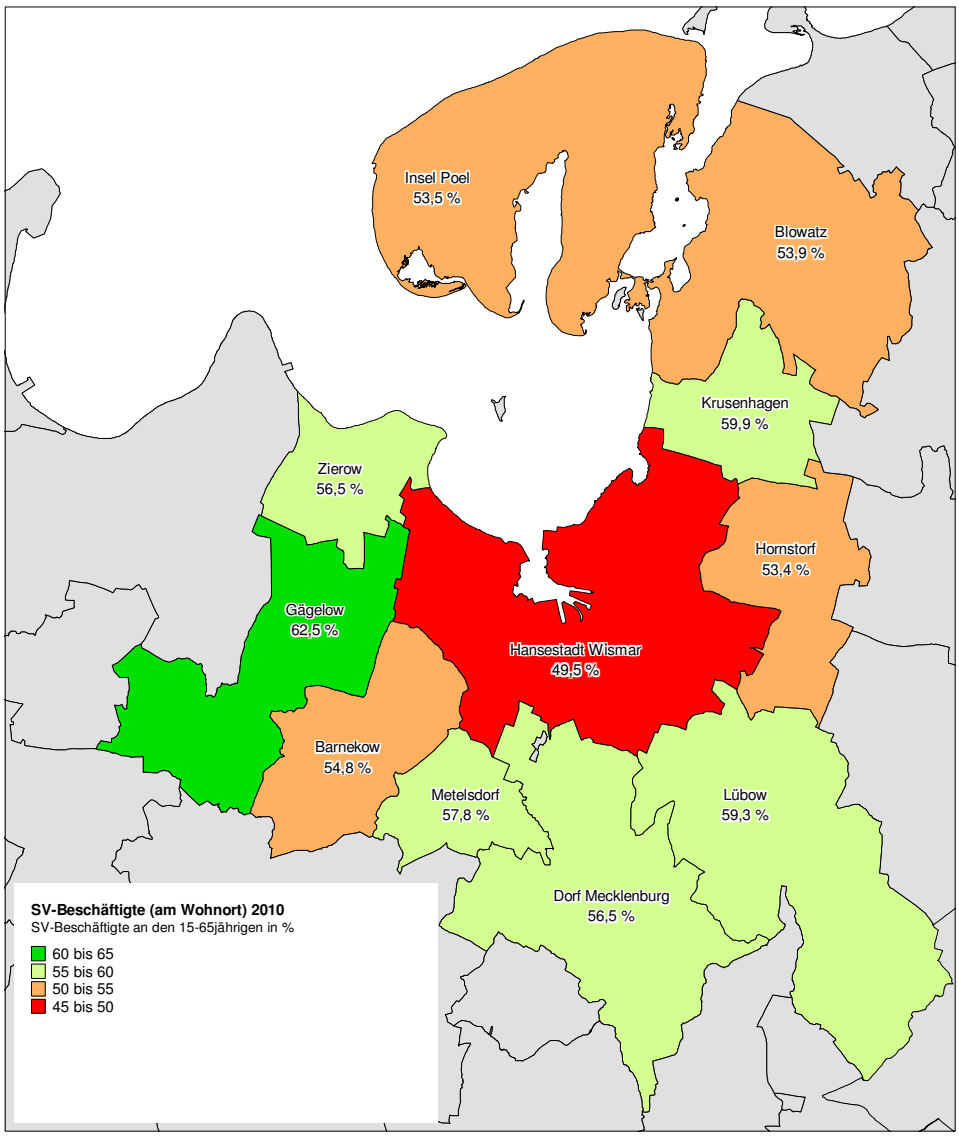
Der Anteil der Arbeitslosen, gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren, lag in 2010 in Wismar bei 11,8 %. Es ist innerhalb des Stadt-Umland-Raumes eine Spannweite der Arbeitslosenquote in 2010, gemessen an den 15-65jährigen, von 6 % in Zierow bis hin zu 12,4 % in Blowatz zu verzeichnen.



Beachtenswert ist auch, dass der Anteil der Arbeitslosen nach SGB II (Hartz IV) an allen Arbeitslosen mit 67 % im Jahr 2010 in Wismar im Vergleich der Gemeinden im Stadt-Umland-Raum am höchsten ist. Die Hansestadt Wismar verfügt über einen relativ hohen Anteil an sozialem Wohnraum sowohl innerstädtisch als auch in den industriell errichteten Wohngebieten. Es ist ein verstärkter Zuzug von Leistungsempfängern aus dem Umland in die Stadt Wismar zu verzeichnen. Das bedeutet aber auch eine zunehmende finanzielle Belastung der Kommune.

Auch der Anteil der SV-Beschäftigten mit Wohnort (Personen, die in der Stadt wohnen, unabhängig vom Arbeitsort - dieser kann in der Stadt sein oder außerhalb) wird an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15-65 Jahre) gemessen. Im Vergleich der Gemeinden im Stadt-Umland-Raum verzeichnet Wismar mit 49,5 % den geringsten Anteil. Zu beachten ist

allerdings, dass die Stadt-Umland-Betrachtung auf Daten des Statistischen Amtes beruht, diese Einwohnerdaten weichen sowohl in der Gesamtheit und insbesondere in ausgewählten Altersgruppen zum Teil erheblich von den stadteigenen Daten ab. Gemessen an den stadteigenen Daten sieht die Beschäftigtenquote in der Hansestadt Wismar wesentlich positiver aus (siehe Kapitel 4).

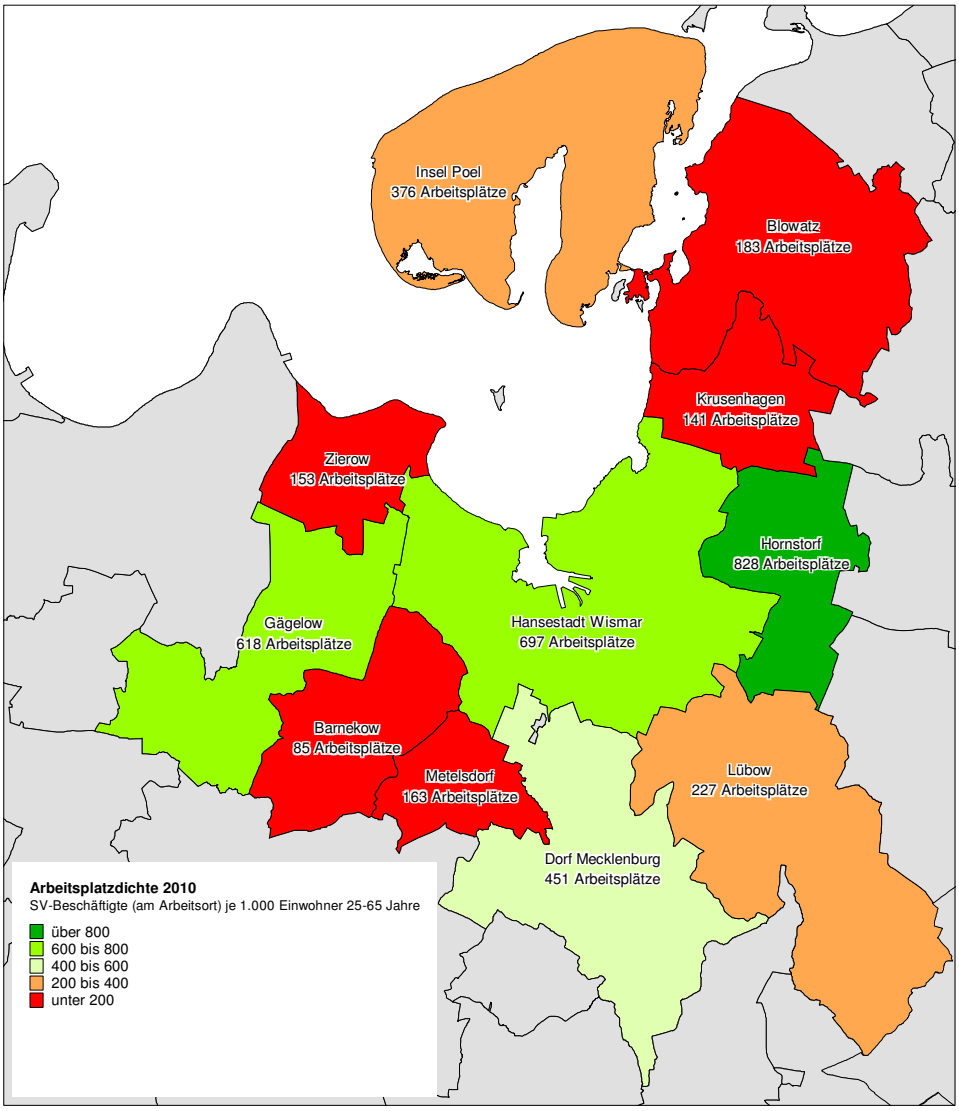


Die Bedeutung der Hansestadt Wismar als regionaler Arbeitsort dokumentiert die Kennziffer der Arbeitsplatzdichte. Die Arbeitsplatzdichte ist in Wismar deutlich höher als in den Gemeinden im Stadt-Umland-Raum.

Von den 20.400 SV-Arbeitsplätzen im Stadt-Umland-Raum Wismar insgesamt befanden sich 16.829 Arbeitsplätze im Jahr 2010 in Wismar, das entspricht einem Anteil von 82,5 %.

Die Hansestadt Wismar erreicht bei der Arbeitsplatzdichte (SV-Arbeitsplätze je 1.000 EW) einen Wert von 697 Arbeitsplätzen. Die Hansestadt Rostock erreicht im Vergleich einen Wert von 380 Arbeitsplätzen je 1.000 Einwohner. Das verdeutlicht die hohe Versorgungsfunktion der Stadt Wismar mit Arbeitsplätzen für ihre Umlandgemeinden.

Eine ebenfalls hohe SV-Arbeitsplatzdichte verzeichnen, aufgrund großer Gewerbestandorte, die Gemeinden Gägelow und Hornstorf.

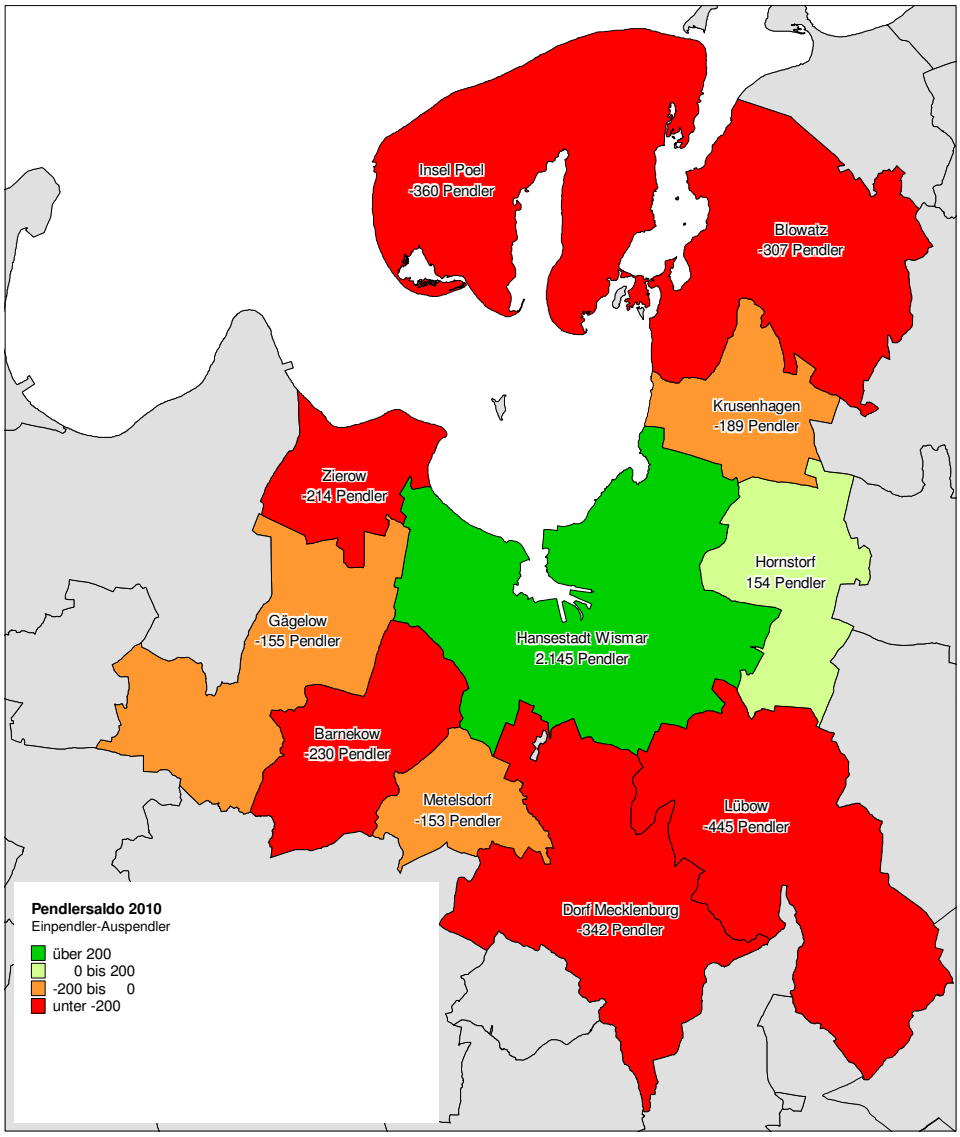


47 % der SV-Beschäftigten mit Arbeitsort in Wismar waren im Jahr 2010 Einpendler und 40 % der SV-Beschäftigten mit Wohnsitz in Wismar pendelten aus. Der Saldo der SV-Beschäftigten ergibt sich aus den ansässigen sowie den ein- und auspendelnden Personen.

Tabelle 4: Pendlerverpflechtungen im Jahr 2010

	Einpendler	Auspendler	Pendlersaldo
Hansestadt Wismar	**7.913**	**5.768**	**2.145**
Barnekow	32	262	-230
Blowatz	88	395	-307
Dorf Mecklenburg	657	999	-342
Gägelow	879	1.034	-155
Hornstorf	554	400	154
Insel Poel	238	598	-360
Krusenhagen	34	223	-189
Lübow	164	609	-445
Metelsdorf	40	193	-153
Zierow	51	265	-214
Umland gesamt	**10.650**	**10.746**	

Kapitel 3
Umlandanalyse



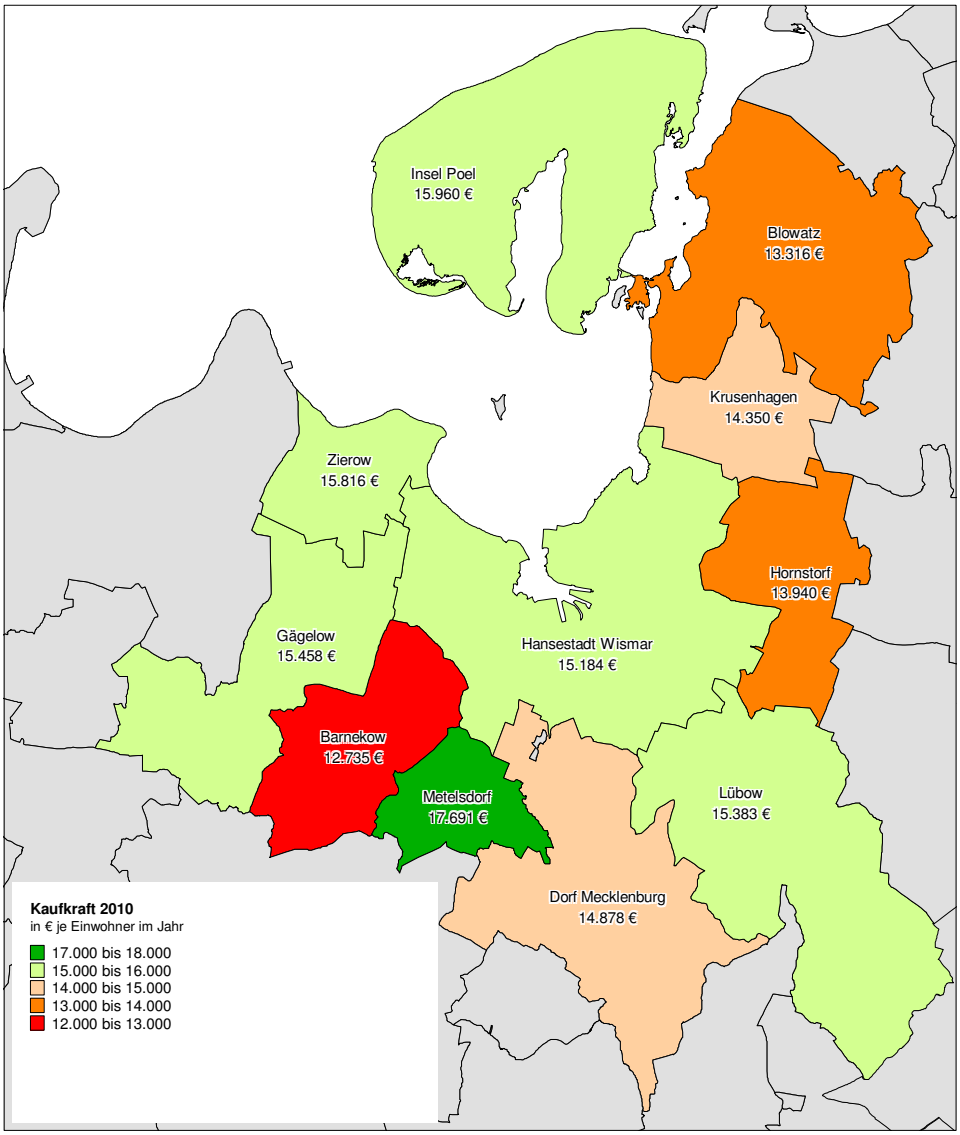
Gewerbesteuerhebesätze sind ein wichtiger Indikator für die Ansiedlung von Unternehmen und für die Werbung von Investoren. Die Gewerbesteuerhebesätze in Wismar und in den Gemeinden im Stadt-Umland-Raum sind im Vergleich zur Hansestadt Rostock sehr moderat. In der Hansestadt Wismar lag in 2010 der Gewerbesteuerhebesatz bei 380 und in der Hansestadt Rostock bei 450. Die Gemeinde Hornsdorf hat den niedrigsten Hebesatz (250) im Vergleich der Gemeinden im Stadt-Umland-Raum und die Gemeinden Dorf Mecklenburg und Lübow mit einem Hebesatz von 350 den höchsten Wert.

3.3 Kaufkraft

Unter der „Kaufkraft der Bevölkerung“ ist die Kaufkraft im einkommenstheoretischen Sinn zu verstehen. Diese Kaufkraft umfasst all jene Geldmittel, welche einer Person für Konsum- oder andere Zwecke während einer Zeitperiode (zumeist ein Jahr) zur Verfügung stehen. Diese Geldmenge wird auch als verfügbares Einkommen bezeichnet. Da zwischen verfügbarem Einkommen und Konsumausgaben ein enges Beziehungsgeflecht besteht, kommt den so genannten Kaufkraftkennziffern eine wichtige Funktion bei der Bewertung regionaler Teilmärkte zu.

Basis für die Berechnungen sind die Ergebnisse der amtlichen Lohn- und Einkommenssteuerstatistiken. Diese beinhalten auf Grundlage der bei den Finanzämtern vorliegenden anonymisierten Lohnsteuerkarten bzw. Einkommenssteuererklärungen die Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit der nicht veranlagten Lohnsteuerpflichtigen und den Gesamtbetrag der Einkünfte der Einkommenssteuerpflichtigen.

Die Kaufkraft je Einwohner belief sich im Jahr 2010 in der Hansestadt Wismar auf 15.184 € und lag damit um 156 € unter dem Durchschnitt Mecklenburg-Vorpommerns. Bemerkenswert ist jedoch, dass im Vergleich zu den Gemeinden im Stadt-Umland-Raum, trotz eines wesentlich höheren Anteils an Empfängern von sozialen Leistungen, eine durchschnittliche Kaufkraft vorhanden ist. Das ist ein Indiz dafür, dass in der Hansestadt Wismar auch ein entsprechend hoher Anteil einkommensstarker Haushalte vorhanden ist.



Achtung: Die Kaufkraftdaten werden jährlich vom Ministerium für Wirtschaft, Bau und Tourismus Mecklenburg-Vorpommern den Kommunen für die Bearbeitung des Monitoring Stadtentwicklung zur Verfügung gestellt!

3.4 Ausstattung mit sozialer Infrastruktur

In den Gemeinden im Stadt-Umland-Raum Wismar stehen den Kindern im Alter von 0 bis 10 Jahren in 31 Einrichtungen insgesamt 3.108 Plätze zur Verfügung. In Metelsdorf gibt es keine Kindertageseinrichtung.

Tabelle 5: Versorgungsgrad mit Kita- und Hortplätzen gemessen an den Kindern bis 10 Jahre (Angaben aus dem Rahmenplan für den Stadt-Umland-Raum Wismar, August 2011)

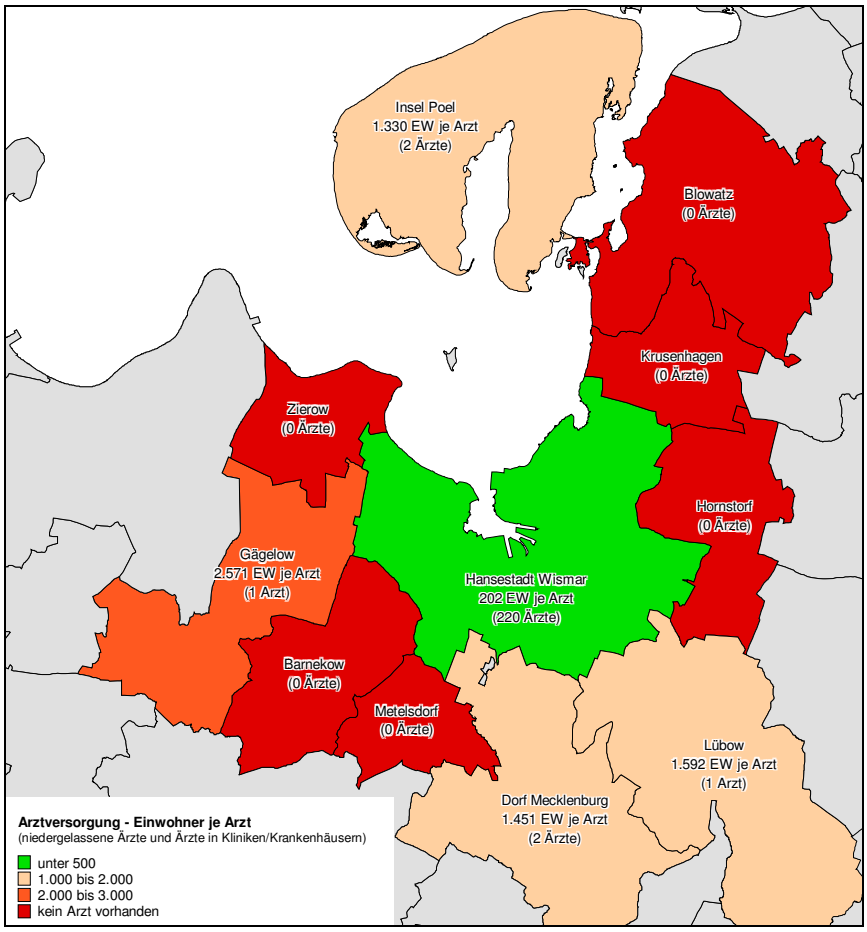
	Kindertagesbetreuung einschließlich Hort (ohne Tagesmütter)		
	Anzahl Einrichtungen	Anzahl angebotene Plätze	Versorgungsquote in % (0-10 Jahre)
Hansestadt Wismar	**19**	**2.111**	**68**
Barnekow	1	23	43
Blowatz	1	59	53
Dorf Mecklenburg	2	268	115
Gägelow	2	224	97
Hornstorf	1	55	46
Insel Poel	1	149	73
Krusenhagen	1	42	82
Lübow	2	144	107
Metelsdorf	0	0	0
Zierow	1	33	47
Umland gesamt	**31**	**3.108**	**71**

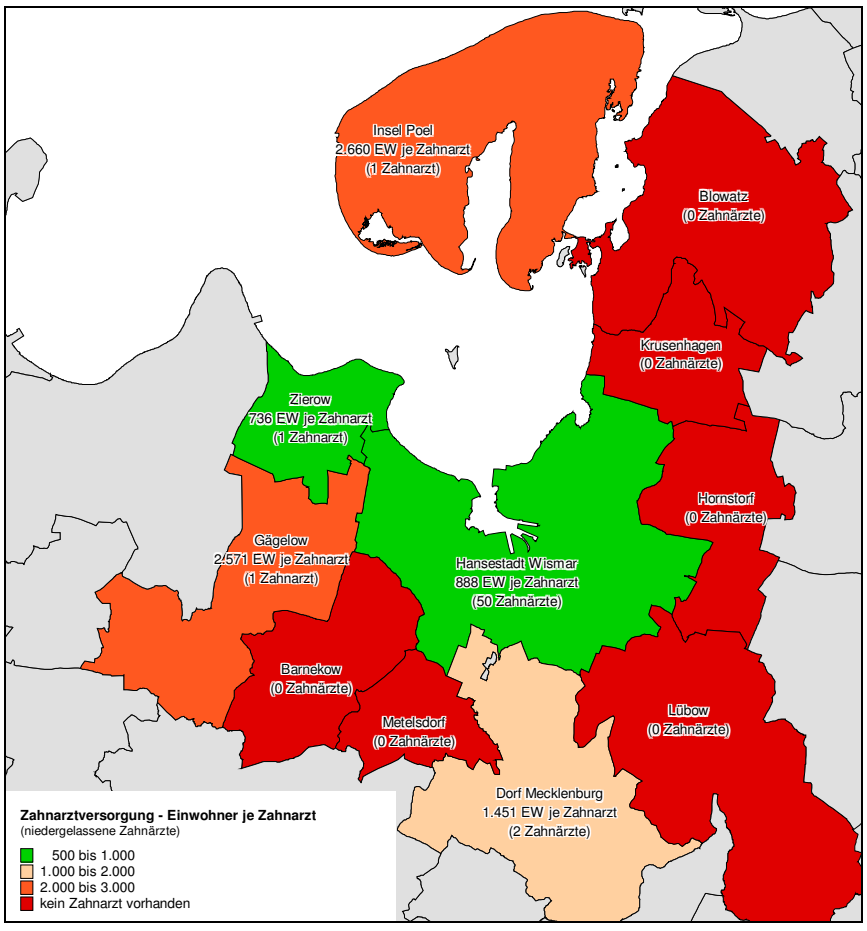
Bezüglich der Schulversorgung gibt es 19 Schulen im Stadt-Umland-Raum, davon 13 in Wismar, zwei in Dorf Mecklenburg und je eine in Blowatz, Gägelow, Insel Poel und Lübow. In Barnekow, Hornstorf, Krusenhagen, Metelsdorf und Zierow gibt es keine Schulen.

Altenpflegeheime sowie altersgerechte Wohnformen mit und ohne Pflege sind nur in der Hansestadt Wismar vorhanden. Der Rahmenplan für den Stadt-Umland-Raum Wismar beinhaltet keine Aussagen zur Versorgung der Älteren mit altersgerechten Wohnformen.

Hinzu kommt, dass fast die gesamte medizinische Versorgung für den Stadt-Umland-Raum durch die Hansestadt Wismar abgedeckt werden muss. Im Stadt-Umland-Raum Wismar gesamt gibt es 226 niedergelassene Ärzte sowie Ärzte in Kliniken/Krankenhäusern, davon 220 in Wismar. Lediglich im Dorf Mecklenburg und auf der Insel Poel gibt es je zwei niedergelassene Ärzte sowie in Gägelow und Lübow je einen Arzt.

Darüber hinaus sind 55 Zahnärzte im Stadt-Umland-Raum angesiedelt, davon 50 in Wismar. Dorf Mecklenburg hat zwei Zahnärzte und je ein Zahnarzt befindet sich in Gägelow, Insel Poel und Zierow.


Insel Poel
1.330 EW je Arzt
(2 Ärzte)
Blowatz
(0 Ärzte)
Krusenhagen
(0 Ärzte)
Zierow
(0 Ärzte)
Hornstorf
(0 Ärzte)
Gägelow
2.571 EW je Arzt
(1 Arzt)
Hansestadt Wismar
202 EW je Arzt
(220 Ärzte)
Barnekow
(0 Ärzte)
Metelsdorf
(0 Ärzte)
Lübow
1.592 EW je Arzt
(1 Arzt)
Dorf Mecklenburg
1.451 EW je Arzt
(2 Ärzte)
Arztversorgung - Einwohner je Arzt
(niedergelassene Ärzte und Ärzte in Kliniken/Krankenhäusern)
unter 500
1.000 bis 2.000
2.000 bis 3.000
kein Arzt vorhanden


Insel Poel
2.660 EW je Zahnarzt
(1 Zahnarzt)
Blowatz
(0 Zahnärzte)
Krusenhagen
(0 Zahnärzte)
Zierow
736 EW je Zahnarzt
(1 Zahnarzt)
Hornstorf
(0 Zahnärzte)
Gägelow
2.571 EW je Zahnarzt
(1 Zahnarzt)
Hansestadt Wismar
888 EW je Zahnarzt
(50 Zahnärzte)
Barnekow
(0 Zahnärzte)
Metelsdorf
(0 Zahnärzte)
Lübow
(0 Zahnärzte)
Dorf Mecklenburg
1.451 EW je Zahnarzt
(2 Zahnärzte)
Zahnarztversorgung - Einwohner je Zahnarzt
(niedergelassene Zahnärzte)
500 bis 1.000
1.000 bis 2.000
2.000 bis 3.000
kein Zahnarzt vorhanden

3.5 Städtebau und Wohnen

Im Zeitraum 2001 bis 2010 wurden im Stadt-Umland-Raum Wismar gesamt 1.843 Wohnungen neu gebaut, davon 933 in Wismar. Gemessen am Wohnungsbestand in 2001 beträgt die Neubauquote in Wismar 3,66 %.

Alle anderen Gemeinden im Stadt-Umland-Raum wiesen eine zum Teil deutlich höhere Neunbauquote aus. Spitzenreiter ist Metelsdorf mit über 28 % gefolgt von der Insel Poel mit knapp 25 %. Es ist aber anzunehmen, dass ein großer Teil des Wohnungsneubaus auf der Insel Poel nicht selbst genutzt wird, sondern als Ferienwohnungen fremdgenutzt wird. Die seit Jahren rückläufigen Einwohnerzahlen sind ein Indiz dafür.

Tabelle 6: Neubauquote gemessen am Wohnungsbestand im Jahr 2001

	Wohnungsneubau **2001-2010**	WE-Bestand 2001	Neubauquote in %
Hansestadt Wismar	**833**	**26.066**	3,20
Barnekow	25	286	8,74
Blowatz	27	536	5,04
Dorf Mecklenburg	109	1.277	8,54
Gägelow	123	1.052	11,69
Hornstorf	41	413	9,93
Insel Poel	430	1.742	24,68
Krusenhagen	25	217	11,52
Lübow	35	573	6,11
Metelsdorf	50	177	28,25
Zierow	45	304	14,80
Umland gesamt	**1.743**	**32.643**	**5,34**

Die folgende Tabelle zeigt die noch freien Wohnbaukapazitäten in den Gemeinden im Stadt-Umland-Raum Wismar. Die Angaben für die Gemeinden (ohne Wismar) sind aus dem Rahmenplan für den Stadt-Umland-Raum Wismar entnommen. Die Daten für Wismar sind stadteigene, ergänzt durch Vor-Ort-Recherchen.

Einem Überangebot in den Umlandgemeinden steht ein Fehlbedarf an Wohnbauflächen (rechtskräftige B-Pläne mit Erschließung) in Wismar gegenüber!

Tabelle 7: Freie Wohnbaukapazitäten nach § 30 BauGB

	Kapazitäten in B-Plänen	freie Kapazitäten	Belegungs-quote in %	Eigen-bedarf	Überhang/ Fehlbedarf
Wismar	**3.244**	**171**	**94,7**	**500**	**-329**
Barnekow	131	17	87,0	9	8
Blowatz	180	102	43,3	15	87
Dorf Mecklenburg	488	146	70,1	38	108
Gägelow	673	83	87,7	34	49
Hornstorf	174	60	65,5	15	45
Insel Poel	406	250	38,4	35	215
Krusenhagen	72	40	44,4	7	33
Lübow	160	87	45,6	21	66
Metelsdorf	78	18	76,9	6	12
Zierow	122	36	70,5	10	26
Umland gesamt	**5.728**	**1.010**	**82,4**		

Im Rahmen der Umlandbetrachtung wurde auch eine Bewertung der Gemeinden im Stadt-Umland-Raum Wismar zur Verkehrsanbindung und zum Bereich Städtebau vorgenommen.

Beim Indikator „Verkehrsanbindung“ wurden die Anschlüsse zur Autobahn und zu Bundes-, Landes- und Kreisstraßen bewertet sowie die Qualität der Gemeindestraßen, der Bahnanschlüsse und des Busverkehrs mit der Anzahl der Linien und der Frequenz.

Im Bereich Städtebau wurden der Bauzustand, die städtebauliche Struktur, das Ortsbild, die Leerstände und die infrastrukturelle Ausstattung bewertet. Zudem wurde die Ausstattung der Gemeinden mit Kultur- und Freizeitangeboten in die Bewertung einbezogen.

Tabelle 8: Bewertung Verkehrsanbindung und Städtebau

	Verkehrs-anbindung	Städtebau	Ausstattung mit Kultur- und Freizeitangeboten
Wismar	**3**	**2**	**3**
Barnekow	1	1	0
Blowatz	1	2	1
Dorf Mecklenburg	3	3	2
Gägelow	3	2	1
Hornstorf	3	1	0
Insel Poel	3	2	2
Krusenhagen	1	2	0
Lübow	1	2	1
Metelsdorf	2	2	0
Zierow	2	2	2
3 Punkte =	sehr gut	kein prioritärer Handlungsbedarf	sehr gut
2 Punkte =	gut/mittel	spezifischer Handlungsbedarf	mittel
1 Punkte =	eingeschränkt	dringender Handlungsbedarf	wenig
0 Punkte =			keine

Da der Tourismus für die Entwicklung der Hansestadt Wismar und der Gemeinden im Stadt-Umland-Raum von hoher Bedeutung ist, wurden die Beherbergungskapazitäten in die Umlandbetrachtung einbezogen.

Tabelle 9: Beherbergungskapazitäten*

	Geöffnete Beherbergungsbetriebe	Angebotene Gästebetten	Betten je 1.000 Einwohner
Wismar	**23**	**1.467**	**33**
Barnekow	0	0	0
Blowatz	2	112	96
Dorf Mecklenburg	3	113	39
Gägelow	2	359	140
Hornstorf	2	107	94
Insel Poel	30	2.629	988
Krusenhagen	0	0	0
Lübow	2	19	12
Metelsdorf	0	0	0
Zierow	3	1.287	1.749
Umland gesamt	**67**	**6.093**	**104**

* Berücksichtigung fanden Betriebe/fachliche Betriebsteile, welche nach Zweck und Einrichtung mindestens neun Gäste gleichzeitig beherbergen. D. h. alle Betriebe/fachliche Betriebsteile mit mehr als acht Betten bzw. bei bei Campingplätzen mit mehr als zwei Stellplätzen.

Der Tourismus zählt in Mecklenburg-Vorpommern zu den wichtigsten Wirtschaftsfaktoren. Tourismusschwerpunkt ist im Stadt-Umland-Raum neben Wismar vor allem die Insel Poel. Gemäß übergeordneter Planungen (LEP, RROP) sind im Bereich künftig Kapazitätserweiterungen gewünscht und möglich. Der Städte- und Kulturtourismus in die Destination Wismar (UNESCO-Welterbestätte, Denkmalschutzbereich, Zeugnis der Baukultur etc.) soll gestärkt und weiterentwickelt werden.

Der Tourismus „lebt“ von der Nutzung natürlicher und gesellschaftlicher Ressourcen. Mit den natürlichen Ressourcen muss demzufolge umsichtig umgegangen werden, d. h. eine siedlungsintegrierte Tourismusentwicklung / Beherbergungsstruktur muss oberste Priorität haben (Akzeptanz und Mitwirkung der Bevölkerung), qualitatives steht vor quantitativem Wachstum. Entscheidend ist ein konkurrenzfähiges hochwertiges Angebot. Dafür ist gut ausgebildetes Personal eine entscheidende Grundlage, das nur zur Verfügung steht, wenn Arbeitsplätze attraktiv sind, entsprechende Wohnkapazitäten, eine zielgruppenorientierte Infrastruktur sowie Freizeitangebote zur Verfügung stehen. Insbesondere im Bereich Poel muss in diesen Zusammenhängen das Verhältnis von Ferienwohnungen und Dauerwohnen beachtet werden (Verdrängungsprozess).

3.6 Benchmarking-System (Vergleich der Gemeinden) als Zusammenfassung der Umlandentwicklung

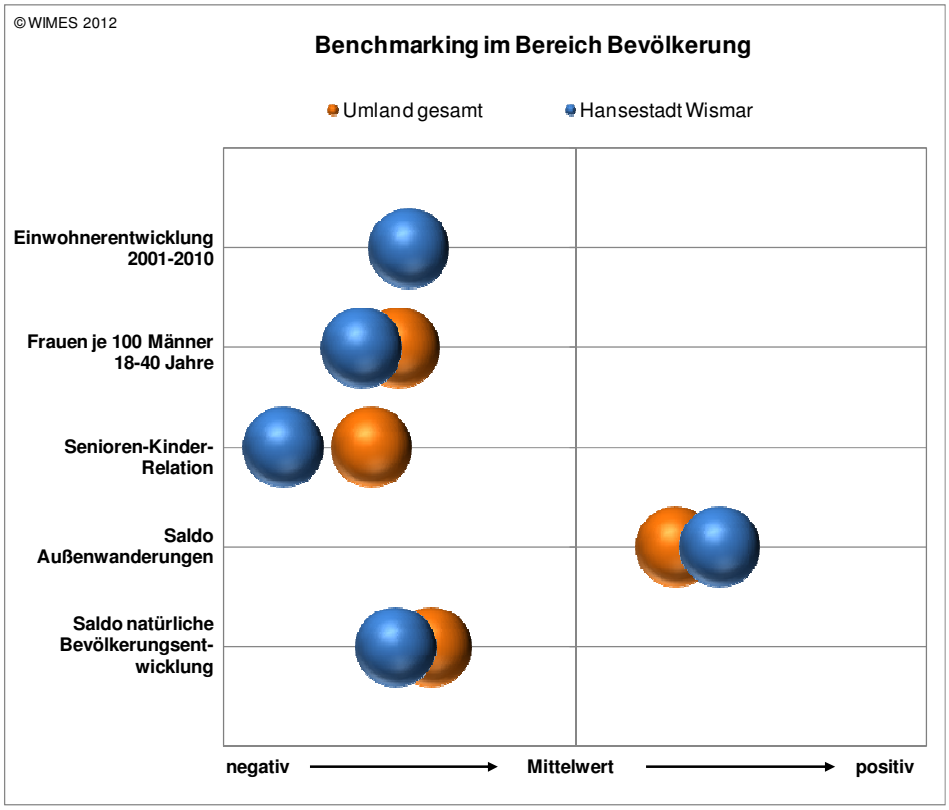
Die Entwicklung der Umlandgemeinden ist für die Entwicklungsstrategie und Zielausrichtung der Hansestadt Wismar und der Gemeinden im Stadt-Umland-Raum von hoher Bedeutung. Das betrifft sowohl die sozioökonomische als auch die wirtschaftliche Entwicklung. Im folgenden Benchmarking werden Stärken und Schwächen in den Bereichen Bevölkerung, Wirtschaft und Ausstattung mit Infrastruktur/ Städtebau des Stadt-Umland-Raums Wismar als Gesamtheit deutlich.

Das Benchmarking stellt eine Vergleichsmöglichkeit von Teilgebieten untereinander bzw. zum Gesamtgebiet dar. Ziel ist es, aufzuzeigen, welche Position ein Teilgebiet hinsichtlich unterschiedlicher Kriterien in Gegenüberstellung zu einem anderen Teilgebiet oder zum Gesamtgebiet einnimmt.

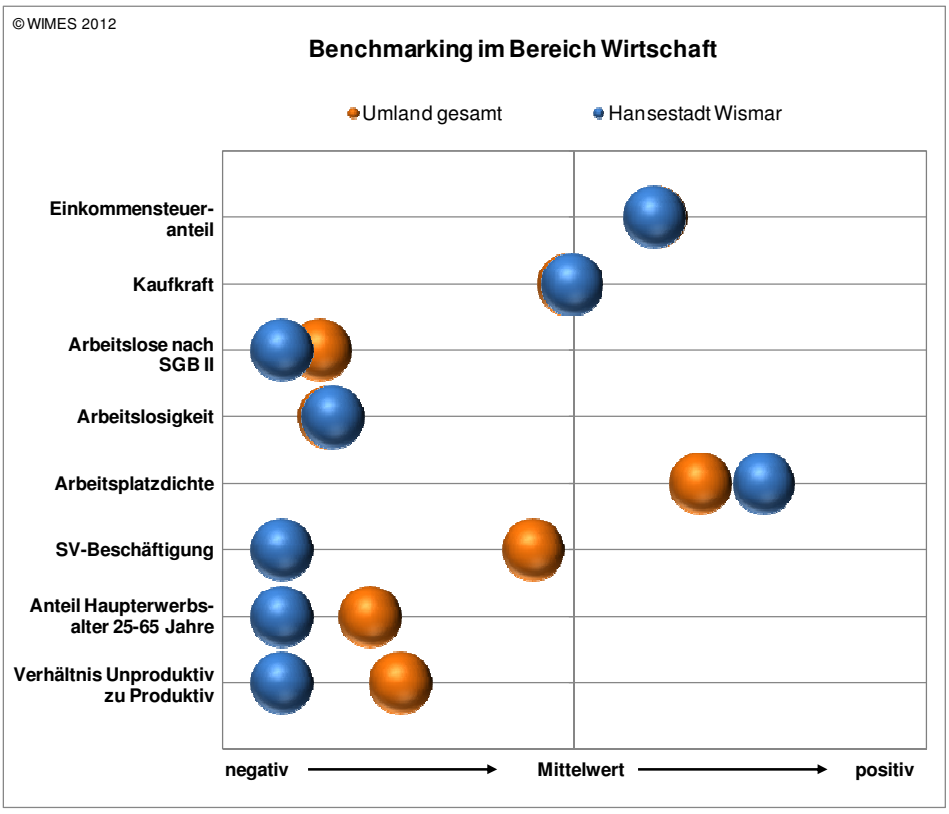
Das Benchmarking-System ist folgendermaßen zu lesen: Die Benchmarking-Systeme in den Bereichen Bevölkerung, Wirtschaft und Infrastruktur/Städtebau setzen sich aus verschiedenen Indikatoren zusammen. Die blauen Kreise stehen dabei für die Hansestadt, die orangefarbenen Kreise stellen den Stadt-Umland-Raum gesamt dar. Je weiter rechts sich der Kreis im Rahmen eines Indikators bewegt, desto positiver stellt sich die Einschätzung dar. Befindet sich der blaue Kreis links vom orangefarbenen Kreis, so fällt der Wert im betreffenden Indikator für die Hansestadt Wismar schlechter aus, als für den Stadt-Umland-Raum als Ganzes.

Der Mittelwert folgt der Definition des sogenannten Medians, auch Zentralwert genannt. Im Rahmen des Benchmarking werden die Beobachtungswerte (Werte der entsprechenden Indikatoren) normiert, um die Ergebnisse zu den verschiedenartigen Indikatoren gemeinsam darstellen zu können. Der Mittelwert ergibt sich dabei aus dem halbierten Abstand zwischen dem kleinsten und dem höchsten Wert des jeweiligen Indikators, wobei dieser Abstand zum kleinsten Wert dazugerechnet bzw. vom höchsten Wert abgezogen wird.

Das Benchmarking im Bereich Bevölkerung:

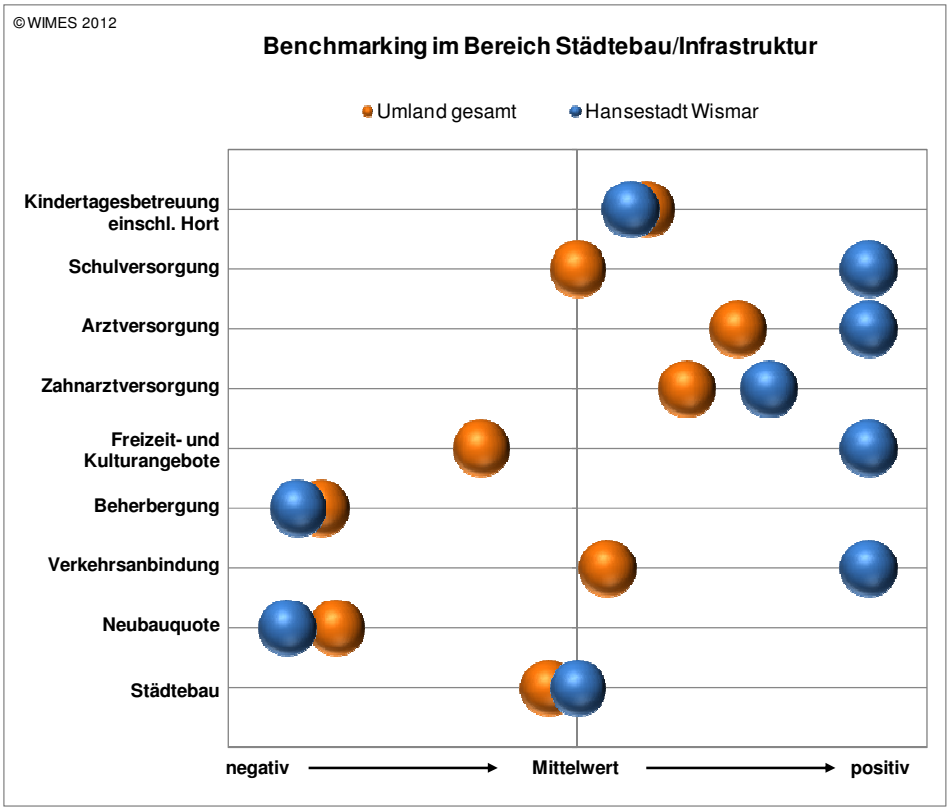


Das Benchmarking im Bereich Wirtschaft:



Kapitel 3
Umlandanalyse

Das Benchmarking im Bereich Städtebau/Infrastruktur:



Ausgehend vom Benchmarking lässt sich eine Bewertung vornehmen. Als Grundlage dienen die 10 Gemeinden und die Hansestadt Wismar, wobei diese jeweils im Vergleich zum Stadt-Umland-Raum gesamt, welcher auf 100 % gesetzt wurde, bewertet wurden. Dabei fanden die im Rahmen des Benchmarking angewandten 22 Indikatoren, die für alle Gemeinden im Stadt-Umland-Raum verfügbar waren, Berücksichtigung.

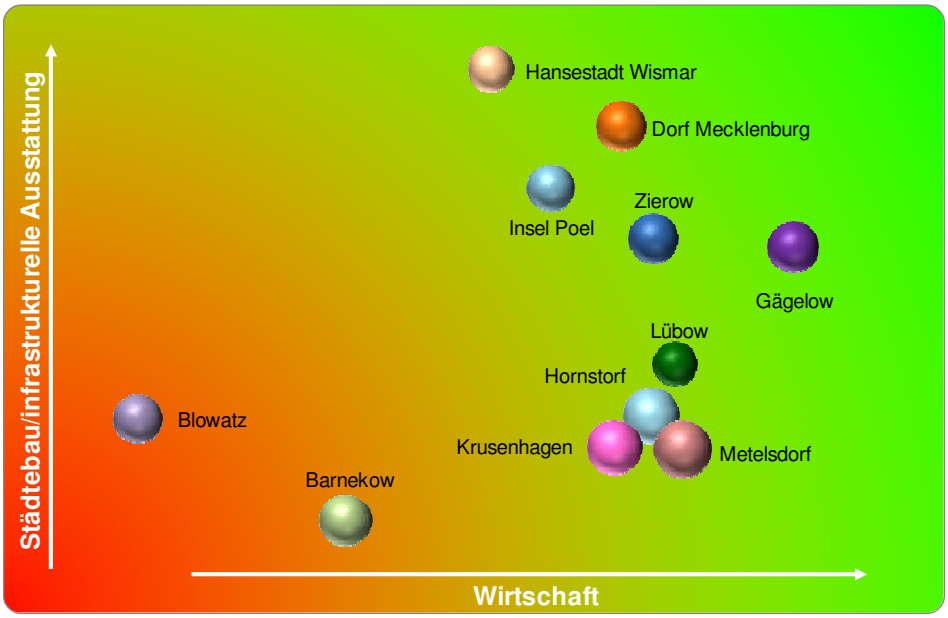
Anzahl	Gewicht	Indikator
	30,0%	**Bereich Bevölkerung**
1	9,6%	Einwohnerentwicklung 2001-2010 (%)
2	5,4%	Frauen je 100 Männer 18-40 Jahre
3	5,4%	Senioren-Kinder-Relation (Verhältnis alt zu jung)
4	4,8%	Saldo Außenwanderungen je 1.000 Einwohner
5	4,8%	Saldo natürliche Migration je 1.000 Einwohner
	30,0%	**Bereich Wirtschaft**
1	4,5%	Einkommensteueranteil (je Einwohner 25-65 Jahre)
2	4,8%	Kaufkraft (in € je EW)
3	1,8%	Arbeitslose nach SGB II an allen Arbeitslosen (%)
4	3,6%	Arbeitslosigkeit - Arbeitslose an den 15-65jährigen (%)
5	7,5%	Arbeitsplatzdichte - SV-Arbeitsplätze je 1.000 Einwohner 25-65 Jahre
6	4,2%	SV-Beschäftigung - SV-Beschäftigte an den 15-65jährigen (%)
7	1,8%	Anteil Haupterwerbsalter 25-65 Jahre (%)
8	1,8%	Verhältnis Unproduktiv zu Produktiv*
	40,0%	**Bereich Städtebau/soziale Infrastruktur**
1	6,0%	Kindertagesbetreuung einschl. Hort (Plätze je 100 Kinder 0-10 Jahre)
2	6,0%	Schulversorgung
3	4,0%	Arztversorgung (Einwohner je Arzt)
4	4,0%	Zahnarztversorgung (Einwohner je Arzt)
5	4,4%	Freizeit- und Kulturangebote
6	4,0%	Beherbergung (Betten je 1.000 Einwohner)
7	5,6%	Verkehrsanbindung
8	2,0%	Neubauquote (Wohnungsneubau 2001-2010 in % am Wohnungsbestand 2001)
9	4,0%	Städtebau
22	**100,0%**	**Summe aller Gewichte**

* Einwohner bis 25 Jahre und ab 65 Jahre sowie Arbeitslose 25-65 Jahre je 100 Einwohner 25-65 Jahre ohne Arbeitslose

Die folgende Abbildung verdeutlicht die Stärken bzw. Standortvorteile und Schwächen bzw. Standortnachteile der einzelnen Gemeinden im Stadt-Umland-Raum Wismar im Bereich Wirtschaft und/oder im Bereich Städtebau/Infrastruktur. Die Größe der Kreise hängt vom Wert des Bereiches Bevölkerung ab. Je größer der Kreis, je besser ist hierbei der Wert.

Im Bereich Wirtschaft kann sich die Gemeinde Gägelow am besten platzieren. Je höher die Gemeinden im grünen Bereich auf der Seite Städtebau/Infrastrukturausstattung liegen, desto höher sind die Werte. In diesem Bereich erreicht die Hansestadt Wismar die höchsten Werte.

Abbildung 2: Portfolio im Ergebnis der Analyse auf Ebene der Gemeinden im Stadt-Umland-Raum Wismar



3.7 Schlussfolgerungen im Ergebnis der Umlandbetrachtung

Die Hansestadt Wismar hält vorrangig sowohl Arbeitsplätze als auch soziale und kulturelle Infrastruktur nicht nur für die eigene Bevölkerung sondern auch in einem hohen Maße für die Umlandgemeinden vor, wie z. B. die medizinische Versorgung und altersgerechte Wohnformen.

Der Rahmenplan für den Stadt-Umland-Raum Wismar (SUR) hat die Handlungsfelder „Allgemeinbildende Schulen, Berufliche Schule und Hochschule“, „Kindertagesbetreuung“, altersgerechte betreutes Wohnen und „Medizinische Versorgung“ überprüft und als nicht relevant bewertet. Die Ergebnisse dieser Stadt-Umland-Analyse zeigen deutlich, dass diesen Handlungsfeldern künftig durchaus Handlungsbedarf besteht!

Gemäß der landes- und regionalplanerischen Rahmenbedingungen für die künftige Siedlungs- und Wohnbaulandentwicklung liegt der Schwerpunkt auf den zentralen Orten (hier Wismar). Die Gemeinden im Stadt-Umland-Raum sollen sich klar auf eine Innenentwicklung konzentrieren, der Zuwachs an Wohnungsbestand ist mit max. 6 % auf den Eigenbedarf ausgerichtet, dieser Zuwachs ist bisher in vielen Gemeinden deutlich überschritten worden. Gemäß diesen Vorgaben müssen die in den Flächennutzungs- und Bebauungsplänen der Umlandgemeinden ausgewiesenen Baulandentwicklungen überprüft und gemeinsame Strategien für den Stadt-Umland-Raum Wismar entwickelt werden.

Kapitel 4
Bestandsanalyse und Prognose

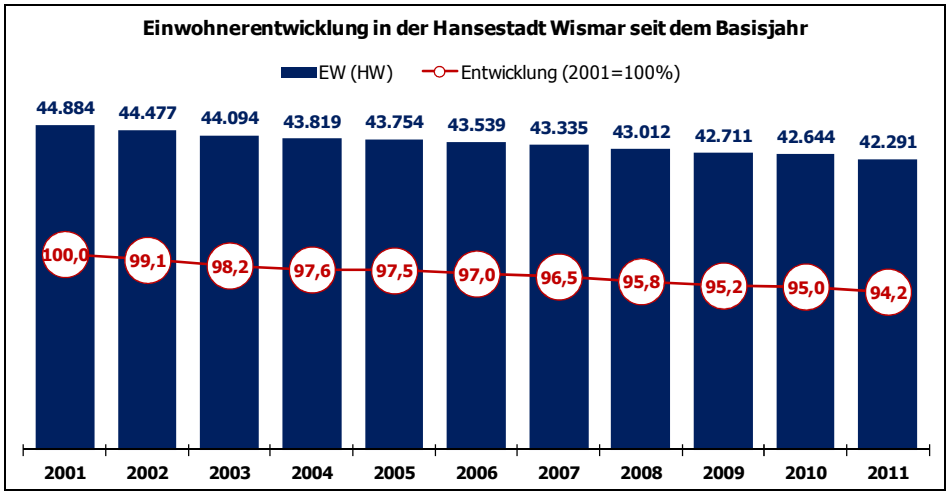
4 Bestandsanalyse

4.1 Einwohnerentwicklung und Prognose

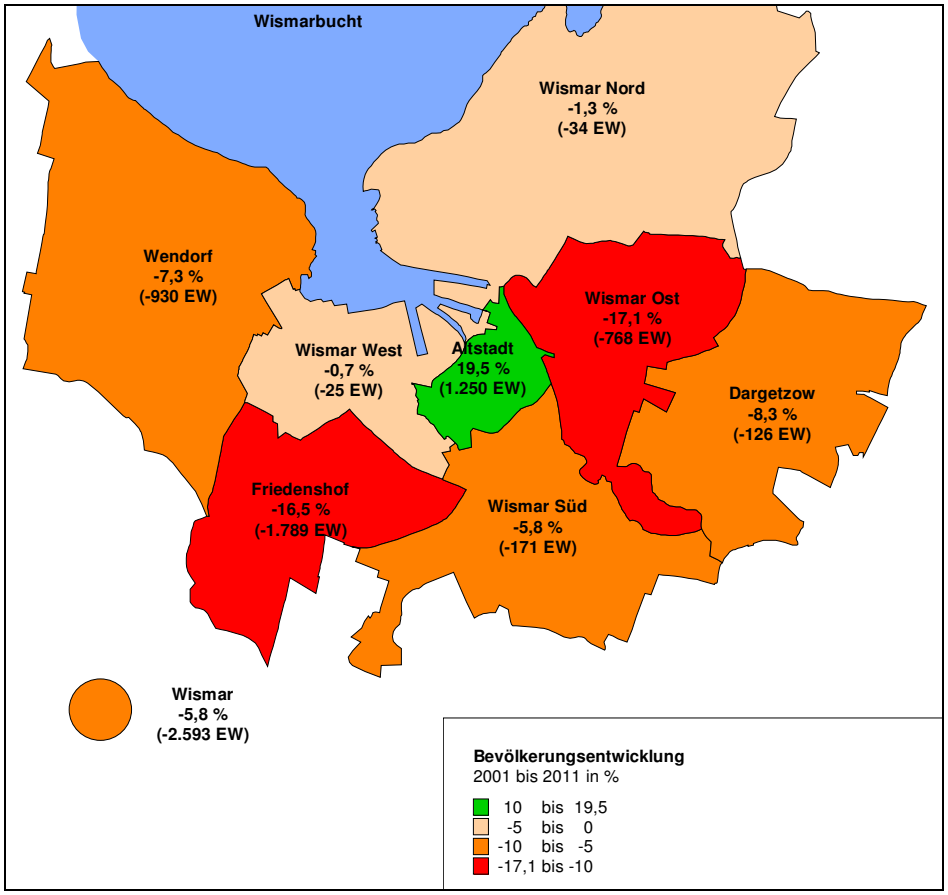
4 .1.1 Einwohnerentwicklung mit Hauptwohnsitz gesamt

Anfang der 90er Jahre wohnten über 53.500 Einwohner in Wismar, 2001 noch 44.884. Im Zeitraum 2001-2011 betrug der Einwohnerverlust 2.593 Personen, das sind -5,8 % (lt. stadteigener Statistik). Die amtliche Statistik des Landes M-V weist für 2011 eine Zahl von 44.200 Einwohnern aus.

Abbildung 3: Einwohnerentwicklung im Zeitraum von 2001 bis 2011



Die höchsten Einwohnerverluste absolut verzeichnet der Stadtteil Friedenshof. Die Altstadt wies bis Ende der 90er Jahre den höchsten Einwohnerverlust im städtischen Vergleich auf.

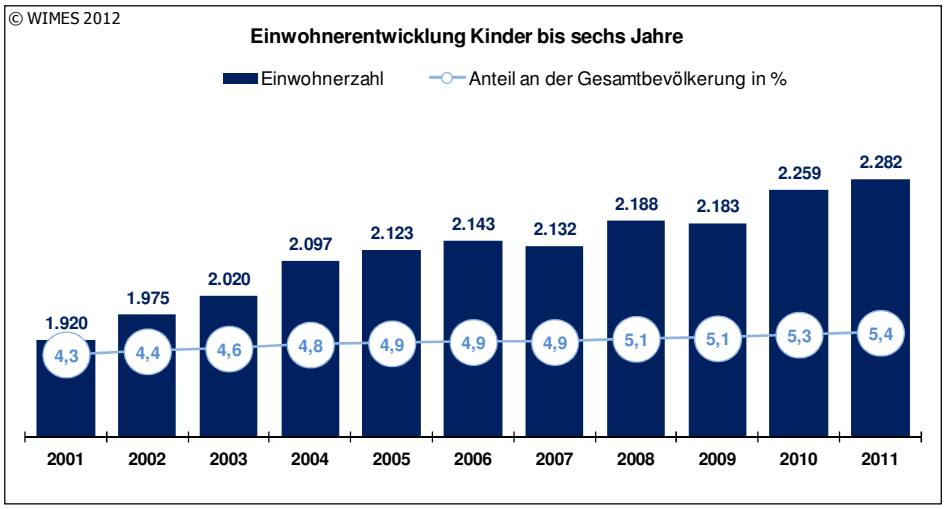


4.1.2 Einwohnerentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen

Kinder bis sechs Jahre

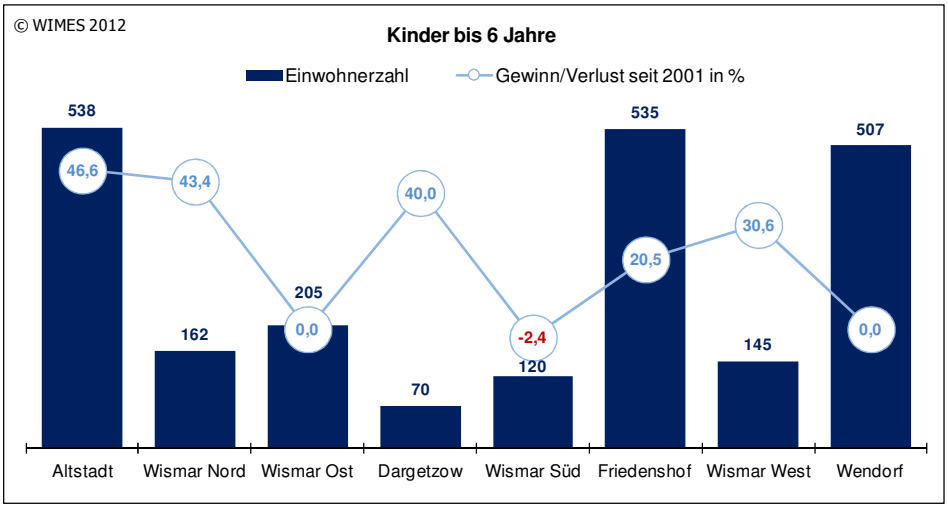
Die Zahl der Kinder bis sechs Jahre hat sich in der Gesamtstadt seit 2001 um 362 Kinder (von 1.920 auf 2.282) erhöht und der Anteil an der Bevölkerung stieg um 1,1 Prozentpunkte (von 4,3 % auf 5,4 %).

Abbildung 4: Entwicklung der Zahl der Kinder bis sechs Jahre sowie Veränderung des Anteils an der Gesamtbevölkerung



Im Vergleich der Stadtteile ist der höchste Einwohnergewinn in dieser Altersgruppe in der Altstadt zu verzeichnen. Hier hat sich die Zahl der Kinder um 171 seit 2001 (von 367 auf 538 Kinder) erhöht. Gemessen an der Gesamtbevölkerung ist der Anteil von 5,7 % in 2001 auf 7,0 % in 2011 gewachsen. Das ist auch der höchste Anteil im städtischen Vergleich. Der Einwohnerzuwachs in der Altersgruppe der Kleinkinder bis sechs Jahre im Stadtteil Wismar Nord korreliert mit dem Wohnungsneubau, der überwiegend für Familien mit Kindern realisiert wurde. Der Anteil der Kinder an der Gesamtbevölkerung erhöhte sich hier von 4,3 % in 2001 auf 6,3 % in 2011. Folgende Abbildung verdeutlicht auch, dass die meisten Kleinkinder Wismars in der Altstadt, im Stadtteil Friedenshof und in Wendorf wohnen.

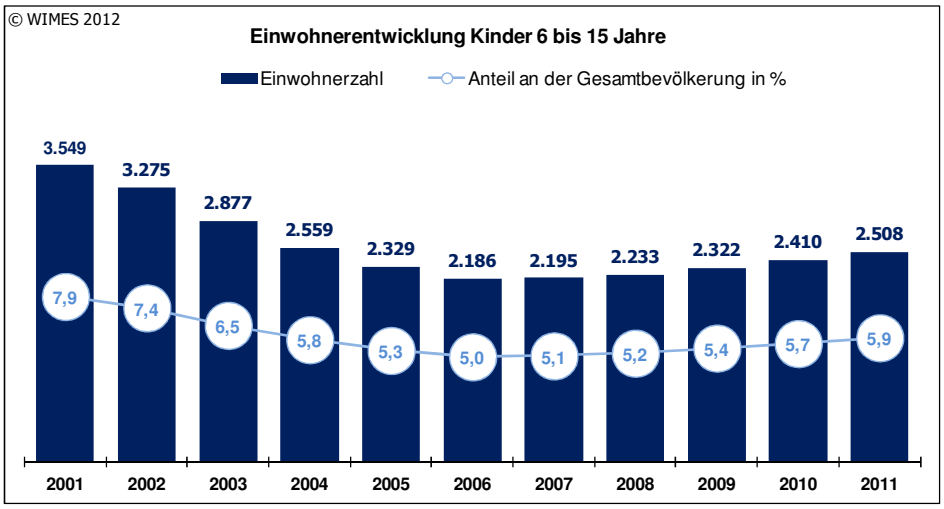
Abbildung 5: Zahl der Kinder bis sechs Jahre in 2011 sowie Gewinn bzw. Verlust im Zeitraum 2001-2011 nach Stadtteilen



Schulkinder im Alter von über sechs bis 15 Jahren

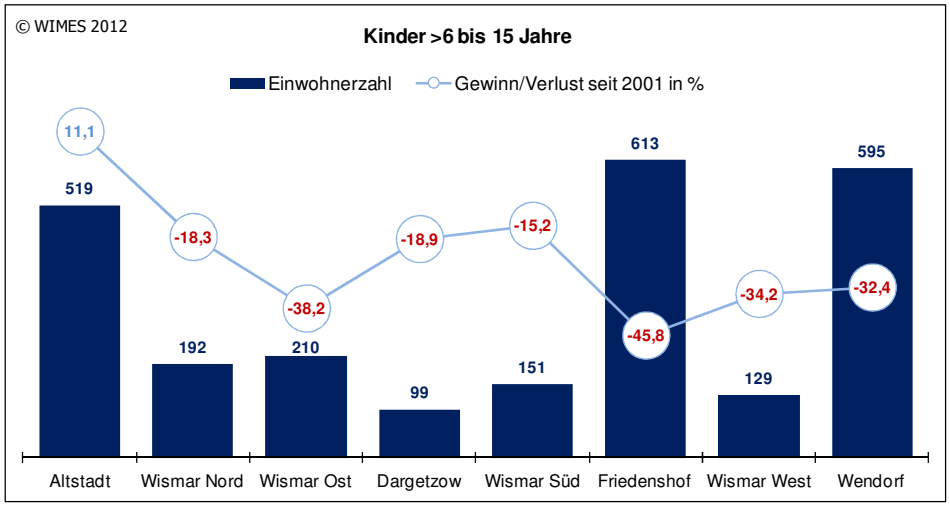
Die Zahl der Schulkinder weist im Zeitraum von 2001 bis 2011 in der Gesamtstadt einen Verlust von 1.041 Personen auf. Der Anteil an der Bevölkerung ist von 7,9 % im Jahr 2001 auf 5,0 % im Jahr 2006 gesunken. Seit 2007 nehmen die Zahl sowie der Anteil an der Gesamtbevölkerung in dieser Altersgruppe, aufgrund des Anstiegs der Geburten seit dem Jahr 2000, wieder zu.

Abbildung 6: Entwicklung der Zahl der über 6-15jährigen Kinder sowie Veränderung des Anteils an der Gesamtbevölkerung



Im Vergleich der Stadtteile zeigt sich einzig in der Altstadt ein Einwohnergewinn in dieser Altersgruppe, alle anderen Stadtteile hatten Einwohnerverluste. Der Anteil der Schulkinder an der Gesamtbevölkerung betrug in der Altstadt 6,8 % in 2011. Folgende Abbildung zeigt, dass im Stadtteil Friedenshof, in Wendorf und in der Altstadt im städtischen Vergleich die meisten Schulkinder wohnen.

Abbildung 7: Zahl der Kinder 6-15jährigen Kinder in 2011 sowie Gewinn bzw. Verlust im Zeitraum 2001-2011 nach Stadtteilen

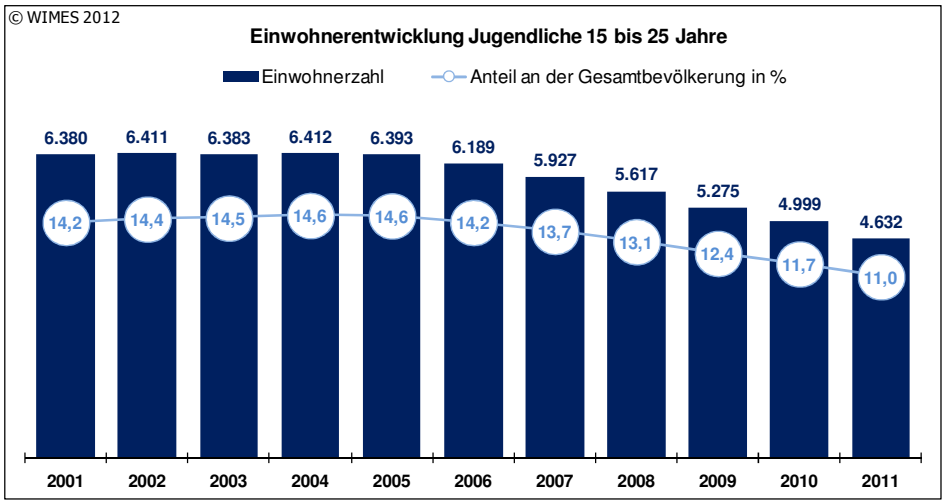


Jugendliche im Alter von 15 bis 25 Jahre

Die Entwicklung der Zahl der Jugendlichen im Alter von 15 bis 25 Jahren verlief in den Jahren 2001 bis 2005 in der Gesamtstadt noch relativ stabil. Aufgrund des Geburteneinbruchs in den 90er Jahren ist die Einwohnerzahl demzufolge seit 2006 rückläufig.

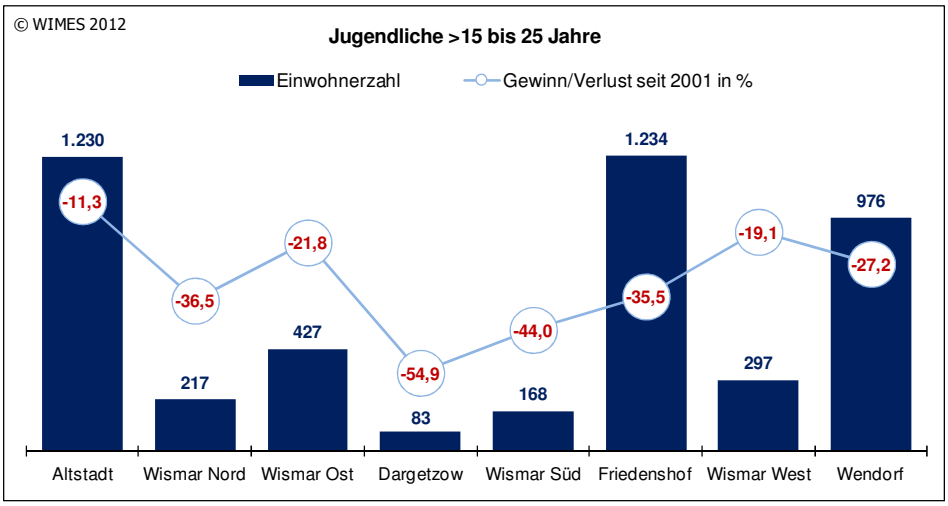
Der Anteil an der Bevölkerung ist von 14,2 % im Jahr 2001 auf 11,0 % im Jahr 2011 gesunken.

Abbildung 8: Entwicklung der Zahl der 15-25jährigen sowie Veränderung des Anteils an der Gesamtbevölkerung



Im städtischen Vergleich zeigt sich, dass in dieser Altersgruppe alle Stadtteile Einwohnerverluste verzeichnen. Prozentual sind die höchsten Verluste in den Stadtteilen Dargetzow und Wismar Süd eingetreten. Absolut ist der größte Verlust (-679 Personen) seit 2001 in dieser Altersgruppe im Stadtteil Friedenshof zu verzeichnen. Aber dennoch wohnen im Stadtteil Friedenshof im städtischen Vergleich die meisten Jugendlichen, der Anteil an der Gesamtbevölkerung in diesem Stadtteil lag in 2011 bei 13,6 %. Die Altstadt weist mit 16,0 % den höchsten Anteil an der Gesamtbevölkerung in dieser Altersgruppe auf.

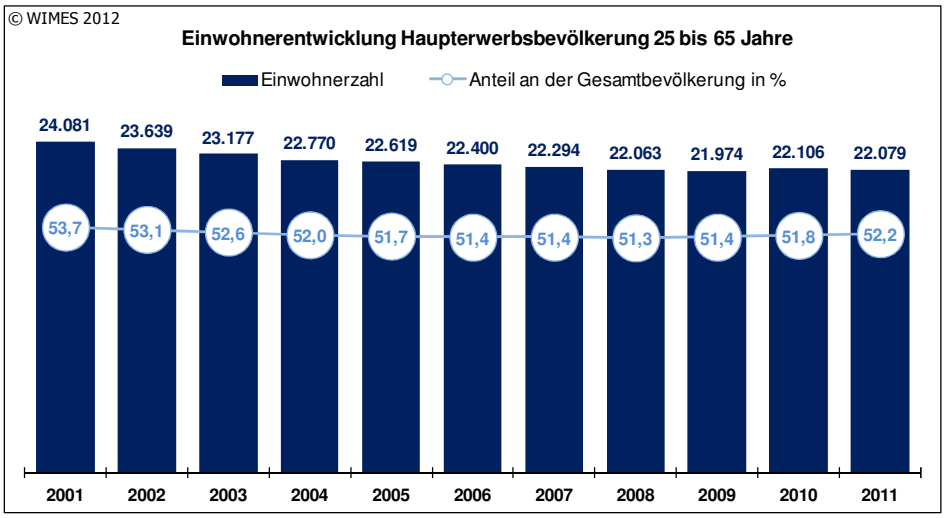
Abbildung 9: Zahl der 15-15jährigen in 2011 sowie Einwohnerverlust im Zeitraum 2001-2011 nach Stadtteilen



Einwohner im Haupterwerbsalter von 25 bis 65 Jahre

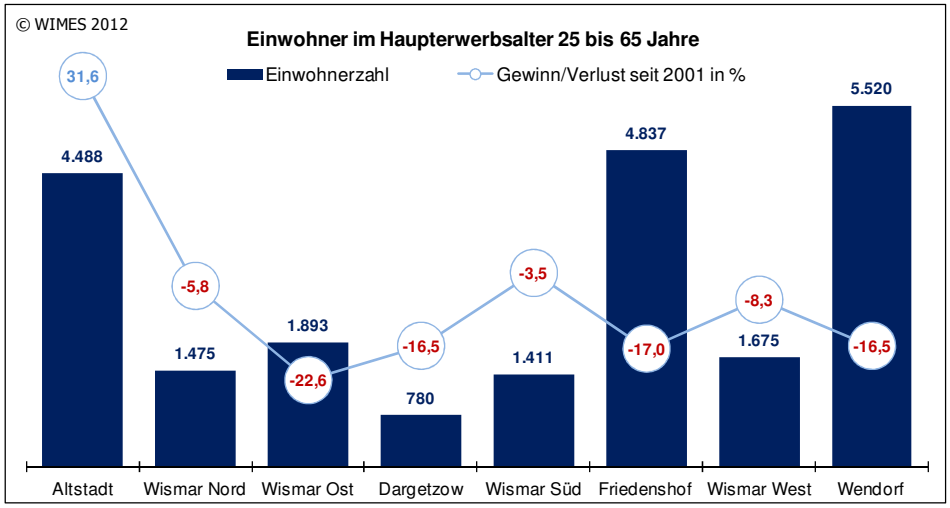
Die Entwicklung der Zahl der Einwohner im Haupterwerbsalter (25-65 Jahre) ist seit 2001 leicht, aber stetig rückläufig. Gründe für die Abnahme der Einwohnerzahl in dieser Altersgruppe sind zum Einen, dass durch die natürliche Alterung viele Einwohner in die Altersgruppe der Senioren wechseln und zum Anderen, das die Abwanderungen überwiegend in dieser Altersgruppe erfolgten (siehe folgenden Gliederungspunkt zur Einwohnerprognose).

Abbildung 10: Entwicklung der Einwohnerzahl im Haupterwerbsalter und Veränderung des Anteils an der Gesamtbevölkerung



Die stadtteilbezogene Betrachtung der Einwicklung der Einwohner im Haupterwerbsalter zeigt, dass in den Stadtteilen Wismar Ost, Friedenshof und Wendorf die höchsten Einwohnerverluste in dieser Altersgruppe seit 2001 eingetreten sind. Demgegenüber hat einzig die Altstadt einen Einwohnergewinn in dieser Gruppe zu verzeichnen. Die Zahl der Einwohner im Haupterwerbsalter hat sich in der Altstadt von 3.410 Einwohnern im Jahr 2001 auf 4.488 Einwohner im Jahr 2011 erhöht. Diese Entwicklung korreliert mit der veränderten Wohnungsnachfrage und Attraktivität der Wohnstandorte für diese Zielgruppe (siehe Gliederungspunkt 4.3.3).

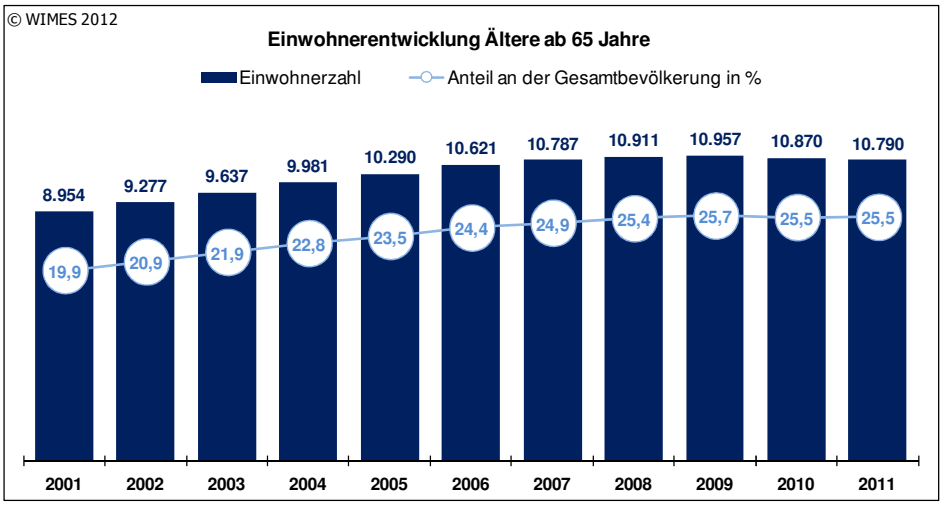
Abbildung 11: Zahl der 25-65jährigen in 2011 sowie Gewinn bzw. Verlust im Zeitraum 2001-2011 nach Stadtteilen



Einwohner im Alter ab 65 Jahre

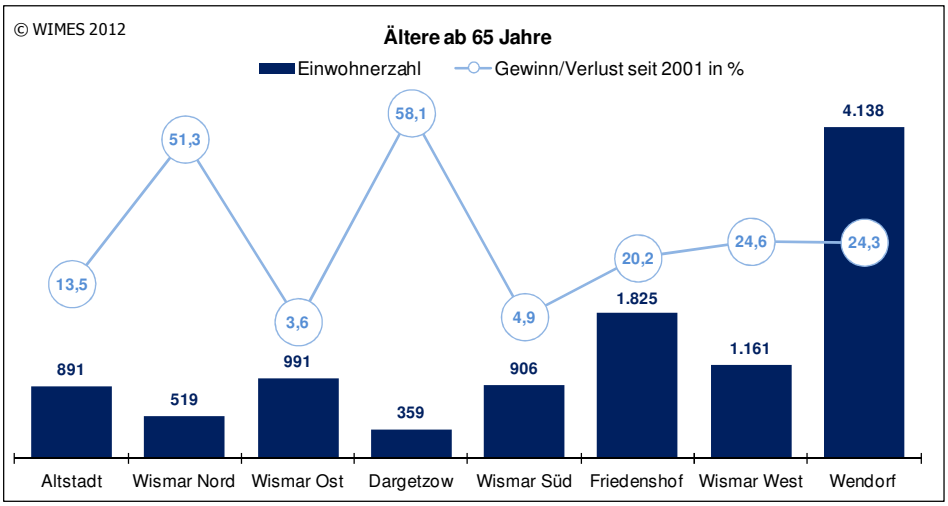
Die Zahl der Älteren ab 65 Jahre nahm von 2001 bis 2011 um 1.836 Personen zu. Der Anteil der Senioren an der Bevölkerung gesamt stieg in der Hansestadt Wismar von 19,9 % in 2001 auf 25,5 % in 2011.

Abbildung 12: Entwicklung der Einwohnerzahl im Seniorenalter und Veränderung des Anteils an der Gesamtbevölkerung



Auf einen Zuwachs in dieser Altersgruppe verweisen alle Stadtteile. Den höchsten Wert erreicht Wendorf, aufgrund des deutlich höheren Durchschnittsalters im Vergleich der Stadtteile. Der Anteil der Senioren an der Gesamtbevölkerung in Wendorf lag in 2011 bei 35,3 % und erreicht damit den höchsten Wert im städtischen Vergleich. Mit nur 11,6 % Seniorenanteil erreicht die Altstadt den geringsten Wert im Vergleich.

Abbildung 13: Zahl Senioren in 2011 sowie Einwohnergewinn im Zeitraum 2001-2011 nach Stadtteilen



Die Analyse der Entwicklung der Einwohner nach ausgewählten Altersgruppen ist grundlegend für die nachfolgenden Strukturdaten/Prognosen:

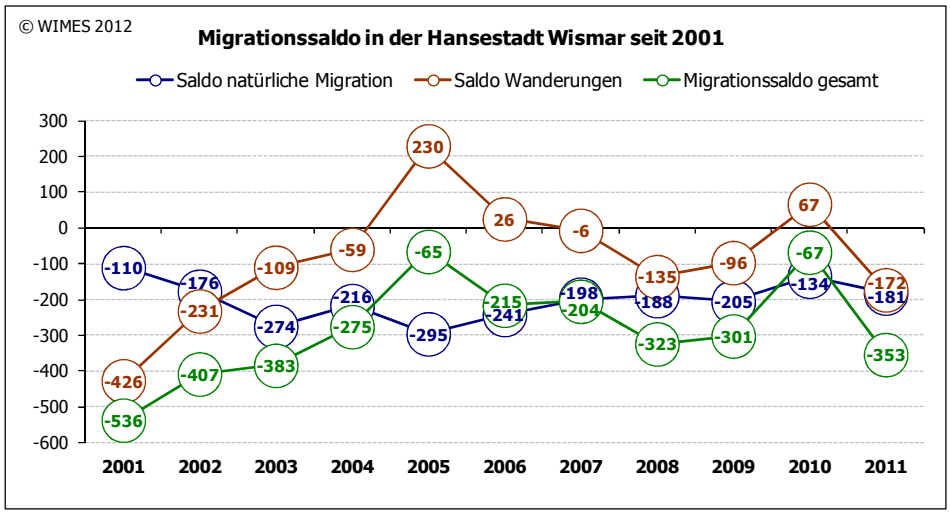
- Korrelation mit Arbeitsmarktdaten
- Korrelation mit Wohnungsdaten
- Bevölkerungsprognose
- wohnungswirtschaftliche Prognosen
- Infrastrukturprognosen

4.1.3 Gründe für die Veränderung der Einwohnerzahl seit 2001

Die Einwohnerentwicklung wird zum Einen durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung beeinflusst und zum Anderen durch die Wanderungsbewegungen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ergibt sich aus dem Saldo der Geburten- und Sterberaten. Die wanderungsbedingte Migration gibt den Saldo aus Zu- und Wegzug wieder.

Im Hinblick auf den Migrationssaldo gesamt wird das Verhältnis der natürlichen Migration zu den Wanderungen deutlich. Der negative Wanderungssaldo in Wismar hatte im Betrachtungszeitraum bis 2007 deutlich abgenommen und erreichte in 2005 und 2006 sogar positive Werte, wodurch die hohen Migrationsverluste zurückgegangen sind. Im Jahr 2008 war der Negativsaldo mit -323 Personen erneut sehr hoch. In 2010 belief sich der Migrationsverlust nur noch auf 67 Personen. Im Jahr 2011 ist mit -353 Personen wieder ein deutlicher Negativsaldo eingetreten. Dieser ergibt sich zu etwa 49 % aufgrund der Wanderungen. Somit macht der Einfluss der natürlichen Migration in 2011 circa 51 % aus. Im Basisjahr 2001 belief sich der Einfluss der natürlichen Migration auf nur 21 %.
Die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die Wanderungen zusammengefasst ergeben folgende Migrationssalden seit 2001:

Abbildung 14: Entwicklung des Migrationssaldo gesamt seit 2001



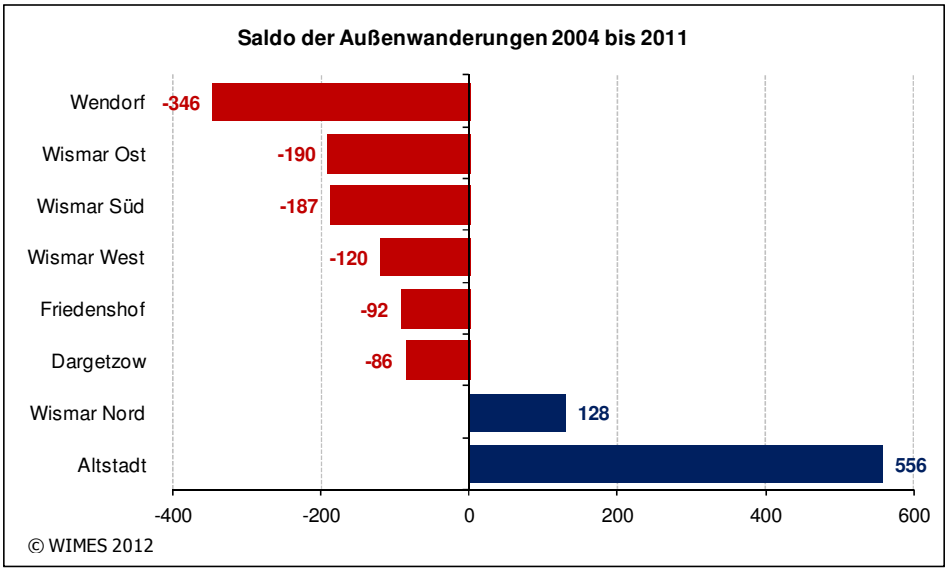
Achtung: Kleinräumige Daten zu den Außenwanderungen und innerstädtischen Umzügen sowie zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung auf Ebene der Stadtteile liegen erst seit dem Jahr 2004 vor!

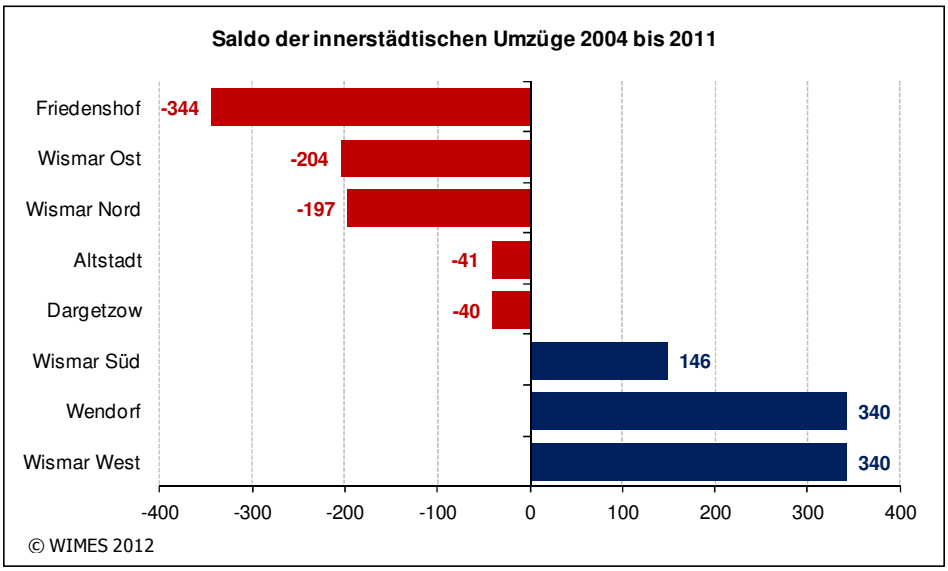
Der höchste Negativsaldo bei den innerstädtischen Umzügen ist im Stadtteil Friedenshof zu verzeichnen, gefolgt von Wismar Ost und Wismar Nord. In Wismar Nord ist dies überwiegend durch den Auszug der Kindergeneration aus dem Elternhaus begründet. Die höchsten Umzugspositivsalden erreichten Wismar West und Wendorf. Demgegenüber verzeichnet Wendorf aber den höchsten Negativsaldo bei den Außenwanderungen und aufgrund der hohen Altersstruktur auch den höchsten Negativsaldo bezüglich der natürlichen Migration.

Die Gründe des Einwohnergewinns in der Altstadt sind die positiven Salden der Außenwanderung und der natürlichen Migration.

Die folgenden Abbildungen zeigen die Wirkungen der innerstädtischen Umzüge, der Auswanderungen und natürlichen Migration auf die Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen.

Abbildung 15: Salden der Bevölkerungsentwicklung auf Stadtteilebene





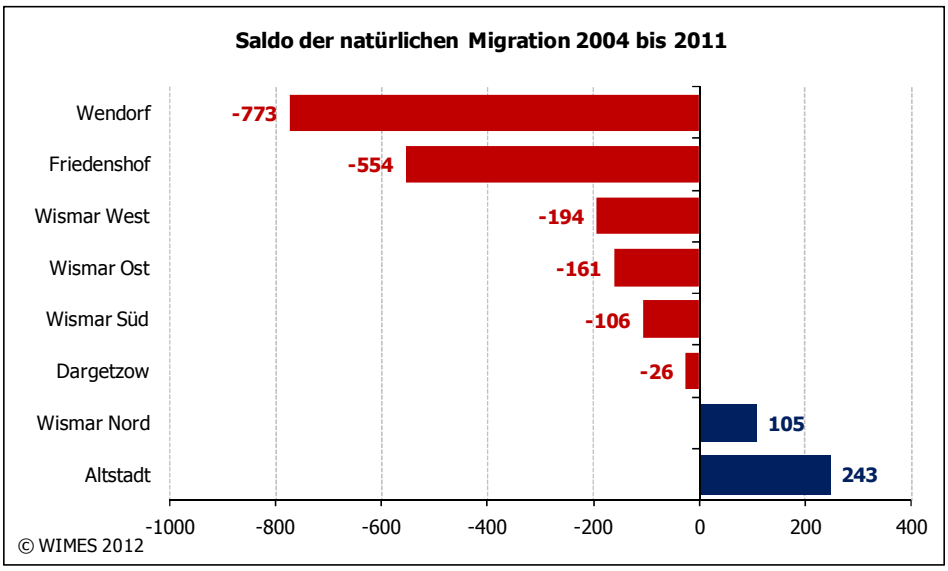
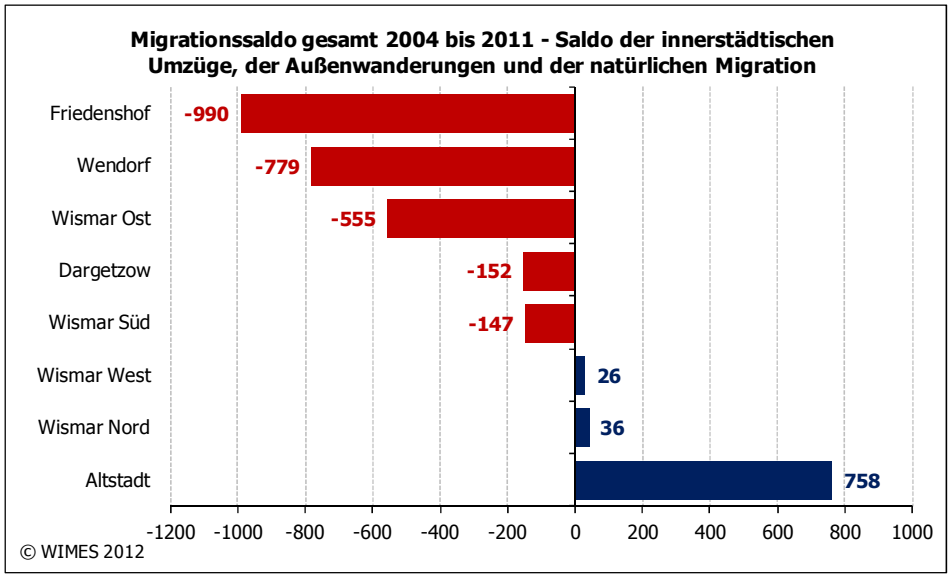


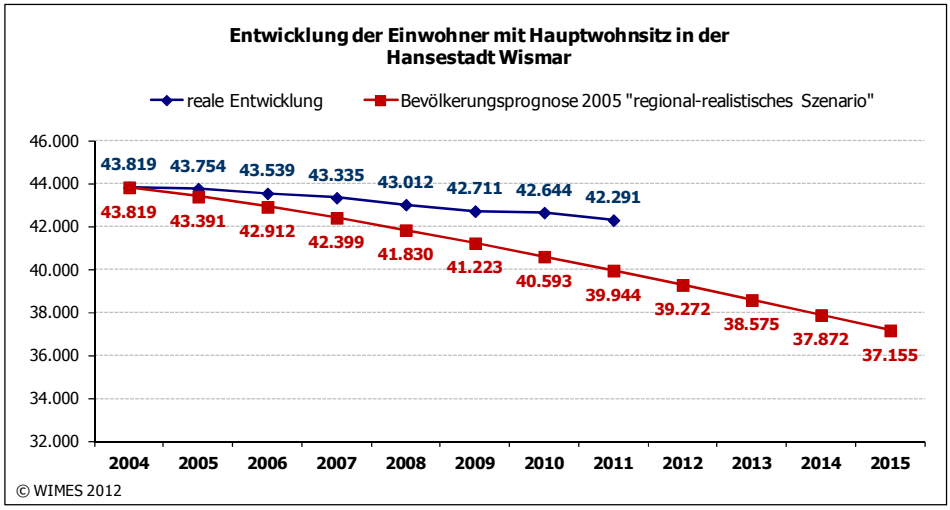
Abbildung 16: Migrationssaldo gesamt 2004-2011 auf Stadtteilebene



4.1.4 Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2025, Projektion bis zum Jahr 2030 – Ergebnisse „regional-realistisches Szenario“

Wie der Abgleich der Realentwicklung per 31.12.2011 mit dem Prognosewert des „regional-realistischen Szenarios“ der Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2005 zeigt, weicht die reale Einwohnerzahl deutlich positiv von der Prognose ab. Die Differenz beläuft sich bei der Gesamtbevölkerung auf rund 2.350 Personen. Betroffen ist von der Abweichung vor allem die Altersgruppe der Jugendlichen von 15 bis 25 Jahren. War hier laut Prognose für das Jahr 2011 nur eine Einwohnerzahl von 2.481 Personen zu erwarten, lag der reale Wert bei 4.632 Personen.

Abbildung 17: Abgleich Realentwicklung mit Prognosewerten laut Bevölkerungsprognose aus 2005 mit Startjahr 2004



Achtung: Aufgrund der erheblichen Abweichung der Realentwicklung von den Prognosewerten erfolgte im Rahmen der 2. Fortschreibung des ISEKs eine Neuberechnung der Prognose mit ausschließlich stadteigenen Daten (einschl. Geburten-/Sterbeziffer), zumal diese auch Grundlage für die Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose sowie für die Vorausberechnungen zur Ausstattung mit sozialer Infrastruktur ist!

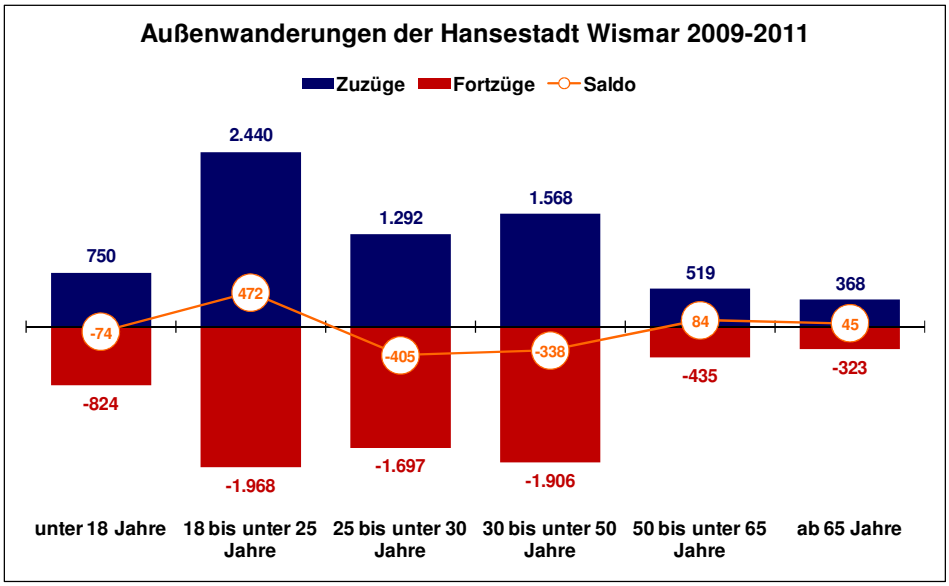
Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2025, Projektion bis 2030

Annahmen

Die Zahl der Gestorbenen lag in den letzten Jahren stets über der Zahl der Geborenen, das heißt, der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung in der Hansestadt Wismar war negativ. Dieses Verhältnis wird auch im Prognosezeitraum beibehalten. Die Annahme bezüglich der natürlichen Migration beinhaltet einen leichten Anstieg der Zahl der Sterbefälle aufgrund der fortschreitenden Alterung der Gesellschaft. Gleichzeitig wird wegen des noch geringer werdenden Anteils potenzieller Mütter die Geburtenzahl sinken, somit öffnet sich die Schere Geborene:Gestorbene über den Prognose- / Projektionszeitraum. Liegt der Saldo der natürlichen Migration im Basisjahr 2011 bei -181 Personen, so wird für das Jahr 2025 ein Wert von -365 Personen unterstellt. Bezüglich der Geburtenhäufigkeit wird ein Anstieg der zusammengefassten Geburtenziffer von 1,44 Kindern je Frau (Annahme für das erste Prognosejahr 2012) auf rund 1,5 Kinder je Frau im Jahr 2020 angenommen, danach verbleibt der Wert auf konstantem Niveau.

Die Zahl der Fortzüge aus Wismar lag in den vergangenen Jahren zumeist über der der Zuzüge, d. h. es waren überwiegend Wanderungsverluste zu verzeichnen. Diese Wanderungsverluste sind in den Altersgruppen 25-30 Jahre und 30-50 Jahre eingetreten und demzufolge wanderten auch die Kinder bis 18 Jahre mit den Eltern aus. Einen positiven Außenwanderungssaldo gab es nur in der Altersgruppe der Jugendlichen im Alter von 18-25 Jahren, darunter ein hoher Anteil von Empfängern sozialer Leistungen.

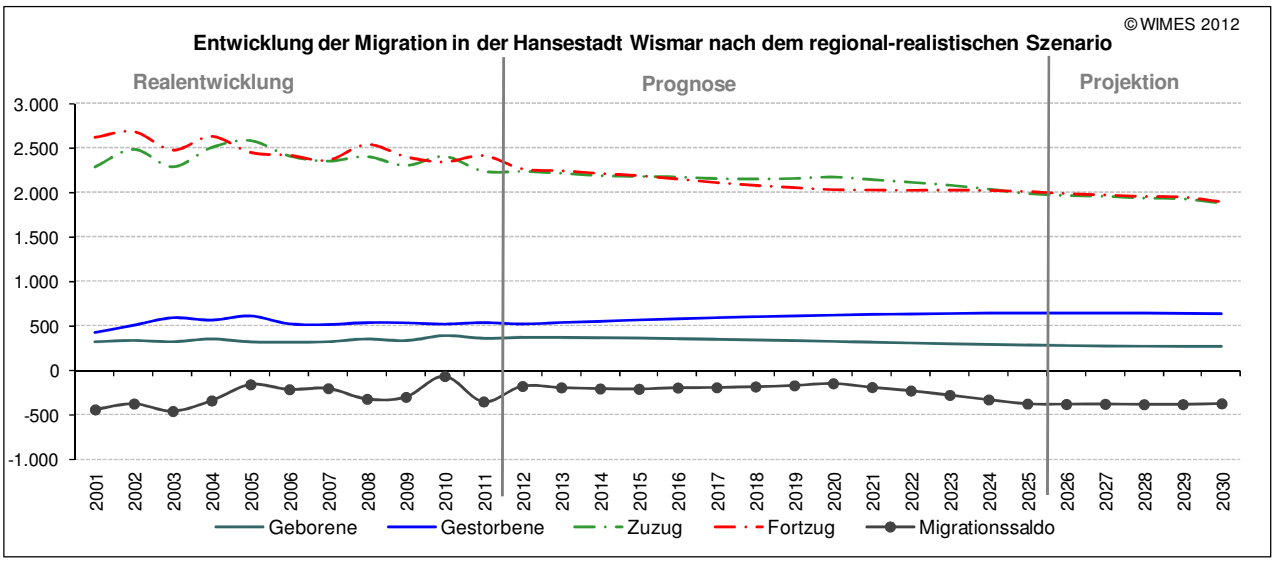
Abbildung 18: Außenwanderungen nach Altersgruppen (Prognoseinput)



Angenommen wurde bezüglich der Wanderungsbewegungen, dass das Wanderungsvolumen insgesamt im Prognosezeitraum zurückgeht. Dabei bewegen sich die Zahl der Zu- und Fortzüge aufeinander zu, bis 2015 ein nahezu ausgeglichener Saldo erreicht wird. Für die Folgejahre bis 2025 werden Wanderungsgewinne unterstellt, welche sich zwischen 25 und 150 Personen bewegen. Die Annahmen zu den Wanderungen basieren vor allem darauf, dass sich künftig die Versorgungsfunktionen im Hinblick auf das Umland zunehmend auf Wismar konzentrieren. Der gute Ausstattungsgrad mit sozialer Infrastruktur, Handel und

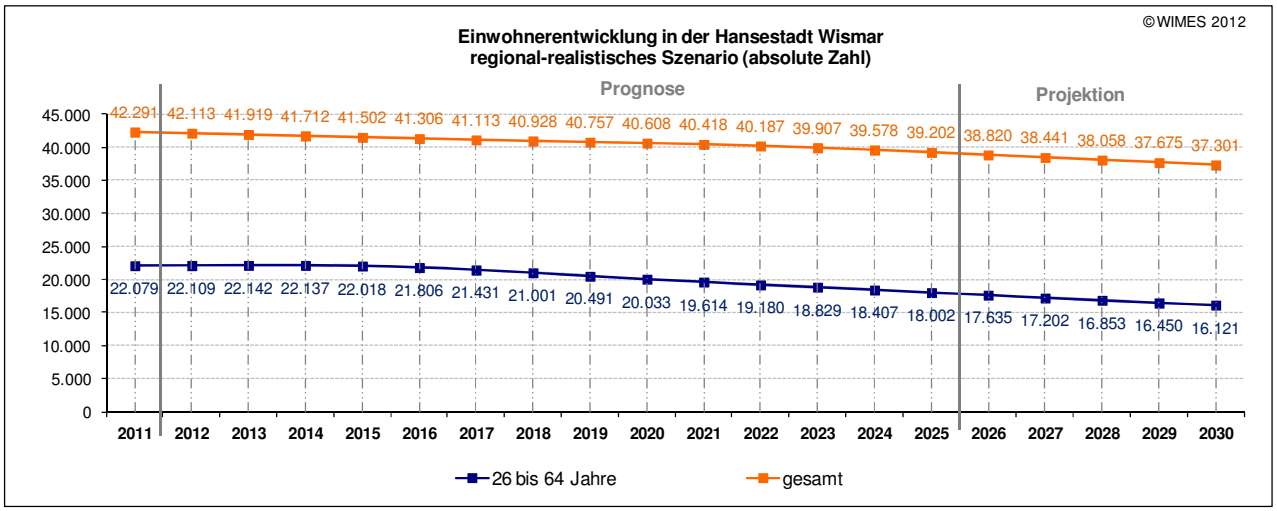
Dienstleistungen und ein attraktives höherwertiges Wohnungsangebot in Wismar wirkt als Zuwanderungsmotiv. Unterstellt wurde zudem, dass der Anteil des Zuzugs von einkommensstärkeren Familien in die Hansestadt Wismar steigt. Diese Einwohnerzugewinne dürften sich allerdings zulasten der Umlandgemeinden ergeben. Der Migrationssaldo gesamt liegt aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung durchweg im negativen Bereich, es treten also jährliche Einwohnerverluste auf, welche zum Ende des Prognosezeitraumes zunehmen. Im Projektionszeitraum dann aber auf recht stabilem Niveau verbleiben.

Abbildung 19: Realentwicklung 2001-2011 und Prognoseannahmen



Nach dem regional-realistischen Szenario wird in der Hansestadt Wismar ein Einwohnerverlust von 7,3 % im Zeitraum 2011 bis zum Ende des Prognosezeitraumes 2025 vorausgesagt. Das entspricht einem Bevölkerungsrückgang um etwa 3.100 Personen. Die Einwohnerentwicklung stellt sich dabei stetig rückläufig dar. Im Projektionszeitraum von 2025 bis 2030 verringert sich die Einwohnerzahl um weitere 4,8 % (1.900 Personen). Die Einwohnerzahl im wirtschaftlich aktivsten Alter (26 bis 64 Jahre) würde sich über den Prognosezeitraum bis 2025 um 18,5 % reduzieren, dies entspricht ca. 4.080 Personen. Für den Projektionszeitraum 2025 bis 2030 wird eine weitere Bevölkerungsabnahme in dieser Altersgruppe von 10,5 % prognostiziert.

Abbildung 20: Gesamtergebnis und Haupterwerbsalter (Startjahr 2011)



Nach Altersgruppen betrachtet, ist mit einem Einwohnerzuwachs von 2011 bis 2025 in der Altersgruppe der Senioren ab 65 Jahre von 11,9 % zu rechnen (+1.285 Personen). Für den Projektionszeitraum 2025 bis 2030 ist von einem weiteren Zugewinn der Zahl der Senioren ab 65 Jahre von 3,6 % auszugehen (+439 Personen).

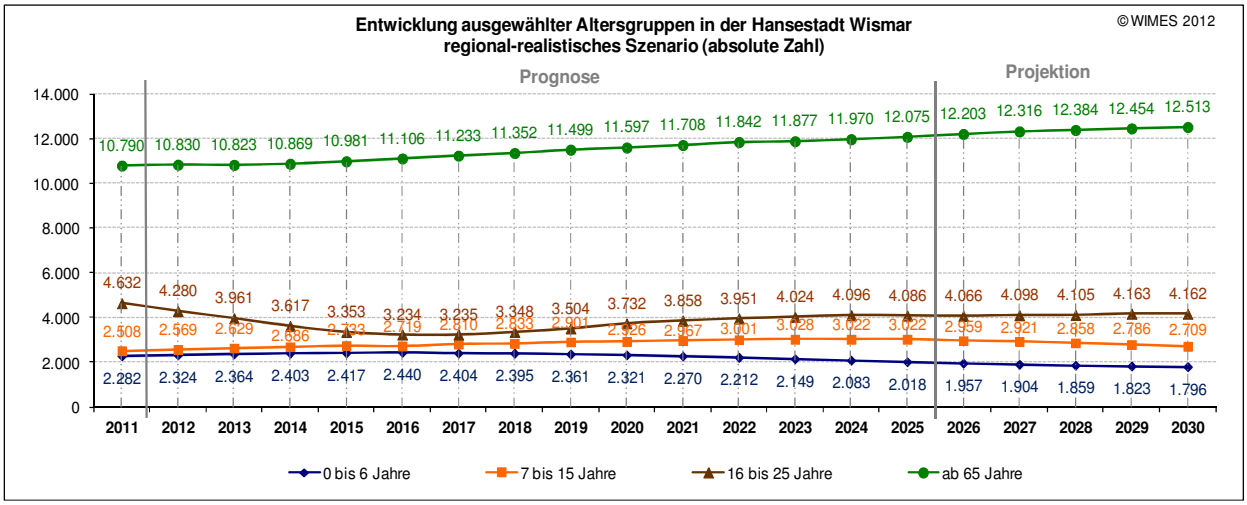
Die Zahl der Kinder im Alter bis sechs Jahre weist noch bis 2016 auf jährliche Zugewinne auf. In den Folgejahren setzt eine rückläufige Entwicklung ein. Es ergibt sich im Prognosezeitraum bis 2025 damit ein Verlust von 11,6 % (-264 Personen).

Die Zahl der Kinder im Schulalter (7-15 Jahre) verzeichnet über den Prognosezeitraum bis 2025 jährliche Zuwächse, von 2011 bis 2025 insgesamt 20,5 % (+514 Personen).

Merkliche Verluste in den ersten Prognosejahren werden bei den Jugendlichen von 16 bis 25 Jahre eintreten. Diese Altersgruppe nimmt vor allem aufgrund des Geburtendefizits in den 1990er Jahren bis zum Jahr 2016 (Tiefpunkt der Entwicklung mit 3.234 Jugendlichen) um rund 30 % des Ausgangsniveaus ab. Im Jahr 2025 wird eine Zahl von 4.086 Jugendlichen prognostiziert, gegenüber 2011 entspricht dies einem Rückgang um 11,8 % (-546 Personen).

Folgende Abbildungen zeigen die Veränderungen der Entwicklung ausgewählter Altersgruppen absolut und prozentual entsprechend der prognostizierten Gesamtentwicklung des „regional-realistischen Szenarios“.

Abbildung 21: Veränderung der Einwohnerzahl nach ausgewählten Altersgruppen absolut (Startjahr der Prognose 2011)



Der Anteil der Kinder bis 6 Jahre an der Gesamtbevölkerung sinkt zu 2025 leicht ab auf 5,1 %. Für den Projektionszeitraum von 2025 bis 2030 ergibt sich ein Verlust von 11,0 % (-221 Personen).

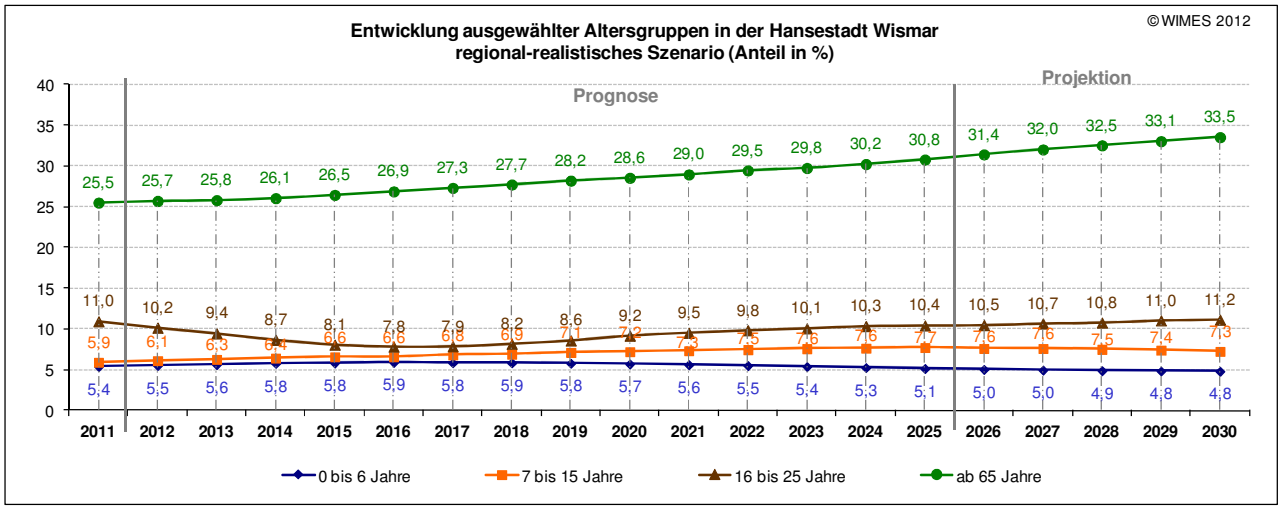
Der Anteil der Schulkinder an der Gesamtbevölkerung erhöht sich von 5,9 % in 2011 auf 7,7 % im Jahr 2025. Nach 2025 ergibt sich bei steten Verlusten bis 2030 ein Rückgang um 10,3 % (-312 Personen).

Der Anteil der Jugendlichen an der Gesamtbevölkerung geht von 11,0 % in 2011 auf 10,4 % in 2025 zurück. Im Projektionszeitraum 2025 bis 2030 wird dann aber insgesamt ein leichter Zugewinn der Zahl Jugendlicher von 16 bis 25 Jahre um 1,9 % unterstellt, der Anteil an der Gesamtbevölkerung liegt 2030 bei 11,2 %.

Kapitel 4
Bestandsanalyse und Prognose

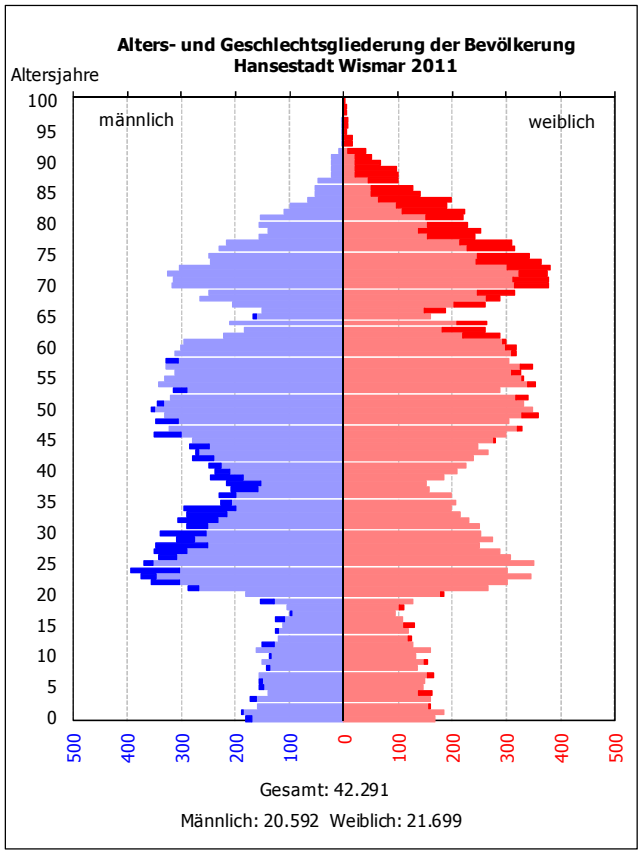
Entsprechend dem absoluten Zuwachs an Senioren weist auch die Entwicklung des Anteils an der Gesamtbevölkerung eine deutliche Zunahme bis 2025 auf und liegt dann bei 30,8 %.

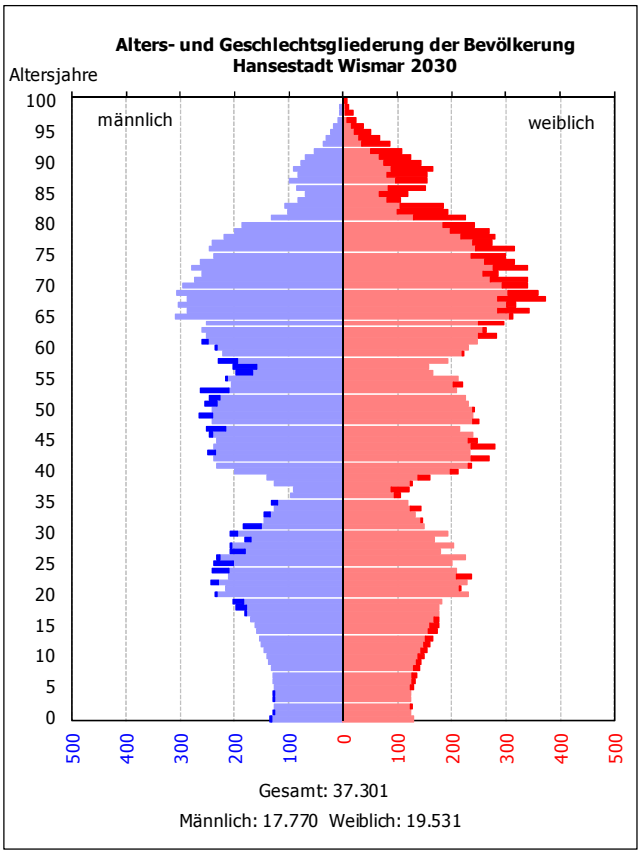
Abbildung 22: Veränderung der Bevölkerungsanteile in %



Die folgenden Alterspyramiden geben einen Überblick über die Bevölkerungsstruktur (Alter und Geschlecht) im Jahr 2011 und im Jahr 2030. Die kräftigen Rot-Töne stehen für einen Frauenüberschuss und die kräftigen Blau-Töne für einen Männerüberschuss.

Abbildung 23: Alters- und Geschlechtsgliederung am 31.12.2011 und am Ende Projektionszeitraumes 2030





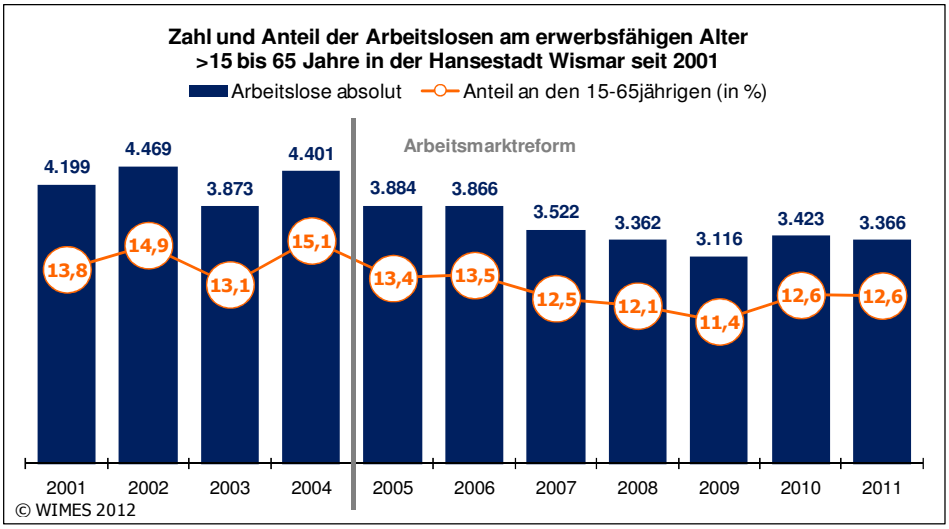
4.2 Arbeitsmarktentwicklung und Kaufkraft

4.2.1 Entwicklung der Arbeitslosigkeit im Verhältnis zu den Einwohnern im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren

Im Jahr 2005 fand gegenüber dem Jahr 2004 eine erhebliche Abnahme der Arbeitslosenzahl und des Anteils an der erwerbsfähigen Bevölkerung statt, welche durch die veränderte Arbeitsmarktstatistik aufgrund der Arbeitsmarktreform Hartz IV bedingt ist. Zudem hat sich 2005 die Zahl der Arbeitsgelegenheiten[1] (1-€-Jobs) deutliche erhöht. Auch dies führte zu einer Verringerung der Arbeitslosenzahl.

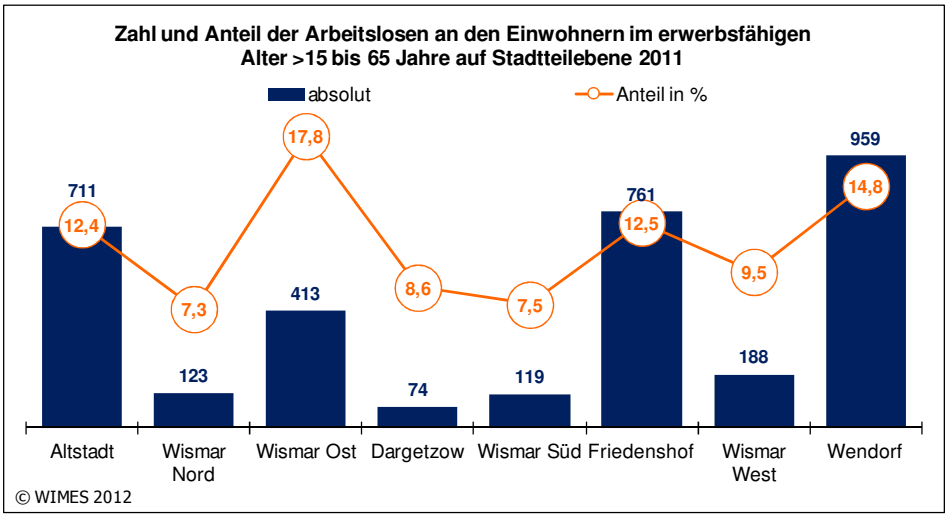
Im Dezember 2011 waren 3.366 Personen in Wismar arbeitslos. Das entspricht einem Anteil an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 12,6 %. Vor dem Hintergrund der anhaltenden Einwohnerverluste der 15-65jährigen bleib der Anteil im Jahr 2011 gegenüber dem Vorjahr unverändert, obwohl die Zahl der Arbeitslosen leicht gesunken ist.

Abbildung 24: Zahl und Anteil der Arbeitslosen in Wismar seit 2001



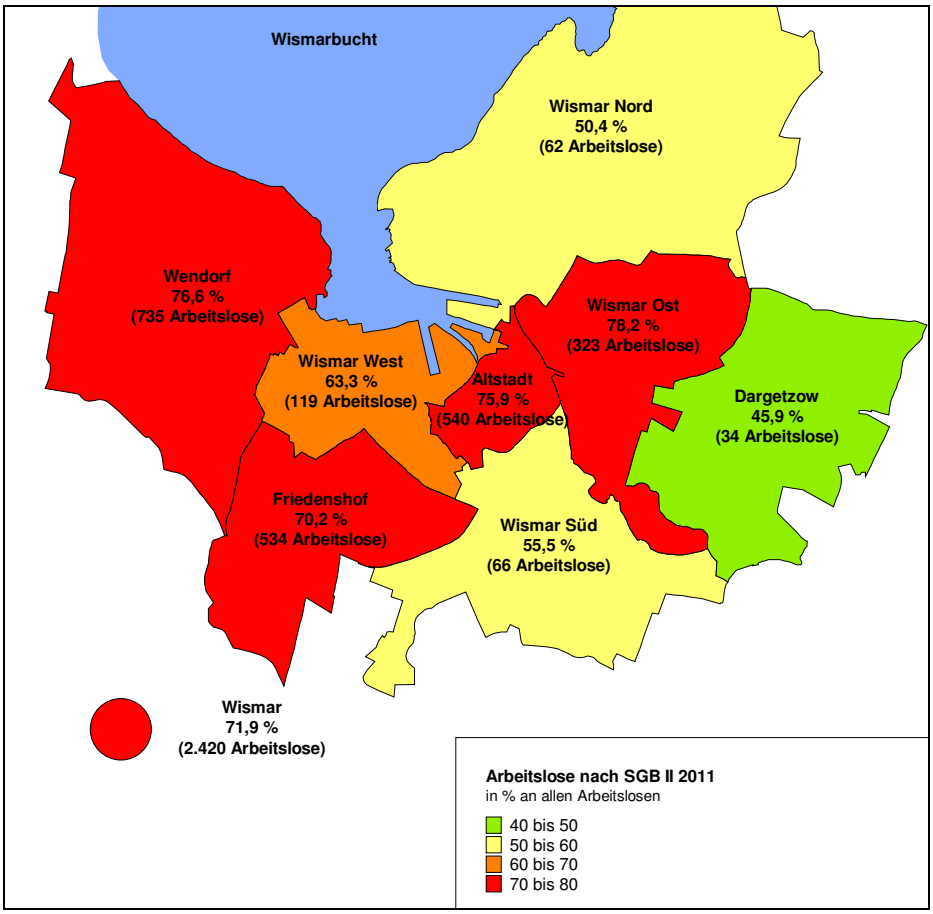
Im Vergleich der Stadtteile wird deutlich, dass in Wismar Ost die Arbeitslosigkeit mit 17,8 % besonders hoch ist.

Abbildung 25: Zahl und Anteil der Arbeitslosen auf Stadtteilebene



[1] Umfasst die Arbeitsgelegenheit mindestens 15 Wochenstunden, gelten die Teilnehmer an Arbeitsgelegenheiten nicht als arbeitslos.

Von den 3.366 Arbeitslosen gesamt im Jahr 2011 bezogen 2.420 Personen Leistungen nach SGB II (Hartz IV), das entspricht einem Anteil von 71,9 % gemessen an allen Arbeitslosen. Besonders hoch ist dieser Anteil in Wismar Ost, in Wendorf und in der Altstadt. Das bedeutet, dass in diesen Stadtteilen die Nachfrage nach Wohnraum entsprechend der Grundsicherung nach SGB II besonders hoch ist.



4.2.2 Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SV-Beschäftigte) mit Wohnort in Wismar im Verhältnis zu den Einwohnern im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren

Im Jahr 2001 waren 15.644 Personen SV-Beschäftigte in Wismar, das entspricht einem Anteil von 50,4 % an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15-65 Jahre). Vor dem Hintergrund der anhaltenden Einwohnerverluste der 15-65jährigen liegt der Anteil der SV-Beschäftigten im Jahr 2011 mit 2,4 Prozentpunkten über dem Wert (50,4 %) des Jahres 2001, obwohl die absolute Zahl um 1.545 SV-Beschäftigte gesunken ist.

Im Jahr 2011 blieb der Anteil der SV-Beschäftigten gegenüber dem Vorjahr unverändert. Die absolute Zahl nahm aber um 213 Personen ab.

Den höchsten Anteil SV-Beschäftigter gemessen am erwerbsfähigen Alter im städtischen Vergleich erreicht der Stadtteil Wismar Süd. Im Jahr 2011 belief sich hier der Wert auf 61,4 % und lag damit um 8,6 Prozentpunkte über dem städtischen Durchschnitt. Entsprechend den hohen Werten bei der Arbeitslosigkeit verweisen die Stadtteile Wismar Ost und Friedenshof auf die geringsten Werte an SV-Beschäftigten (siehe folgende Abbildungen).

Abbildung 26: Zahl und Anteil der SV-Beschäftigten seit 2001

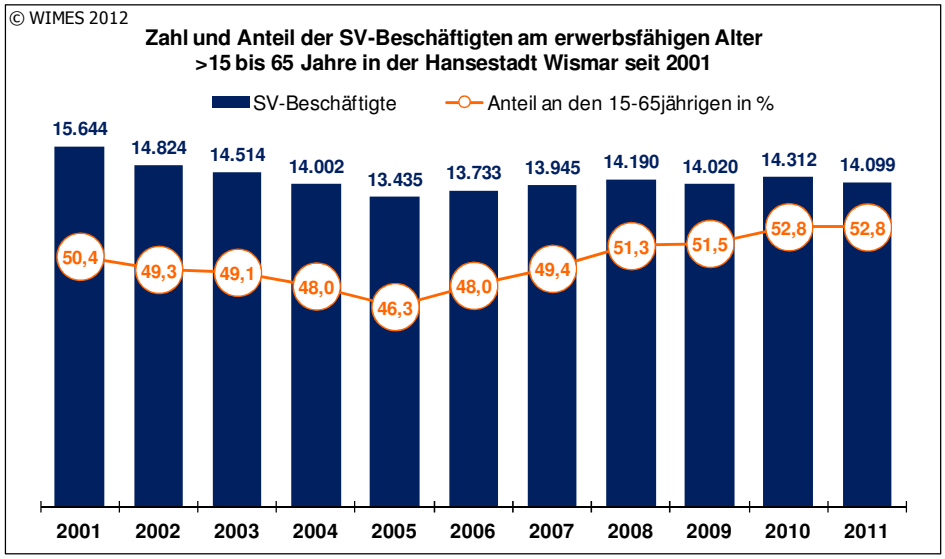
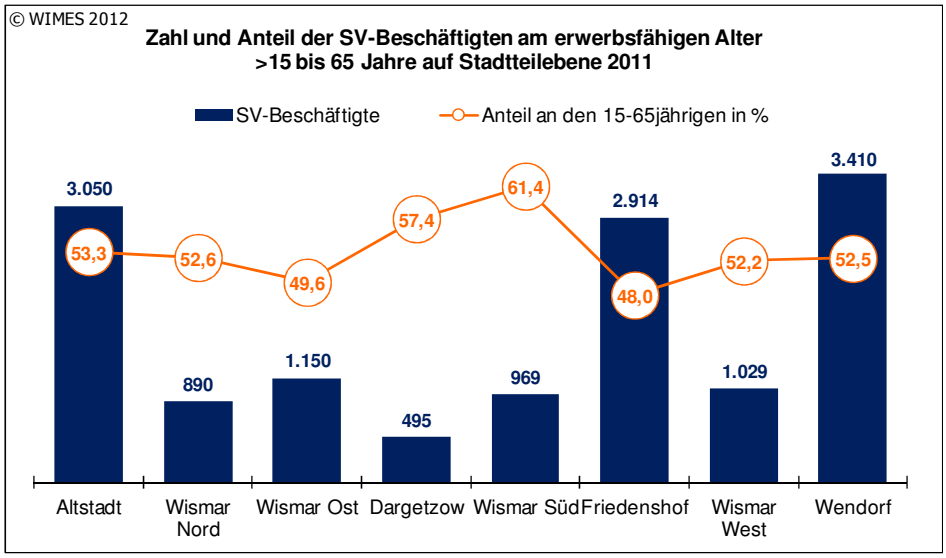


Abbildung 27: Zahl und Anteil der SV-Beschäftigten auf Stadtteilebene

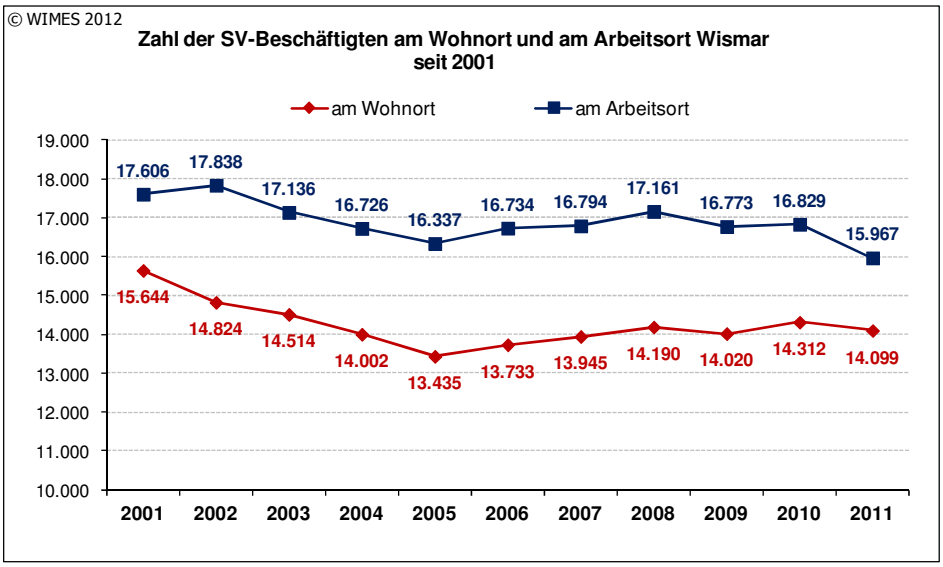


4.2.3 SV-Arbeitsplätze und Pendler

Im Jahr 2001 gab es 17.606 SV-Beschäftigte mit Arbeitsort Wismar (entspricht der Zahl der SV-Arbeitsplätze), im Jahr 2011 waren es nur noch 15.967. Von 2010 zu 2011 nahm die Zahl deutlich um 862 SV-Arbeitsplätze (-5,1 %) ab. Der Verlust der SV-Beschäftigten mit Wohnort in Wismar betrug 213 Personen (-1,5 %) von 2010 zu 2011.

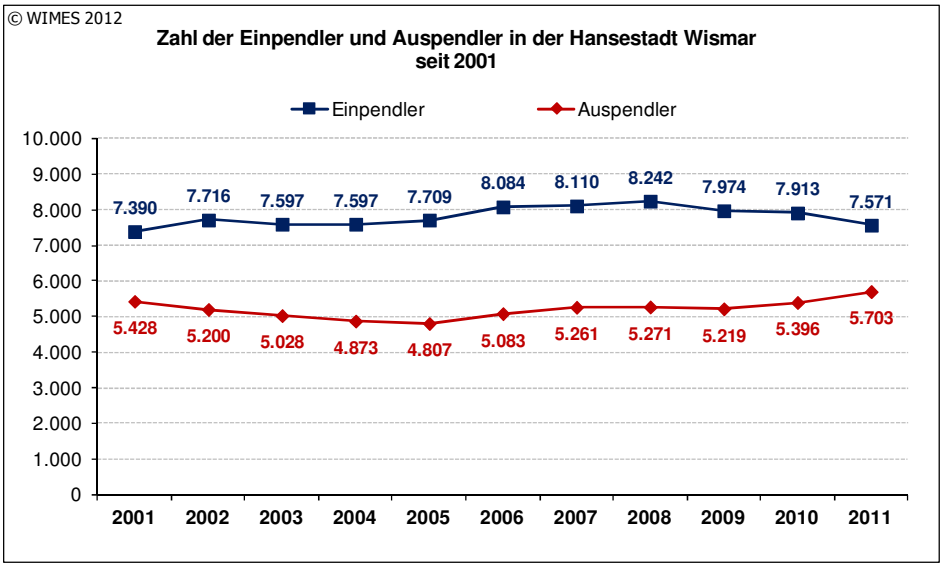
Dennoch zeigt sich, dass die Zahl der SV-Arbeitsplätze deutlich über der Zahl der SV-Beschäftigten mit Wohnort in Wismar liegt.

Abbildung 28: Zahl der SV-Beschäftigten mit Arbeitsort und Wohnort Wismar



Dementsprechend ergibt sich ein Pendlersaldo von +1.868 Personen in der Hansestadt Wismar, d. h. es pendeln 1.868 Personen mehr in die Hansestadt Wismar ein als diese verlassen, um einer SV-Beschäftigung nachzugehen. Die Zahl der Einpendler hat sich gegenüber dem Vorjahr um 61 Personen verringert, liegt aber noch merklich über dem Niveau des Jahres 2001. Die Zahl der Auspendler ist gegenüber 2001 bis 2005 tendenziell gesunken. Danach nahm die Zahl der Auspendler mit Ausnahme des Jahres 2009 wieder zu.

Abbildung 29: Zahl der Ein- und Auspendler seit 2001



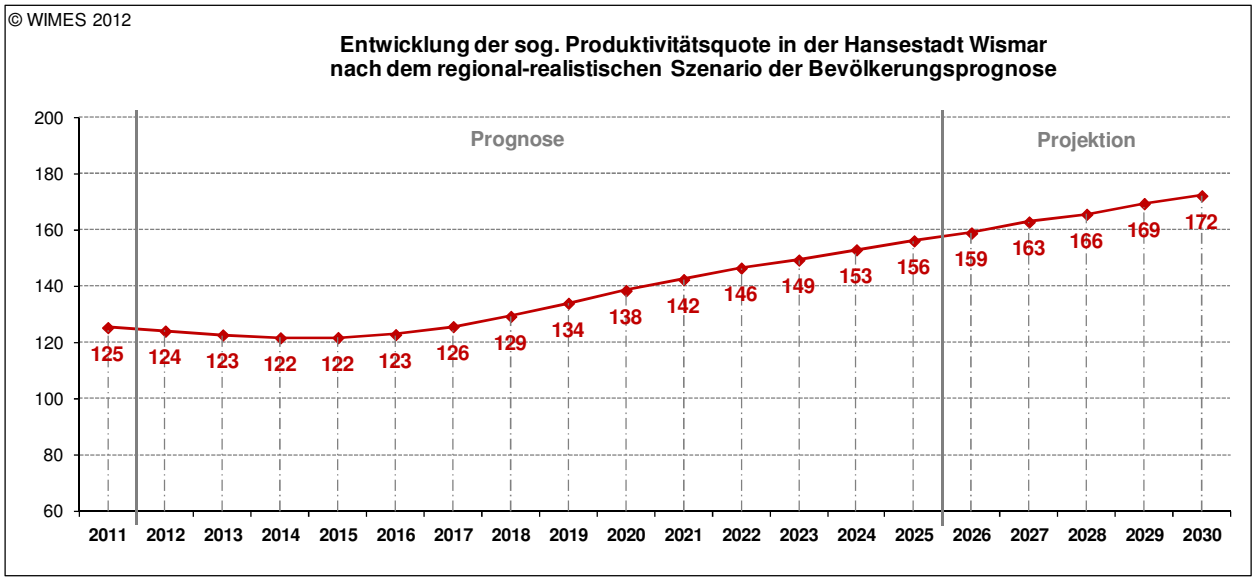
4.2.4 Prognose der Arbeitsmarktentwicklung

Auf der Grundlage der neu erstellten Bevölkerungsprognose für die Hansestadt Wismar wurde eine zu erwartende sog. „Produktivitätsquote“ errechnet. Die Produktivitätsquote gibt das Verhältnis der Kinder/Jugendlichen bis 25 Jahre, der Senioren ab 65 Jahre und der Erwerbslosen zur erwerbstätigen Bevölkerung im Haupterwerbsalter (25-65 Jahre) an. Es wird dabei von einer Erwerbslosenquote von rund 15 % ausgegangen. Der Indikator „Produktivitätsquote“ steht für eine Signalwirkung „Belastung der öffentlichen Kassen“ und verdeutlicht den Versorgungsaufwand der arbeitenden für die übrige Bevölkerung!

Im Ausgangsjahr der Prognoseberechnung (2011) entfallen auf 100 Erwerbstätige 125 Personen die nicht produktiv tätig sind.

Im Prognosezeitraum bis zum Jahr 2025 entfallen auf 100 Erwerbstätige dann schon 156 Personen, die nicht produktiv tätig sind. Vorausgesetzt, die Erwerbslosenquote der Personen im Haupterwerbsalter von 25-65 Jahren erhöht sich nicht, falls doch wird die Belastung der Sozialabgabeleistenden und der öffentlichen Kassen noch höher.

Abbildung 30: Entwicklung der sog. Produktivitätsquote



Das bedeutet aber auch, um den Stand der bisherigen wirtschaftlichen Entwicklung in der Hansestadt Wismar halten zu können, wird gut ausgebildetes Fachpersonal benötigt. Mit eigenem Potenzial der Stadt wird dies nur bedingt möglich sein, so dass gut ausgebildetes Personal von außerhalb benötigt wird. Dieses steht jedoch nur zur Verfügung, wenn die Arbeitsplätze attraktiv sind, entsprechende Wohnkapazitäten, eine zielgruppenorientierte Infrastruktur sowie Freizeitangebote zur Verfügung stehen. Das gilt im hohen Maße auch für die eigene Bevölkerung. Stehen den gut ausgebildeten Jugendlichen keine attraktiven Berufschancen in der Stadt zur Verfügung, wird diese Zielgruppe weiterhin arbeitsplatzbedingt abwandern. Zudem sollten Fachhochschule, Schulen und Unternehmen frühzeitig in Kontakt treten, um Schüler über Arbeitsplatzangebote zu informieren. Darüber hinaus muss die Qualität der schulischen Bildung verbessert werden.

4.2.4 Kaufkraftentwicklung

Die Kaufkraft umfasst all jene Geldmittel, welche einer Person in einem räumlich abgegrenzten Gebiet für Konsum- oder andere Zwecke während einer Zeitperiode (zumeist ein Jahr) zur Verfügung stehen. In der Volkswirtschaft wird diese Geldmenge annäherungsweise auch als verfügbares Einkommen bezeichnet.

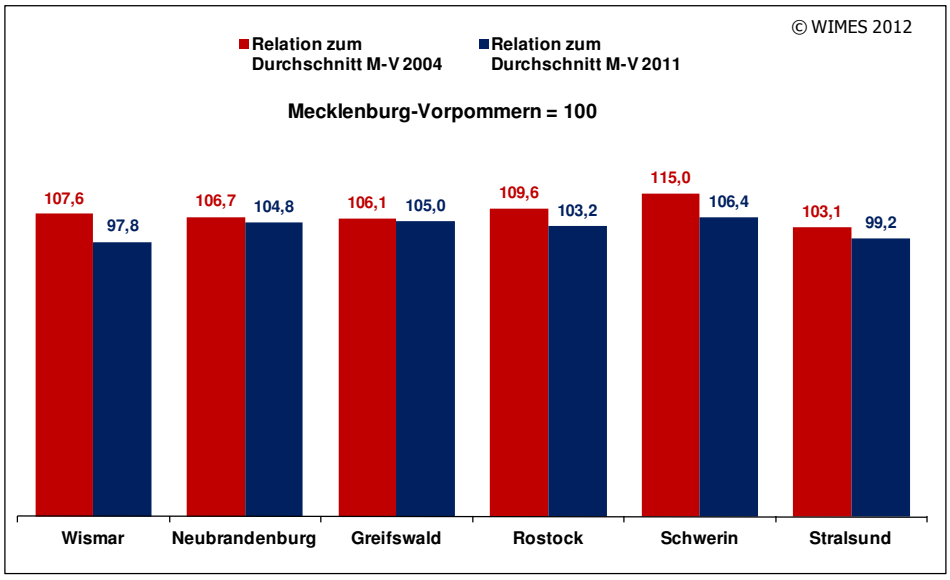
Die Kaufkraft je Einwohner belief sich in Wismar im Jahr 2011 auf 16.130 € je Einwohner. Damit lag die Hansestadt im Vergleich zu den großen Städten in Mecklenburg-Vorpommern auf dem letzten Platz. Der Wert lag sogar um 357 € unter dem Durchschnitt des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Im Jahr 2004 lag die Kaufkraft in Wismar noch über dem Durchschnitt des Landes Mecklenburg-Vorpommern und über dem Wert der Hansestadt Greifswald, der Hansestadt Stralsund und der Stadt Neubrandenburg. Dies lässt sich zum Teil damit erklären, dass aufgrund der Nachfrage nach preiswertem Wohnraum von Seiten der Hartz-IV-Empfänger eine Zuwanderung aus den Umlandgemeinden stattfindet, wodurch die Kaufkraftentwicklung merklich gebremst wird, die positive Differenz zum Landesdurchschnitt zurückgegangen ist und die Kaufkraft in Wismar nunmehr unterdurchschnittlich ausfällt.

Tabelle 10: Kaufkraftentwicklung in € im Vergleich

	Kaufkraft je EW in € in 2004	Relation zum Durchschnitt M-V in 2004	Relation zum Bundesdurchschnitt in 2004	Kaufkraft je EW in € in 2011	Relation zum Durchschnitt M-V in 2011	Relation zum Bundesdurchschnitt in 2011
Wismar	**14.084**	**107,6**	**81,6**	**16.130**	**97,8**	**80,0**
Neubrandenburg	13.963	106,7	80,9	17.282	104,8	85,7
Greifswald	13.893	106,1	80,5	17.313	105,0	85,9
Rostock	14.343	109,6	83,1	17.019	103,2	84,4
Schwerin	15.053	115,0	87,3	17.535	106,4	87,0
Stralsund	13.495	103,1	78,2	16.348	99,2	81,1
M-V	**13.089**	**100,0**	**75,9**	**16.487**	**100,0**	**81,8**
Deutschland	17.252		100,0	20.154		100,0

Abbildung 31: Kaufkraftentwicklung in Relation zum Durchschnitt M-V in % im Vergleich der großen Städte



4.3. Wohnungswirtschaftliche Entwicklung und Prognose der Wohnungsnachfrage

4.3.1 Wohnungsbestandsentwicklung

In der Hansestadt Wismar gab es im Jahr 2011 insgesamt 24.857 Wohnungen. Im Jahr 2001 betrug der Wohnungsbestand 26.066 Wohnungen. Zu beachten ist, dass die Daten zum privaten Wohnungsbestand in 2001 geschätzt wurden. Im Jahr 2005, dem Jahr der ersten Fortschreibung des ISEKs der Hansestadt Wismar, erfolgte eine Vor-Ort-Begehung des gesamten Wohnungsbestandes. Im Ergebnis dessen wurde eine fortschreibungsfähige Gebäude- und Wohnungsdatenbank aufgebaut.

Die Ursachen für die Entwicklung des Wohnungsbestandes gegenüber dem Jahr 2001 können Rückbau, Neubau und Veränderungen im Bestand sein.

Tabelle 11: Faktoren der Veränderungen im Wohnungsbestand im Zeitraum 2001 bis 2011

	Entwicklung WE-Bestand			Veränderung
Stadtteil	**31.12.2001**	**2002-2011**	**31.12.2011**	**absolut**
Altstadt	5.285	28	5.410	125
		-9		
		106		
Wismar Nord	925	22	1.057	132
		0		
		110		
Wismar Ost	2.926	-12	2.496	-430
		-473		
		55		
Dargetzow	616	-2	616	0
		0		
		2		
Wismar Süd	1.651	-9	1.663	12
		0		
		21		
Friedenshof	5.941	1	4.831	-1.110
		-1.410		
		299		
Wismar West	2.021	15	2.070	49
		0		
		34		
Wendorf	6.701	-27	6.714	13
		-190		
		230		
gesamt	**26.066**	**16**	**24.857**	**-1.209**
		-2.082		
		857		

			Veränderungen im Bestand
			Rückbau
			Neubau

Kapitel 4
Bestandsanalyse und Prognose

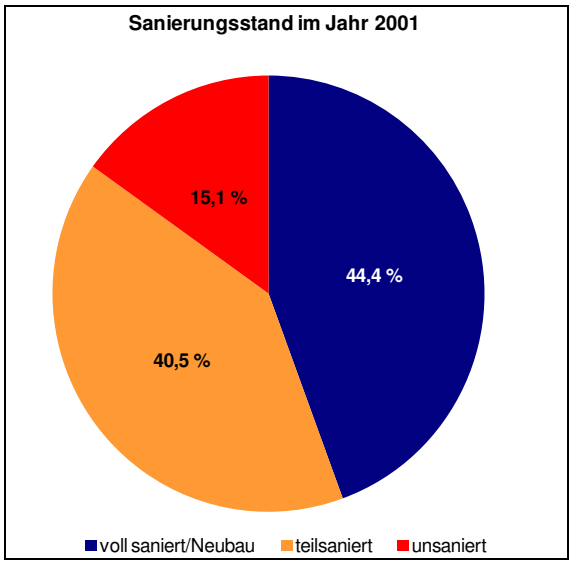
Insgesamt verringerte sich der Wohnungsbestand im Zeitraum von 2001 bis 2011 um 1.209 Wohneinheiten (WE). So wurden insgesamt 2.082 WE durch Rückbau vom Wohnungsmarkt genommen, davon 2.073 WE von den vier großen Wohnungsunternehmen der Hansestadt Wismar. Um 16 WE erhöhte sich in der Hansestadt Wismar der Wohnungsbestand im Saldo aufgrund von Veränderungen im Bestand. Zudem wurden 857 WE im gleichen Zeitraum neu gebaut.

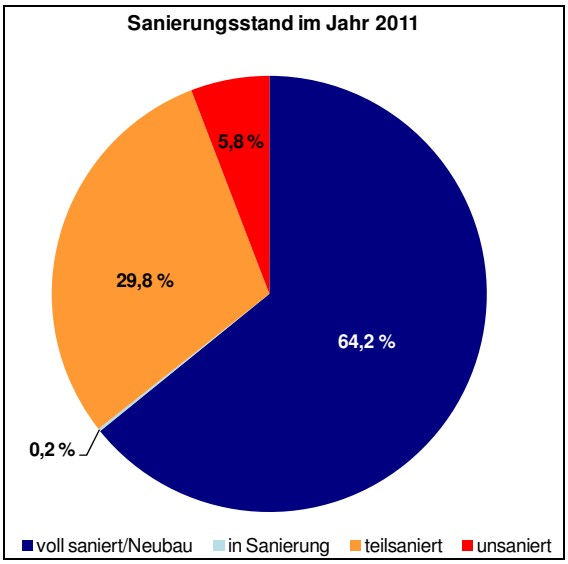
Die Rückbaumaßnahmen betreffen die Stadtteile Wismar Ost, Wendorf und Friedenshof, wobei allein im Stadtteil Friedenshof 1.410 WE zurückgebaut wurden. In der Altstadt hat sich demgegenüber der Wohnungsbestand um 125 WE erhöht, hier wurden lediglich neun Wohnungen in Folge von Rückbaumaßnahmen vom Wohnungsmarkt genommen. Dagegen ist ein Zuwachs um 106 WE auf Neubau zurückzuführen, zum anderen sind 28 WE im Zuge der Gebäudesanierungen dazugekommen.

Wohnungsbestand nach dem Sanierungsstand der Gebäude

In Wismar entfallen nunmehr insgesamt 64,2 % des Wohnungsbestandes auf voll sanierte Gebäude[2] und Neubau nach 1990. Im Jahr 2001 lag dieser Anteil bei rund 44 %.

Abbildung 32: Sanierungsstand 2001 und 2011 im Vergleich





In der Altstadt sind fast drei Viertel des Wohnungsbestandes dem voll sanierten Bestand (einschließlich Neubau) zuzurechnen. Vor 1990 waren 80 % der Gebäude in der Wismarer Altstadt sanierungsbedürftig. Von den 1.717 vorhandenen Gebäuden wurden bis 1990 lediglich 343 Gebäude (20 %) instandgesetzt bzw. modernisiert. Seit 1990 wurde mehr als jedes zweite Gebäude saniert, aber rund 10 % der Gebäude weisen erhebliche Mängel auf bzw. sind im Bestand gefährdet.

Im Stadtteil Wismar Ost befinden sich 30,7 % der Wohnungen in voll sanierten Gebäuden, 9,4 % (235 WE) der Wohnungen wurden nach 1990 neu gebaut. Im Stadtteil Friedenhof wurden 20,5 % (992 WE) der Wohnungen nach 1990 neu gebaut und der Anteil des Wohnungsbestandes in voll sanierten Gebäuden beträgt derzeit 23,4 %.

[2] Die Angaben zum Sanierungstand beruhen auf Daten der Wohnungsunternehmen und im privaten Bestand im Ergebnis von Vor-Ort-Begehungen.

Wohnungsbestand nach Gebäudetyp/Bauweise und Eigentümer

Fast zwei Drittel des Wohnungsbestandes der Hansestadt Wismar befindet sich in Mehrfamilienhäusern, die in traditioneller Bauweise entstanden. In der Altstadt befinden sich über 90 % aller Wohnungen in traditionell errichteten Gebäuden.

22,6 % der Wohnungen entfallen auf den industriell errichteten Wohnungssektor. Im Stadtteil Friedenshof befinden sich rund zwei Drittel des industriell errichteten Bestandes in Wismar.

In Dargetzow und Wismar Nord dominieren die Einfamilien-/Doppel-/Reihenhäuser.

Tabelle 12: Verteilung des Wohnungsbestandes nach Gebäudetyp

	Wohnungsbestand gesamt				Anteil an gesamt in %		
Stadtteil	EFH DH/ RH	MFH-I	MFH-T W+GH	**gesamt**	EFH DH/ RH	MFH-I	MFH-T W+GH
Altstadt	360	165	4.885	5.410	6,7	3,0	90,3
Wismar Nord	627		430	1.057	59,3	0,0	40,7
Wismar Ost	216	866	1.414	2.496	8,7	34,7	56,7
Dargetzow	541		75	616	87,8	0,0	12,2
Wismar Süd	375		1.288	1.663	22,5	0,0	77,5
Friedenshof	825	3.491	515	4.831	17,1	72,3	10,7
Wismar West	112	748	1.210	2.070	5,4	36,1	58,5
Wendorf	685	357	5.672	6.714	10,2	5,3	84,5
gesamt	**3.741**	**5.627**	**15.489**	**24.857**	**15,1**	**22,6**	**62,3**

Legende:
EFF – Einfamilienhäuser
MFH-I – Mehrfamilienhäuser in industrieller Bauweise errichtet
MFH-T– Mehrfamilienhäuser in traditioneller Bauweise errichtet
W+GH – Wohn- und Geschäftshäuser

46,2 % des Wohnungsbestandes befindet sich in privatem Eigentum. Dazu zählen die Gebäude/Wohnungen als selbst genutztes Eigentum und die der privaten Vermieter. In der Altstadt ist der Anteil im Privateigentum mit 92,4 % im städtischen Vergleich am höchsten.

52,7 % des Wohnungsbestandes der Hansestadt Wismar verteilen sich auf die vier großen Wohnungsunternehmen, das sind insgesamt 13.098 Wohneinheiten (WE).

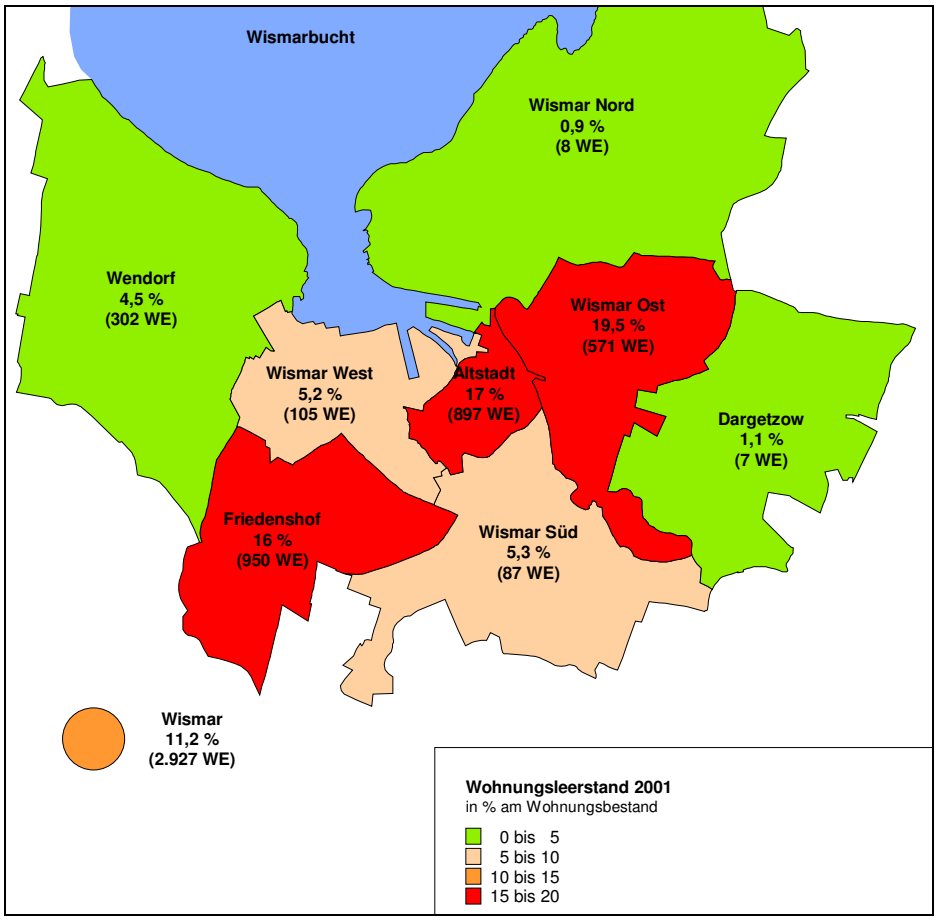
- WG Friedenshof e. G. = 1.513 WE
- WG Union e. G. = 3.999 WE
- Wismarer WG e. G. = 2.039 WE
- Wohnungsbaugesellschaft mbH = 5.547 WE

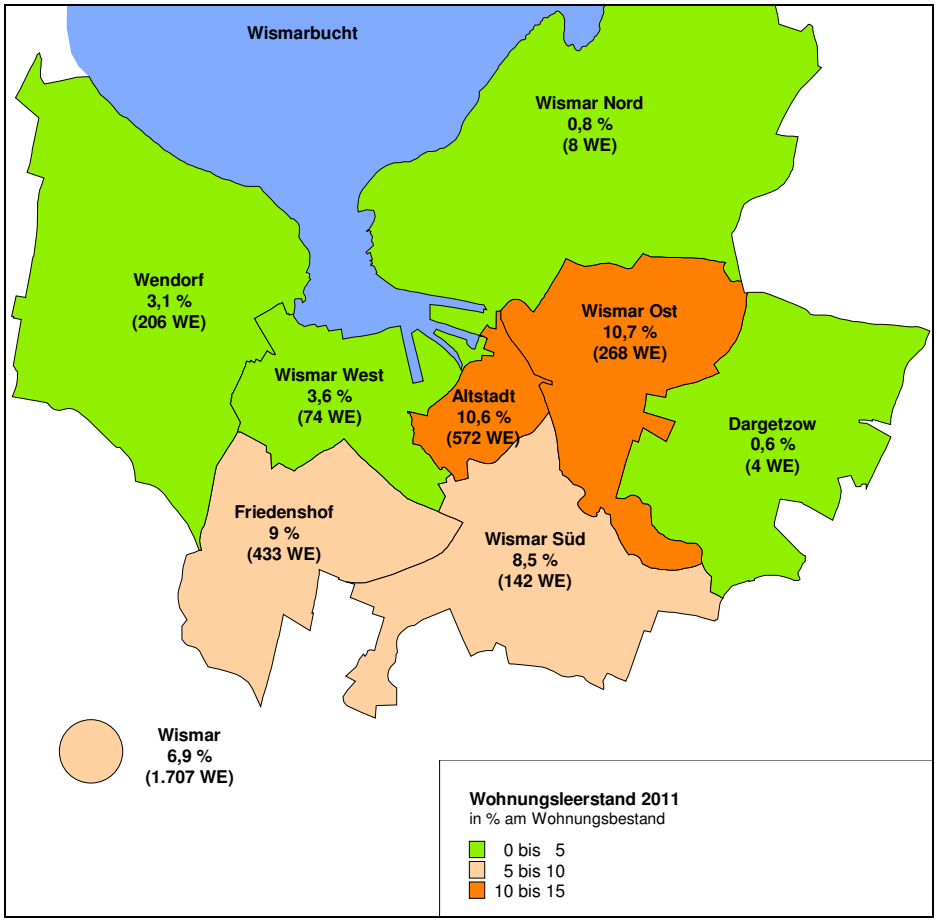
4.3.2 Entwicklung des Wohnungsleerstandes

Die Wohnungsleerstandsquote ist in der Hansestadt Wismar seit dem Jahr 2001 insgesamt um 4,4 Prozentpunkte gesunken. Die Leerstandsquote (Anzahl der leer stehenden WE am Gesamtbestand) betrug im Jahr 2001 noch 11,2 %, in 2011 lag sie bei 6,9 %. Absolut hat sich die Zahl der leer stehenden Wohnungen seit 2001 um 1.220 WE verringert.

Die positive Leerstandsentwicklung hat sich bis auf Wismar Süd in allen Stadtteilen Wismars vollzogen. In Wismar Süd konzentriert sich der Leerstand auf wenige noch unsanierte Gebäude, wo kurzfristig Modernisierungsmaßnahmen der Wohnungsunternehmen vorgesehen sind (siehe folgende thematische Karten).

Kapitel 4
Bestandsanalyse
und Prognose





In der Altstadt hat sich der Wohnungsbestand um 125 WE erhöht, aber die Zahl der Wohnungsleerstände ist seit 2001 um 325 WE gesunken. Insgesamt standen Ende 2011 in der Altstadt 572 Wohnungen leer.

Beachte: Die Leerstandsquote in der Altstadt ist mit 10,6 % zwar immer noch recht hoch, aber 262 leer stehende WE befinden sich in komplett leer stehenden Gebäuden. Davon entfallen 36 WE auf in Sanierung befindliche Gebäude und 180 WE auf unsanierte Gebäude (einschließlich im Bestand gefährdeter Gebäude). Diese WE stehen dem Wohnungsmarkt, d. h. Wohnungssuchenden also nicht zur Verfügung. Ohne WE in komplett leeren unsanierten/in Sanierung befindlichen Gebäuden würde die Wohnungsleerstandsquote in der Altstadt bei 6,6 % liegen.

Um der Leerstandsproblematik im Stadtteil Friedenshof zu begegnen, wurden seit dem Jahr 2001 allein 1.410 WE abgerissen. Trotzdem ging die Zahl der leer stehenden Wohnungen nur um 517 WE zurück, von 950 auf 433 leere WE. Dies ist einerseits auf die anhaltenden Bevölkerungsverluste im Stadtteil zurückzuführen und andererseits auf aufgrund von Wohnungsneubau (rund 300 WE im Zeitraum 2002 bis 2011).

Angesichts der aktuellen Leerstandssituation ergibt sich weiterer Handlungsbedarf bezüglich der Fortführung von Rückbaumaßnahmen, der Neuordnung der Rückbauflächen und der Aufwertung der Infrastruktur.

Die höchste Leerstandsquote im Jahr 2011 ist im Stadtteilvergleich in Wismar Ost mit 10,7 % zu verzeichnen. Aber auch hier ging der Leerstand um 8,8 Prozentpunkte (-303 leer WE) zurück. Dies ist zum Großteil der Durchführung von Rückbaumaßnahmen der Wohnungsunternehmen im Umfang von 473 WE geschuldet. Ohne Rückbaumaßnahmen würden hier etwa 740 Wohnungen leer stehen (25 % Leerstandsquote).

Beachte: Ohne geförderten Wohnungsrückbau würde der Wohnungsleerstand in der Gesamtstadt Wismar heute wahrscheinlich bei etwa 14 % (rund 3.800 leere Wohnungen) liegen!

Nach dem Gebäudetyp stehen die meisten Wohnungen im traditionellen Sektor leer, die höchste Leerstandsquote ist aber im industriell errichteten Bestand vorhanden. Zu beachten ist, dass es sich bei den 100 WE im unbewohnbaren industriellen Bestand um 30 WE die wegen Rückbau und um 70 WE die wegen Sanierung leer gezogen wurden, handelt.

Tabelle 13: Verteilung des Wohnungsleerstandes nach Gebäudetyp

	WE	leere WE gesamt	**davon:** im unbewohnbaren Bestand	Leerstandsquote im bewohnbaren Bestand in %
EFH/DH/RH	3.741	50	35	0,4
MFH-I	5.627	542	100	8,0
MFH-T/ W+GH/Sonstige	15.489	1.115	340	5,1
gesamt	**24.857**	**1.707**	**475**	**5,1**

Die Wohnungsleerstände konzentrieren sich auf den unsanierten und teilsanierten Bestand. Gemessen am unsanierten Wohnungsbestand lag die Leerstandsquote in 2011 bei 37,1 %. Die höchsten Werte weisen im innerstädtischen Vergleich Wismar Ost mit 61,4 % und die Altstadt mit 53,3 % auf. Damit ergibt sich in diesem Bereich prioritärer Handlungsbedarf (Rückbau- und Modernisierungsmaßnahmen).

4.3.3 Prognose der wohnungsnachfragenden Haushalte

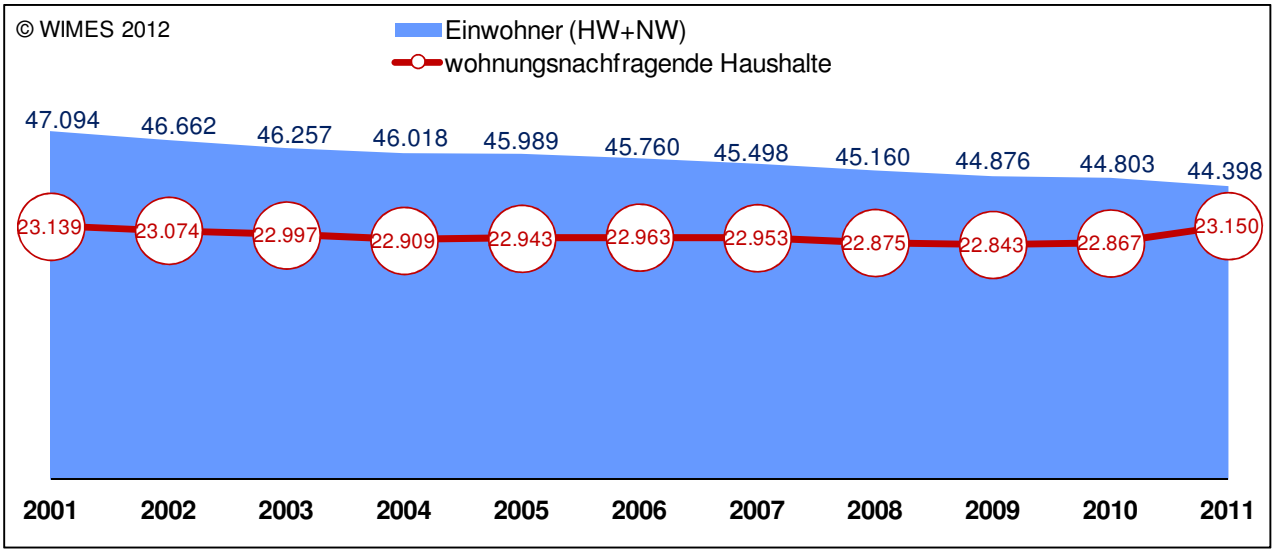
Am 31.12.2011 waren insgesamt 42.291 Einwohner mit Hauptwohnsitz in der Hansestadt Wismar gemeldet, davon lebten allerdings 568 Einwohner in Heimen. Ferner gab es 2.107 Einwohner mit Nebenwohnsitz (Zweitwohnsitz). Das bedeutet, dass insgesamt 43.830 Einwohner Wohnraum nachfragten. Bei der Berechnung der Anzahl der Wohnungsnachfragenden Haushalte werden also die Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz addiert und die Einwohner in Heimen abgezogen.

Der Wohnungsbestand in Wismar betrug in 2011 24.857 WE, davon standen 1.707 WE leer (6,9 %). Die Anzahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte (es handelt sich nicht um statistischen Haushalte!) in der Gesamtstadt betrug am Jahresende 2011 insgesamt 23.150 Haushalte.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag bei 1,89 Personen je Haushalt (Haushaltsgröße mit Haupt- und Nebenwohnsitz).

Wie folgende Abbildung zeigt, sind die jährlichen Einwohnerverluste in der Hansestadt Wismar stetig. Insgesamt ist im Zeitraum von 2001 zu 2011 ein Bevölkerungsrückgang mit Haupt- und Nebenwohnsitz von 5,7 % (ca. -2.700 Personen) festzustellen. Demgegenüber nahm aber die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte geringfügig zu um 0,1 % (+11 Haushalte). Zurückzuführen ist diese Entwicklung auf eine Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Lag diese im Jahr 2001 noch bei 2,01 Personen je Haushalt, so sank der Wert zu 2011 auf 1,89 Personen je Haushalt. Damit schlagen sich die Einwohnerverluste nicht direkt in der Haushaltsentwicklung nieder, sondern werden durch die Verringerung der Haushaltsgröße (Verkleinerung der Haushalte) kompensiert.

Abbildung 33: Einwohner- und Haushaltsentwicklung im Vergleich



Auf der Grundlage des „regional-realistischen“ Szenarios der Bevölkerungsprognose wurde eine Prognose der wohnungsnachfragenden Haushalte erstellt. Im Ergebnis der Prognoseberechnung werden die wohnungsnachfragenden Haushalte bis zum Ende des Prognosezeitraumes wahrscheinlich nur um 2,7 % sinken. Der Rückgang der Einwohnerzahl liegt im gleichen Zeitraum bei 7,3 %. Die Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße führt dazu, dass sich die Einwohnerabnahme weniger stark in der Haushaltsentwicklung niederschlägt.

Grundlage für die Wohnungsnachfrageprognose sind der Wohnungsbestand und der Wohnungsleerstand nach der Bauweise sowie die Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte im Prognosezeitraum.

Bei der Berechnung der wohnungsnachfragenden Haushalte wurden folgende Annahmen getroffen:

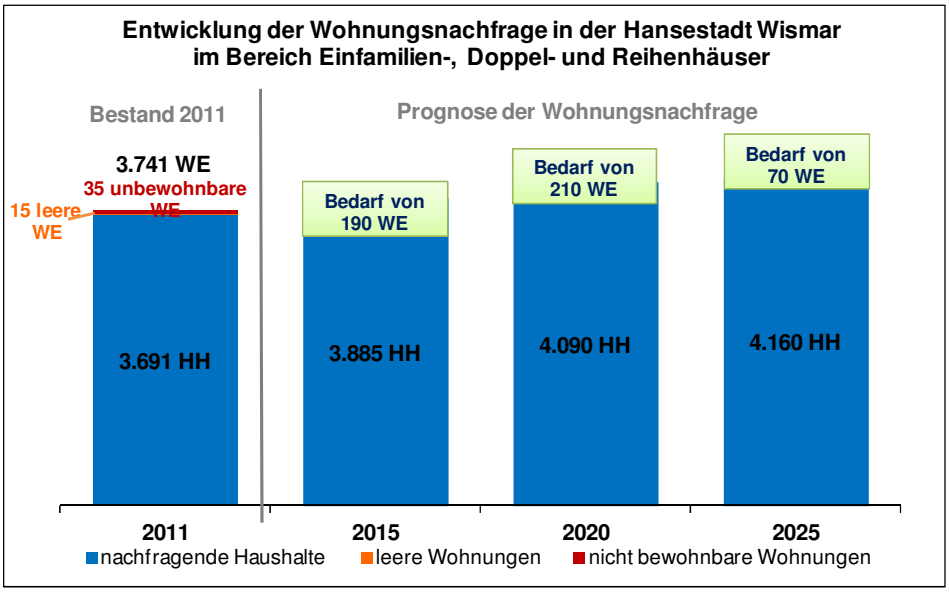
- Die Regelung zur Grundsicherung nach SGB II bleibt wie bisher bestehen (relativ hoher Anteil getrennter Wohnungen für Lebensgemeinschaften).
- Aufgrund der Finanzkrise besteht ein hoher Bedarf zur Bildung von Wohneigentum (insbesondere im Einfamilienhaus-Sektor).
- Eine Bereitstellung attraktiver Baulandflächen in Wismar ist möglich.
- Die Sanierung wird fortgesetzt, insbesondere der z. Z. unbewohnbaren Bestände und die Baulücken werden mit Wohnungsneubau geschlossen. Ziel ist die Schaffung höherwertigen Wohnraums.
- Der Rückgang der durchschnittlichen Haushaltgröße vollzieht sich nicht mehr in dem Tempo der vergangenen 10 Jahre, wo die Haushalte jährlich um durchschnittlich 0,01 Personen gesunken sind. Bis zum Prognosezeitraum 2015 wurde unterstellt, dass die Haushalte um 0,02 Personen abnehmen, nach 2015 bis 2020 um 0,04 Personen je Haushalt und danach bis 2025 um 0,03 Personen je Haushalt.

Ergebnisse der Prognoseberechnungen zur Wohnungsnachfrage

Wohnungsnachfrage im Teilmarkt „Einfamilien-/Doppel-/Reihenhaus“

Im Wohnungsteilmarkt „Einfamilien-/Doppel-/Reihenhaus“ lag der Bestand im Jahr 2011 bei 3.741 WE. Davon standen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme 15 Einfamilienhäuser leer, weil sie sich entweder in Sanierung befanden oder die Sanierung gerade abgeschlossen und der Verkauf noch nicht realisiert war. Es handelt sich also in diesem Fall nicht um strukturelle Leerstände. Zudem gab es aber in diesem Wohnungsteilmarkt 35 WE, die aufgrund des schlechten Bauzustandes nicht bewohnbar waren und demzufolge leer standen. Dabei handelt es sich zum überwiegenden Teil um Gebäude in der Altstadt.

Abbildung 34: Wohnungsnachfragende Haushalte→Wohnungsbedarf



Die Prognoseberechnungen in diesem Teilsegment ergab eine Zunahme der wohnungsnachfragenden Haushalte, von derzeit 3.691 Haushalten auf 4.160 Haushalte im Jahr 2025. Dementsprechend ergibt sich ein Bedarf im Teilmarkt „Einfamilien-/Doppel-/Reihenhaus“ von 470 WE. Demgegenüber stehen noch vorhandene Wohnbaukapazitäten in B-Plan-Gebieten, in denen die Erschließung bereits gesichert ist, für 171 WE in Wismar und in Baulücken in der Altstadt für ca. 40 WE. Vorausgesetzt, dass die 35 WE, die aufgrund des schlechten Bauzustandes unbewohnbar sind, durch Sanierungsmaßnahmen wieder dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen, bleibt ein Fehlbedarf an Wohnbauflächen von rund 220 WE!

Wohnungsnachfrage im Teilmarkt „traditionelles Mehrfamilienhaus“

Im Wohnungsteilmarkt „traditionell errichtete Mehrfamilienhäuser“ lag der Bestand im Jahr 2011 bei 15.489 WE. Davon standen insgesamt 775 Wohnungen in bewohnbaren Gebäuden leer und 340 WE in z. Z. unbewohnbaren Gebäuden aufgrund der schlechten Bauzustände.

Für die Mobilitätsreserve (freie WE für Wohnungssuchende) wurden 3 % vom bewohnbaren Bestand angesetzt, das sind 454 WE. Im Startjahr der Prognose (2011) betrug der Wohnungsüberhang 321 WE zzgl. der 340 WE in unbewohnbaren Gebäuden, die dem Wohnungsmarkt gegenwärtig nicht zur Verfügung stehen.

Die Prognoseberechnung in diesem Teilsegment ergab eine leichte Abnahme der wohnungsnachfragenden Haushalte, von derzeit 14.374 Haushalten auf 13.936 Haushalte im Jahr 2025.

Angenommen wurde, das durch Sanierung von 250 WE des z. Z unbewohnbaren/unsanierten Bestandes 125 WE wieder dem bewohnbaren Bestand zugeführt werden, durch Zusammenlegung von kleinen Wohnungen bzw. Umnutzung reduziert sich die Zahl der Wohnungen nach Sanierung um 125 WE. Derzeit besteht eine Nachfrage nach größeren und höherwertigen Wohnungen. Demzufolge sind die künftigen Sanierungsziele dementsprechend auszurichten. Im Saldo werden nach erfolgter nachfragegerechter Sanierung 125 WE dem bewohnbaren Bestand wieder zugeführt. Dementsprechend reduzieren sich die Leerstände in unbewohnbaren Gebäuden.

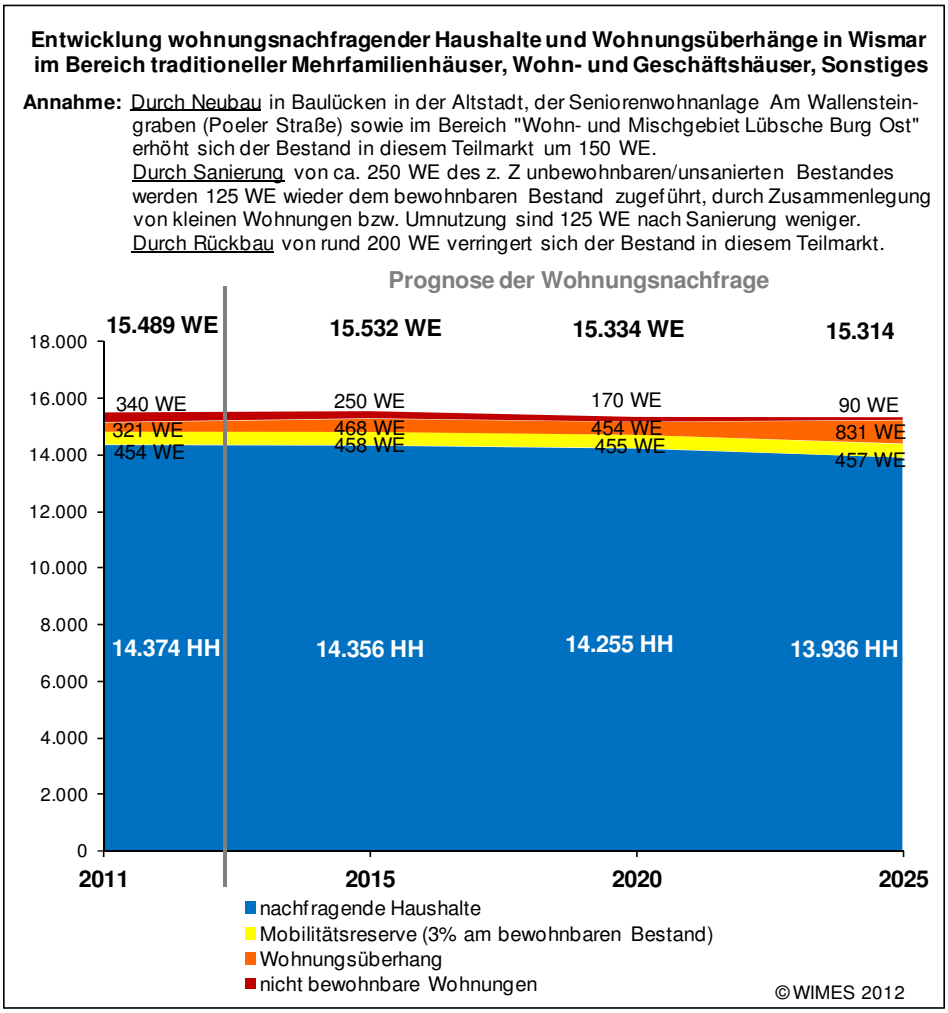
Weiterhin verringert sich der Wohnungsbestand in diesem Teilmarkt durch Rückbaumaßnahmen von rund 200 WE.

Neubaumaßnahmen wurden von 150 WE im Teilmarkt traditionell errichte Mehrfamilienhäuser bis 2025 angenommen. Das sind 100 WE altersgerechte Wohnungen am Wallsteinsteingraben (Poeler Straße) und 50 WE Wohnungsneubau in Mehrfamilienhäuser bzw. Wohn- und Geschäftshäusern in Baulücken in der Altstadt und Lübsche Burg Ost.

Aber der Wohnungsüberhang nimmt aufgrund des leichten Rückgangs der wohnungsnachfragenden Haushalte in diesem Teilmarkt, des Wohnungsneubaus und der Aktivierung der z. Z. unbewohnbaren Gebäude zu (siehe Abbildung 35).

Das bedeutet, dass auch im Teilmarkt „traditionelle Mehrfamilienhäuser“ über Rückbau und/oder Bestandsveränderungen nachgedacht werden muss. Das ISEK-Teilkonzept für die Altstadt beinhaltet diesbezüglich vor allem im Hinblick auf Bestandsveränderungen entsprechende Maßnahmenkonzepte.

Abbildung 35: Wohnungsnachfragende Haushalte–Wohnungsüberhang



Wohnungsnachfrage im Teilmarkt „industrielles Mehrfamilienhaus“

Im Wohnungsteilmarkt „industriell errichtete Mehrfamilienhäuser“ lag der Bestand in 2011 bei 5.627 WE. Davon standen 442 Wohnungen in bewohnbaren Gebäuden leer und 100 WE in freigezogenen Gebäuden wegen Rückbau (30 WE) und bevorstehender Sanierung (70 WE).

Für die Mobilitätsreserve wurden 3 % vom bewohnbaren Bestand angesetzt, das sind 166 WE. Im Ausgangsjahr 2011 ist daher ein Wohnungsüberhang von 276 WE zu verzeichnen zzgl. 100 WE wegen Rückbau und Modernisierung.

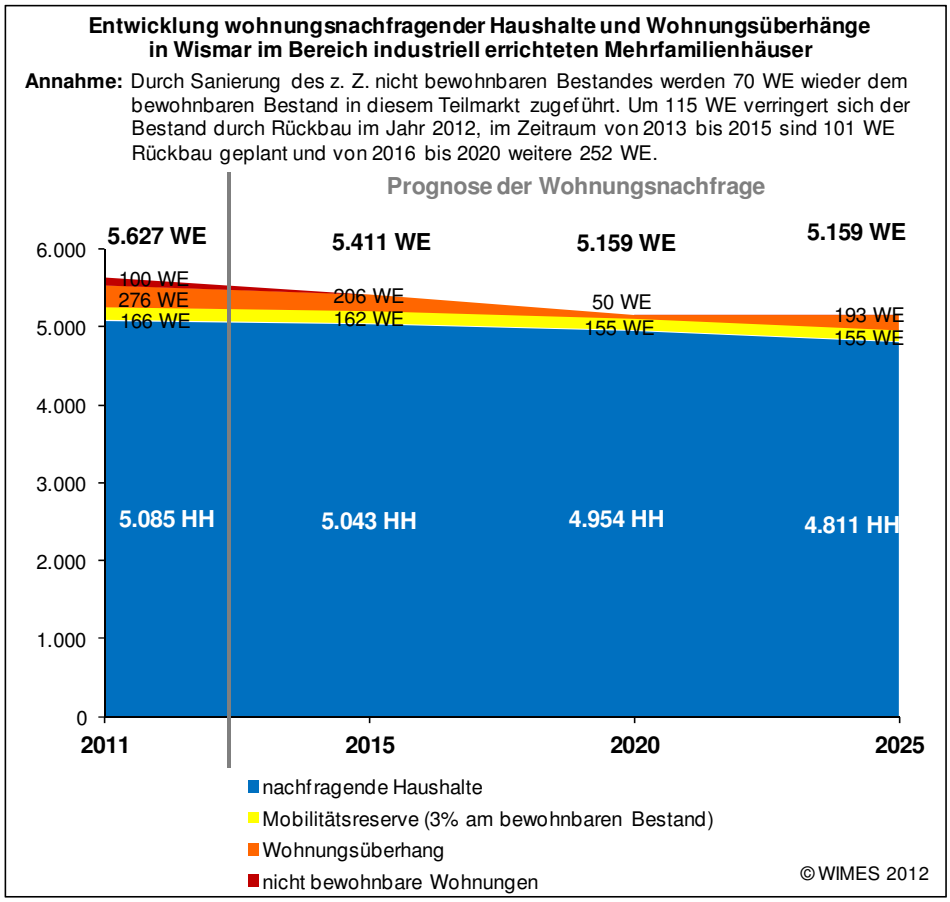
Die Prognoseberechnungen in diesem Teilsegment ergab eine Abnahme der wohnungsnachfragenden Haushalte, von derzeit 5.085 Haushalten auf 4.811 Haushalte im Jahr 2025.

Angenommen wurde, dass nach Sanierung eines z. Z. freigezogenen Wohnblocks die 70 WE wieder dem bewohnbaren Bestand zugeführt werden. Durch Rückbau reduziert sich der Wohnungsbestand in 2012 um 115 WE, von 2013 bis 2015 sind 101 WE Rückbau geplant und von 2016 bis 2020 weitere 252 WE. Wenn die prognostizierte Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte eintreten sollte und der Rückbau wie angenommen erfolgt, wird der Wohnungsüberhang bis 2020 nahezu abgebaut. Nach 2020 werden wahrscheinlich in diesem Marktsegment wegen sinkender Einwohner- und Haushaltszahlen die Leer-

stände wieder steigen. Das heißt, dass im Teilmarkt „industriell errichtete Mehrfamilienhäuser“ auch Rückbau, nach 2020 notwendig wird. Das bedeutet aber, dass Handlungsbedarf und Städtebauförderung auch nach 2020 erforderlich ist.

Die ISEK-Teilkonzepte für die Wohngebiete Friedenshof I und II und Kagenmarkt mit Maßnahmenkonzept werden parallel erarbeitet.

Abbildung 36: Wohnungsnachfragende Haushalte–Wohnungsüberhang



4.4. Städtebauliche Entwicklung und Prognose zur künftigen Ausstattung mit sozialer Infrastruktur

4.4.1 Analyse der städtebaulichen Entwicklung

Bei der städtebaulichen Analyse fanden folgende drei Indikatorengruppen Berücksichtigung:

- Lagequalität der Stadtteile – bewertet wurden die Zentrumsqualität der Stadtteile und die Lage zum Naturraum,
- Verkehrserschließung – bewertet wurde die Anbindung an das überregionale Straßennetz, das ÖPNV-Netz, der ruhende Verkehr und das Radwegenetz
- Funktionalität der Stadtteile – bewertet wurden die Ausstattung mit Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, altersgerechten Wohnformen, Sport-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Spielplätze, Medizinische Versorgung und Sonderangebote

Die Einzelindikatoren wurden im Expertenrahmen (Stadtverwaltung, Sanierungsträger, Wohnungsunternehmen, Planungsbüros) einer Über-

prüfung unterzogen. Das angewendete Indikatorensystem stellt ein weiterentwickeltes Grundschema aus dem Jahr 2002 (Bundeswettbewerb „Stadtumbau Ost“), für die qualitative Bewertung der Stadtteile dar.

Anders als bei den sozioökonomischen und den wohnungswirtschaftlichen Analysen, wo die Bewertung fast ausschließlich aus quantitativer Sicht erfolgte, wurden bei den städtebaulichen Indikatoren qualitative Bewertungen, also die weichen Standortfaktoren, einbezogen. Sie basieren in der Regel auf Einschätzungen, Vergleichen von Sachständen oder Zuständen in den Stadtteilen und können nicht durchweg auf Messergebnisse zurückgeführt werden, demzufolge ist eine Subjektivität im Urteil der Betrachtenden nicht zu umgehen.

Die Bewertung der städtebaulichen Qualitäten der Stadtteile erfolgte jeweils im gesamtstädtischen Vergleich. Es geht hierbei nicht um die Einordnung der Stadtteile in eine Rangordnung mit dem Ziel, diese nach einer Wertskala in gut, weniger gut oder schlecht zu klassifizieren. Es ist vielmehr beabsichtigt, aus dem vergleichenden Stand der gebietsspezifischen Qualitäten perspektivische Bedarfe und Möglichkeiten für eine integrierte Stadtentwicklung / Stadtumbau abzuleiten und einzugrenzen.

Die Bewertung der Stadtteile konzentriert nicht auf die Bestimmung der Wohnlage. Es werden vielmehr im Vergleich städtebaulich-funktionale Vorzüge, Qualitäten oder Defizite der Gebiete ablesbar.

Indikatorengruppe „Lagequalität der Stadtteile“

<u>Zentrumsqualität</u>

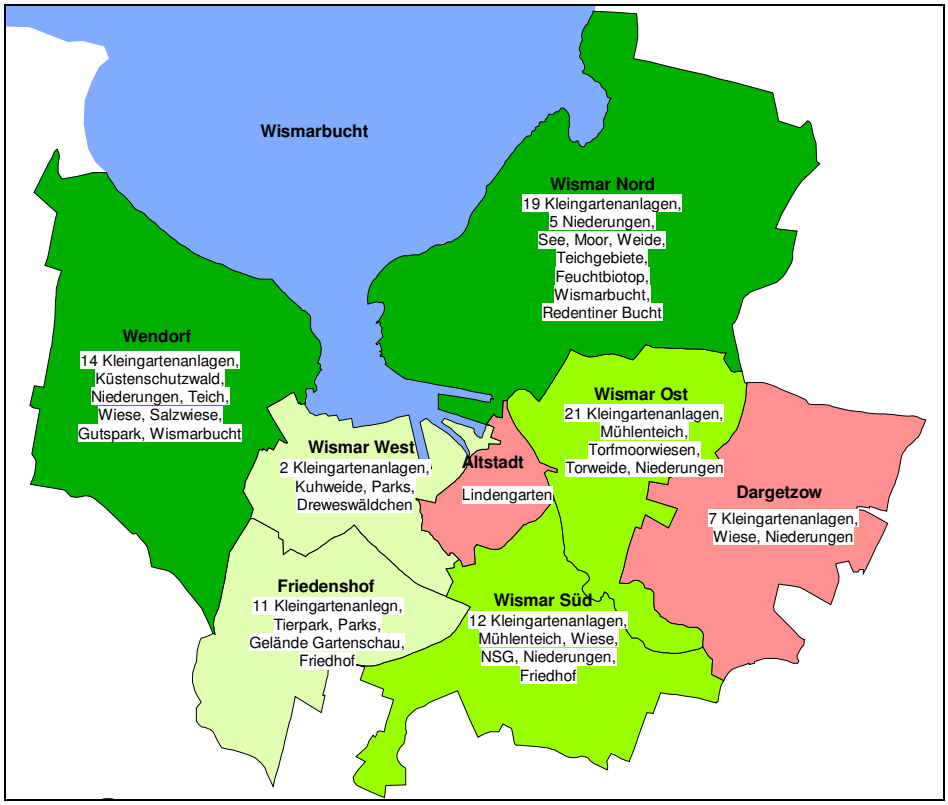
Bis auf Dargetzow verfügen alle Stadtteile über ein Stadtteilzentrum.



Kapitel 4
Bestandsanalyse und Prognose

Lagequalität

Die Lagequalität der Stadtteile bestimmt die Attraktivität der Wohnstandorte ganz wesentlich. Die Stadtbereiche, die besonders zentral liegen und günstige Beziehungen zum Wasser und zur freien Landschaft besitzen, nehmen in der Bewertungsskala zum städtebaulichen Kriterium „Lagebeziehungen“, die vorderen Ränge ein, das sind Wendorf und Wismar Nord.



Einschätzung zum Landschaftraum

Geologisch gehört Westmecklenburg zur Norddeutschen Senke und bildet damit einen Teil des Norddeutschen Tieflandes. Insgesamt sind fünf verschiedene Landschaftszonen vertreten, die wiederum in Großlandschaften unterteilt sind.

Das Ostseeküstengebiet ist durch besondere geomorphologische und hydrologische Verhältnisse infolge der Küstenausgleichsprozesse im unmittelbaren Grenzraum zwischen Land und Meer und durch den ausgleichenden Klimaeinfluss der Ostsee geprägt. Hierzu zählt in der Planungsregion die Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland und Wismarbucht“. Das Gebiet ist relativ waldarm. Schwere, fruchtbare Böden ermöglichen eine überwiegend ackerbauliche Nutzung. Der Westen ist geprägt durch die Heckenlandschaft des Klützer Winkels. Die Außenküste des nordwestlichen Hügellandes wird von einer ausgeglichenen Steilküste gebildet. Die Wismarbucht hingegen ist durch zahlreiche Buchten und Halbinseln stark gegliedert und umfasst eine Vielfalt an Küstenformationen wie Flachküsten mit Salzwiesen und Strandwällen, Windwattflächen und Steilküstenabschnitte.

Das Wismarer Stadtgebiet wird im Süden durch einen Höhenrücken geprägt, vor dem sich das Wismarer Niederungsgebiet bis zur Hafen-

bucht erstreckt. Das Niederungsgebiet besteht in Wesentlichen aus der Salzwiese, ehemaligen Stadtweiden, Mooren, Bächen, Gräben und dem aufgestauten Mühlenteich. Die größeren Gewässer im Stadtgebiet sind überwiegend künstlicher Natur, sie wurden mit der Ostseebucht und den Sumpfgebieten als natürlicher Schutz der mittelalterlichen Stadt genutzt. Das markanteste Fließgewässer ist der Wallensteingraben. Im Mittelalter existierte in der Altstadt ein ausgedehntes Grubensystem, von dem nur noch die Frische Grube erhalten ist. Aus dem Niederungsgebiet erheben sich Moränenhügel wie der Altstadthügel.

In Wismar gibt es nur wenige Waldflächen und wenige Parkanlagen. Kleingartenanlagen und parkartig angelegte Friedhöfe prägen das Stadtbild. Im Altstadtbereich finden sich nur vereinzelt Grünanlagen, an den Kirchen und ehemaligen Klöstern, in Teilen an der alten Stadtmauer, am Promenadenring und an der Claus-Jesup-Straße (ehemalige Faule Grube). Außerhalb des Altstadtringes sind Grünanlagen vorhanden, die weiter vernetzt werden müssen. Markante Grünanlagen liegen in Wendorf, orientiert zur Wismarbucht. In den Neubaugebieten ist der Anteil an Grün- und Freiflächen ausgeprägt. Einen wichtigen Anteil am Grünsystem haben die Sportanlagen und insbesondere die überdurchschnittlich zahlreichen Kleingärten. Markant sind die sternförmig auf die Altstadt zuführenden Alleen.

Im Rahmenlandschaftsplan der Hansestadt Wismar von 1996 wurde im Vergleich zur Flächennutzung 1942 festgestellt, dass erhebliche Flächenanteile für die Bebauung in Anspruch genommen wurden und somit die natürlichen Lebensräume, insbesondere die Niederungen, immer mehr eingeengt wurden. Es wird empfohlen, die fortschreitende Flächeninanspruchnahme kritisch zu hinterfragen. Der Landschaftsrahmenplan kommt zum Ergebnis, dass ausgehend von den erhalten gebliebenen prägenden Landschaftsräumen am Stadtrand und den unbebauten Niederungsbereichen im Stadtinneren ein differenziertes vernetzte Grünsystem entwickelt werden kann.

Bewertung der Stadtteile

Bei der Bewertung der Indikatorengruppe „Lagequalität“ erreichen die Stadtteile Wendorf, Wismar Nord und Wismar Süd die besten Werte. Dargetzow belegt den letzten Rang im Vergleich der Stadtteile. Dargetzow ist der einzige Stadtteil in Wismar, wo kein Stadtteilzentrum vorhanden ist und wie in der Altstadt gibt es nur wenige Grünflächen

Tabelle 14: Bewertung der Indikatorengruppe „Lagequalität der Stadtteile“

Stadtteile	Zentrumsqualität	naturräumliche Lage	Summe	Lagequalität	Rang
Altstadt	3,00	2,00	5,00	67,8	7
Wismar Nord	2,00	7,00	9,00	122,0	2
Wismar Ost	2,00	6,00	8,00	108,5	4
Dargetzow	1,00	3,00	4,00	54,2	8
Wismar Süd	2,00	6,50	8,50	115,3	3
Friedenshof	2,00	5,50	7,50	101,7	5
Wismar West	2,00	5,00	7,00	94,9	6
Wendorf	2,00	8,00	10,00	135,6	1
Wismar	**2,00**	**5,38**	**7,38**	**100,0**	
Stadtzentrum =3 P.		Kleingartenanlagen =1 P.			
Stadtteilzentrum =2 P.		hoher Anteil Kleingärten =2 P.			
Nebenzentrum =1 P.		typische Naturräume je 1 P.			

Kapitel 4
Bestandsanalyse und Prognose

Indikatorengruppe „Verkehrserschließung“

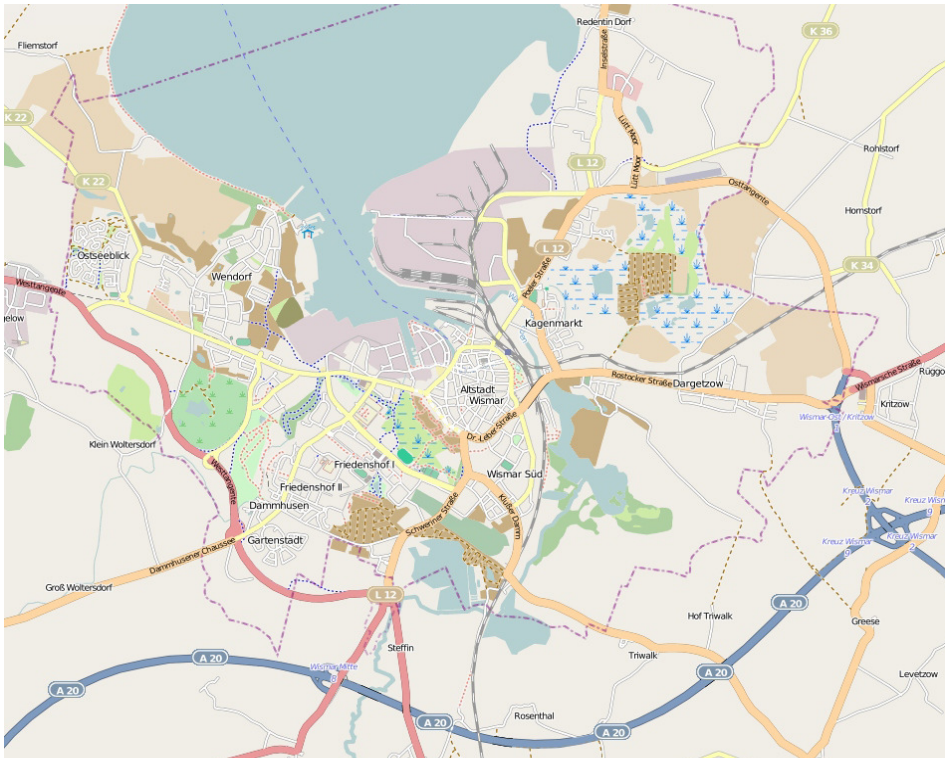
Autobahnen, Bundes und Landesstraßen

Wismar ist im Fernverkehr über die Autobahnen BAB A 20 (Lübeck – Stettin) und BAB A 14 (Wismar – AD Dreieck Schwerin) angebunden.

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.

Die Hansestadt Wismar wird 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



Büro IVAS, übergeordnetes Straßensystem

Seehafen Wismar

Die zentrale Lage des Seehafen Wismar ist ideal für die Nord-Südverkehre zwischen Mitteleuropa und Skandinavien. Aber 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 löschen, als Stück-, Massen- oder Flüssiggut. Um die Leis-

tungsfähigkeit des Seehafens auch perspektivisch zu sichern, ist eine Vertiefung der Fahrrinne auf 11,50 m vorgesehen.

Der Seehafen Wismar bietet einer Vielzahl von Branchen ideale Bedingungen für den Umschlag und die Lagerung von Gütern aller Art. Als typischer „multi purpose port“ bewegt er zum Beispiel bandgeförderte und witterungsempfindliche Schütt- und Massengüter wie Agrarprodukte, Baustoffe, Salze, Chemie und Düngemittel. Energieträger wie Biomasse in Form von Holzpellets und Holzhackschnitzeln werden fachgerecht in Wertschöpfungsketten organisiert. Aber auch die Logistik anderer Holz- und Forstprodukte, Metalle, Maschinen und Anlagen wird in enger Abstimmung mit dem Kunden geplant und realisiert. Aber auch Stückgüter, Flüssiggüter, RoRo-Güter, Container oder Projektladungen werden dank modernster technischer Ausrüstung und hochqualifizierter Fachkräfte im Hafen umgeschlagen.

Dank seiner optimalen Anbindung an die Autobahnen A 20 und A 14 ist der Hafen schnell und ohne Einschränkungen von Straßenfahrzeugen aller Art zu erreichen. Der Ost-West-Verkehr Richtung Hamburg und Osteuropa lässt sich mit Hilfe der A 20 schnell und günstig abwickeln. Die A 14 bietet die direkte Verbindung nach Berlin und Mitteldeutschland.

Für den effizienten Vor- und Nachlauf der straßengebundenen Verkehre steht der direkte Zubringer zum Autobahnkreuz Wismar zur Verfügung. Für LKW ist ausschließlich der Nordzubringer ab A 20 - Abfahrt Kreuz Wismar vorgesehen, welcher für Projekttransporte mit Überlängen bis zu 60 m erweitert worden ist.

Die erstklassige Anbindung des Standortes an das Bahnnetz ist ein wichtiger Faktor für die Leistungsfähigkeit des Seehafen Wismar. Mehr als 60 % aller über den Seehafen abgewickelten Landverkehre erfolgen im Modal Split über die Schiene. Damit leistet er einen wichtigen Beitrag zur Reduzierung von Schadstoffemissionen und setzt Green Logistics aktiv um. Um Einschränkungen für den städtischen Straßenverkehr durch Schließzeiten auf Grund der Bahnverbindung auch bei wachsender Nutzung durch den Seehafen zu vermeiden, wird in den kommenden Jahren durch die Deutsche Bahn AG in Zusammenarbeit mit der Hansestadt Wismar die Straßenunterführung Poeler Straße realisiert

Der Hafen verfügt über ein 23 km hafeneigenes Gleisnetz und ist elektrifiziert an das europäische Eisenbahnnetz angebunden. Alle Liegeplätze sind mit einem direkten Gleisanschluss ausgestattet. Der hafeninterne Rangierbahnhof mit 18 Gleisen bietet beste Voraussetzungen für die Bildung von Ganzzügen.

Auf die zu erwartende Verkehrs- und Ansiedlungsentwicklung ist der Wirtschaftsstandort Wismar bestens vorbereitet. Potenzielle Produktions- und Lagerflächen vermarktet der Seehafen Wismar an geeignete Gewerbe- und Industrieunternehmen.

Neben kleineren Flächen im Hafengebiet stehen mit dem Großgewerbestandort Wismar-Kritzow Entwicklungsflächen von rund 180 ha zur Verfügung. Die attraktive Lage des Standortes mit seiner Nähe zum Hafen und zu den Autobahnkreuzen eignet sich vor allem für die Ansiedlungen hafenaffiner Unternehmen.

Einen maßgeblichen Einfluss auf die Verkehrs- und Umschlagentwicklung des Hafens werden die geplanten und in Arbeit befindlichen Projekte wie die Anpassung der seewärtigen Zufahrt Wismarbucht und die Hafenerweiterung 2. Bauabschnitt haben.

Wassersport

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 Liegenplätzen 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. Etwas außerhalb des Stadtzentrums befindet sich der Yachthafen Wendorf im gleichnamigen Stadtteil.

Flughäfen

Über die schnell erreichbaren Flughäfen Hamburg – Fuhlsbüttel und Rostock – Laage ist Wismar unmittelbar an das weltweite Passagier- und Frachtliniennetz angebunden.

In der Nähe des Flughafens Rostock – Laage ist 1992 ein Güterverkehrszentrum als leistungsfähige Logistik-Schnittstelle zwischen Luft, Schiene, Straße und Wasser errichtet worden. Kleine Flugzeuge können auf dem Flugplatz Müggenburg, unmittelbar am Stadtrand Wismars gelegen, starten und landen. Weiterhin stehen die Flughäfen Schwerin-Parchim und Lübeck-Blankensee zur Verfügung.

Öffentlicher Personen-Nahverkehr (ÖPNV)

Wismar liegt an den Bahnstrecken Wismar–Rostock und Ludwigslust–Wismar; die Strecke Wismar–Karow wurde 1998 stillgelegt. Der Bahnhof liegt nordöstlich der Altstadt. Er wird von 3 Regional Express-Linien der DB AG angebunden. In unmittelbarer Nähe zum Bahnhof befindet sich der Zentrale Omnibusbahnhof, Anlaufpunkt aller Stadt- und Regionalbuslinien.

Zurzeit findet eine Fortschreibung des regionalen Nahverkehrsplanes statt. Darüber hinaus beabsichtigt der Landkreis, eine auf Verkehrsplanung spezialisierte Unternehmensberatung mit der Erstellung eines Umsetzungskonzeptes zum Nahverkehrsplan zu beauftragen. Ergebnis dieses Auftrages soll insbesondere ein neues Liniennetz für die Stadt Wismar und den Stadt-/Umlandraum sowie neue Fahrpläne sein.

Straßennetz

Die ehemalige Bundesstraße B105 führt heute über mehrere Hauptverkehrsstraßen (z.B. Rostocker Straße und Lübsche Straße) von Ost nach West durch die Stadt Wismar. Von Süden tangiert die B106 die Stadt und wird als neue Ortsumgehung in Richtung Westen geführt. Alle Stadtteile sind hervorragend angebunden, die Altstadt wird von einem Straßenring umgeben.

ÖPNV

Bahnhof und Zentraler Omnibusbahnhof befinden sich in unmittelbarer Lage zur Altstadt. Der Stadtbusverkehr wird vom Nahverkehr Nordwestmecklenburg als Eigenbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg (Linien A bis G) sowie vom privaten Regionalbusunternehmen Bus-Betriebe Wismar GmbH (BBW) mit der Linie 242 erbracht. Der Regionalbusverkehr wird von den Busverkehrsunternehmen Bus-Betriebe Wismar GmbH (BBW), Mecklenburger Verkehrsbetriebe GmbH (mvb) und Grevesmühlener Busbetriebe GmbH (GBB) erbracht. Tariflich sind sie in die Verkehrsgemeinschaft Westmecklenburg (VWM) integriert.

Ruhender Verkehr

Es wird davon ausgegangen, dass im gesamten Stadtgebiet (außer Altstadt) aufgrund der städtebaulichen Struktur der Stadtteile Stell- und Parkplätze in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen.

Im Bereich der Altstadt wurden in den Untersuchungen des Ingenieurbüros IVAS Dresden zur Vorbereitung eines Parkraumbewirtschaftungssystems ein enormer Parkdruck und ein erhebliches quantitatives und qualitatives Defizit festgestellt. Es besteht Bedarf an einer Neuorganisation, Bewirtschaftung, am Ausbau der vorhandenen Parkplatzanlagen und an der Neuanlage peripherer Parkplätze. Derzeit fehlen zwischen 800 und 1000 Stellplätzen. Für Reisebusse gibt es derzeit zwei zentrale altstadtnahe Parkplätze, deren Kapazität nicht immer ausreicht. Aufgrund der steigenden Besucherzahlen müssen hier weitere Möglichkeiten gefunden werden.

Wohnmobilstellplätze

Die Hansestadt Wismar verfügt über eine Stellplatzanlage für Wohnmobile, der einen wichtigen touristischen Faktor darstellt. Dieser Wohnmobilpark hat eine Kapazität für 50 Stellplätze, er befindet sich im Westhafen Wismar, Schiffbauerdamm.

Radverkehr

Alle wichtigen überörtlichen Routen für Fahrradtouristen (z. B. der sehr beliebte Ostsee-Küsten Radweg) tangieren die Wismarer Altstadt. Innerhalb der Altstadt wird an der Durchsetzung eines durchgängigen gut befahrbaren Radwegenetzes gearbeitet. Hier müssen Lösungen gefunden werden, die im Einklang mit der denkmalgerechten Sanierung der Straßenräume stehen. Ein Defizit ist im Bereich der Abstellmöglichkeiten festzustellen, wobei Abstellmöglichkeiten und Fahrradverleihstationen ein wichtiges Thema für die Überplanung des Bahnhofsvorplatzes sind

Das Thema Radverkehr ist aus touristischen und ökologischen Aspekten künftig von besonderer Bedeutung.

Bewertung der Stadtteile

Bei der Bewertung der Indikatorengruppe „Verkehr“ wurden die Stadtteile Wismar Süd, Dargetzow und Wismar West die besten Werte gegeben. Für die Altstadt ergeben sich weitere Handlungsbedarfe bezüglich der Verkehrssituation, insbesondere des ruhenden Verkehrs.

Tabelle 15: Bewertung der Indikatorengruppe „Verkehr“

	Ruhender Verkehr	Anbindung an Bundesstraße	ÖPNV	Radwegenetz	Punktzahl	Rang
Altstadt	2,3	2,0	1,0	2,0	7,3	**8**
Wismar Nord	1,0	1,5	2,2	1,0	5,7	**7**
Wismar Ost	1,7	1,0	1,5	1,0	5,2	**4**
Dargetzow	1,5	1,0	1,5	1,0	5,0	**2**
Wismar Süd	1,3	1,0	1,5	1,0	4,8	**1**
Friedenshof	1,8	1,0	1,5	1,0	5,3	**5**
Wismar West	1,6	1,0	1,5	1,0	5,1	**3**
Wendorf	1,2	1,0	2,2	1,0	5,4	**6**
Wismar	**1,6**	**1,2**	**1,6**	**1,1**	**5,5**	
	sehr gut=1	sehr gut=1	sehr gut=1	sehr gut=1		
	gut=2	gut=2	gut=2	gut=2		
	mangelhaft=3	mangelhaft=3	mangelhaft=3	mangelhaft=3		

Indikatorengruppe „Funktionalität der Stadtteile“

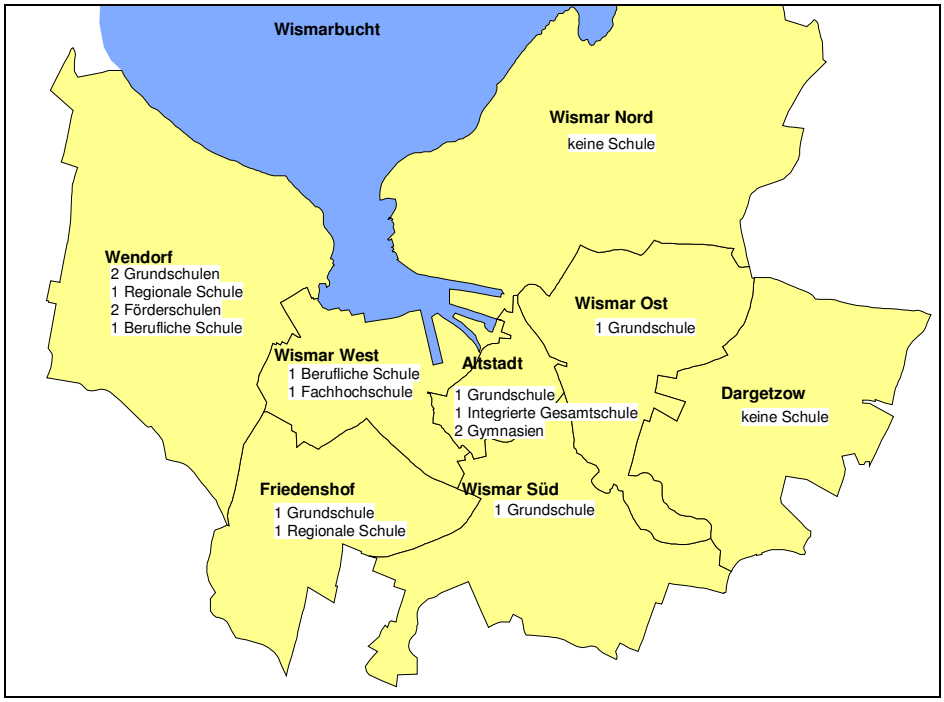
Die Analyse und Bewertung zur Funktionalität der Stadtteile bezog sich auf folgende infrastrukturelle Ausstattungen der Stadtteile:

- Schulstandorte und Art der Schulen
- Versorgung mit Kindertagesplätzen
- Ausstattung mit Kinderspielplätzen, einschließlich Bolzplätzen
- Ausstattung mit Sport- und Freizeiteinrichtungen
- Medizinische Versorgung (Ärzte, Zahnärzte, Krankenhäuser)
- Angebot an altersgerechten Wohnformen
- Ausstattung der Stadtteile mit Sonderangeboten, wie Tierpark, Kirchen, kulturelle Angebote etc.
- Ausstattung der Stadtteile mit Grundversorgung/Einzelhandelsfläche

Achtung: Bei der folgenden Analyse und Bewertung zur Ausstattung der Stadtteile mit Schulen, Kindertagesstätten, Kultur- und Freizeiteinrichtungen wird das Vorhandensein einer solchen Einrichtung als Stadtortvorteil für den Stadtteil bewertet. Da diese stadtteilübergreifend wirken, kann und muss der Ausstattungsgrad und der Bedarf gesamtstädtisch eingeschätzt und bewertet werden!

Schulen

Standorte öffentlicher Schulen sind die Altstadt, Wismar Ost, Friedenshof und Wendorf. So existieren im Bereich der allgemein bildenden Schulen insgesamt vier Grundschulen, zwei Regionale Schulen, eine Integrierte Gesamtschule, zwei Gymnasien sowie eine Förderschule. Daneben werden von privaten Trägern in Wendorf eine Grundschule mit Orientierungsstufe sowie eine Förderschule und im Stadtteil Wismar Süd eine Grundschule mit Orientierungsstufe betrieben. Die Schulversorgung in Wismar ist gegenwärtig gesichert, kurzfristig besteht jedoch Handlungsbedarf bezüglich der Sanierung von Schulgebäuden und mittelfristig bezüglich der Erweiterung von Hortkapazitäten (siehe 4.4.3).



Das leer stehende unsanierte Schulgebäude (ehemalige Ankerschule) am Friedenshof II in der Hans-Rothbart-Straße befindet sich z. Z. in Sanierung. Nach Fertigstellung der Sanierung soll die Regionalschule (Ganztagsschule), die sich in dem unsanierten Schulgebäude in der Erich-Weinert-Promenade 6 befindet umziehen. Das Schulgebäude in der Erich-Weinert-Promenade 6 soll dann abgebrochen werden.

Kindertagesstätten

Im Zeitraum von 2001 bis 2011 hat sich die Anzahl der Kinder im Alter von 1 bis 6,5 Jahren[3], also im Krippen- und Kindergartenalter, um 273 Personen (18,1 %) erhöht. Die höchste Steigerungsrate war mit 138 Kindern (49,5 %) in der Altstadt zu verzeichnen. Der Anteil der Kinder von 1 bis 6,5 Jahre an der Gesamtbevölkerung liegt hier bei 5,4 % in 2011, dem Höchstwert im Stadtteilvergleich. Der gesamtstädtische Durchschnitt beträgt 4,2 %. Die höchste Zahl an Kindern von 1 bis 6,5 Jahre in 2011 verbucht der Stadtteil Friedenshof mit 445 Kindern.

Eine Zunahme der Kinder von 1 bis 6,5 Jahre hat eine entsprechende Bedarfserhöhung an Kindertagesplätzen zur Folge. Eine unzureichende und nicht qualitätsgerechte Versorgung mit Kindertagesplätzen ist oftmals Grund genug, das Wohngebiet zu verlassen. Die Versorgung mit Kindertagesstätten ist ferner dahingehend von Bedeutung, dass ausreichend Kindertagesplätze es vor allem Frauen erleichtern, Beruf und Familie miteinander zu vereinbaren.

Im Jahr 2001 war ein Angebot von 1.007 Kindertagesplätzen vorhanden, das entsprach einem Versorgungsgrad von nur 67 Plätzen je 100 Kinder von 1 bis 6,5 Jahren. Die vorhandenen Plätze waren zu 99 % ausgelastet.

Kindertagesstätten befanden sich in vier der insgesamt acht Stadtteile, das sind die Altstadt, Wismar Ost, Friedenshof und Wendorf. Angesichts der hohen Auslastung und der steigenden Anzahl der Kinder zeigte sich deutlich die Notwendigkeit der Schaffung neuer Kapazitäten. Im Zeitraum von 2001 bis 2011 wurden 464 Kindertagesplätze neu geschaffen.

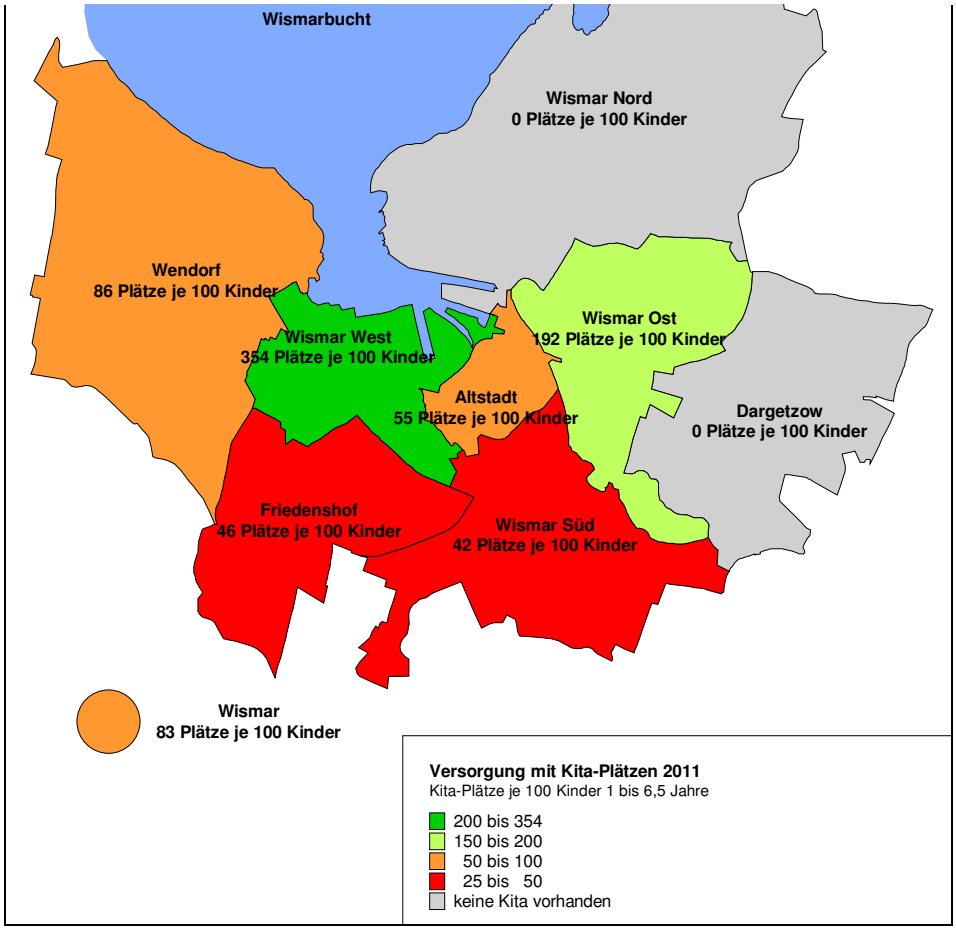
Im Dezember 2011 standen für die Betreuung der 1.779 Kinder im Alter 1 bis 6,5 Jahre insgesamt 1.471 Plätze in 16 Kindertagesstätten zur Verfügung, das entspricht einem Versorgungsgrad von 83 Plätzen je 100 Kinder. Dies liegt zwar deutlich über dem Wert des Jahres 2001, aber mit 83 Plätzen je 100 Kinder bis 6,5 Jahren ist die Kapazität noch nicht der Nachfrage entsprechend, insbesondere auf Grund der hohen Zunahme der Geburten in den vergangenen Jahren.

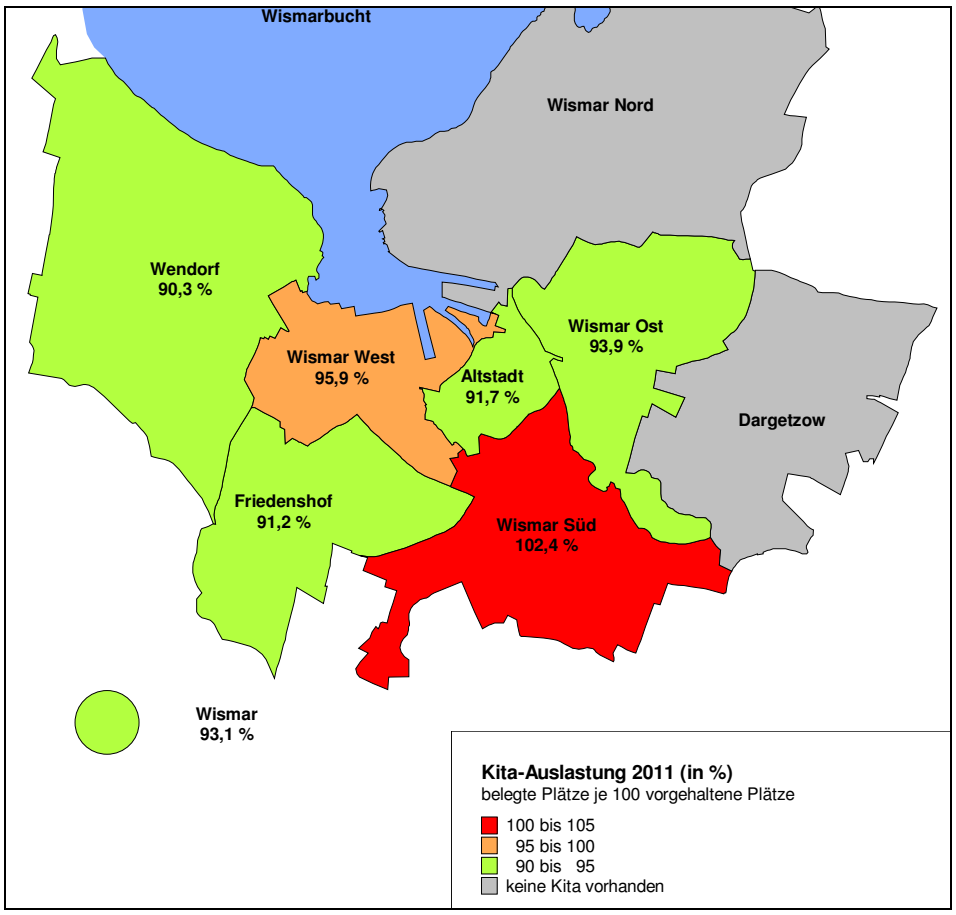
Die Auslastung der Kindertagesstätten betrug im Jahr 2011 insgesamt 93,1 %, aber im Krippenbereich ist eine Überbelegung vorhanden (Auslastung 102 %!). Auf Grund der hohen Geburtenrate in den vergangenen Jahren sind Kapazitätserweiterungen im Krippenbereich erforderlich. Zusätzlich wurden 152 Kinder bei Tagesmüttern betreut.

Die innerstädtische Betrachtung zeigt, dass es in 2011 nur in Wismar Nord und Dargetzow keine Kindertageseinrichtungen gibt. Eine überdurchschnittlich hohe Auslastung der Kita-Plätze gesamt wird in Wismar Süd und West deutlich. Beide Stadtteile übernehmen diesbezüglich eine Versorgungsfunktion für die Altstadt.

[3] Krippenalter = 1-3 Jahre, Kindergartenalter = 3-6,5 Jahre → Es ist anzunehmen, dass im ersten Lebensjahr keine Betreuungskapazitäten in Einrichtungen beansprucht werden (Betreuung zu Hause, in Einzelfällen Tagespflege). Somit finden die Kinder im Alter von Null bis unter einem Jahr in den Betrachtungen zur Kita-Versorgung keine Beachtung.

Kapitel 4
Bestandsanalyse und Prognose





Wohnanlagen für Ältere und Pflegeeinrichtungen

Für die pflegebedürftige ältere Bevölkerung standen im Jahr 2001 in der Hansestadt Wismar 345 Plätze in drei Altenwohnheimen zur Verfügung, die komplett ausgelastet waren. Darüber hinaus wurde weiterer Bedarf festgestellt. Angesichts der hohen Auslastung und dem Zuwachs der älteren Einwohner war die Schaffung weiterer Kapazitäten dringend erforderlich.

Im Jahr 2011 zeigt sich in der Hansestadt Wismar ein breit gefächertes Betreuungsangebot für die ältere Bevölkerung. Wismar verfügt nunmehr über sechs Seniorenpflegeheime. Im Stadtgebiet bestehen zwei städtische Pflegeheime, in Friedenshof mit einer Kapazität von 204 Plätzen und im Stadtteil Wendorf mit einer Kapazität von 81 Plätzen. Die Malteser betreiben in Friedenshof ein Pflegeheim mit 120 Plätzen. Zwei Pflegeheime der Diakonie haben zudem ihren Standort in der Altstadt (insgesamt 88 Pflegeheimplätze). Im April 2008 eröffnete schließlich unter privater Trägerschaft das Seniorenpflegeheim Haus Seestern im Stadtteil Wendorf mit 79 Plätzen. Neben diesen Angeboten der vollstationären Pflege bietet die Volkssolidarität in Wendorf sowie das Diakoniewerk in der Altstadt Plätze der teilstationären Pflege an (24 bzw. 14 Plätze). Die Hansestadt Wismar verfügt zudem über ein breites Spektrum im Bereich des betreuten Wohnens. Insgesamt ergibt sich eine Zahl von 397 WE, davon wurden 244 WE mit Wohnungsbaufördermitteln und 153 WE frei finanziert. Insgesamt steht eine Kapazität von 397 bis etwa 800 Plätzen, je nach möglicher Belegung der WE mit einer oder maximaler zwei Personen.

Tabelle 16: Versorgungsgrad mit Wohnanlagen für Ältere

Stadtteil	Betreutes Wohnen Anzahl WE	Pflegeheime vollstationäre Plätze	Plätze gesamt*	Senioren ab 75 Jahre	Plätze je 100 Einwohner ab 75 Jahre
Altstadt	83	88	254	444	57
Wismar Nord			0	194	0
Wismar Ost	68		136	470	29
Dargetzow			0	96	0
Wismar Süd			0	455	0
Friedenshof	60	324	444	832	53
Wismar West	45		90	542	17
Wendorf	141	156	438	2.127	21
Wismar	**397**	**568**	**1.362**	**5.160**	**26**

* unterstellt wird für das Betreute Wohnen eine Kapazität von zwei Plätzen je Wohnung

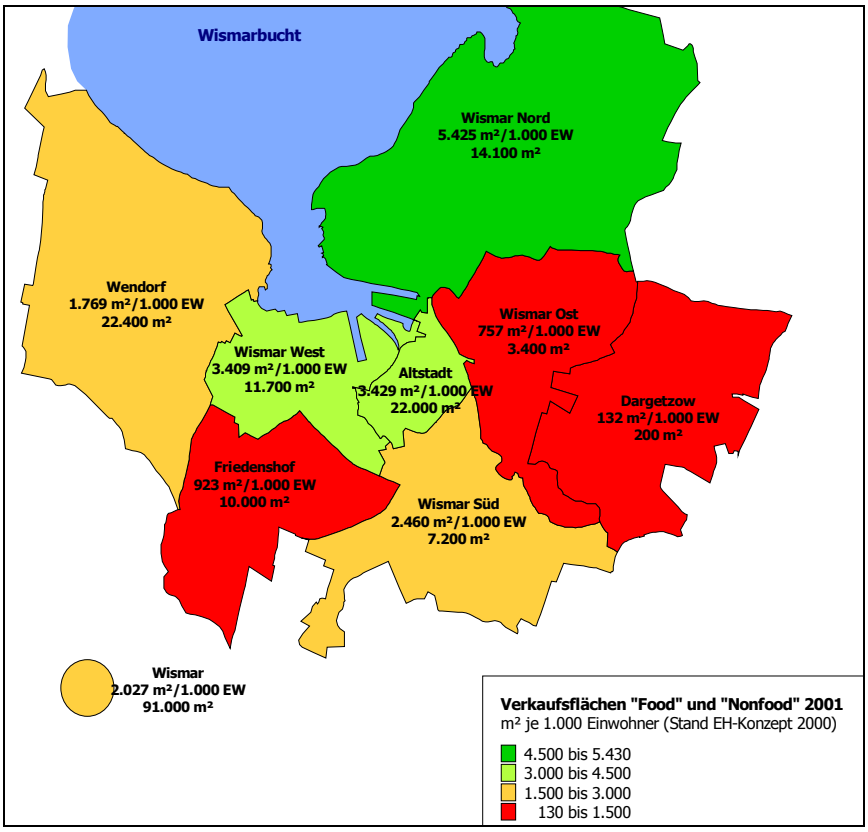
Bezüglich der Versorgung mit Kapazitäten in Senioreneinrichtungen ist innerhalb der Senioren die Altersgruppe der Einwohner ab 75 Jahre von Bedeutung, wobei erfahrungsgemäß für rund 20 % altersgerechter Wohnraum (mit und ohne Betreuung) benötigt wird. Im Jahr 2011 lebten in Wismar 5.160 Personen im Alter von 75 Jahre und älter. Rein rechnerisch ergibt sich ein Bedarf von rund 1.030 Plätzen und somit wäre aktuell der Bedarf gedeckt.

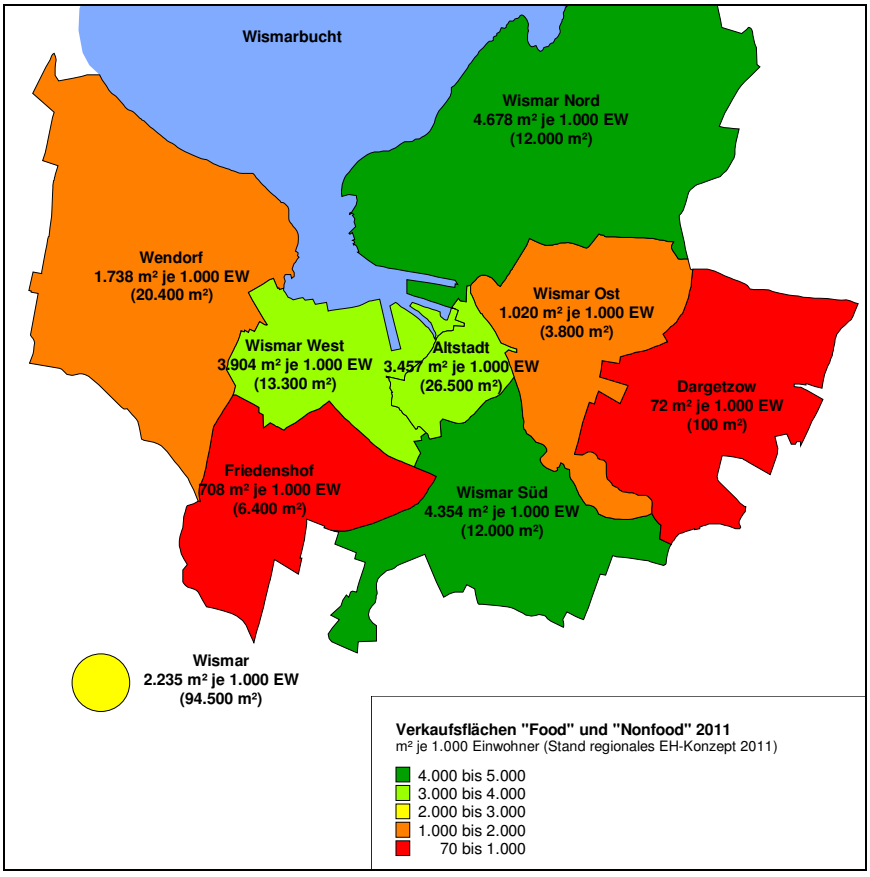
Zu berücksichtigen ist dabei, dass die Hansestadt Wismar auch eine Versorgungsfunktion für die Umlandgemeinden erfüllt. Zudem ist künftig von einem weiteren Anstieg der älteren Bevölkerung auszugehen. 2011 befanden sich zwei Einrichtungen im Bau, zum einen das Pflegezentrum Lübsche Burg mit 84 vollstationären Plätzen, 21 WE des Betreuten Wohnens und 14 Tagespflegeplätzen (Fertigstellung 2012) sowie die Seniorenwohnanlage Poeler Straße mit 100 WE (Fertigstellung 2012/2013).

Kapitel 4
Bestandsanalyse und Prognose

Einzelhandelsgrundversorgung

Die Einzelhandelsbruttofläche (einschl. Leerstände) hat sich gegenüber 2001 um 3.500 m² erhöht. Das Verhältnis Einwohner je m² Verkaufsfläche hat sich auch durch Einwohnerzuwachs oder -verlust verändert.





Die Bruttoverkaufsflächen in Wismar gesamt betragen 94.500 m² (431 Betriebe), das sind 2,24 m² Verkaufsfläche pro Einwohner (2.235 m² je 1.000 Einwohner).

Wismar Nord und Wismar Süd verfügen über das höchste Angebot an Bruttoverkaufsflächen je Einwohner. Im Vergleich der Stadtteile wird deutlich, das erhebliche Unterschiede bezüglich der Einzelhandelsfläche je Einwohner bestehen. So verfügt der Stadtteil Dargetzow mit nur 100 m² Verkaufsfläche insgesamt über das geringste Angebot[4].

Das höchste Flächenangebot (28 % der Gesamtfläche Wismars) ist in der Altstadt vorhanden, gefolgt von Wendorf mit 21.6 %. In Dargetzow, Wismar Ost und Friedenshof sind die Flächenanteile im städtischen Vergleich deutlich unterdurchschnittlich.

Tabelle 17: Einzelhandelsbruttofläche – Bereiche Food und Non-Foot

	Einzelhandelsbruttoflächen m²			Anteil an Wismar gesamt in %		
Stadtteil	**Food**	**Non-Food**	**Gesamt**	**Food**	**Non-Food**	**Gesamt**
Altstadt	1.900	24.600	26.500	7,8	35,0	28,0
Wismar Nord	2.300	9.700	12.000	9,5	13,8	12,7
Wismar Ost	2.300	1.500	3.800	9,5	2,1	4,0
Dargetzow	50	50	100	0,2	0,1	0,1
Wismar Süd	3.100	8.900	12.000	12,8	12,7	12,7
Friedenshof	3.800	2.600	6.400	15,7	3,7	6,8
Wismar West	3.800	9.500	13.300	15,7	13,5	14,1
Wendorf	7.000	13.400	20.400	28,9	19,1	21,6
Wismar gesamt	**24.250**	**70.250**	**94.500**	**100,0**	**100,0**	**100,0**

Die aktive Verkaufsfläche liegt in Wismar gesamt bei 85.800 m². Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen im Dezember 2011 standen 8.700 m² Verkaufsfläche (53 Betriebe) im Bereich Non-Food leer, das entspricht einer Leerstandsquote in diesem Bereich von 12,4 %. Die höchsten Verkaufsflächenleerstände in diesem Bereich sind in den Stadtteilen Wismar Süd und Wendorf vorhanden.

Tabelle 18: Aktive Einzelhandelsfläche in m² (Gesamt minus Leerstand)

Stadtteil	**Food**	**Non-Food**	**Leerstand Non-Food**	**Leerstand Non Food (%)**	**Aktive Verkaufsfläche**
Altstadt	1.900	24.600	3.000	12,2	23.500
Wismar Nord	2.300	9.700	0	0,0	12.000
Wismar Ost	2.300	1.500	100	6,7	3.700
Dargetzow	50	50	0	0,0	100
Wismar Süd	3.100	8.900	4.100	46,1	7.900
Friedenshof	3.800	2.600	1.000	38,5	5.400
Wismar West	3.800	9.500	100	1,1	13.200
Wendorf	7.000	13.400	400	3,0	20.000
Wismar gesamt	**24.250**	**70.250**	**8.700**	**12,4**	**85.800**

Zentrale Versorgungsbereiche in den Stadtteilen:

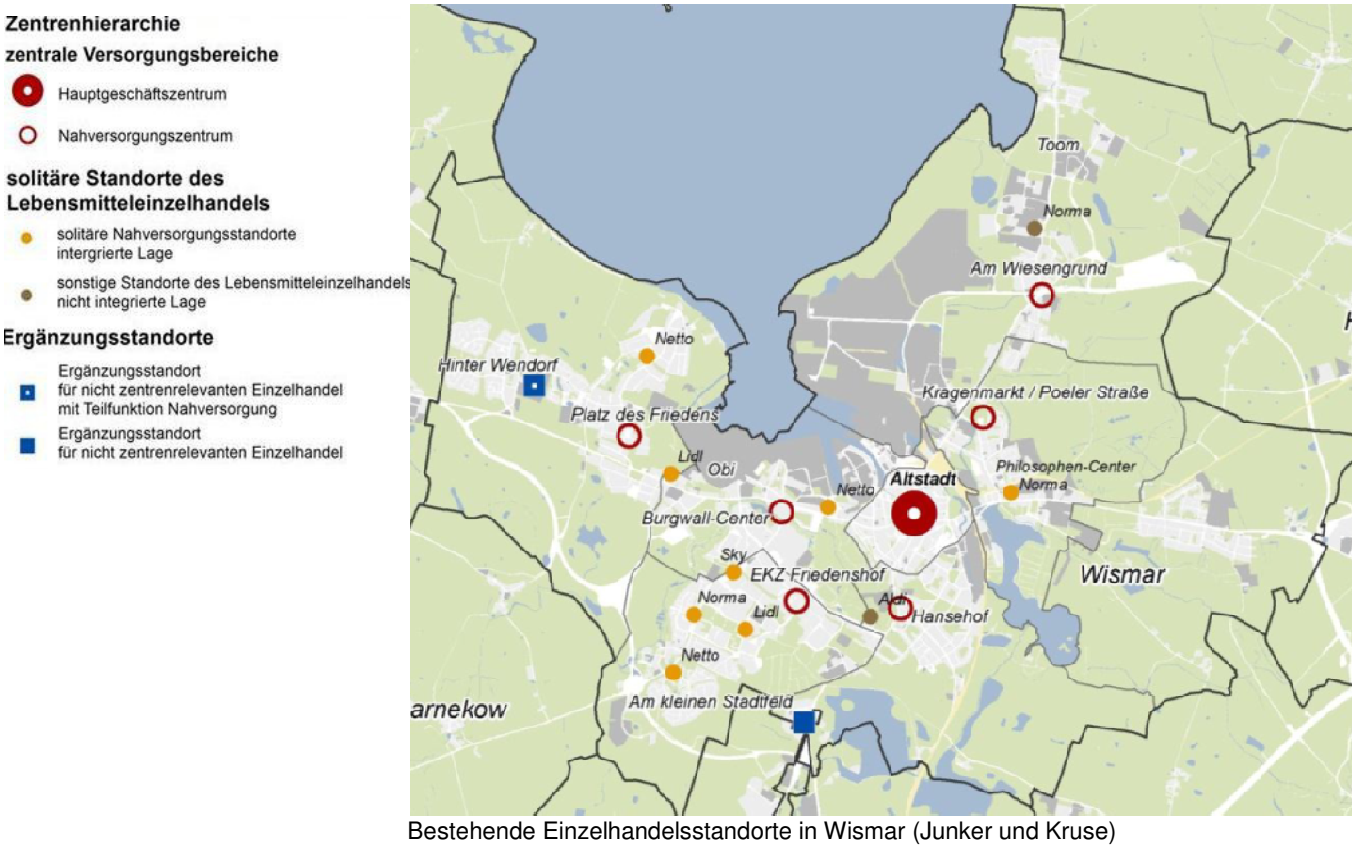
- Hauptgeschäftszentrum Altstadt und sechs weitere zentrale Versorgungsbereiche in den Stadtteilen
- Nah- und Grundversorgung der umliegenden Wohngebiete (siedlungsstrukturell integriert)

[4] Datenerhebung Junker und Kruse im Dezember 2011 im Rahmen der Erarbeitung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland- Raum Wismar (Kurzfassung, November 2012)

- von den Stadtteilzentren geht keine wesentliche Konkurrenz für die Innenstadt aus, da sie – mit Ausnahme des Burgwallcenters im Stadtteil Wismar West – kein über die wohnstandortnahe Versorgung hinausreichendes zentrenrelevantes Angebot bereitstellen

Sonderstandorte:

- Der Fachmarktstandort Hinter Wendorf (Angebote im zentren- und nahversorgungsrelevanten Bereich) ist eine deutliche Konkurrenz für das Hauptgeschäftszentrum und die Stadtteilzentren und neben der Innenstadt ist dieser der größter Einzelhandelsstandort in Wismar (siedlungsstrukturell teilintegrierte Lage).
- Der Sonderstandort Am kleinen Stadtfeld (siedlungsstrukturell nicht integriert) bietet nahversorgungs- und zentrenrelevante Angebote an.
- Die Sonderstandorte Toom und OBI sind großflächige Anbieter mit nichtzentrenprägenden Sortimenten (insbesondere der Branchen Bau- und Gartenmarkt)
- Eine besondere Konkurrenz für die zentralen Versorgungsbereiche der Hansestadt Wismar geht von den nichtintegrierten Standorten in Kritzow und Gägelow (zusammen rd. 30.000 m² Verkaufsfläche) außerhalb des Stadtgebietes aus.



Bestehende Einzelhandelsstandorte in Wismar (Junker und Kruse)

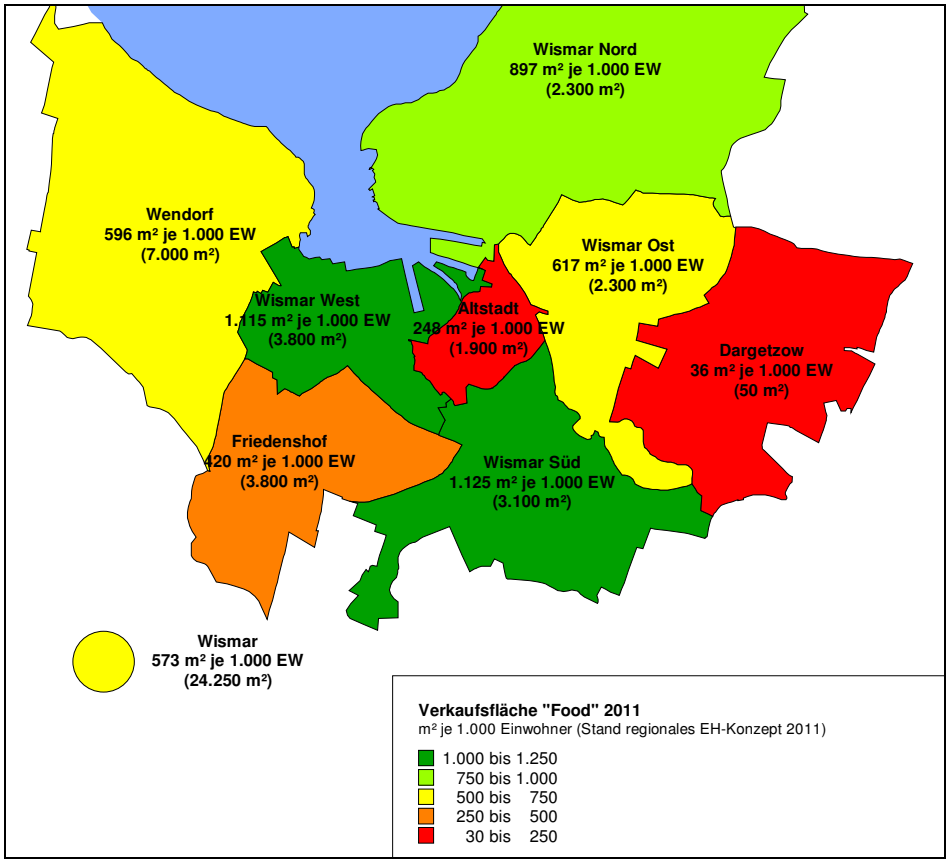
Angebotsdefizite bestehen in der Hansestadt Wismar in den Warengruppen Spielwaren/Hobbyartikel, Möbel, Elektronik, Multimedia, Baumarkt- und Gartensortimente.

Nahversorgung

Das Ausstattungsniveau an Lebensmittelverkaufsflächen ist auf gesamtstädtischer Ebene als überdurchschnittlich zu bewerten (über dem bundesdurchschnittlichen Referenzwert). Qualitativ hat eine Verschiebung hin zu discountorientierten Angebotsformen stattgefunden. Positiv zu werten ist, dass sich die Angebote in siedlungsstrukturell integrierter oder teilintegrierter Lage befinden.

Insgesamt ergibt sich für die Hansestadt Wismar je 1.000 Einwohner eine Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich von 573 m^2, der Bundesdurchschnitt liegt bei 380 m^2 Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner[5]. Dargetzow hat mit einer Verkaufsfläche im Nahversorgungsbereich von nur 50 m^2 (0,36 m^2 je Einwohner) ein geringes Angebot, hier besteht eine Versorgungslücke im Lebensmitteleinzelhandel.

Die räumliche Verteilung bzw. „Flächendeckung“ zeigt, das insbesondere dem Altstadtbereich ein entsprechend breites Nahversorgungsangebot fehlt, nicht nur aufgrund der defizitären räumlichen Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs, sondern auch als Magnet für den innerstädtischen Einzelhandel. Seit dem Jahr 2000 haben zwei Supermärkte den Standort aufgegeben, so dass es derzeit lediglich einen größeren Anbieter an der Altwismarstraße gibt (Edeka-Supermarkt, 500 m²), die Bevölkerungsentwicklung der Altstadt Wismars ist seit mehreren Jahren deutlich positiv und auch die Prognose deutet weiter steigende Einwohnerzahlen an, so dass sich hier Handlungsbedarf ergibt.



[5] Die Ausweisung der Verkaufsfläche durch das Statistische Bundesamt erfolgt nur im Fünf-Jahres-Rhythmus, der letzte vorliegende Stand ist für das Jahr 2009. Aktuelle Daten im Vergleich zu anderen/ ähnlichen Kommunen sind nur durch einen hohen finanziellen Aufwand zu erwerben.

Kapitel 4
Bestandsanalyse und Prognose

Bewertung der Stadtteile

Bei der Bewertung der Indikatorengruppe „Funktionalität der Stadtteile“ wurden der Altstadt, Wismar West und Wendorf die besten Werte gegeben. Der Stadtteil Dargetzow belegt auch in dieser Indikatorengruppe den letzten Rang. Dieser Stadtteil ist überwiegend durch individuellen Eigenheimbau charakterisiert, entsprechend der in der gesamtstädtischen Analyse bestehen Schwachstellen im infrastrukturellen Bereich.

Tabelle 19: Bewertung der Indikatorengruppe „Funktionalität“

Stadtteil	Altersgerechte Wohnformen	Einzelhandel	Sonderangebote	Sport-/Freizeit-einrichtungen	Spielplätze	Schulen	Kita	Gesundheit	Funktionalität gesamt	Funktionalität	Rang
Altstadt	2	8	16	2	2	4	1	8	43	151,2	1
Wismar Nord	0	6	3	4	1	0	0	2	16	56,3	7
Wismar Ost	1	8	2	4	3	1	2	4	25	87,9	6
Dargetzow	0	6	0	2	2	0	0	2	12	42,2	8
Wismar Süd	0	9	4	3	2	1	1	8	28	98,5	5
Friedenshof	2	6	6	4	4	2	1	4	29	102,0	4
Wismar West	1	8	6	8	4	2	2	8	39	137,1	2
Wendorf	1	6	8	5	4	6	1,5	4	36	124,8	3
Wismar	**0,9**	**7,1**	**5,6**	**4,0**	**2,8**	**2,0**	**1,1**	**5,0**	**28**	**100,0**	

	keine Angebote =0	**Einzelhandelsfläche**	kulturelle Einrichtungen	Sportanlagen	sehr gute Ausst. =4 P.	keine Schule =0	keine Kita =0	**Ärzte**			
	Angebote vorhanden =1	sehr gute Ausst. =5 P.	ehem. Gartenschaugelände	Sport-/Freizeitkomplexe	Gute Ausst. =3 P.	unterversorgt =1	unterversorgt =1	sehr gut =4 P.			
	gute Ausstattung =2	gute Ausstattung =3 P.	Tierpark	**mit je 1 Punkt bewertet**	gerüngf. Ausst. =2 P.	Gesichert =2	Gesichert =2	vorhanden =2 P.			
		Grundversorgung	Kirche, Post		schlechte Ausst. =1 P.	Gymnasium =+1		keine =0 P.			
		sehr gute Ausst. =5 P.	Gewerbegebiete			and. Schule =+1		**Zahnärzte**			
		gute Ausstattung =3 P.	Bibliothek					sehr gut =4 P.			
			mit je 1 Punkt bewertet					vorhanden =2 P.			
								keine =0 P.			

4.4.2 Prognose zur künftigen Ausstattung mit sozialer Infrastruktur

Die Einwohnerentwicklung nach unterschiedlichen Altersgruppen betrachtet, gibt darüber Auskunft, wie sich Zielgruppen für verschiedenste Planungsbereiche zukünftig entwickeln werden. So lassen sich beispielsweise Aussagen treffen hinsichtlich der zu erwartenden Anzahl an Kindergartenkindern, Schülern der Grund- und weiterführenden Schulen oder des Bestandes der Senioren ab 65 Jahre und dabei vor allem der Hochbetagten im Hinblick auf die Inanspruchnahme von Angeboten der ambulanten und teilstationären Altenpflege sowie stationären Einrichtungen. Die Ausstattung einer Kommune mit sozialer Infrastruktur ist fundamental für das Funktionieren der Gebiete und damit für die Wohnzufriedenheit der Einwohner verantwortlich. Die Hansestadt Wismar verfügt grundlegend über alle funktionalen Basiseinrichtungen. Wichtig ist die Betrachtung der altersgruppenspezifischen Infrastruktur.

Künftiger Bedarf Kindertagesstätten

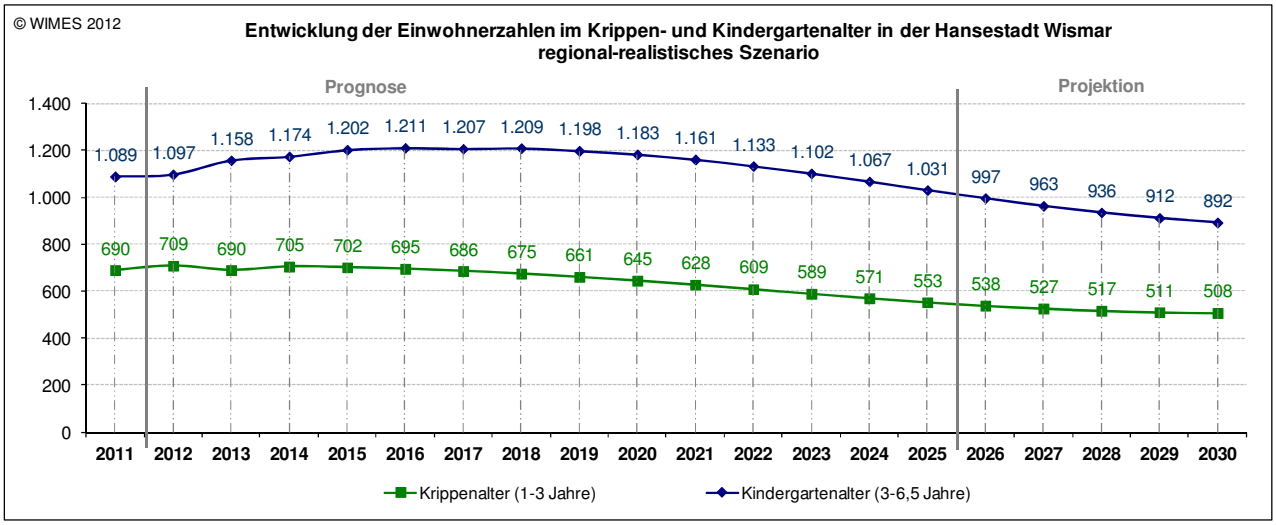
Wie in der Analyse beschrieben standen 2011 für die Betreuung der 1.779 Kinder im Alter 1 bis 6,5 Jahre insgesamt 1.471 Plätze (327 Krippen- und 1.144 Kindergartenplätze) in 16 Kindertagesstätten zur Verfügung, das entspricht einem Versorgungsgrad von 83 Plätzen je 100 Kinder.

Im Krippenbereich lag der Versorgungsgrad in 2011 gemessen an den 690 Kindern im Alter von 1 bis unter 3 Jahren in Wismar bei lediglich 47 Plätzen je 100 Kinder, für den Kindergartenbereich wurde für 1.089 Kinder im Alter von 3 bis 6,5 Jahren ein Versorgungsgrad von 105 Plätzen je 100 Kinder erreicht.

Entsprechend der Bevölkerungsprognose verweist die Zahl der Kinder von 1 bis 6,5 Jahre in der Hansestadt Wismar in den ersten Prognosejahren noch auf eine zunehmende Tendenz, nach 2016 setzt eine rück-

läufige Entwicklung ein. Insgesamt ergibt sich von 2011 zu 2025, dem Ende des Prognosezeitraumes, ein Einwohnerverlust in der Gruppe der Kinder von 11,0 % (-195 Personen).

Abbildung 37: Entwicklung der Einwohnerzahlen im Krippen- bzw. im Kindergartenalter im Prognose- /Projektionszeitraum



Während sich für die Kinder im Krippenalter von 1 bis 3 Jahren ein Verlust um 19,8 % (-137 Kinder einstellt), geht die Zahl der 3-6,5jährigen, (Kindergartenkinder) nur um 5,3 % (-58 Personen) bis zum Ende des Prognosezeitraumes zurück, wobei sich zunächst merkliche Zugewinne einstellen. So nimmt die Zahl der Kinder im Kindergartenalter gegenüber dem heutigen Niveau bis zum Jahr 2016 (Maximum im Betrachtungszeitraum mit 1.211 Kindern im Kindergartenalter) um 122 Personen zu. Im Projektionszeitraum 2025 bis 2030 ist insgesamt von einer weiteren Abnahme der Kinder im Kita-Alter um 184 Personen (-11,6 %) auszugehen, davon 46 Kinder im Krippenalter und 138 Kinder im Kindergartenalter.

Angesichts der momentanen Belegung der vorhandenen Kapazitäten, vor allem der hohen Nachfrage im Krippenbereich, sowie der Prognosewerte für die Hansestadt Wismar ergibt sich kurz- bis mittelfristig die Notwenigkeit zur Schaffung weiterer Betreuungskapazitäten. Dies betrifft überwiegend den Innenstadtbereich, wo anteilig die meisten Kinder Wismars wohnen.

Langfristig gesehen (zum Ende des Prognosezeitraumes) stellt sich ein sinkender Bedarf ein. Die zu erwartenden Überkapazitäten sollten jedoch dann nicht zu einer Schließung von Einrichtungen führen. Angesichts der momentanen Hortversorgung – hohe Auslastung von 96 % – sowie der künftigen Entwicklung der Kinder im Grundschulalter sollten die vorhandenen Betreuungsmöglichkeiten für Hortplätze genutzt werden, abhängig aber von der Entwicklung der Ganztagsschulen.

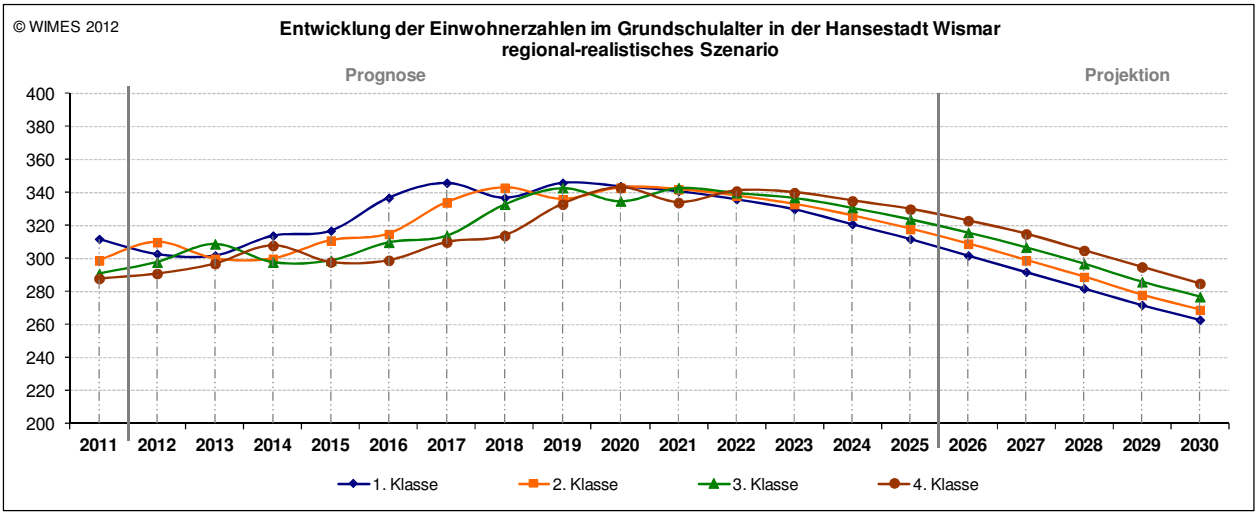
Schulversorgung

Im Bereich der allgemein bildenden Schulen befinden sich in Wismar vier Grundschulen, zwei Regionale Schulen, eine Integrierte Gesamtschule, zwei Gymnasien sowie eine Förderschule. Daneben werden von privaten Trägern in Wendorf eine Grundschule sowie eine Förderschule und im Stadtteil Wismar Süd eine Grundschule betrieben. Damit ist die Schulversorgung in der Hansestadt Wismar gegenwärtig gesichert.

Kapitel 4
Bestandsanalyse und Prognose

Die Bevölkerungsprognose zeigt für die Einwohnerzahl im Grundschulalter (6,5 bis 10,5 Jahre) im Prognosezeitraum bis 2025 eine schwankende Entwicklung. Die Zahl der Grundschulkinder wird im Jahr 2020 voraussichtlich um 94 Kinder über dem heutigen Niveau liegen, der Zugewinn erstreckt sich über alle Alter der 1. bis 4. Klasse.

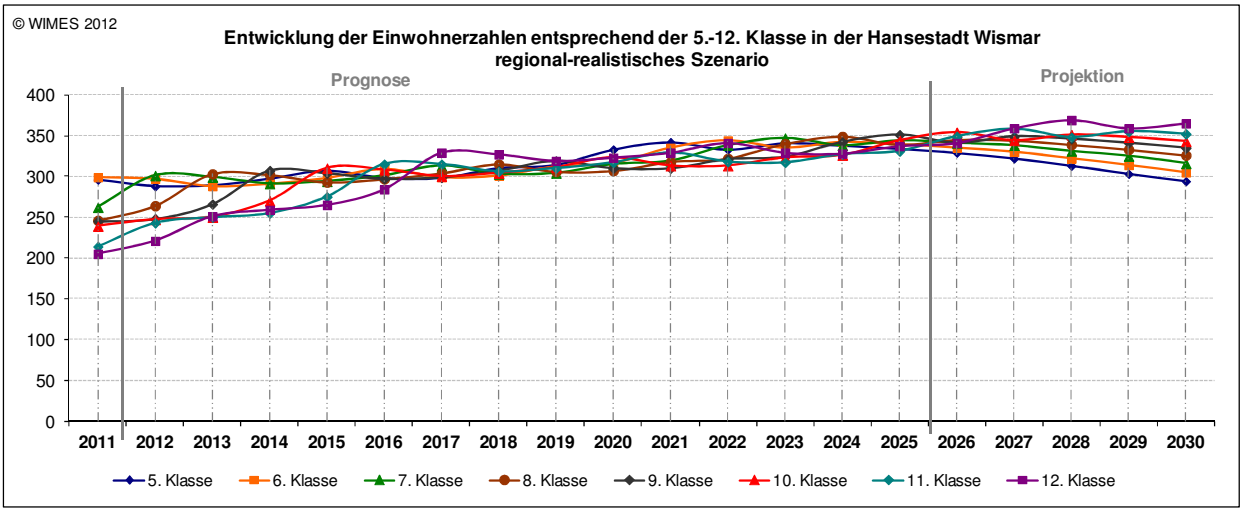
Abbildung 38: Einwohnerzahl im Grundschulalter nach Klassen



Für die Betreuung der Kinder im Hortalter, d. h. von 6,5 bis 10,5 Jahren, stehen derzeit in der Hansestadt Wismar 833 Plätze zur Verfügung. Dies ergibt einen Versorgungsgrad von nur 74 Plätzen je 100 Kinder im Hortalter. Die vorhandenen Plätze waren dabei zu 96 % belegt. Angesichts der momentanen Belegung der vorhandenen Hortkapazitäten sowie der lt. Prognose stetigen Zunahme der Grundschulkinder, ergibt sich kurz- bis mittelfristig die Notwenigkeit zur Schaffung weiterer Hortkapazitäten.

Für die Einwohnerzahl im Alter von 10,5 bis 18,5 Jahren, d. h. die potenziellen Schüler weiterführender Schulen, zeigt sich im Prognosezeitraum eine steigende Tendenz, es ergibt sich von 2011 zu 2025 ein Zuwachs um 35,5 %, das sind 713 Personen. Die Zugewinne erstrecken sich dabei über alle Alter entsprechend der 5. bis 12. Klasse.

Abbildung 39: Einwohnerzahl in den Altern entsprechend der 5.-12. Kl.



Die Zahl der Schüler in den Altern entsprechend der 5.-12. Klasse wird bis 2025 um ca. 700 Kinder über dem heutigen Niveau liegen.

Schlussfolgernd ergibt sich, dass die vorhandenen Schulkapazitäten im Bereich der allgemein bildenden Schulen erhalten und zum Teil noch erweitert werden müssen einschließlich einer qualitativen Verbesserung der Bildungsangebote.

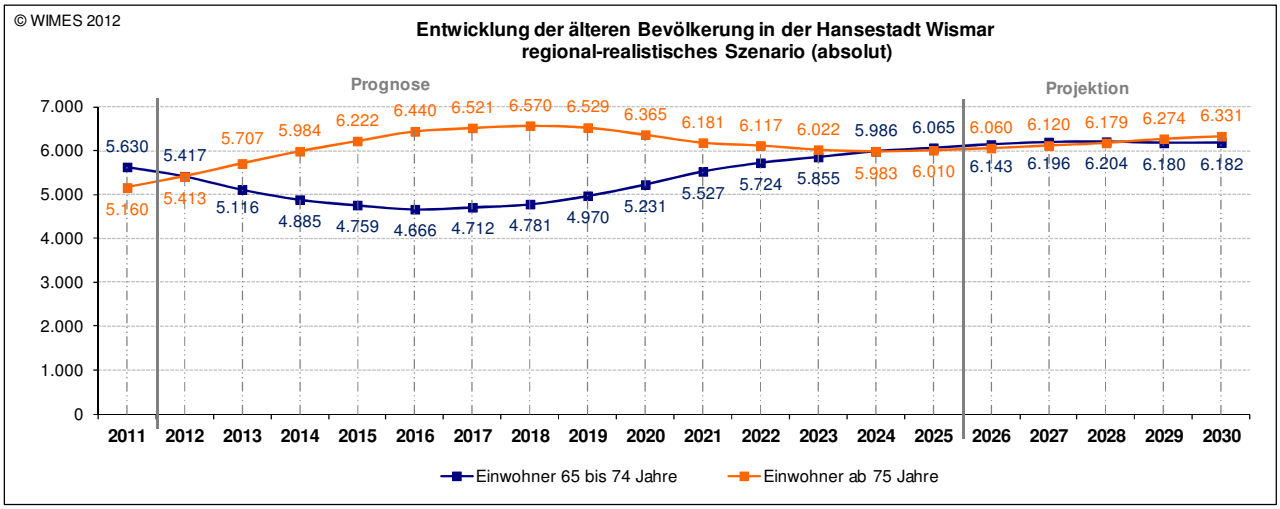
Wohnanlagen für Ältere und Pflegeeinrichtungen

Die Einwohnerentwicklung der Senioren ab 65 Jahre nach den Altersgruppen 65 bis 74 Jahre und 75 Jahre und älter entsprechend dem regional-realistischen Szenario der Bevölkerungsprognose zeigt, dass die Zahl der Senioren von 65 bis 74 Jahren zunächst eine rückläufige Tendenz aufweist. Der Tiefpunkt wird 2016 mit 4.666 Personen erreicht, im Startjahr 2011 liegt die Zahl der 65-74jährigen noch bei 5.630 Personen. Nach 2016 sind aber bis zum Ende des Prognosezeitraumes 2025 jährliche Zugewinne zu verzeichnen, wobei sich insgesamt von 2011 bis 2025 ein Zuwachs von 7,7 % (+435 Personen) ergibt.

Demgegenüber erfährt die Zahl der Personen ab 75 Jahre bis zum Jahr 2018 jährliche Zugewinne, danach setzt bis 2025 eine leicht rückläufige Entwicklung ein, insgesamt wird aber von 2011 bis 2025 ein Zugewinn um 16,5 % (+850 Personen) erreicht.

Nach 2025 steigt die Zahl wieder um rund 300 Personen an. So dass insgesamt ein Zuwachs bis zum Jahr 2030 von rund 1.150 Personen in der Altersgruppe der ab 75jährigen zu erwarten ist.

Abbildung 40: Einwohnerzahlen der Altersgruppen 65-74 Jahre und ab 75 Jahre



Für die pflegebedürftige ältere Bevölkerung stehen gegenwärtig in der Hansestadt Wismar insgesamt 614 Plätze in sieben vollstationären Pflegeeinrichtungen, einschließlich Lübsche Burg, zur Verfügung. Im Teilstationären Bereich werden 52 Plätze angeboten. Im Bereich betreutes Wohnen ist eine Kapazität von 518 WE, einschließlich der Seniorenwohnanlage Poeler Straße, vorhanden. Unterstellt wird, dass diese Wohnungen mit durchschnittlich 1,5 Personen belegt werden.

Bezüglich der Versorgung mit Plätzen in Senioreneinrichtungen (mit und ohne Pflege) ist die Altersgruppe der Einwohner ab 75 Jahre von Bedeutung. Erfahrungsgemäß benötigen rund 20 % altersgerechten Wohnraum. In 2011 lebten in der Hansestadt Wismar 5.160 Personen im Alter von 75 Jahre und älter. Rein rechnerisch würde der Bedarf bei rund

1.030 Plätzen liegen. Demgegenüber steht ein Angebot von derzeit insgesamt 1.443 Plätzen, einschließlich Lübsche Burg und Wallensteingraben und bei einer durchschnittlichen Belegung der WE im betreuten Wohnen von 1,5 Personen. Damit wäre der Bedarf gegenwärtig gedeckt.

Zu berücksichtigen ist dabei allerdings, dass die Hansestadt Wismar auch eine Versorgungsfunktion für die Umlandgemeinden erfüllt, welche über keine oben genannten altersgerechten Wohnformen verfügen. Hier leben rund 920 Einwohner ab 75 Jahre, woraus hier ein Bedarf von rund 200 Plätzen resultiert.

Mit dem merklichen Anstieg der Zahl der Einwohner ab 75 Jahre im Prognose-/Projektionszeitraum bis 2030 würde sich ein Bedarf von ca. 1.300 Plätzen ergeben (nur bezogen auf die Bevölkerung ab 75 Jahre in der Hansestadt Wismar). Für das Umland wird eine ähnliche Entwicklung der Altersgruppe der Senioren ab 75 Jahre unterstellt, wodurch ein weiterer Bedarf (ebenfalls bis 2030) von 200 Plätzen generiert wird.

In der Summe liegt der Bedarf bei rund 1.500 Plätzen in Pflegeeinrichtungen bzw. altersgerechtes Wohnen mit und ohne Pflege. Diesem steht ein Angebot von rund 1.450 Plätzen. Das bedeutet, dass mittelfristig nur noch geringe Kapazitätserweiterungen notwendig sind!

4.4.3 Gesamtergebnis der indikatorengestützten Stadtteilanalysen als Methode zur Bestimmung von Handlungsprioritäten und Förderansätzen

Die folgende Tabelle gibt noch einmal einen Überblick über die Indikatoren/Indikatorengruppen der Stadtteilanalysen und deren Gewichtung.

Tabelle 20: Art der Indikatoren und deren Gewichtung

Gewicht	Indikator
30%	**Bereich Sozioökonomie**
	zeitgewichtete Bevölkerungsentwicklung 1992-2011 in %
	Wanderungsquote (Wanderungssaldo 2005-2011 je 1.000 Einwohner)
	Quote natürliche Bevölkerungsentwicklung (Saldo Geborene/Gestorbene 2005-2011 je 1.000 Einwohner)
	Anteil der SV-Beschäftigten am erwerbsfähigen Alter 15-65 Jahre im Jahr 2011 in %
	Anteil der Arbeitslosen am erwerbsfähigen Alter 15-65 Jahre im Jahr 2011 in %
	Senioren-Kinder-Relation 2011 (Senioren ab 65 Jahre je 100 Kinder bis 15 Jahre)
	Belastungsquote 2011 (Kinder/Jugendliche bis 25 Jahre und Senioren ab 65 Jahre je 100 Personen von 25-65 Jahre)
	Anteil Arbeitslose nach SGB II an allen Arbeitslosen 2011 in %
35%	**Bereich Wohnungswirtschaft**
	Rückbauquote (Anzahl rückgebauter Wohnungen seit 2001 gemessen am Wohnungsleerstand 2001) in %
	Modernisierungsgrad 2011 in % (Anteil Wohnungen in modernisierten Gebäuden am Wohnungsbestand gesamt)
	Neubauquote (Wohnungsneubau seit 2001 gemessen am Wohnungsbestand 2001) in %
	Leerstandsquote 2001 (leere Wohnungen gemessen am Gesamtwohnungsbestand in %)
	Baulandreserven - Anzahl Wohnungen in B-Plangebieten und Baulücken (Altstadt)
	Leerstandsquote 2011 (leere Wohnungen gemessen am Gesamtwohnungsbestand in %)
	Bebauungsstruktur
	Wohnlage
35%	**Bereich Städtebau**
	Lagequalität der Wohngebiete (Zentrumsqualität, naturräumliche Lage)
	Verkehr (ruhender Verkehr, Anbindung an Bundesstraßen, ÖPNV/Bus-Erreichbarkeit, Radwegenetz)
	Funktionalität des Wohngebietes (altersgerechte Wohnformen, Grundversorgung, Sonderangebote, Sport-/Freizeiteinrichtungen, Spielplätze, Schulen, Kita, Gesundheit)
100%	**Summe aller Gewichte**

Ausgehend von den indikatorengestützten Analyseergebnissen der sozioökonomischen, der wohnungswirtschaftlichen und der städtebaulichen Entwicklung ergibt sich für jeden einzelnen Stadtteil eine Gesamtpunktzahl. Sie zeigt an, wie weit der Wert überdurchschnittlich oder unterdurchschnittlich im Vergleich zur Gesamtstadt abweicht.

Dadurch wird eine Einteilung der Stadtteile mit Handlungspriorität möglich und somit die Grundlage für eine Klassifizierung von städtischen Teilgebieten nach Entwicklungszielen geschaffen. Die Bewertung erfolgte fast ausschließlich aus quantitativer Sicht, nur bei den städtebaulichen Indikatoren wurden qualitative Bewertungen herangezogen.

Dieses, erstmals im Rahmen des Bundeswettbewerbes „Stadtumbau Ost“ erprobte, indikatorengestützte Analyseverfahren erwies sich bei der 2. Fortschreibung des ISEK für die Hansestadt Wismar erneut durchaus geeignet, den gesamtstädtischen und kleinräumigen Entwicklungsprozess in seiner komplexen Durchdringung und Abhängigkeit zu erfassen und notwendige Veränderungen zu signalisieren.

Beachte: Bei dieser Methode geht es nicht um die Einteilung in gute oder schlechte Stadtteile Es werden vielmehr Vorzüge, Qualitäten oder Defizite der Stadtteile ablesbar. Damit sind für die Stadtteile Rückschlüsse auf die Vielfalt, Breite, Intensität und Richtung des Stadtumbaus und der integrierten Stadtentwicklung möglich.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick zum erreichten Stand der einzelnen Stadtteile bei den drei Indikatorengruppen. Es wird deutlich, um wie viele Punkte ein Stadtteil unter bzw. über dem städtischen Durchschnitt liegt und welcher Rang nach den einzelnen Indikatorengruppen erreicht wurde.

Tabelle 21: Ranking der Stadtteile auf der Grundlage der Analysen

Stadtteile	Sozio-ökonomie	Rang	Wohnen	Rang	Städtebau	Rang
Altstadt	35,1	2	33,9	5	41,1	3
Wismar Nord	38,1	1	37,8	1	27,0	7
Wismar Ost	27,0	8	25,7	8	33,5	6
Dargetzow	35,1	3	35,5	3	22,1	8
Wismar Süd	33,6	4	36,0	2	36,9	4
Friedenshof	29,6	6	29,4	7	35,8	5
Wismar West	30,5	5	33,8	6	42,9	1
Wendorf	28,3	7	35,3	4	41,9	2
Wismar	**30,0**		**35,0**		**35,0**	

Im sozioökonomischen Bereich belegt der Stadtteil Wismar Nord mit 8,1 Punkten über dem Wert der Gesamtstadt den ersten Rang im Vergleich der Stadtteile. Ausschlaggebende Gründe sind hier die positive Einwohnerentwicklung aufgrund von Wohnungsneubau, eine geringe Arbeitslosenquote und eine hohe Beschäftigtenquote.

Der Stadtteil Wismar Ost belegt den letzten Rang im Bereich Sozioökonomie. Die Einwohnerverluste aufgrund von Abwanderung sind hoch, die Sozialstruktur der Haushalte ist durch hohe Arbeitslosenquote und geringen Beschäftigtenquote gekennzeichnet.

Im wohnungswirtschaftlichen Bereich erreicht Wismar Nord mit 2,8 Punkten über dem städtischen Durchschnitt Rang 1, gefolgt von Wismar Süd. Geringe Leerstandsquoten und hohe Wohneigentumsquoten kennzeichnen diese Gebiete. Der Stadtteil Wismar Ost belegt auch im wohnungswirtschaftlichen Bereich nur den letzten Rang im Vergleich der Stadtteile Wismars, insbesondere aufgrund der hohen Wohnungsleerstände.

Im städtebaulichen Bereich belegt die Altstadt mit 6,1 Punkten über dem Wert der Gesamtstadt den dritten Rang und Dargetzow mit 12,9 Punkten unter dem städtischen Wert den letzten Rang. Die Altstadt ist Hauptgeschäftszentrum und Identifikationsort und hat einen hohen Ausstattungsgrad mit sozialen und kulturellen Einrichtungen. Dargetzow ist vorrangig Wohngebiet und aufgrund der hohen Altersstruktur nicht mit sozialen Einrichtungen, wie Kitas und Schulen ausgestattet. Rang 1 im städtebaulichen Bereich belegt Wismar West.

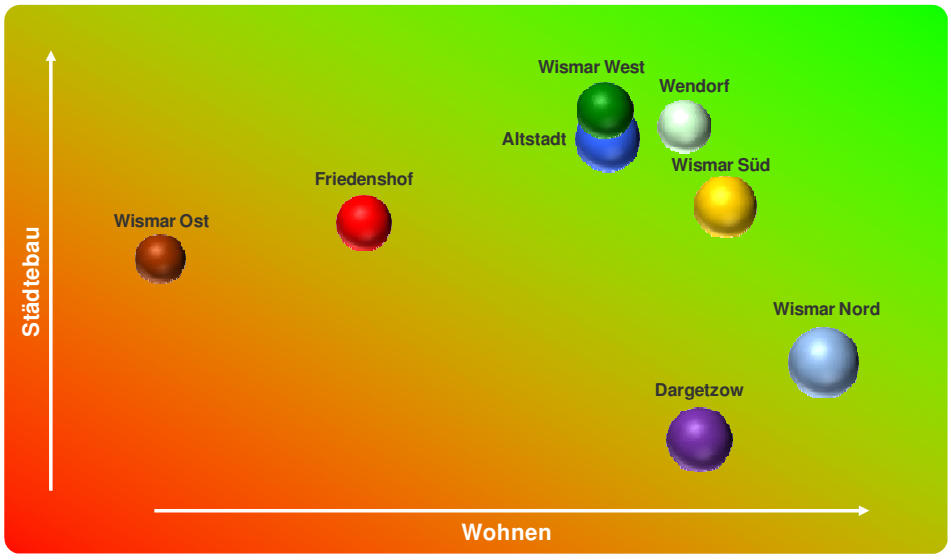
Im folgenden Gliederungspunkt 5 werden die Stärken und Schwächen der Stadtteile detaillierter beschrieben!

Die folgende Abbildung zeigt die Stärken und Schwächen der einzelnen Stadtteile im Bereich Wohnen und/oder im Bereich Städtebau. Die Größe der Kreise hängt vom Wert im sozioökonomischen Bereich ab. Je größer der Kreis, je besser ist der Wert im Bereich Sozioökonomie, so z.B. Wismar Nord der beste Rang und Wismar Ost der letzte Rang im Vergleich der acht Stadtteile.

Je höher die Stadtteile im grünen Bereich auf der Seite Städtebau liegen, je höher sind die Werte, so z. B. erreichte Wismar West die höchsten Werte im Bereich Städtebau und belegt damit Rang 1. Der Stadtteil Dargetzow belegt demgegenüber aufgrund seiner peripheren Lage den letzten Rang.

Je weiter rechts die Stadtbereiche im grünen Bereich auf der Achse „Wohnen“ liegen, je besser sind die Werte. Hier liegen Wismar Nord, Wismar Süd und Dargetzow im Vergleich der Stadtteile vorn. Der Stadtteil Wismar Ost belegt letzten Rang.

Abbildung 41: Portfolio im Ergebnis der Stadtteilanalyse[6]



[6] Für alle 8 Stadtteile der Hansestadt Wismar liegt jeweils eine indikatorengestützte Analyse im Vergleich zur Gesamtstadt vor, siehe Anlage zur 2. ISEK Fortschreibung

5 Festlegung von Schwerpunktgebieten für die weitere Stadtentwicklung

Mit der Analyse der acht Stadtteile liegt eine Charakterisierung der Strukturstärke bzw. der Strukturschwäche, die sich in den einzelnen Stadtteilen zeigt, vor. Im Ergebnis dieser Analyse wurden die einzelnen Stadtteile wiederum nach Gebietstypen klassifiziert.

Stadtentwicklungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf (Gebietstyp I)

Diesem Gebietstyp wurde die Altstadt zugeordnet. Im Zeitraum von 1992 bis 1998 wies die Altstadt den höchsten Einwohnerverlust im städtischen Vergleich auf. Die Zahl der Einwohner reduzierte sich von 8.553 im Jahr 1992 auf 5.538 im Jahr 1998 (-35,3 %). Anfang der 90er Jahre waren 80 % der Gebäude in der Altstadt sanierungsbedürftig, lediglich 343 Gebäude waren instandgesetzt bzw. modernisiert.

Im Ergebnis des ersten ISEK im Jahr 2002 mit Datenstand 2001 belegte die Altstadt im Bereich Sozioökonomie nur den 5. Rang im Vergleich der acht Stadtteile und im Bereich Wohnungswirtschaft aufgrund der hohen Leerstände und des hohen Anteils an unsanierten/ruinösen Gebäuden den letzten Rang im städtischen Vergleich.

Mittlerweile befinden sich zwei Drittel der Gebäude in einem guten Bauzustand. Dieser Sanierungsfortschritt wirkte sich positiv auf die Einwohnerentwicklung aus, seit 1999 sind jährliche Einwohnergewinne durch Zuzug von Außerhalb und aus anderen Stadtteilen Wismars zu verzeichnen. Die Folge dieser Entwicklung ist, dass sich die Altstadt im städtischen Vergleich nunmehr deutlich besser positioniert (im Bereich Sozioökonomie von Rang 5 in 2002 auf Rang 2 in 2011 und im Bereich Wohnungswirtshaft von Rang 8 auf Rang 5).

Handlungsbedarf besteht aber immer noch insbesondere im wohnungswirtschaftlichen und im infrastrukturellen Bereich. Rund 190 Gebäude sind noch unsaniert bzw. befinden sich in einem schlechten Bauzustand, davon stehen 138 städtebaulich bedeutsame Gebäude komplett leer.

Im Vergleich der Stadtteile der Hansestadt Wismar erreicht die Altstadt zwar eine Spitzenposition im Bereich der Funktionalität. Die erforderliche Leistungsfähigkeit der Altstadt wird aber durch die niedrigen Werte der städtebaulichen Indikatoren „Verkehrsanbindung“ und der im Managementplan UNESCO Welterbe-Stätte Altstadt dargestellten städtebaulichen und strukturellen Schwächen eingeschränkt.

Die Altstadt hat für die Gesamtstadt und die anderen Gebiete eine zentrale Bedeutung und damit überörtliche Funktionen zu erfüllen. Sie leidet dementsprechend aber auch unter den gesamtstädtischen Schwächen, wie z. B. der allgemein niedrigen Kaufkraft. 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 muss in der Hansestadt Wismar nach wie vor hohe Priorität haben. Die Altstadt als UNESCO-Welterbe-Stätte, als Fördergebiet im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Die Soziale Stadt“, als Fördergebiet im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ ist beliebtes Zuzugsgebiet,

insbesondere für junge Familien und Personen mit höherem Einkommen und demzufolge sind die künftigen Sanierungsziele dementsprechend auszurichten.

Die räumliche und funktionelle Charakteristik dieses historisch gewachsenen Gebietes soll mit dem Ziel gesichert werden, deren besondere Rolle im gesamtstädtischen Verband zu erhalten. Als Standort für Wirtschaft, Tourismus und Kultur sowie Ort zum Wohnen, Arbeiten und Leben sind in der Altstadt weiterhin Investitionen u. a. zur Aufwertung der öffentlichen Räume (Straßen, Wege und Plätze) sowie zur Instandsetzung und Modernisierung von stadtteilprägenden Gebäuden notwendig.

Die künftigen Entwicklungen werden das städtebauliche und infrastrukturelle Gefüge in der Altstadt weiterhin stark belasten und somit ist eine Begleitung der Entwicklung mit planerischen und materiellen Instrumenten auch künftig erforderlich. Darum wurde die Altstadt als „Stadtentwicklungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf“ eingestuft. Um diese Entwicklung zu unterstützen, ist eine weitreichende Zielsetzung erforderlich, die öffentliche und private Interessen und finanzielle Mittel bündelt und verstärkt an den Brennpunkten der strukturellen Veränderungen einsetzt. Diese Ressourcenzusammenführung muss langfristig und zielorientiert erfolgen. Für die Altstadt wird ein Integriertes Handlungskonzept, Teil B im Rahmen der 2. ISEK-Fortschreibung, erarbeitet.

Stadtumbaugebiet mit dringendem Handlungsbedarf (Gebietstyp II)

Diesem Gebietstyp ist Wismar Ost/Kagenmarkt zugeordnet. Der Stadtteil Wismar Ost ist unmittelbar östlich der Altstadt gelegen, getrennt von dieser durch die Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG.

Wismar Ost untergliedert sich in die Stadtteilgebiete Kagenmarkt und Ost. Der Stadtteil Wismar Ost ist ein gemischtes Wohngebiet. Im Stadtteilgebiet Ost dominieren Mehrfamilienhäuser, die in traditioneller Bauweise entstanden sind. Auf der ehemaligen Gartenanlage „Kagenmarks-Gärten“ entwickelte sich dagegen in den Jahren 1973-1975 in industrieller fünfgeschossiger Bauweise die Großwohnsiedlung Kagenmarkt mit etwa 1.100 Wohnungen auf 18 ha. Somit sind für das Stadtteilgebiet Kagenmarkt vor allem industriell gefertigte Wohngebäude kennzeichnend. Insofern wohnen rund 70% der Einwohner des Stadtteils Wismar Ost im Kagenmarkt.

Das Stadtteilgebiet Ost zeichnet sich im Vergleich zum Kagenmarkt durch eine relativ stabile Einwohnerentwicklung aus. Im Zeitraum von 2004[7] bis 2011 ist ein Einwohnerverlust im Kagenmarkt von 14, % eingetreten, im Stadtgebietsteil Ost von -5,9 %.

Soziale Spannungsfelder, Bevölkerungsverluste und daraus resultierende Wohnungsleerstände kennzeichnen das Gebiet Kagenmarkt. Trotz gezielt durchgeführter Gegenmaßnahmen (Wohnumfeldgestaltung, Gebäudesanierung und Rückbau) konnten diese Entwicklungen bisher nicht entscheidend gestoppt werden.

Die Entwicklungsprobleme des Stadtteilgebietes sind schon längerfristig bekannt.

[7] Kleinräumige Einwohnerdaten nach den Stadtteilgebieten Wismar Ost liegen erst seit dem Jahr 2004 vor!

- Bereits im März 2000 bemühte sich die Hansestadt Wismar um Aufnahme des Stadtteils Wismar Ost in ein Förderprogramm.
- Die Prioritäten der Maßnahmen und Projekte sind dann im ISEK der Hansestadt Wismar im Rahmen des Bundeswettbewerbes „Stadtumbau Ost“ im Jahr 2002 festgelegt. Neben dem Stadtteil Friedenshof wurde der Stadtteil Wismar Ost damals schon als Umstrukturierungsgebiet mit sozioökonomischem Handlungsdruck, aufgrund der sozialen Probleme und eines daraus resultierenden wachsenden Wohnungsleerstandes, und teilräumigen Aufwertungsbedarf und als Zielgebiet für den Stadtumbau eingestuft.
- Im Jahr 2002 wurde Wismar Ost in das Programm „Stadtumbau Ost“ mit dem Programmteil Rückbau aufgenommen und seit der Zeit sind nunmehr 473 WE durch Rückbau vom Wohnungsmarkt genommen worden.
- Die erste Fortschreibung des ISEK der Hansestadt Wismar erfolge im Jahr 2005. Die Entwicklung zeigte, dass sich der Handlungsdruck in Wismar Ost erhöht hat. Der Stadtteil Wismar Ost wurde wiederum als Umstrukturierungsgebiet mit sozioökonomischem Handlungsbedarf und teilräumigen Aufwertungsbedarf eingestuft.
- Um eine Investitionssicherheit zu erlangen war es zwingend erforderlich, ein langfristiges Entwicklungs- und Umbaukonzept aufzustellen. Dies ist mit der Aufstellung eines Städtebaulichen Rahmenplanes im Jahr 2007 geschehen. Dieses war auch zwingende Voraussetzung, um sowohl aus städtebaulicher als auch aus wohnungswirtschaftlicher Sicht Aussagen über die Erforderlichkeit von Rückbau- und etwaigen wohnumfeldverbessernden Maßnahmen treffen zu können.
- Ab dem Jahr 2011 ist es nun der Hansestadt Wismar gelungen Städtebauförderungsmittel für die Umsetzung von Einzelmaßnahmen einzuwerben.

Aufgrund der genannten Problemlagen ist dringender Handlungsbedarf ist in allen drei Bereichen (Sozioökonomie, Wohnungswirtschaft und Städtebau) gegeben. Für die Behebung der Strukturschwäche sind dringend Maßnahmen, insbesondere bezüglich der Sanierung von Erschießungsanlagen, aber auch im Bereich Hochbau (Rückbau und Sanierung) zur ergreifen.

Ziele der Umstrukturierung sind die Stärkung der vorhandenen Potenziale und die Schaffung städtebaulicher Strukturen mit dem Ziel des Erhalts und des Ausbaus der Wohnfunktion, bei denen Rückbau sowie die qualitative Verbesserung des Wohnungsbestandes eine wesentliche Rolle spielen.

Für Wismar Ost/Kagenmarkt wird ein Teilkonzept, Teil B im Rahmen der 2. ISEK-Fortschreibung, erarbeitet.

Stadtumbaugebiet mit Handlungsbedarf (Gebietstyp III)

Diese Gruppe wird gebildet durch die industriell errichteten Wohngebiete Friedenshof I und II.

Am südwestlichen Stadtrand Wismars begann 1975 der Bau des Wohngebietes Friedenshof. Der erste Bauabschnitt umfasste den Bau von 2.730 Wohnungen in fünfgeschossigen Gebäuden, die durch den Bau von 2.800 Wohnungen in einem zweiten Bauabschnitt ergänzt wurden.

Zum Stadtteil Friedenshof gehört das südlich gelegene Dorfgebiet Dammhusen, das überwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut ist. Ergänzt wurde der Wohnungsneubau in Dammhusen Ost und Süd durch Eigenheimbau und im westlichen Friedenshof durch Eigenheimbau und mehrgeschossigen Wohnungsneubau. Somit ist der Stadtteil Friedenshof ein gemischtes Wohngebiet, auf der einen Seite große industriell gefertigte Wohngebäude, die die überwiegende Wohnform in den Stadtteilgebieten Friedenshof I und II darstellen, und auf der anderen Seite vorherrschend privates Wohneigentum (Ein- und Zweifamilienhäuser) in Dammhusen/Gartenstadt sowie dem restlichen Bereich Friedenshofs.

Der Stadtteil Friedenshof hat die zweithöchste Einwohnerdichte der Hansestadt Wismar. Die Stadtteilgebiete Friedenshof I und II weisen aufgrund der zum Großteil engen und mehrgeschossigen Bebauungsstrukturen die größte Bevölkerungskonzentration auf.

Auch hier konzentrieren sich soziale Spannungsfelder im industriell errichteten Wohngebiet (Friedenshof I und II). Nach wie vor sind diese Gebiete durch Bevölkerungsverluste und daraus resultierende Wohnungsleerstände gekennzeichnet. Trotz bewusst gesteuerter Gegenmaßnahmen, insbesondere ist die hohe Anzahl des Wohnungsrückbaus mit 1.410 WE zu nennen, konnten diese Entwicklungen bisher nicht entscheidend gestoppt werden.

Auf Grund der sozioökonomischen Entwicklung, der wohnungswirtschaftlichen und insbesondere der infrastrukturellen Schwächen (z.B. E.-Weinert- Promenade und Hans-Eisler-Straße) sind diese Gebiete als Stadtumbaugebiete, wie bereits seit dem ISEK 2002 und der 1. Fortschreibung 2005, einzuordnen. Für die Behebung der Strukturschwächen besteht Handlungsbedarf, dazu zählt auch die Entwicklung von Nachnutzungskonzepten auf Rückbauflächen. Es wird ein ISEK-Teilkonzept (Teil B der ISEK-Fortschreibung) erarbeitet. Vorrangiges Ziel ist der Erhalt und der Ausbau der Wohnfunktion, die infrastrukturelle Aufwertung, Sanierung und weiterer Rückbau.

Stadtentwicklungsgebiet mit abnehmendem, nur noch punktuellem Handlungsbedarf (Gebietstyp IV)

Diesem Gebietstyp ist die Lübsche Burg zugeordnet. Lübsche Burg ist ein Stadtteilgebiet des Stadtteils Wismar West. Der Stadtteil Wismar West grenzt östlich unmittelbar an die Altstadt, im Westen schließt sich der Stadtteil Wendorf an und südlich Friedenshof. Durch seine Lage am Wasser ist Wismar West im nördlichen Bereich durch das Hafen- und Werftareal geprägt. Gegliedert ist der Stadtteil in vier Stadtteilgebiete: Burgwall, Lübsche Burg, Köppernitztal und Weidendamm.

Der Bereich der Entwicklungsmaßnahme „Lübsche Burg“ ist im Stadtteilgebiet Lübsche Burg des Stadtteils Wismar West auf einem Teil des ehemaligen GUS-Geländes gelegen. Ziel der Entwicklungsmaßnahme war und ist die Sanierung des Gebietes der ehemaligen militärischen Liegenschaft und Zuführung einer neuen Nutzung.

In den vergangenen Jahren sind hier eine Vielzahl von Neubau- und Gestaltungsmaßnahmen realisiert worden. Ein neues Wohngebiet wurde erschlossen, welches mittlerweile vollständig bebaut ist. Die Haupterschließungsstraße, Geh- und Radwege wurden fertiggestellt. Im März 2012 wurde das Pflegezentrum Lübsche Burg mit 84 vollstationären

Plätzen, 21 WE des Betreuten Wohnens und 14 Tagespflegeplätzen eröffnet. Diese städtebaulich wirkenden Maßnahmen dienen direkt der Verbesserung der Wohnqualität und der sozialen Infrastruktur.

Eine bedeutende Maßnahme ist nun noch die Ansiedlung des Technischen Landesmuseums (Verlagerung von Schwerin nach Wismar) im Rahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Lübsche Burg“. Das ehemalige Stabsgebäude soll diese überregionale Nutzung aufnehmen. Die Realisierung und Finanzierung dieses Ausbaus besitzt weiterhin oberste Priorität. Die Maßnahme befindet sich in Durchführung, am 05.02.2009 war Baubeginn, die Grundsteinlegung fand am 18.05.2009 statt. Vorrangiges Ziel 2012 ist neben der Eröffnung des PhanTechnikums, die Erschließung und Vermarktung der Einfamilienhausgrundstücke entlang der Lübschen Straße. Zudem ist vor Veräußerung der direkt an der „Lübschen Straße“ gelegenen Grundstücke die vorhandene Natursteinmauer zu sanieren.

Für das neue Wohngebiet „Lübsche Burg Ost“ befindet sich die B-Plan-Aufstellung in Vorbereitung. Empfohlen wird hochwertiges Wohnen.

Beobachtungsgebiet mit Handlungsbedarf (Gebietstyp V)

Diesem Gebietstyp wurde Wendorf zugeordnet. Zeitgleich mit der Werftbildung – wenn auch über die Jahre 1950 bis 1970 verteilt – entstand im Westen der Stadt auf dem die Altstadt umgebenden Höhenrücken das Wohngebiet Wendorf mit überwiegend drei- und viergeschossigen Gebäuden. Gegen Ende der Erschließung lebten ca. 18.000 Einwohner in Wendorf, heute sind es 11.736 Einwohner.

Der Stadtteil Wendorf gliedert sich in die Stadteilbezirke Hinter Wendorf (überwiegend Eigenheimsiedlung), Ostseeblick und Wendorf. In der Altersstruktur der Einwohner zeigen sich erhebliche Unterschiede und reflektieren damit die demographischen Wellen nach dem Erstbezug.

Der Stadtteilbezirk Wendorf ist durch eine zunehmende Überalterung gekennzeichnet (40 % der Einwohner befinden sich im Seniorenalter) und durch einen stetig anhaltenden Einwohnerverlust, insbesondere durch die steigenden Sterberaten. Damit verbunden ist eine Zunahme der Wohnungsleerstände. Hinzu kommt ein hoher Anteil sozialschwacher Haushalte, die Arbeitslosenquote ist im Vergleich zu den anderen Stadtteilen Wismars sehr hoch. Die künftige Bevölkerungsentwicklung wird diese Probleme noch verstärken. Im Bereich Sozioökonomie belegt Wendorf aufgrund der genannten Probleme den vorletzten Rang im Vergleich der Stadtteile.

Demgegenüber ist das Wohngebiet aber sehr gut mit sozialer Infrastruktur und Nahversorgung ausgestattet. Hinzu kommt eine gute naturräumliche Lage. Der Stadtteilbezirk Wendorf hat ein demographisches Problem! Ein Nachzug der jüngeren Generation wird durch die sehr kleinen Wohnungen erschwert. Zur Lösung dieses Problems müssen Konzepte mit den Wohnungsunternehmen erarbeitet werden. Vorstellbar wäre nach Rückbau eine Wiederbebauung auf Rückbauflächen mit kleinteiligen hochwertigen Wohnungen in erster Reihe und evtl. Reihenhäusern in zweiter Reihe.

Gebiete mit räumlich-punktuellem Handlungsbedarf (Gebietstyp VI)

Auf Grund der positiven und relativ stabilen sozioökonomischen, wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklung wurden die

Stadtbereiche Wismar Nord, Wismar Ost/Stadtteilbezirk Ost, Wismar Süd, Dargetzow, Gartenstadt und Dammhusen, Wismar West (ohne Lübsche Burg), Ostseeblick und Hoben als „Gebiete mit räumlich-punktuellem Handlungsbedarf“ eingestuft.

Das sind Gebiete, die zum einen überwiegend durch individuellen Eigenheimbau charakterisiert sind und in denen zum anderen kein bzw. nur ein sehr geringer Wohnungsleerstand vorhanden ist. Der Wohnungsbestand wird hier weitestgehend konstant bleiben.

Möglich wäre ggf. eine weitere Verbesserung der zielgruppenorientierten Infrastruktur. Aus diesem Grund muss insbesondere die weitere sozioökonomische Entwicklung in diesen Stadtbereichen beobachtet werden.

Zum anderen sind dies Gebiete bei denen ein Handlungsbedarf, also eine teilräumige Aufwertung angezeigt ist. Wie z. B.:

- die Entwicklung der Fläche der ehemaligen Großbäckerei im Stadtteil Wismar Nord für Wohnungsbau, die Aktivierung der Wohnbauflächen in Redentin für höherwertigen Wohnungsbau und ergänzende Wohnbebauung Eiserne Hand,
- Planung und Umsetzung des Großgewerbestandortes Wismar-Kritzow im Stadtteil Dargetzow,
- Entwicklung der ehemaligen HEVAG-Fläche (städtebaulicher Missstand) für Wohnen, Parken, Grünflächen und nicht zentrenrelevanten Einzelhandel
- Sanierung der Bestände im Bereich An der Koggenoor/Am Salzhaff/Wendorfer Weg im Stadtteil Wismar West und der noch unsanierten Gebäude im Stadtteil Wismar Süd zur Leerstandsreduzierung und Schaffung hochwertiger Wohnungen für alle Generationen sowie ergänzende Wohnbebauung in Wismar Süd im Bereich Lenensruher Weg und Klußer Damm,
- Bau eines Sporthotels als Erweiterung zum Wonnemar im Stadtteil Wismar West,
- Sanierung des Stadions in Wismar West,
- Weiterentwicklung Alter Hafen und Holzhafen – Ansiedlung innovativer Unternehmen, Umnutzung der Silo-/Speicherbauten für Tourismus, Erholung, Wissenschaft, Ausstellung, Kongress, maritimes Gewerbe, Gastronomie, Einzelhandel, Beherbergung, Ferienwohnungen,
- Aktivierung der Promenade Alter Hafen,
- Anpassung seeseitige Zufahrt Seehafen und Werft sowie Realisierung der Hafenerweiterung,
- Realisierung der Straßenunterführung/Eisenbahnüberführung Poeler Straße,
- Gestaltung des Bahnhofsvorplatzes und Entwicklung der Brachflächen auf dem Bahngelände,
- Neue Querung der Bahnstrecke Wismar – Schwerin im Bereich Rostocker Straße/Am Mühlenteich – Ein möglicher Ersatz der Hochbrücke würde zur erheblichen Verbesserung der Lagequalität der Gebiete am Mühlenteich, Bleicherweg, Rostocker Straße, Platter Kamp und damit wesentlich verbesserten Entwicklungschancen führen,

- Entwicklungsfläche Bleicherweg 25-28 nach Gebäuderückbau - Im Zusammenhang mit einem möglichen Ersatz der Hochbrücke durch eine neue Querung im Bereich Rostocker Straße/Mühlenteich hat das Gebiet künftig Entwicklungspotential für mehrgeschossigen Wohnungsbau (Stadtvillen, Reihenhausbebauung mit Nähe zur Altstadt und zum Landschaftsraum),
- Entwicklung der Fläche der ehemaligen Fleischwirtschaft und des denkmalgeschützten Gebäudekomplexes sowie der Fläche der ehemaligen Malzfabrik (städtebauliche Missstände) im Stadtteilgebiet Ost des Stadtteils Wismar Ost - Im Zusammenhang mit einem möglichen Ersatz der Hochbrücke hat das Gebiet künftig Entwicklungspotential. Begleitend zu den Bahnanlagen sind Einrichtungen der Forschung und Entwicklung, Dienstleistung oder vergleichbare Sondernutzungen vorstellbar. Die Flächen zwischen den Sondernutzungen entlang der Bahn und dem Mühlenteich sind potenzielle Wohnstandorte (passiver Schallschutz zur Bahn). Die Uferbereiche des Mühlenteiches sollten öffentlich zugänglich neu gestaltet werden.

Siehe Plan mit gesamtstädtischen Maßnahmen im Anhang!

Die genannten Stadtteile bzw. Stadtteilgebiete, die diesem Gebietstyp zugeordnet wurden, sind stadtgeschichtlich unter sehr unterschiedlichen Bedingungen entstanden, leisten aber alle einen eigenen charakteristischen Beitrag zur Gesamtstruktur der Hansestadt Wismar und sind für die Identifikation der Bewohner mit ihrer Stadt und ihrem Stadtteil von großer Bedeutung. Die strukturellen Besonderheiten dieser Gebiete sollten erhalten bleiben, aber entsprechend der in der gesamtstädtischen Analyse aufgezeigten Defizite und Schwachstellen, insbesondere im infrastrukturellen und auch städtebaulichen Bereich, sollten sie aufgewertet werden.

Tabelle 22: Klassifizierung nach Gebietstypen und Handlungsbedarf

Stadtteil	Gebietstyp	Handlungsbedarf
Altstadt	I	Stadtentwicklungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf
Wismar/Ost Kagenmarkt	II	Stadtumbaugebiet mit dringendem Handlungsbedarf
Friedenshof I und II	III	Stadtumbaugebiet mit Handlungsbedarf
Lübsche Burg	IV	Stadtentwicklungsgebiet mit abnehmendem Handlungsbedarf
Wendorf Nord und Süd	V	Beobachtungsgebiet mit Handlungsbedarf
Wismar Nord	VI	Gebiet mit räumlich-punktuellem Handlungsbedarf
Wismar Süd	VI	Gebiet mit räumlich-punktuellem Handlungsbedarf
Wismar West (o. Lübsche Burg)	VI	Gebiet mit räumlich-punktuellem Handlungsbedarf
Wismar Ost/Stadtteilbezirk Ost	VI	Gebiet mit räumlich-punktuellem Handlungsbedarf
Dargetzow	VI	Gebiet mit räumlich-punktuellem Handlungsbedarf
Gartenstadt und Dammhusen	VI	Gebiet mit räumlich-punktuellem Handlungsbedarf
Hoben und Ostseeblick	VI	Gebiet mit räumlich-punktuellem Handlungsbedarf

Siehe Plan zur Klassifizierung nach Gebietstypen im Anhang!

Kapitel 6
Zielpyramide

6 Strategische Ziele, Handlungsfelder und Schwerpunkte der Stadtentwicklung, Entwicklungsziele und Maßnahmen zur gesamtstädtischen Zielerreichung

Strategische Ziele

Zur langfristigen Stabilisierung der Hansestadt Wismar als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen, als zentraler Wohn- und Arbeitsort und kultureller und touristischer Schwerpunkt wurden folgende gesamtstädtische strategische Ziele festgelegt:

- Grundsatz: Innen- vor Außenentwicklung – Schaffung von attraktiven Wohnbauflächen auf in den Stadtorganismus integrierten Standorten
- Stärkung der Stadt als Zentrum für Bildung, Wissenschaft, Handel, Dienstleistung und Verwaltung mit überregionaler Bedeutung
- Schutz und denkmalgerechte Weiterentwicklung der UNESCO-Welterbestätte Altstadt
- Ausbau der sozialen, verkehrlichen und technischen Infrastruktur unter Beachtung von Barrierefreiheit und Energieeffizienz
- Zukunftssicherung des Wirtschaftsstandortes Wismar

Handlungsfelder und Schwerpunkte

Entsprechend der genannten Problemlagen wurden für die Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) für die Gesamtstadt Wismar sowie für die Erreichung der strategischen Ziele folgende Handlungsfelder festgelegt:

- Handlungsfeld 1 – Städtebau und Wohnen
- Handlungsfeld 2 – Wirtschaft und Verkehr
- Handlungsfeld 3 – Bildung, Wissenschaft und Soziales
- Handlungsfeld 4 – Tourismus, Kultur und Freizeit

Innerhalb der Handlungsfelder wurden folgende Schwerpunkte Handlungsschwerpunkte entwickelt:

<u>Handlungsfeld 1 – Städtebau und Wohnen</u>

- Sicherung und behutsame Ergänzung historischer Baustruktur und Erhalt stadtbildprägender Gebäude und Gestaltungselemente in der Altstadt
- Umsetzung zeitgemäßer Architektur und Sanierung der Bausubstanz unter Beachtung moderner Ansprüche und Anforderungen (Barrierefreiheit, Energieeffizienz)
- Verringerung der Wohnungsleerstände
- Aktivierung brach liegender Innenbereiche
- Schutz der Altstadtsilhouette, Freihalten von Sichtachsen

Handlungsfeld 2 – Wirtschaft und Verkehr

- Weiterer Ausbau als Standort für die maritime Wirtschaft, die Holzindustrie und erneuerbare Energien
- Weiterer Ausbau der Gewerbegebiete, vorrangig für mittelständische Unternehmen sowie Entwicklung des Gewerbegroßstandortes Wismar-Kritzow
- Stärkung Dienstleistungsgewerbe, Einzelhandel, Sicherung bestehender Verwaltungsstrukturen
- Ausbau der verkehrlichen Infrastruktur
- Umnutzung nicht mehr benötigter Bahnflächen

Handlungsfeld 3 – Bildung, Wissenschaft und Soziales

- Stärkung des Hochschulstandortes
- Erhalt und Ausbau sozialer Infrastruktur unter Berücksichtigung der demographischen Veränderungen
- Schaffung von neuen Kommunikationsstrukturen (Netzwerke, Kooperationen)
- Schaffung unternehmensnaher Weiterbildungsangebote

Handlungsfeld 4 – Tourismus, Kultur und Freizeit

- Förderung des Kultur- und Städtetourismus, auch unter dem Aspekt des UNESCO-Welterbes
- Weiterentwicklung der Altstadt zum touristischen/kulturellen Zentrum mit überregionaler Ausstrahlung
- Ausbau des Radverkehrs unter touristischen und ökologischen Gesichtspunkten
- Sicherung und Ausbau der Kultur-, Sport- und Freizeitangebote
- Aufwertung öffentlicher Räume

Achtung: Zur Umsetzung dieser Schwerpunkte wurden Entwicklungsziele festgelegt, die in der Anlage 2 im Anhang befindlichen Zielpyramide aufgelistet sind!

Maßnahmen nach Handlungsfeldern mit Umsetzungsprioritäten

Den übergeordneten Leitzielen und Handlungsfeldern mit ihren Schwerpunkten wurden gesamtstädtische Maßnahmen/Projekte zur Zielerreichung zugeordnet. Im Einzelnen sollen folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

Handlungsfeld 1 – Städtebau und Wohnen

- Weiterentwicklung der Altstadt als Zentrum der Gesamtstadt (Fortführung der Sanierung des Gebäudebestandes, der Straßen und Plätze, Aufwertung der Grünflächen etc.
- Aktivierung leer stehender, unsanierter städtebaulich bedeutsamer Gebäuden im Welterbegebiet durch Sanierung überwiegend für die Wohnnutzung

- Umsetzung der gesetzliche vorgegebenen Anforderungen der Barrierefreiheit
- Umsetzung einer effizienten energetischer Sanierung
- Reduzierung der Leerstände durch Sanierung der Bausubstanz aus dem 20. Jahrhundert in Wismar West (An der Koggenoor/Am Salzhaff/Wendorfer Weg) und in Wismar Süd sowie ergänzende Wohnbebauung am Klußer Damm und Lenensruher Weg, einschließlich Erweiterung des Schulstandortes Ev. Grundschule“
- Rückbau von dauerhaft leer stehendem Wohnraum entsprechend der Rückbauplanungen
- Vorbereitung integrierter und attraktiver Wohnbaustandorte in Wismar Nord-Redentin und in Wendorf
- Neubau in Baulücken und Innenbereichen
- Entwicklung der Rückbauflächen im Friedenshof für Wohnungsneubau
- Freiraumgestaltung und hochbauliche Entwicklung des Stadtteilzentrums Friedenshof I, einschließlich Rückbau des Lehrlingswohnheims
- Entwicklung des Bereiches Bleicher Weg 25-28 nach Rückbau, Erarbeitung eines Nachnutzungskonzeptes
- Untersetzung der Rahmenpläne Friedenshof, Kagenmarkt, Wendorf durch Aufstellung von Bebauungsplänen unter Beteiligung der Stadtwerke Wismar GmbH als Betreiber der notwendigen Netze und Anlagen
- Entwicklung der Wohn- und Mischfläche Lübsche Burg Ost
- Entwicklung der ehemaligen HEVAG-Fläche für Wohnen, Parken, Grünflächen und nicht zentrenrelevanten Einzelhandel
- Entwicklung der Fläche der ehemaligen Großbäckerei vorzugsweise für Wohnungsbau
- Entwicklung der Fläche der ehemaligen Fleischwirtschaft Rostocker Straße für Neubebauung
- Entwicklung des denkmalgeschützten Gebäudekomplexes und der Fläche der ehemaligen Malzfabrik unter Beachtung der Sicherung der wichtigen Verkehrsachse Hochbrücke
- Ergänzende Wohnbebauung „Eiserne Hand“
- Kontinuität des Kommunikationsprozesses Stadt, Wohnungs- und Versorgungsunternehmen (Entwicklung „AG /Wohnen/Infrastruktur“). Das Stadtentwicklungskonzept betrifft sämtliche Bereiche in der Hansestadt Wismar und damit auch sämtliche Betriebe, Einrichtungen, Vereine und Beteiligungen, an denen die Hansestadt selbst Eigentümer, Gesellschafter oder Geldgeber ist. Zwischen diesen gibt es derzeit keine koordinierende Stelle. Hier gilt es, eine Organisationsstruktur zu finden, die eine partnerschaftliche Zusammenarbeit ermöglicht. Damit könnten die Ziele und Effekte des Stadtentwicklungskonzeptes effektiver, schneller und kostengünstiger umgesetzt werden, und die bestehenden gegensätzlichen Interessen der Akteure reduziert werden. Geplant ist zweimal jährlich eine Arbeitsgruppenberatung mit den Stadtwerken Wismar GmbH und den Wohnungsunternehmen gemeinsam mit Bürgermeister der Hansestadt Wismar durchzuführen.

- Entwicklung von Marketingstrategien für den Wohnstandort Wismar
- Berücksichtigung des Schutzes des Panoramas, der Silhouette, der Sichtachsen der Altstadt (entsprechend Managementplan)

Handlungsfeld 2 – Wirtschaft und Verkehr

- Ausbau maritimer Wirtschaft und Anpassung der seeseitigen Zufahrt von Seehafen und Werft sowie Realisierung der Hafenerweiterung
- Weiterentwicklung Alter Hafen und Holzhafen als Voraussetzung zur Ansiedlung innovativer Unternehmen, Umnutzung der Silo- und Speicherbauten
- Planung und Umsetzung des Großgewerbestandortes Wismar-Kritzow
- Vermarktungskonzept für leer stehende Gewerbeeinheiten
- Fortsetzung der Sanierung der Straßen und Plätze
- Ausbau von Stellplatzanlagen am Altstadtrand
- Entwicklung des südöstlichen Altstadtrandes
- Sanierung der öffentlichen Erschließung im Stadtteil Friedenshof
- Entwicklung des Stadtteilzentrum Kagenmarkt durch Aufwertung der Erschließung
- Erarbeitung eines integrierten Verkehrskonzeptes
- Realisierung der Straßenunterführung/Eisenbahnüberführung Poeler Straße (die Deutsche Bahn AG als Vorhabensträgerin und die Stadt Wismar beabsichtigen im Sinne einer Eisenbahnkreuzungsmaßnahme beide Bahnübergänge zur sicheren Abwicklung des Verkehrs zu beseitigen)
- Erhalt und Verbesserung wichtiger Verkehrsachsen innerhalb der Stadt, z. B. neue Querung der Bahnstrecke Wismar-Schwerin im Bereich Rostocker Straße/Am Mühlenteich, Poeler Straße
- Planung und Umsetzung Bebauungsplan Rostocker Straße – Gestaltung des Bahnhofsvorplatzes und Entwicklung der Brachflächen auf dem Bahngelände sowie Verbesserung der Zugänge zu den Bahnsteigen
- Schaffung eines attraktiven Angebotes im Personennahverkehr und im Personenfernverkehr mit möglichst schnellen und fahrgastfreundlichen Umsteigemöglichkeiten
- Erarbeitung von Teilkonzepten Energie - In etlichen Bereichen in Wismar stehen notwendige Erneuerungsmaßnahmen an den Netzen der Stadtwerke Wismar GmbH an. Die Kosten dieser Maßnahmen könnten reduziert werden, wenn Energiekonzepte zur Energieerzeugung einzelner Quartiere zeitnah erstellt werden. Die Stadtwerke Wismar GmbH sollten prioritär bei der Erarbeitung von Teilkonzepte Energie beteiligt werden. Mit den Medien Strom, Gas und Fernwärme betreiben die Stadtwerke Wismar GmbH die Netze und Anlagen, die bei der Umsetzung der Maßnahmen zur Energiewende betroffen sind. Aus diesem Grund besteht hier auch das Interesse der Stadtwerke Wismar GmbH zur intensiven Zusammenarbeit.

Handlungsfeld 3 – Bildung, Wissenschaft und Soziales

- Schaffung von altersgerechtem Wohnraum, z. B. Am Wallensteingraben (Poeler Straße), Entwicklung Fläche zwischen Poeler Straße und Philosophenweg für Neubebauung mit Seniorenzentrum,
- Errichtung eines Pflegeheimes und altersgerechtes Wohnen am Lenensruher Weg
- Entwicklung von Angeboten für Mehrgenerationenwohnen
- Sanierung Gebäude ehemalige Ankerschule (Kapitänspromenade 25) und künftige Nutzung durch die Regionale Schule Bertolt-Brecht
- Errichtung neuer Gemeinbedarfseinrichtungen im Stadtteilzentrum Kagenmarkt – Neubau Hort und Freiwillige Feuerwehr
- Einrichtung einer Kita in der Schweriner Straße (ehem. Schützenhaus)
- Errichtung einer Kita im Dammhusener Hof (Träger AWO)
- Erstellung eines gesamtstädtischen Kita-Konzeptes
- Erhalt und Erweiterung der Angebote der Volkshochschule, Musikschule, Kinder-/Senioren-Uni
- Erweiterung evangelische Grundschule durch einen privaten Träger – aus Sicht des Schulträgers ist eine Erweiterung der evangelischen Grundschule über die Orientierungsstufe hinaus aber nicht notwendig
- Vernetzung der Bildungseinrichtungen (Allgemeinbildende Schulen, Hochschule) und soziale Einrichtungen
- Erhalt und Schaffung von Bildungs- und Ergänzungsangeboten für benachteiligte Jugendliche
- Angebote zur Ansiedlung innovativer Unternehmen an den Standorten Alter Hafen/Holzhafen (F+E)

Handlungsfeld 4 – Tourismus, Kultur und Freizeit

- Erarbeitung eines abgestimmten Tourismuskonzeptes einschließlich Beherbergungskonzept
- Verbesserung/Ausbau der Hotelkapazitäten, u.a. Bau eines Sporthotels als Erweiterung zum Wonnemar
- Sanierung Museumskomplex Schweinsbrücke 6/8,
- Umbau Kaufmannscompagnie Lübsche Straße 23 zum Welterbe-Besucherzentrum
- Sanierung St. Georgen Kirche (Kirchturm und Außenanlagen)
- Aktivierung der Promenade Alter Hafen und Umnutzung der Silo- und Speicherbauten im Alten Hafen
- Aufwertung/Umgestaltung der Freiflächen (z. B. Block 60, am Fürstenhof, Anlage von Spielplätzen)
- Schaffung von Fahrradabstellmöglichkeiten/-verleihstationen im Rahmen der Gestaltung des Bahnhofsvorplatzes
- Ergänzung/Aufwertung des durchgängig gut befahrbaren Radwegenetzes, z. B. durchgängige Gestaltung eines Fuß- und Radweges an der Wismarbucht
- Sanierung des Stadions und weiterer Sportstätten
- weiterer Ausbau des Technischen Landesmuseums
- Aufwertung und Entwicklung Standbereich/Wäldchen Seebad Wendorf

7 Beteiligungsprozess

In Durchführung der Aufgabenstellung zur Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) hat die Hansestadt Wismar einen breit und zugleich differenziert organisierten Beteiligungsprozess entwickelt. Die Erstellung erfolgte nach einem exakt abgestimmten Zeitplan, inhaltlichen Thesen und Zuständigkeiten. Das ist insbesondere durch das Zusammenwirken der DSK und den Büros WIMES und AC Schmidt & Ehlers mit den Ämtern der Stadtverwaltung, den Wohnungsunternehmen und den Versorgern erfolgreich praktiziert worden. Die Gesamtkoordinierung nach innen und außen erfolgte durch den Einsatz der Stabstelle Stadtentwicklung und Welterbe der Hansestadt Wismar.

Im Folgenden sind alle Arbeitsgruppensitzungen, die im Rahmen der 2. ISEK-Fortschreibung durchgeführt wurden, tabellarisch aufgeführt. Jede Arbeitsgruppensitzung wurde protokolliert und den Arbeitsgruppenmitgliedern per E-Mail zugesandt. Bei Bedarf sind die Protokolle einsehbar.

Tag / Zeit	Inhalt der Arbeitsgruppensitzungen
10. November 2011	Arbeitsgespräch zum Angebot der ISEK-Fortschreibung – DSK, Stabstelle Stadtentwicklung und Welterbe, Büros WIMES und AC
25. Januar 2012	Anlaufberatung zum Ziel und Ablauf sowie zur Organisation der 2. Fortschreibung – DSK, Bauamt Abt. Sanierung und Denkmalschutz, Bauamt Abt. Planung, Stabstelle Stadtentwicklung und Welterbe, Büros WIMES und AC Schmidt Ehlers
21. März 2012	Bildung der Arbeitsgruppe ISEK und Festlegung, dass jeden 3. Mittwoch im Monat die Arbeitsgruppe ISEK tagt und die Ergebnisse protokolliert werden. Inhalt der ersten AG-Beratung: Stadt-Umland-Raum Wismar, Einbindung der städtischen Wohnungsunternehmen und der Versorger, Einbeziehung überörtliche Planungen, Termine
24. April 2012	Vorstellung der ersten Ergebnisse der ISEK-Fortschreibung beim Bürgermeister der Hansestadt Wismar mit Abstimmung zum weiteren inhaltlichen Verfahren und zeitlichen Ablauf
25. April 2012	Abstimmung zum Entwurf des Büros WIMES zum Layouts für die ISEK-Fortschreibung, Vorstellung der Ergebnisse der Umlandanalyse und Beratung zum Analyseverfahren sowie Abstimmung und Festlegung der Indikatoren zur Begleitung und Bewertung
30. Mai 2012	Vorstellung und Beratung zum Arbeitsstand der sozioökomischen, wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklung der Stadtteile sowie zu den neu erstellten Bevölkerungsprognosen für die Gesamtstadt und ausgewählte Stadtteile. Zu dieser Beratung waren die Wohnungsunternehmen und die Versorgungsunternehmen anwesend
13. Juni 2012	Vorstellung und Beratung zur SWOT-Analyse der Stadtteile und zu den Ergebnisse des indikatorengestützten Bewertungssystems auf Stadtteilebene sowie Vorstellung eines ersten Entwurfs zur Klassifizierung der Stadtteile
15. Juni 2012	Erste Arbeitsgruppensitzung mit den vier großen Wohnungsunternehmen der Hansestadt Wismar mit Schwerpunkt: Kommunikation zwischen Stadtverwaltung und Wohnungsunternehmen sowie Entwicklung/Probleme in den Gebieten Friedenhof I und II

Kapitel 7
Beteiligung

Tag / Zeit	Inhalt der Arbeitsgruppensitzungen
13. Juli 2012	Zweite Arbeitsgruppensitzung mit den vier großen Wohnungsunternehmen der Hansestadt Wismar mit Schwerpunkt: Vorstellung der Bestandsanalyse und der Prognosen für den Stadtteil Friedenhof, weiterhin Handlungsbedarf erforderlich, insbesondere eine infrastrukturelle Aufwertung des Stadtteils
31. Juli 2012	Vorstellung und Diskussion zur Entwurfsfassung der 2. ISEK-Fortschreibung für die Gesamtstadt (Teil A) sowie zur Zielpyramide mit konkreten Maßnahmen zur Zielerreichung für die Gesamtstadt
17. August 2012	Dritte Arbeitsgruppensitzung mit den vier Wohnungsunternehmen der Hansestadt Wismar mit Schwerpunkt: Vorstellung der Bestandsanalyse und der Prognosen für den Stadtteil Wismar Ost und Diskussion zum künftigen Rückbau und zur Aufwertung des Stadtteile, Weiterführung der Diskussion zu bestehenden Problemen im Friedenshof (Kapitäns-, Schiffbauer- und Erich-Weinert-Promenade)
22. August 2012	Zweite Diskussion zum gesamtstädtischen Leitbild mit Handlungsfelder, Schwerpunkten, Zielen und Maßnahmen
12. September 2012	Fortführung der Diskussion zum Gesamtstädtischen Leitbild und zu den Prioritäten der Maßnahmenumsetzung
21. September 2012	Übergabe der Endfassung des Entwurfs der 2. ISEK-Fortschreibung für die Gesamtstadt an den Bürgermeister der Hansestadt Wismar, an die Arbeitsgruppenmitglieder, die Wohnungsunternehmen und die Versorgungsunternehmen
28. September 2012	Vierte Arbeitsgruppensitzung mit den vier großen Wohnungsunternehmen der Hansestadt Wismar mit Schwerpunkt der Erläuterung den WU übergebenen Entwurf der 2. ISEK-Fortschreibung für die Gesamtstadt Wismar (Teil A). Die Wohnungsunternehmen äußersten den Wunsch, weitere Gespräche/Arbeitsgruppensitzung gemeinsam mit einem kompetenten Mitarbeiter der Stadt durchzuführen
11. Oktober 2012	Auswertung der Änderungs-/Ergänzungsvorschläge zum Teil A der 2. ISEK-Fortschreibung der Wohnungsunternehmen mit dem Ziel der Einarbeitung in das Dokument
12. Oktober 2012	Gemeinsame Arbeitsgruppensitzung DSK, Stadtverwaltung und Wohnungsunternehmen mit Schwerpunkt der notwendigen Ergänzungen im ISEK-Konzept Teil A und Beratung zur künftigen Zusammenarbeit Wohnungsunternehmen und Stadt
19. Oktober 2012	Präsentation der Ergebnisse der 2. ISEK-Fortschreibung für die Gesamtstadt Wismar (Teil A) vor den Ämtern und den Versorgungsunternehmen der Hansestadt Wismar mit anschließender Diskussion, insbesondere zu Maßnahmen und Projekten aus ihren Verantwortungsbereichen
7. November 2012	Überarbeitung und Ergänzung der gesamtstädtischen Maßnahmen für die ISEK-Fortschreibung Teil A, Plandiskussion
19. November 2012	Arbeitsgespräch mit den Stadtwerken Wismar GmbH, Beratung zur Beteiligung bei Energiekonzepten und Maßnahmenumsetzung

Tag / Zeit	Inhalt der Arbeitsgruppensitzungen
28. November 2012	ISEK-Arbeitsgruppensitzung zu den Teilkonzepten Friedenshof und Wismar Ost/Kagenmarkt
5. Dezember 2012	Arbeitsgruppe ISEK – Besprechung zur Inhaltlichen Vorbereitung der Erstellung des Teilkonzeptes Altstadt/Städtebaulicher Rahmenplan
12. Dezember 2012	ISEK-Arbeitsgruppe – Beratung zu den Maßnahmenplänen für die Teilkonzepte Friedenshof und Wismar Ost/Kagenmarkt
12. Dezember 2012	Vorstellung der ISEK-Teilkonzepte Friedenshof und Wismar Ost/Kagenmarkt vor den Ämtern der Hansestadt Wismar mit anschließender Diskussion
12. Dezember 2012	Vorstellung der ISEK-Teilkonzepte Friedenshof und Wismar Ost/Kagenmarkt vor den Wohnungsunternehmen und den Versorgungsunternehmen mit anschließender Diskussion
9. Januar 2013	ISEK-Arbeitsgruppe – Vorstellung und Diskussion zum Entwurf des Teilkonzeptes/Integriertes Handlungskonzept Altstadt
23. Januar 2013	Vorstellung des Integrierten Handlungskonzeptes Altstadt vor den Fachämtern der Hansestadt Wismar, den Versorgungsunternehmen und der Wobau mbH Wismar
Januar 2013	Setzen der Entwürfe der 2. ISEK-Fortschreibung für den Teil A (Gesamtstadt) und die Teile B (Teilkonzepte) auf die Internetseite der Hansestadt Wismar (Ankündigung im Stadtanzeiger)
13. Februar 2013	ISEK-Arbeitsgruppe – Arbeitsgespräch/Diskussion zur Endfassung des Integrierten Handlungskonzeptes (IHK) Altstadt
27. Februar 2013	Öffentlichkeitsveranstaltung im Rathaus - Präsentation der 2. Fortschreibung des ISEK für die Gesamtstadt und die Teilkonzepte Friedenshof und Wismar Ost/Kagenmarkt mit anschließender Diskussion/ Beteiligung der Bürger, Vereine, Verbände, Gewerbetreibende etc.
7. März 2013	AG-Sitzung zum Teilkonzept Altstadt/Städtebaulicher Rahmenplan – Diskussion zu den planerischen Grundlagen und zur Strukturanalyse und den bisher erreichten Ergebnissen
13. März 2013	AG-Sitzung zum Teilkonzept Altstadt/Städtebaulicher Rahmenplan – Diskussion zum städtebaulichen Konzept
21. März 2013	Öffentlichkeitsveranstaltung zum Teilkonzept Altstadt/Rahmenplanfortschreibung im Zeughaus
14. August 2013	AG-Sitzung zur Abwägung ISEK-Gesamtstadt und Teilkonzepte
5. September 2013	Vorstellung ISEK Gesamtstadt und Teilkonzepte beim Bauministerium
9. September 2013	Präsentation ISEK-Fortschreibung gesamt vor dem Bauausschuss
12. September 2013	Präsentation ISEK-Fortschreibung vor dem Sanierungsausschuss
26. September 2013	Präsentation ISEK-Fortschreibung vor der Bürgerschaft

Kapitel 8
Tabellen-/ Abbildungsverzeichnis

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Gründe für die Einwohnerentwicklung 17
Tabelle 2: Einwohner im Haupterwerbsalter 17
Tabelle 3: Anteile Kinder und Senioren 18
Tabelle 4: Pendlerverpflechtungen im Jahr 2010 21
Tabelle 5: Versorgungsgrad mit Kita- und Hortplätzen..... 24
Tabelle 6: Neubauquote gemessen am Wohnungsbestand 26
Tabelle 7: Freie Wohnbaukapazitäten nach § 30 BauGB..... 26
Tabelle 8: Bewertung Verkehrsanbindung und Städtebau 27
Tabelle 9: Beherbergungskapazitäten*..... 27
Tabelle 10: Kaufkraftentwicklung in € im Vergleich..... 50
Tabelle 11: Wohnungsbestandsentwicklung 2001 bis 2011 51
Tabelle 12: Wohnungsbestand nach Gebäudetyp..... 53
Tabelle 13: Wohnungsleerstandes nach Gebäudetyp 55
Tabelle 14: Indikatorengruppe „Lagequalität der Stadtteile“ 63
Tabelle 15: Bewertung der Indikatorengruppe „Verkehr“..... 67
Tabelle 16: Versorgungsgrad mit Wohnanlagen für Ältere 71
Tabelle 17: Einzelhandelsbruttofläche 73
Tabelle 18: Aktive Einzelhandelsfläche..... 73
Tabelle 19: Bewertung der Indikatorengruppe „Funktionalität“ ... 76
Tabelle 20: Art der Indikatoren und deren Gewichtung 80
Tabelle 21: Ranking der Stadtteile 81
Tabelle 22: Klassifizierung nach Gebietstypen 89

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Randbedingungen im Ostseeanrainerraum..... 6
Abbildung 2: Portfolio im Ergebnis der Analyse..... 31
Abbildung 3: Einwohnerentwicklung von 2001 bis 2011..... 32
Abbildung 4: Entwicklung der Zahl der Kinder bis sechs Jahre ...33
Abbildung 5: Gewinn bzw. Verlust im Zeitraum 2001-2011 33
Abbildung 6: Entwicklung der Zahl der über 6-15jährigen Kinder 34
Abbildung 7: Gewinn bzw. Verlust im Zeitraum 2001-2011 34
Abbildung 8: Entwicklung der Zahl der 15-25jährigen..... 35
Abbildung 9: inwohnerverlust im Zeitraum 2001-2011 35
Abbildung 10: Einwohnerentwicklung im Haupterwerbsalter 36
Abbildung 11: Gewinn bzw. Verlust im Zeitraum 2001-2011 36
Abbildung 12: Entwicklung der Einwohnerzahl im Seniorenalter .37
Abbildung 13: Einwohnergewinn im Zeitraum 2001-2011 37
Abbildung 14: Entwicklung des Migrationssaldo gesamt..... 38

Kapitel 8
Tabellen-/ Abbildungsverzeichnis

Abbildung 15: Salden der Bevölkerungsentwicklung 39
Abbildung 16: Migrationssaldo gesamt 2004-2011 40
Abbildung 17: Abgleich Realeintwicklung und Prognose 40
Abbildung 18: Außenwanderungen nach Altersgruppen 41
Abbildung 19: Realentwicklung und Prognoseannahmen 42
Abbildung 20: Gesamtergebnis und Haupterwerbsalter 42
Abbildung 21: Ergenbissen nach ausgewählten Altersgruppen ... 43
Abbildung 22: Veränderung der Bevölkerungsanteile in % 44
Abbildung 23: Alters- und Geschlechtsgliederung 44
Abbildung 24: Zahl und Anteil der Arbeitslosen 45
Abbildung 25: Zahl und Anteil der Arbeitslosen 45
Abbildung 26: Zahl und Anteil der SV-Beschäftigten seit 2001 ... 47
Abbildung 27: Zahl und Anteil der SV-Beschäftigten 47
Abbildung 28: Zahl der SV-Beschäftigten mit Arbeitsort 48
Abbildung 29: Zahl der Ein- und Auspendler seit 2001 48
Abbildung 30: Entwicklung der sog. Produktivitätsquote 49
Abbildung 31: Kaufkraftentwicklung im Vergleich 50
Abbildung 32: Sanierungsstand 2001 und 2011 im Vergleich 52
Abbildung 33: Einwohner- und Haushaltsentwicklung 56
Abbildung 34: Wohnungsnachfrage und Wohnungsbedarf 57
Abbildung 35: Wohnungsnachfrage und Wohnungsüberhang 59
Abbildung 36: Entwicklung des Wohnungsüberhang 60
Abbildung 37: Krippen- /Kindergartenprognose 77
Abbildung 38: Einwohnerzahl im Grundschulalter 78
Abbildung 39: Einwohnerzahl weiterführende Schulen 78
Abbildung 40: Einwohnerzahlen der älteren Bevölkerung 79
Abbildung 41: Portfolio im Ergebnis der Stadtteilanalyse 82

HANSESTADT wismar

Strategische Ziele

- Grundsatz: Innen- vor Außenentwicklung – Schaffung von attraktiven Wohnbauflächen auf in den Stadtorganismus integrierten Standorten
- Stärkung der Stadt als Zentrum für Bildung, Wissenschaft, Handel, Dienstleistung und Verwaltung mit überregionaler Bedeutung
- Schutz und denkmalgerechte Weiterentwicklung der UNESCO-Welterbestätte Altstadt
- Ausbau der sozialen, verkehrlichen und technischen Infrastruktur unter Beachtung von Barrierefreiheit und Energieeffizienz
- Zukunftssicherung des Wirtschaftsstandortes Wismar

Handlungsfelder und Schwerpunkte*

Städtebau und Wohnen

- Sicherung und behutsame Ergänzung historischer Baustruktur und Erhalt stadtbildprägender Gebäude und Gestaltungselemente in der Altstadt
- Umsetzung zeitgemäßer Architektur und Sanierung der Bausubstanz unter Beachtung moderner Ansprüche und Anforderungen (Barrierefreiheit, Energieeffizienz)
- Verringerung der Wohnungsleerstände
- Aktivierung brach liegender Innenbereiche
- Schutz der Altstadtsilhouette, Freihalten von Sichtachsen

Wirtschaft und Verkehr

- Weiterer Ausbau als Standort für die maritime Wirtschaft, die Holzindustrie und erneuerbare Energien
- Weiterer Ausbau der Gewerbegebiete, vorrangig für mittelständische Unternehmen sowie Entwicklung des Gewerbegroßstandortes Wismar-Kritzow
- Stärkung Dienstleistungsgewerbe, Einzelhandel, Sicherung bestehender Verwaltungsstrukturen
- Ausbau der verkehrlichen Infrastruktur
- Umnutzung nicht mehr benötigter Bahnflächen

Bildung, Wissenschaft und Soziales

- Stärkung des Hochschulstandortes
- Erhalt und Ausbau sozialer Infrastruktur unter Berücksichtigung der demographischen Veränderungen
- Schaffung von neuen Kommunikationsstrukturen (Netzwerke, Kooperationen)
- Schaffung unternehmensnaher Weiterbildungsangebote

Tourismus, Kultur und Freizeit

- Förderung des Kultur- und Städtetourismus, auch unter dem Aspekt des UNESCO-Welterbes
- Weiterentwicklung der Altstadt zum touristischen / kulturellen Zentrum mit überregionaler Ausstrahlung
- Ausbau des Radverkehrs unter touristischen und ökologischen Gesichtspunkten
- Sicherung und Ausbau der Kultur-, Sport- und Freizeitangebote
- Aufwertung öffentlicher Räume

Entwicklungsziele

- Fortführung der Gebäudesanierungen unter Beachtung von Barrierefreiheit und Energieeffizienz mit dem Ziel der Schaffung nachfragerechten höherwertigen Wohnraums
- Verringerung der Wohnungsleerstände durch Sanierung und Rückbau
- Stärkung der Wohnfunktion durch Unterstützung privater Bauherren
- Verbesserung und Weiterentwicklung stadträumlicher Qualitäten durch Schließen von Baulücken und Um- und Neugestaltung brach liegender Flächen
- Förderung der Innenentwicklung durch Bereitstellung zentrumsnaher Wohnbauflächen
- Vitalisierung des Kagenmarktes und Friedenshofes durch konsequente Umsetzung geplanter Maßnahmen

- Ansiedlung von Unternehmen durch aktive Vermarktung vorhandener und potentieller Standorte
- Stärkung der Einzelhandelsstrukturen und Aktivierung leer stehender Ladenflächen durch Erhöhung der qualitativen Angebotsstrukturen
- Aufwertung und Stärkung des Stadtzentrums durch Intensivierung der Entwicklung der Altstadt als Hauptgeschäftszentrum und als Zentrum für Verwaltung und Dienstleistung
- Fortsetzung Sanierung öffentlicher Erschließungsanlagen unter Beachtung der Barrierefreiheit mit dem Ziel der Erhöhung der Aufenthaltsqualität und der Verbesserung der Erreichbarkeit
- Erhöhung der Attraktivität der Bahnanlagen durch Aufwertung, Schaffung eines IC-Haltepunktes

- Anpassung sozialer Infrastruktur an die Bedürfnisse der Bewohner durch bauliche Aufwertung bzw. Schaffung weiterer Angebote unter Beachtung der Barrierefreiheit und der Energieeffizienz
- Optimierung der Betreuungsangebote durch Bereitstellung weiterer Kita-Plätze und Hort-Plätze
- Verbesserung der Arbeitsmarktinformation und Berufsberatung, insbesondere für Jugendliche (Kooperation Schule - Unternehmen) auch zur Reduzierung der Schulabbrecherquote
- Aktivierung und Nutzung der Wissenschaftspotentiale der Hochschule und des Technologiezentrums

- Verbesserung der touristischen Vermarktung mittels aktiver Außenwerbung und weitere Etablierung von Veranstaltungen mit regionaler und überregionaler Bedeutung
- Erhalt kulturhistorisch bedeutsamer Bausubstanz durch Sanierung
- Erhalt der bestehenden Kultur-, Sport- und Freizeitangebote durch Sanierung, Aufwertung und Ausbau
- Schaffung guter Rahmenbedingungen für Fahrradtourismus durch entsprechende Ausstattung
- Schaffung attraktiver Aufenthaltsbereiche im öffentlichen Raum unter Nutzung vorhandener Freiraumpotentiale, vor allem im Hinblick auf die Nähe zum Wasser, Grüngürtel und Altstadt

Maßnahmen*

- Aktivierung leer stehender, unsanierter städtebaulich bedeutsamer Gebäude im Welterbegebiet durch Sanierung überwiegend für die Wohnnutzung
- Umsetzung der gesetzlich vorgegebenen Anforderungen der Barrierefreiheit
- Umsetzung einer effizienten energetischen Sanierung
- Reduzierung der Leerstände durch Sanierung der Bausubstanz aus dem 20. Jh., wie z. B. in Süd und West (An der Koggenoor/Am Salzhaff/Wendorfer Weg)
- Rückbau von dauerhaft leer stehendem Wohnraum entsprechend der Rückbauplanungen
- Neubau in Baulücken und Innenbereichen
- Erstellung von Nachnutzungskonzepten für die nach Gebäuderückbau freigewordenen Flächen
- Untersetzung der Rahmenpläne Friedenshof, Kagenmarkt, Wendorf durch Aufstellung von Bebauungsplänen
- Weiterentwicklung der Stadtteile Lübsche Burg, Friedenshof und Kagenmarkt/Wismar Ost, z.B. durch Vorbereitung integrierter und attraktiver Wohnbaustandorte (wie „Lübsche Burg Ost“)
- Kontinuität des Kommunikationsprozesses Stadt, Wohnungs- und Versorgungsunternehmen (Entwicklung einer „AG Infrastruktur“)
- Entwicklung von Marketingstrategien für den Wohnstandort Wismar
- Berücksichtigung Schutz des Panoramas, der Silhouette, der Sichtachsen der Altstadt (entspr. Managementplan)

- Ausbau maritimer Wirtschaft und Anpassung der seeseitigen Zufahrt von Seehafen und Werft sowie Realisierung der Hafenerweiterung
- Planung und Umsetzung des Großgewerbestandorts Wismar-Kritzow
- Vermarktungskonzept leer stehender Gewerbeeinheiten
- Fortsetzung der Sanierung der Straßen und Plätze
- Ausbau von Stellplatzanlagen am Altstadtrand
- Entwicklung südöstlicher Altstadtrand
- Aufwertung der verkehrlichen Erschließung in den Stadtteilzentren Kagenmarkt und Friedenshof
- Erarbeitung eines integrierten Verkehrskonzeptes
- Bau der Straßenunterführung/Eisenbahnüberführung Poeler Straße
- Erhalt und Verbesserung weiterer wichtiger Verkehrsachsen innerhalb der Stadt, z. B., neue Querung Bahnstrecke Wismar-Schwerin im Bereich Rostocker Straße/Am Mühlenteich
- Planung und Umsetzung Bebauungsplan Rostocker Straße – Gestaltung Bahnhofsvorplatz und Entwicklung Brachflächen auf Bahngelände
- Verbesserung der Zugänge zu den Bahnsteigen
- Attraktives Angebot im Personennah- und -fernverkehr mit möglichst schnellen durchgehenden Verbindungen bzw. fahrgastfreundlichen Umsteigebeziehungen

- Schaffung von altersgerechtem Wohnraum, z. B. Am Wallensteingraben (Poeler Straße), Entwicklung Fläche zwischen Poeler Straße und Philosophenweg für Neubebauung mit Seniorenzentrum, Errichtung Pflegeheim und altersgerechtes Wohnen am Lenensruher Weg
- Entwicklung Angebote für Mehrgenerationenwohnen
- Sanierung Gebäude ehemalige Ankerschule (Kapitänspromenade 25) und künftige Nutzung durch die Regionale Schule B.-Brecht
- Errichtung neuer Gemeinbedarfseinrichtungen im Stadtteilzentrum Kagenmarkt – Neubau Hort und Freiwillige Feuerwehr
- Einrichtung einer Kita in der Schweriner Straße (ehemaliges Schützenhaus)
- Erstellung eines gesamtstädtischen Kita-Konzeptes
- Erhalt und Erweiterung der Angebote der Volkshochschule, Musikschule, Kinder-/Senioren-Uni
- Erweiterung evangelische Grundschule
- Vernetzung der Bildungseinrichtungen (Allgemeinbildende Schulen, Hochschule) und soziale Einrichtungen
- Erhalt und Schaffung von Bildungs- und Ergänzungsangeboten für benachteiligte Jugendliche
- Angebote zur Ansiedlung innovativer Unternehmen an den Standorten Alter Hafen/Holzhafen (F+E)

- Erarbeitung eines abgestimmten Tourismuskonzeptes einschließlich Beherbergungskonzept
- Verbesserung/Ausbau der Hotelkapazitäten z. B. Bau eines Sporthotels als Erweiterung zum Wonnemar
- Sanierung Museumskomplex Schweinsbrücke 6/8,
- Umbau Kaufmannscompagnie Lübsche Straße 23 zum Welterbe-Besucherzentrum
- Sanierung St. Georgen Kirche (Kirchturm und Außenanlagen)
- Aktivierung der Promenade Alter Hafen
- Umnutzung der Silo- und Speicherbauten im Alten Hafen
- Aufwertung/Umgestaltung der Freiflächen (z. B. Block 60, am Fürstenhof, Anlage von Spielplätzen)
- Schaffung von Fahrradabstellmöglichkeiten/-verleihstationen im Rahmen der Gestaltung des Bahnhofsvorplatzes
- Ergänzung/Aufwertung des durchgängig gut befahrbaren Radwegenetzes, z. B. durchgängige Gestaltung eines Fuß- und Radweges an der Wismarbucht
- Sanierung des Stadions und weiterer Sportstätten
- weiterer Ausbau des Technischen Landesmuseums
- Jährliche Durchführung Hafenfest, Schwedenfest
- Aufwertung und Entwicklung des Strandbereiches/ Wäldchen Seebad Wendorf

*** Es handelt sich teils um Mehrzielschwerpunkte und Mehrzielprojekte/ -maßnahmen, diese wurden entsprechend dem Hauptziel zugeordnet!**

HANSESTADT wismar

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

2. Fortschreibung

Stadtteilkonzept Friedenshof I / II

Rückbaumaßnahmen

- Totalrückbau 2002/2003
- Totalrückbau 2004
- Totalrückbau 2005
- Totalrückbau 2006
- Totalrückbau 2007
- Totalrückbau 2008
- Totalrückbau 2009
- Totalrückbau 2010
- Totalrückbau 2011
- Totalrückbau 2012
- Totalrückbau bis 2015
- etagenweiser Rückbau 2016 bis 2020

bereits rückgebaute sonstige Gebäude

Fördergebietsgrenze

Grenze Friedenshof I und II

Zu beachten ist, dass nur der Rückbau nach Jahren im industriell errichteten Wohnungsteilmarkt sowie des ehemaligenden Lehrlingswohnheimes dargestellt ist.

N

Datenstand: 31.12.2011
Kartenstand: Dezember 2012

Karte 1

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

AC SCHMIDT UND EHLERS
PLANERGRUPPE ROSTOCK GMBH
STADTPLANER SRL · ARCHITEKTEN BDA
Alter Markt 12
18055 Rostock
0381.375678-0
info@ac-rostock.de
www.ac-planergruppe.de

HANSESTADT wismar

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

2. Fortschreibung

Stadtteilkonzept Friedenshof I / II

Sanierungsstand
bezogen auf die Gebäudehülle

- Neubau nach 1990
- voll saniert
- teilsaniert
- unsaniert

bereits rückgebaute Gebäude

Fördergebietsgrenze

Grenze Friedenshof I und II

Zu beachten ist, dass nur der Sanierungsstand im industriell errichteten Wohnungsteilmarkt dargestellt ist.

N

Datenstand: 31.12.2011
Kartenstand: Dezember 2012

Karte 2

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

AC SCHMIDT UND EHLERS
PLANERGRUPPE ROSTOCK GMBH
STADTPLANER SRL · ARCHITEKTEN BDA
Alter Markt 12
18055 Rostock
0381.375678-0
info@ac-rostock.de
www.ac-planergruppe.de

HANSESTADT wismar

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

2. Fortschreibung

Stadtteilkonzept Friedenshof I / II

Eigentümerstruktur

- WG Friedenshof e.G.
- WG Union e.G.
- Wismarer WG e.G.
- Wohnungsbaugesellschaft mbH
- Sonstige

bereits rückgebaute Gebäude

Fördergebietsgrenze

Grenze Friedenshof I und II

Zu beachten ist, dass nur die Eigentümerstruktur im industriell errichteten Wohnungsteilmarkt dargestellt ist.

N

Datenstand: 31.12.2011
Kartenstand: Dezember 2012

Karte 3

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

AC SCHMIDT UND EHLERS
PLANERGRUPPE ROSTOCK GMBH
STADTPLANER SRL · ARCHITEKTEN BDA
Alter Markt 12
18055 Rostock
0381.375678-0
info@ac-rostock.de
www.ac-planergruppe.de



HANSESTADT wismar

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

2. Fortschreibung

Stadtteilkonzept Friedenshof I / II

Wohnungsleerstand in %
gemessen am Wohnungsbestand gesamt

- kein Leerstand
- über 0 bis 5
- 5 bis 10
- 10 bis 20
- 20 bis 50
- 50 bis 99
- 100

bereits rückgebaute Gebäude

Fördergebietsgrenze

Grenze Friedenshof I und II

Zu beachten ist, dass nur der Wohnungsleerstand im industriell errichteten Wohnungsteilmarkt dargestellt ist.

N

Datenstand: 31.12.2011
Kartenstand: Dezember 2012

Karte 4

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

AC SCHMIDT UND EHLERS
PLANERGRUPPE ROSTOCK GMBH
STADTPLANER SRL · ARCHITEKTEN BDA
Alter Markt 12
18055 Rostock
0381.375678-0
info@ac-rostock.de
www.ac-planergruppe.de

HANSESTADT wismar

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

2. Fortschreibung

Stadtteilkonzept Friedenshof I / II

Maßnahmen

Legende

- vorhandene Bebauungsstruktur (nach Totalrückbau bis 2015)
- Potenzialflächen

  (unbebaute Flächen mit Entwicklungspotenzial für wohnergänzende Nutzungen wie Sport- und Spielflächen, langfristig auch für eine bauliche Ergänzung geeignet)

Handlungsbedarf:

- Freiraum - Umgestaltung / Aufwertung
- Freiraum - Pflege, Auslichtung
- Erschließungsanlagen - Ausbau / Aufwertung
- Schaffen von Wegebeziehungen / Anbindung
- etagenweiser Rückbau 2016-2020
- neue Bebauungsstruktur (gem. B-Plan)
- Gebäude Sanierungsbedarf
- Aufwertung Freiflächen
- Schutzpflanzung
- Fördergebiet

N

Datenstand: 31.12.2011
Kartenstand: Dezember 2012

Plan 1

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

AC SCHMIDT UND EHLERS
PLANERGRUPPE ROSTOCK GMBH
STADTPLANER SRL ARCHITEKTEN BDA
ALTER MARKT 12
18055 ROSTOCK
0381.375678-0
info@ac-rostock.de
www.ac-planergruppe.de



Integriertes Stadtentwicklungskonzept

2. Fortschreibung



ISEK – TEIL B
FRIEDENSHOF
I und II

HANSESTADT
WISMAR

Impressum

ISEK der Hansestadt Wismar

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

TEIL B: Stadtteilkonzept Friedenshof I und II

2. Fortschreibung

Auftraggeber:

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG,
Regionalbüro Wismar
Hinter dem Chor 9, 23966 Wismar

Im Auftrag:

Hansestadt Wismar
Stabsstelle Stadtentwicklung und Welterbe
Rathaus, Am Markt 1, 23966 Wismar

Bearbeitung:

wimes
Barnstorfer Weg 6
18057 Rostock

AC PLANERGRUPPE
Alter Markt 12
18055 Rostock

Arbeitsgruppe Fortschreibung ISEK Stadtverwaltung:

- Herr Huschner - Stabsstelle Stadtentwicklung Hansestadt Wismar und Welterbe
- Herr Klaus - Deutsche Stadt- u. Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG Regionalbüro Wismar
- Frau Prante - Hansestadt Wismar Bauamt, Abt. Planung
- Herr Günter - Hansestadt Wismar Bauamt, Abt. Sanierung und Denkmalschutz
- Frau Feichtinger - Hansestadt Wismar Bauamt, Abt. Sanierung und Denkmalschutz

Arbeitsgruppe Wohnungsunternehmen

- Herr Thauer - Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar
- Herr Burmeister - Wohnungsgenossenschaft Union Wismar eG
- Herr Severin - Wismarer Wohnungsgenossenschaft eG
- Herr Hellmann - Wohnungsgenossenschaft Friedenshof eG

Unter Beteiligung:

- Herr Grzesko - Stadtwerke Wismar GmbH
- Herr Wäsch - Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar

Dieses Projekt wurde gefördert mit Mitteln des Bundes, des Landes Mecklenburg-Vorpommern, der Hansestadt Wismar, der o. g. Wohnungsunternehmen, der Stadtwerke Wismar GmbH und des Entsorgungs- und Verkehrsbetriebes der Hansestadt Wismar

Rostock, im August 2013

Inhaltsverzeichnis:

Inhalt

1 Einleitung 4

2 Bestandsanalyse 5

2.1 Einwohnerentwicklung 5

2.2 SV-Beschäftigung und Arbeitslosigkeit 8

2.3 Wohnungswirtschaftliche Entwicklung 9

2.4 Soziale Infrastruktur 12

2.5 Einzelhandelsgrundversorgung 13

2.6 Zusammenfassung Bestandsanalyse 14

3 Analyse der finanziellen Inputs 15

4 Prognosen bis zum Jahr 2025 , Projektion bis 2030 für den Stadtteil Friedenshof gesamt 17

4.1 Einwohnerprognose 17

4.2 Prognose der Wohnungsnachfrage und der Leerstände 21

4.3 Entwicklung ausgewählter Zielgruppen sozialer Infrastruktur 24

5 Entwicklungskonzept 26

5.1 Ziele, Handlungsfelder und Schwerpunkte 26

5.2 Maßnahmen zur Zielerreichung 27

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis 31

Anhang

Karte 1: Wohnungsrückbau

Karte 2: Sanierungsstand der Gebäude

Karte 3: Eigentümerstruktur

Karte 4: Wohnungsleerstand

Zielpyramide

Plan 1: Maßnahmenplan

Achtung: Für die Bestandsanalysen wurden ausschließlich Daten der kommunalen Statistikstelle der Hansestadt Wismar und der Wohnungsunternehmen verwendet. Die privaten Gebäudebestände wurden durch Vor-Ort-Begehungen durch das Büro Wimes aufgenommen. Der Datenstand für die Analysen ist der 31.12.2011!

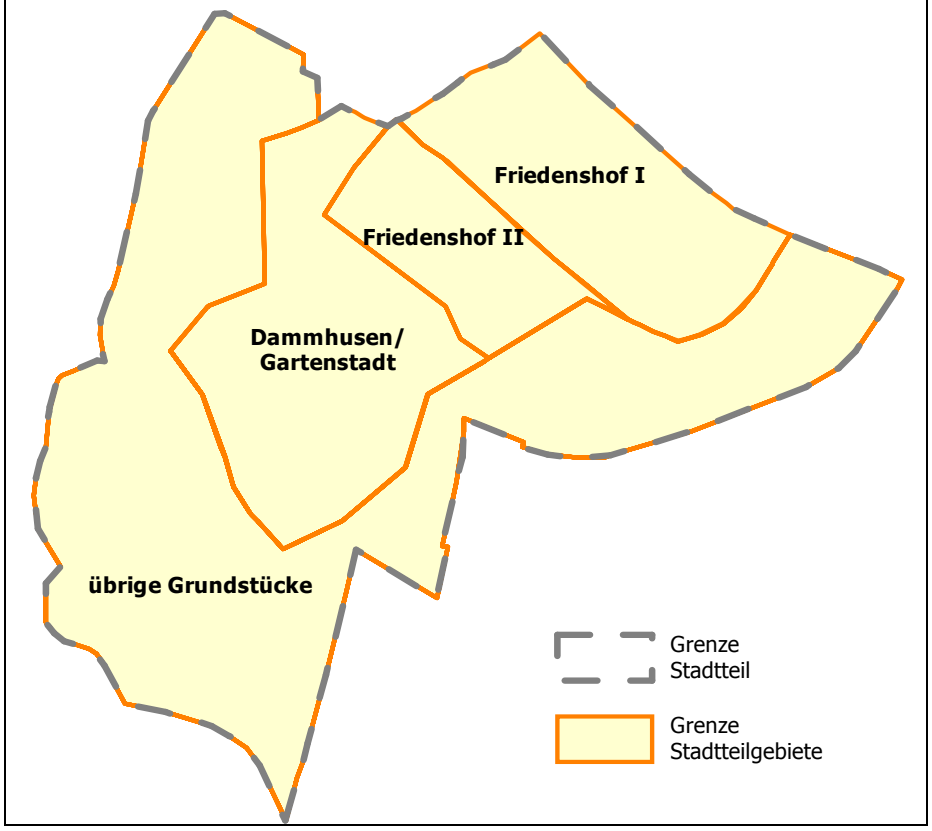
Kapitel 1
Einleitung

1 Einleitung

Am südwestlichen Stadtrand Wismars begann 1975 der Bau des Wohngebietes Friedenshof. Der 1. Bauabschnitt umfasste den Bau von etwa 2.730 Wohnungen in fünfgeschossigen Gebäuden, die durch den Bau von 2.800 Wohnungen in einem zweiten Bauabschnitt ergänzt wurden.

Zum Stadtteil Friedenshof gehört das südlich gelegene Dorfgebiet Dammhusen, das überwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut ist. Ergänzt wurde der Wohnungsneubau in Dammhusen Ost und Süd durch Eigenheimbau und im westlichen Friedenshof durch Eigenheimbau und mehrgeschossigen Wohnungsneubau. Somit ist der Stadtteil Friedenshof ein gemischtes Wohngebiet, auf der einen Seite große industriell gefertigte Wohngebäude, die die überwiegende Wohnform in den Stadtteilgebieten Friedenshof I und II darstellen, und auf der anderen Seite vorherrschend privates Wohneigentum in Dammhusen/ Gartenstadt sowie dem restlichen Bereich Friedenshofs, welcher im weiteren Verlauf als „übrige Grundstücke“ bezeichnet wird.

Gliederung des Stadtteils Friedenshof



Der Stadtteil Friedenshof hat die zweithöchste Einwohnerdichte Wismars. Die Stadtteilgebiete Friedenshof I und II weisen aufgrund der zum Großteil engen und mehrgeschossigen Bebauungsstrukturen die größte Bevölkerungskonzentration auf. Im Stadtteilgebiet Dammhusen sind Ein- und Zweifamilienhäuser die typische Bebauungsform.

Das Fördergebiet erstreckt sich über den Bereich der in industrieller Bauweise errichteten Gebäude in den Stadtteilgebieten Friedenshof I und II. 1993 erfolgte die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Wohnumfeldverbesserung“, seit 2002 „Stadtumbau Ost“ mit den Programmteilen Aufwertung und Rückbau.

Folgender Planungsstand ist vorhanden:

- Flächennutzungsplan rechtswirksam seit dem 26.11.1990
- Erhaltungssatzung für eine Teilfläche im Bereich „Rauhe Häge – Am Köppernitztal“, westlicher Abschnitt der Bürgermeister-Haupt-Straße. Rechtskraft seit 19.05.1994
- Rahmenplan und Fortschreibung, 2003
- Teilräumliches Konzept des ISEK 2002 und 1. Fortschreibung 2005
- Landschaftsrahmenplan und Verkehrsentwicklungsplanung
- Einzelhandelskonzept sowie Einzelhandelsfachplan 2008
- Regionales Einzelhandelskonzept mit zentralen Versorgungsbereiche, darunter Nahversorgung Friedenshof 2012
- B-Pläne Wohngebiet Friedenshof II Am Klinikum, Teilbereich Nord (B 67/06/1) und Teilbereich Südost (B 67/06/2), Rechtskraft seit 21.03.2010 bzw. 25.07.2010

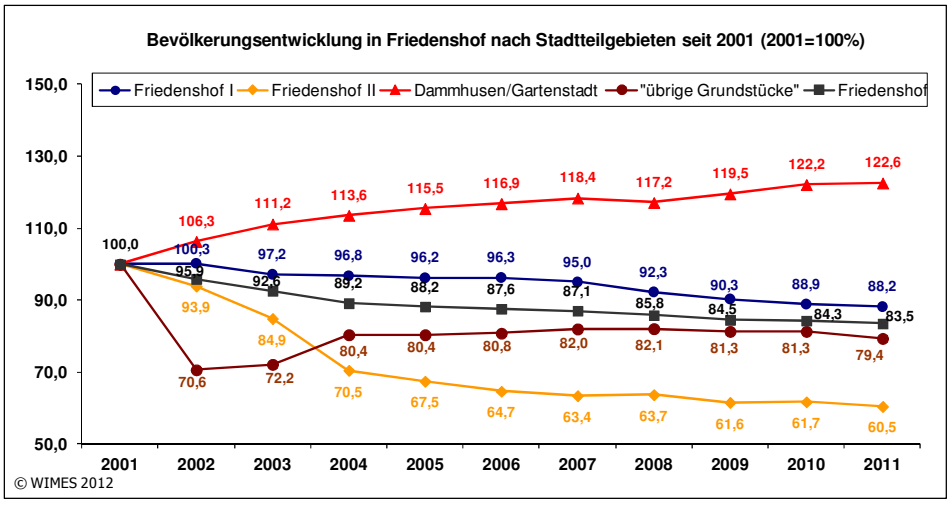
2 Bestandsanalyse

2.1 Einwohnerentwicklung

Der Stadtteil Friedenshof hat seit dem Basisjahr 2001 einen deutlichen Einwohnerrückgang um 16,5 % zu verzeichnen. Im Jahr 2011 lebten 9.044 Personen im Stadtteil. Das entspricht einem Verlust gegenüber dem Basisjahr von 1.789 Personen. Dabei sind im Betrachtungszeitraum jährliche Verluste kennzeichnend. Auch die Gesamtstadt erfuhr seit 2001 einen stetigen Bevölkerungsrückgang. Mit einem Bevölkerungsstand von 42.291 Personen lag die Einwohnerzahl in der Hansestadt in 2011 um 5,8 % (-2.593 Personen) unter dem Wert des Jahres 2001.

Die Bevölkerung entwickelte sich im Zeitraum 2001 bis 2011 in den Stadtteilgebieten des Stadtteils Friedenshof recht unterschiedlich. Insgesamt nahm die Bevölkerungszahl in diesem Zeitraum um 16,5 % ab. Die Einwohnerverluste konzentrieren sich auf Friedenshof I und vor allem Friedenshof II, letzterer verlor fast 40 %. Im Friedenshof I betrug der Einwohnerverlust 11,8 %. Demgegenüber konnte das Stadtteilgebiet Dammhusen/Gartenstadt, welcher über ausgewiesene Flächen zum Eigenheimbau verfügt, im Betrachtungszeitraum Einwohnergewinne verbuchen. Insgesamt nahm der Bestand hier um 15,3 % (255 Personen) zu.

Abbildung 1: Einwohnerentwicklung im Zeitraum von 2001 bis 2011



Kapitel 2
Bestandsanalyse

Einwohnergewinne sind bei den Kindern bis sechs Jahre sowie bei den Senioren ab 65 Jahre erreicht worden. Die Zahl erhöhte sich seit 2001 jeweils um etwa 20 %. Alle anderen Altersgruppen zeigen Einwohnerverluste auf. Die Zahl der Kinder im Alter 6 bis 15 Jahre verringerte sich dabei deutlich um 45,8 % und auch die Bevölkerungsgruppe der Jugendlichen verlor 37,1 % ihrer Einwohner. Dabei ist anzumerken, dass die Zahl der Schulkinder in den vergangenen zwei Jahren leichte Zuwächse erzielen konnte. Der Einwohnerverlust der 15-25jährigen hält hingegen weiter an.

Im Vergleich der Stadtteilgebiete zeigen sich hinsichtlich der Altersstruktur deutliche Unterschiede. So ist Dammhusen/Gartenstadt durch einen geringen Anteil der Senioren und hohen Anteil der Schulkinder gekennzeichnet. Friedenshof II weist im Vergleich den höchsten Anteil von Jugendlichen auf. In Friedenshof I sind überdurchschnittliche Anteile bezüglich der Kinder und Jugendlichen zu verzeichnen.

Im Bereich „übrige Grundstücke“ ist im Hinblick auf den hohen Anteil an Senioren zu berücksichtigen, dass sich hier eine Anlage des betreuten Wohnens sowie ein Pflegeheim mit 120 Plätzen befinden.

Die folgenden Abbildungen geben einen Überblick über die Entwicklung der Einwohner nach ausgewählten Altersgruppen in den Stadtteilgebieten.

Abbildung 2: Veränderung des Anteils der Kinder bis sechs Jahre

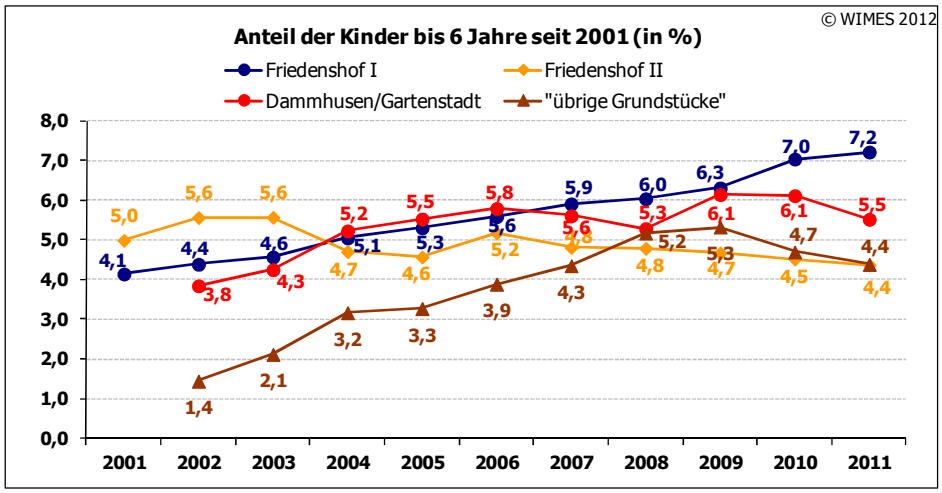


Abbildung 3: Veränderung des Anteils der Kinder über 6 bis 15Jahre

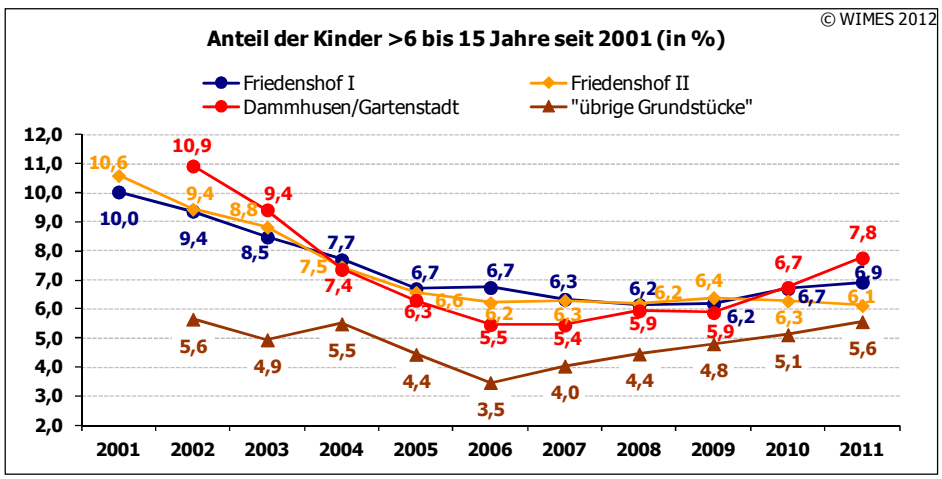


Abbildung 4: Veränderung des Anteils Jugendlicher 15-25 Jahre

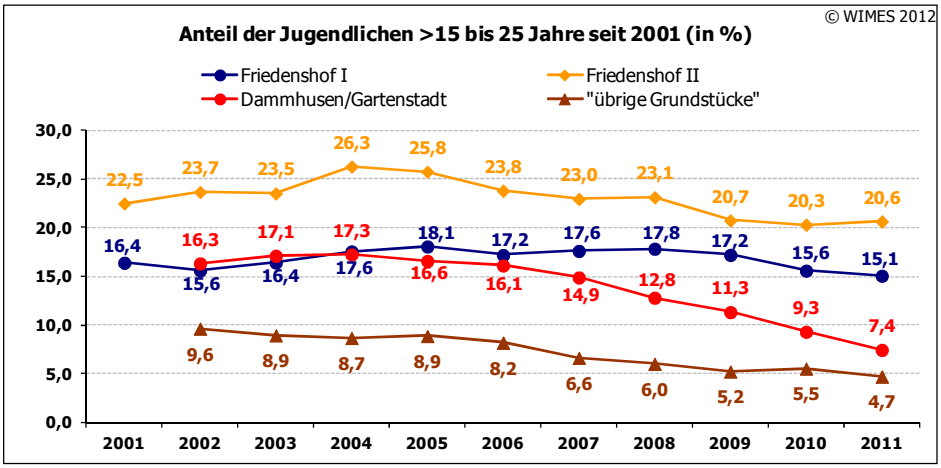


Abbildung 5: Veränderung des Anteils 25-65jährigen

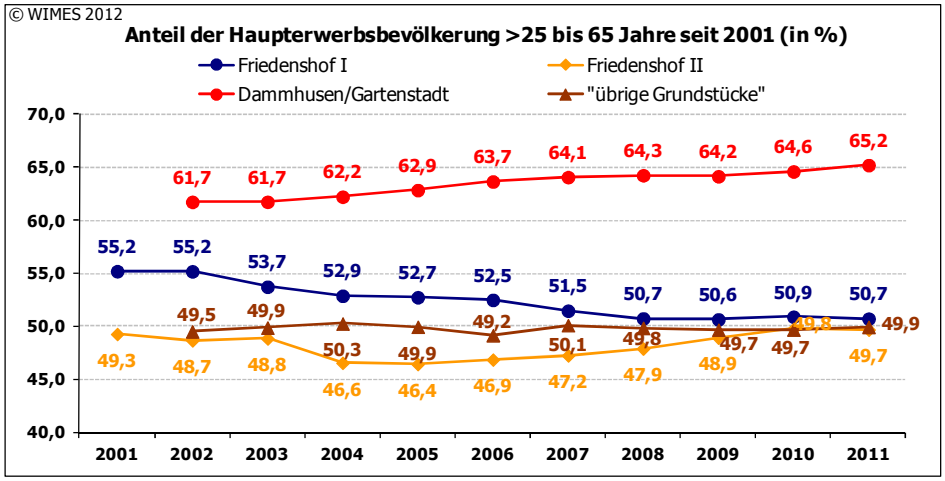
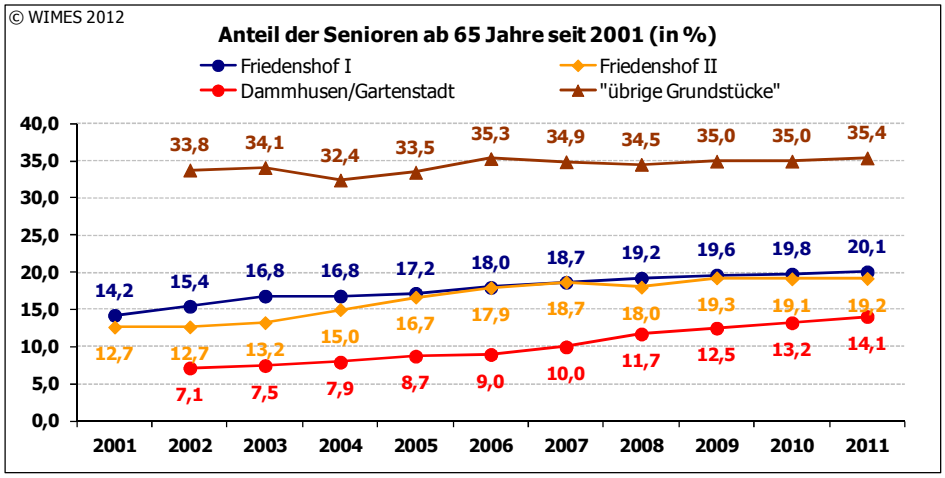


Abbildung 6: Veränderung des Anteils der ab 65jährigen



Im Vergleich zum Basisjahr 2001 (Beginn des Monitoring) zeigt sich, dass die Zahl der Kinder bis sechs Jahre im Friedenshof I deutlich zugenommen hat, im Friedenshof II ist die Zahl stark rückläufig. Eine deutliche Abnahme der Einwohnerzahl im Friedenshof II ist auch in den Altersgruppen der Schulkinder, der Jugendlichen und der Personen im Haupterwerbsalter eingetreten.

Abbildung 7: Veränderung der Altersstruktur im Friedenshof I

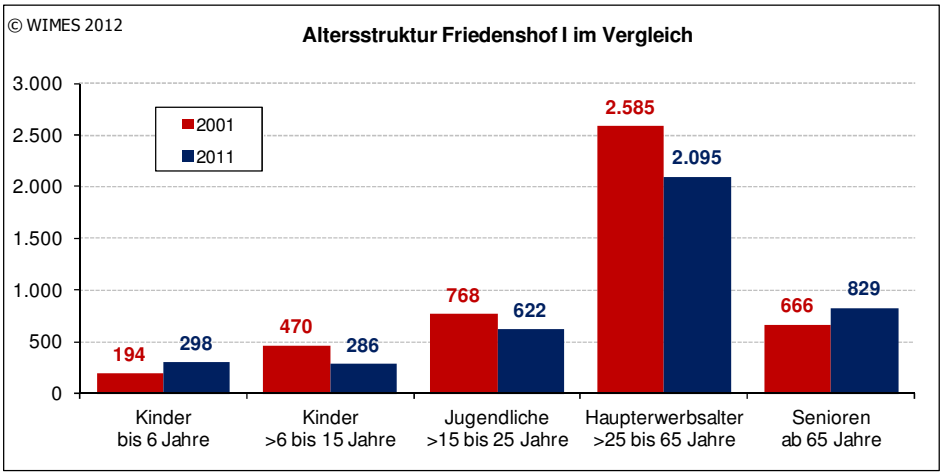
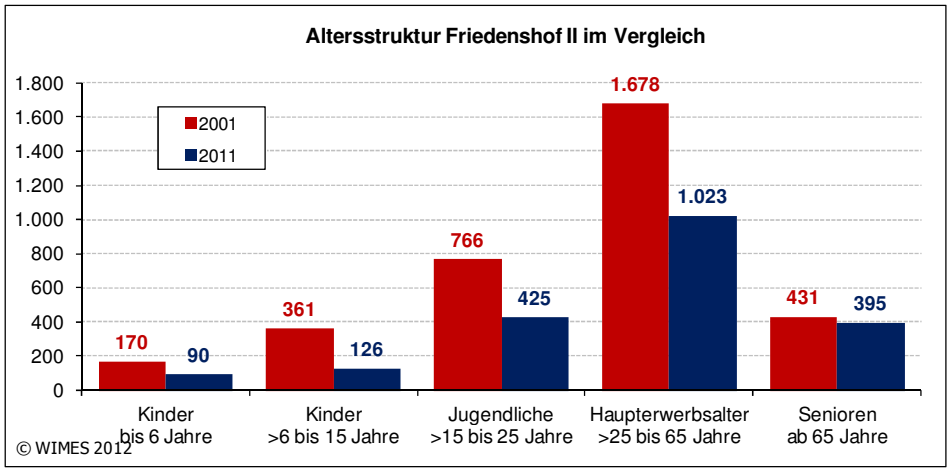


Abbildung 8: Veränderung der Altersstruktur im Friedenshof II



2.2 SV-Beschäftigung und Arbeitslosigkeit

Beachte: Kleinräumige Arbeitsmarktdaten sind nur für den Stadtteil Friedenshof gesamt verfügbar.

Im Stadtteil Friedenshof waren im Jahr 2011 insgesamt 761 Personen arbeitslos, das entspricht einem Anteil von 12,5 % (gemessen am erwerbsfähigen Alter von 15-65 Jahre). Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl um 17 Personen und der Anteil um 0,1 Prozentpunkte zurückgegangen. Der Anteil der Personen (gemessen an allen Arbeitslosen), die Leistungen nach SGB II erhielten lag in 2011 bei 70,2 %.

Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SV-Beschäftigte) an den 15-65jährigen hat von 2002 bis 2005 im Stadtteil Friedenshof erheblich abgenommen (von 51,8 % auf 44,9 %). In der Hansestadt Wismar gesamt ist der Anteil der SV-Beschäftigung von 49,3 % im Jahr 2001 auf 46,3 % im Jahr 2005 gesunken. In den Folgejahren ist dann wieder eine Zunahme der SV-Beschäftigung eingetreten, aber im Friedenshof deutlich geringer als in der Gesamtstadt. Im Friedenshof lag die SV-Beschäftigtenquote im Jahr 2011 bei 48,0 % und damit unter dem Wert des Jahres 2001. Die Gesamtstadt erreichte in 2011 eine SV-Beschäftigtenquote von 52,8 % und lag damit deutlich über dem Wert des Jahres 2001, der damals bei nur 49,3 % lag.

2.3 Wohnungswirtschaftliche Entwicklung

Wohnungsbestandsentwicklung

Knapp jede fünfte Wohnung der Hansestadt Wismar befindet sich im Stadtteil Friedenshof (19,4 %). Das sind im Jahr 2011 insgesamt 4.831 WE. Die Aufteilung des Wohnungsbestandes im Friedenshof ist aufgrund der unterschiedlichen Bebauungsstrukturen sehr ungleichmäßig. Der höchste Anteil entfällt mit 75,7 % auf die vorwiegend in industrieller Bauweise errichteten Stadtteilgebiete Friedenshof I und II.

Insgesamt reduzierte sich der Wohnungsbestand im Stadtteil Friedenshof gegenüber dem Jahr 2001 um 1.110 WE. Die Ursachen für die Entwicklung des Wohnungsbestandes gegenüber dem Jahr 2001 sind dabei in erheblichem Maße auf Rückbaumaßnahmen zurückzuführen. Im Stadtteil Friedenshof hat sich der Wohnungsbestand seit dem Jahr 2001 insgesamt um 1.410 WE durch Rückbau verringert, davon allein im Jahr 2004 625 WE. Die Maßnahmen konzentrieren sich vor allem auf Friedenshof II mit einem Rückbau von 1.225 WE seit 2001, die restlichen 185 WE wurden in Friedenshof I durch Rückbau vom Wohnungsmarkt genommen.

Neubau fand im Betrachtungszeitraum 2001 bis 2011 im Stadtteil Friedenshof insgesamt im Umfang von 299 WE statt. Diese Neubaumaßnahmen wurden zum größten Teil im Stadtteilgebiet Dammhusen/Gartenstadt realisiert.

Tabelle 1: Faktoren der Veränderungen im Wohnungsbestand

WE-Bestand 31.12.2001	Entwicklung 2002-2011	WE-Bestand 31.12.2011	Entwicklung absolut
5.941	1	4.831	-1.110
	-1.410		
	299		
	Veränderungen im Bestand		
	Rückbau		
	Neubau		

Tabelle 2: Rückbaugeschehen nach Jahren und Wohneinheiten (WE)

Wohungsrückbau	Friedenshof I	Friedenshof II	Friedenshof gesamt
2002/2003		30	**30**
2004		625	**625**
2005		310	**310**
2006	65	60	**125**
2007		75	**75**
2008		95	**95**
2009	70		**70**
2010	25	30	**55**
2011	25		**25**
realisiert bis 2011	**185**	**1.225**	**1.410**

(Siehe Karte 1 mit den Rückbaumaßnahmen im Anhang)

Sanierungsstand der Gebäude

72,3 % des Wohnungsbestandes im Stadtteil Friedenshof entfällt auf Mehrfamilienhäuser, die in industrieller Bauweise entstanden sind. Dabei konzentrieren sich diese einzig auf die Stadtteilgebiete Friedenshof I und II, in welchen sich auch das Fördergebiet befindet, das dem Rahmenplangebiet entspricht. Daher erfolgt im weiteren Verlauf auch eine genauere Betrachtung des industriellen Bestandes in den Stadtteilgebieten Friedenshof I und Friedenshof II.

23,4 % der Wohnungen im Stadtteil Friedenshof befinden sich in voll sanierten Gebäuden, ein weiteres Fünftel des Wohnungsbestandes (20,5 %) entfällt auf Neubau nach 1990. Der Anteil im unsanierten Bestand beläuft sich auf 9,4 %.

Das Stadtteilgebiet Dammhusen/Gartenstadt weist mit insgesamt 96,5 % einen sehr hohen Anteil von Wohnungen im Neubau nach 1990 bzw. voll sanierten Bestand auf.

Demgegenüber befinden sich im Friedenshof I und II nur 26,9 % der Wohnungen in voll sanierten Gebäuden/Neubau nach 1990. Der Großteil (60,9 %) der Wohnungen entfällt hier auf den teilsanierten Bestand. 12,3 % der Wohnungen in den Stadtteilgebieten Friedenshof I und II sind dem unsanierten Bestand zuzurechnen. Aufgrund der hier vorhandenen Mieterstruktur besteht aber auch eine Nachfrage nach preiswertem und demzufolge einfach saniertem Wohnraum. (Siehe Karte 2 zum Sanierungsstand der Gebäude im Anhang)

Eigentümerstruktur

Die WG Friedenshof e. G. verwaltet und vermietet rund 31 % der Wohnungen im Friedenshof, diese befinden sich gänzlich in den Stadtteilgebieten Friedenshof I und II. Während sich im Stadtteilgebiet Dammhusen/Gartenstadt sowie im Bereich der „übrigen Grundstücke“ der Wohnungsbestand nahezu vollständig im Besitz privater Eigentümer (selbst genutzt bzw. vermietet) befindet, sind es im Friedenshof I und II nur 1,8 %. Hier dominiert die WG Friedenshof e. G. mit 40,9 %. 24,1 % des Wohnungsbestandes sind hier der Wismarer WG e. G., 21,3 % der WG Union e. G. und 12,0 % der Wohnungsbaugesellschaft zuzurechnen. (Siehe Karte 3 zur Eigentümerstruktur im Anhang)

Wohnungsleerstand

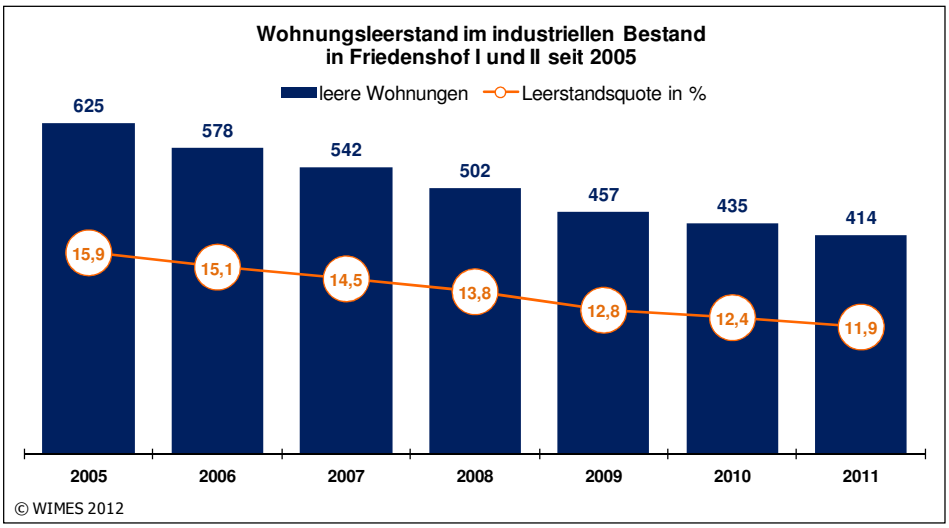
Insgesamt standen Ende 2011 im Friedenshof 433 Wohnungen leer. Gemessen am Gesamtbestand von 4.831 WE ergibt sich daraus eine Leerstandsquote von 9,0 %. Bezüglich der Stadtteilgebiete von Friedenshof treten aber erhebliche Differenzen auf. Während in Dammhusen/Gartenstadt keine leeren Wohnungen vorhanden sind, beträgt die Leerstandsquote im Friedenshof I und II zusammen 11,8 %, das sind 431 leere WE von 3.656 WE insgesamt.

Im industriell errichteten Bestand im Friedenshof I und II stehen insgesamt 414 WE leer. Das entspricht einer Leerstandsquote von 11,9 %. Dabei erreicht Friedenshof I einen Wert von 13,4 % und Friedenshof II eine Quote von 7,7 %.

Für den Wohnungsleerstand im industriellen Bestand lässt sich für den Zeitraum 2005 bis 2011 ein steter rückläufiger Trend beobachten, vor allem bedingt durch die Umsetzung der Rückbaumaßnahmen. So ging

seit Ende 2005 die Zahl leerer Wohnungen um 447 WE zurück, während im gleichen Zeitraum 445 WE durch Rückbau vom Wohnungsmarkt genommen wurden. (Siehe Karte 4 zum Wohnungsleerstand im Anhang)

Abbildung 9: Wohnungsleerstand im industriellen Bestand seit 2005



Entsprechend der Verteilung des gesamten Wohnungsbestandes nach dem Sanierungsstand der Gebäude entfallen die meisten leer stehenden WE industrieller Bauweise im Friedenshof I und II auf den teilsanierten Bestand.

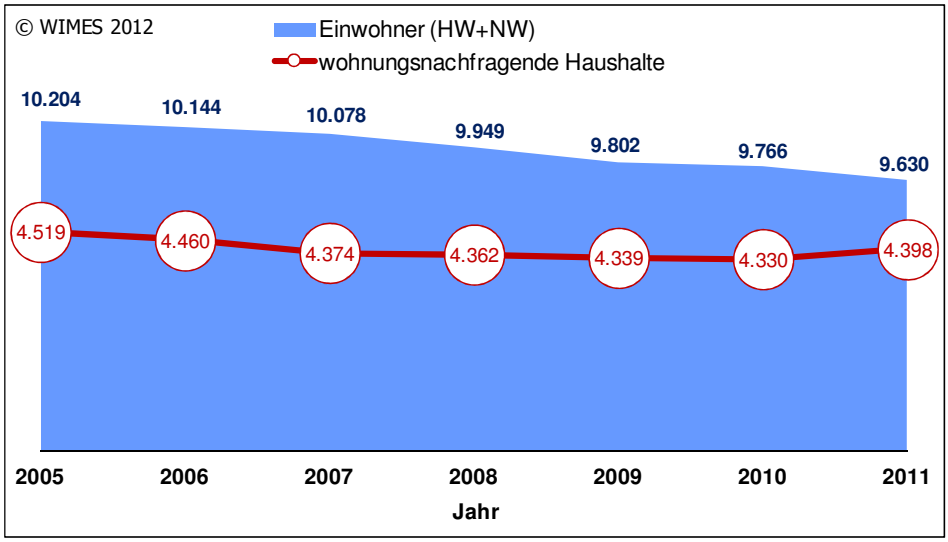
Die Wohnungsleerstandsquote gemessen am Wohnungsbestand nach dem Sanierungsstand verweist aber darauf, dass im unsanierten Bestand nahezu jede vierte Wohnung leer steht. In Friedenshof I liegt der Wert sogar bei 49,0 %, d.h. fast die Hälfte aller Wohnungen industrieller Bauweise in unsanierten Gebäuden ist nicht bewohnt. Zu berücksichtigen ist, dass hier von den insgesamt 76 leeren WE in unsanierten Gebäuden allein 70 WE auf ein wegen Sanierungsarbeiten leer gezogenes Gebäude entfallen. Bezüglich der 253 leeren WE in teilsanierten Gebäuden im industriellen Bestand in Friedenshof I entfallen allein 96 WE auf drei Gebäude, welche aufgrund des vorgesehenen Rückbaus in 2012 bewusst leer gezogen werden.

Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte

Zum 31.12.2011 lag der Wohnungsbestand im Stadtteil Friedenhof bei 4.831 WE, davon standen 433 WE leer. Die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte (Wohnungsbestand gesamt abzüglich leer stehender Wohnungen) lag demnach bei 4.398 Haushalten (HH).

Wie folgende Abbildung zeigt, sind im Stadtteil Friedenshof im Zeitraum von 2005 bis 2011 jährliche Einwohnerverluste eintreten, insgesamt beträgt der Bevölkerungsrückgang mit Haupt- und Nebenwohnsitz 574 Personen (-5,6 %). Demgegenüber verringerte sich die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte nur um 121 Haushalte (-2,7 %). Zurückzuführen ist diese Entwicklung auf eine Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Lag diese im Jahr 2005 noch bei 2,19 Personen je Haushalt, so sank der Wert zu 2011 auf 2,12 Personen je Haushalt. Damit schlagen sich die Einwohnerverluste nicht direkt in der Haushaltsentwicklung nieder, sondern werden zum Teil durch die Verringerung der Haushaltsgröße kompensiert.

Abbildung 10: Einwohner- und Haushaltsentwicklung im Vergleich



2.4 Soziale Infrastruktur

Kindertageseinrichtungen

Im Stadtteil befinden sich noch zwei Kindertageseinrichtungen. Diese haben eine Kapazität von insgesamt 204 Plätzen. Das bedeutet, für 100 Kinder im Alter von 1 bis zu 6,5 Jahren standen Ende 2011 nur 46 Kindertagesplätze zur Verfügung, was einen recht geringen Versorgungsgrad bezogen auf den Stadtteil darstellt. Es ist aber zu berücksichtigen, dass im nördlich angrenzenden Stadtteil Wismar West der Versorgungsgrad bei 354 Plätzen je 100 Kindern liegt und damit dieser Stadtteil auch eine Versorgungsfunktion für Friedenshof mit übernimmt. Die vorhandene Kapazität war in 2011 in Friedenshof mit 91,2 % ausgelastet, wobei die Krippenplätze nahezu vollständig belegt waren.

Schulversorgung

Im Stadtteil Friedenshof stehen den Kindern im schulpflichtigen Alter im Bereich der allgemeinbildenden Schulen eine Grundschule sowie eine Regionale Schule zur Verfügung. Das Gebäude der „Grundschule am Friedenshof“ befindet sich in der Hanns-Rothbarth-Straße. Die „Bertolt-Brecht-Schule“ hat ihren Standort derzeit noch in einem unsanierten Gebäude an der Erich-Weinert-Promenade, wird aber zum nächsten Schuljahr in ein derzeit in Sanierung befindliches Gebäude in der Hanns-Rothbarth-Straße umziehen. Für das unsanierte Gebäude an der Erich-Weinert-Promenade ist der Rückbau vorgesehen.

Spiel und Sportplätze

Es existieren im Stadtteil 31 Spielplätze mit einer Spielfläche von insgesamt ca. 10.946 m². Im Verhältnis zu den Kindern bis 15 Jahre kann die Flächenversorgung mit Spielplätzen quantitativ im Stadtteil im Vergleich zu Gesamtstadt als überdurchschnittlich eingeschätzt werden (9,5 m² je Kind). Zudem befindet sich im Stadtteil Friedenshof ein Bolz-/Sportplatz mit einer Gesamtfläche von 2.800 m². Hier ergibt sich gemessen an der Zahl der Kinder und Jugendlichen eine merklich überdurchschnittliche Versorgung. Der Spielwert einzelner Plätze ist noch weiter zu verbessern, diesbezüglich sind noch Potenziale für die Aufwertung bestehender Anlagen im Gebiet vorhanden.

Wohnanlagen für Ältere und Pflegeeinrichtungen

Der Stadtteil Friedenshof ist sehr gut mit altersgerechten Wohnformen versorgt. Zum einen ist im Stadtteil ein städtisches Pflegeheim mit einer Kapazität von 204 Plätzen gelegen, zum anderen betreiben die Malteser in Friedenshof ein Pflegeheim mit 120 Plätzen. Neben diesen Angeboten der vollstationären Pflege bestehen zudem 60 Einheiten im Bereich des altersgerechten Wohnens.

Übrige Gemeinbedarfseinrichtungen

- Jugendclub Kiste (AWO)
- Stadtteilreff über den sozialen Träger DRK
- Tagesstätte zur Vermeidung einer vollstationären Unterbringung mit 10 Plätzen für Kinder im Alter von 6 bis 14 Jahren, mit folgenden Unterstützungsangeboten:
  - soziales Lernen in der Gruppe
  - schulische Förderung
  - Elternarbeit
  - Beratung, Betreuung und Unterstützung der Familie
- Standort des Hanse-Klinikum Wismar

2.5 Einzelhandelsgrundversorgung[1]

Im Stadtteil Friedenshof befindet sich ein Stadtteilzentrum. Insgesamt liegt die Einzelhandelsverkaufsfläche bei rd. 6.400 m², das sind 708 m² je 1.000 Einwohner. In der Gesamtstadt Wismar liegt dieser Wert bei 2.235 m² je 1.000 Einwohner. Die Verkaufsfläche im „Food-Bereich“ beträgt rd. 3.800 m², das sind 420 m² je 1.000 Einwohner. In der Gesamtstadt liegt die Fläche im „Food-Bereich“ bei 573 m² je 1.000 Einwohner.

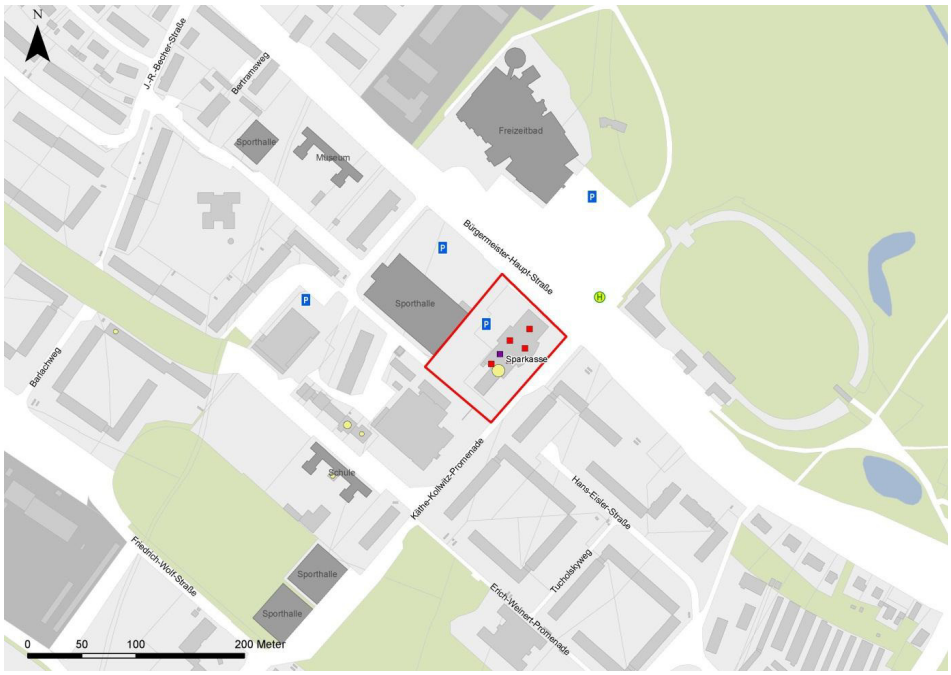
In integrierten Lagen befinden sich die „Tierparkpromenade“ (derzeit Norma mit rd. 500 m² VKF), „Begonienweg“ (derzeit Netto mit rd. 800 m² VKF), „Philipp-Müller-Straße“ (derzeit Sky mit rd. 1.350 m² VKF) und „Kapitänspromenade“ (derzeit Lidl mit rd. 550 m² VKF). Diese Standorte erfüllen durch ihre städtebaulich integrierte Lage den Charakter als solitäre Nahversorgungsstandorte, die zur wohnungsnahen, fußläufigen Versorgung der im Nahbereich wohnenden Bevölkerung insbesondere mit Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs beitragen.

Der zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Friedenshof umfasst den Einzelhandelsbesatz im kleinen Einkaufscenter Friedenshof, welches an der Bürgermeister-Haupt-Straße bzw. an der Käthe-Kollwitz-Promenade im gleichnamigen südlichen Wismarer Stadtteil liegt. Im direkten Zentrumsumfeld befinden sich mehrere Freizeit- und Sporteinrichtungen (u.a. Erlebnisbad Wonnemar, Kurt-Bürger-Stadion, Sport- und Merzweckhalle Wismar). Im Osten grenzen die Wohnsiedlungen der Wohnungsgenossenschaft Friedenshof eG an. Als zentraler Einzelhandelsbaustein des kleinen Nahversorgungszentrums fungiert ein Lebensmitteldiscounter, der von weiteren fünf kleinteiligen Betrieben

[1] Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar, Junker und Kruse ,Stadtforschung und Planung Dortmund, Entwurf der Kurzfassung im November 2012

sowie einem eingeschränkten Dienstleistungsangebot ergänzt wird. Das Nahversorgungszentrum weist insgesamt rd. 1.000 m² Verkaufsfläche auf und übernimmt entsprechend der ausschließlichen Angebotsausrichtung auf den kurzfristigen Bedarfsbereich die Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche. Insgesamt entspricht sowohl die Größe der Ladenlokale als auch die innere Organisation des Einkaufszentrums nicht mehr dem heute marktgängigen Standard.

Abbildung 11: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Friedenshof



Quelle: Darstellung Junker und Kruse - Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar auf Geodatenbasis des Landkreis Nordwestmecklenburg, Kataster- und Vermessungsamt

Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Friedenshof:

- Sicherung und Stärkung der (Nah-)Versorgungsfunktion als Nahversorgungszentrum für den unmittelbaren Nahbereich durch Erhalt einer wohnungsnahen Grundversorgung
- Reaktivierung des Schlecker Leerstandes bzw. Ansiedlung von arrondierenden Angeboten

2.6 Zusammenfassung Bestandsanalyse

Die Attraktivität der Wohnstandorte wird wesentlich durch die Lagequalität bestimmt. Im Stadtteil Friedenshof befinden sich der Tierpark mit dem anschließenden Gelände der ehemaligen Landesgartenschau (Bürgerpark), elf Kleingartenanalagen, Parkanlagen und ein Friedhof.

Der Stadtteil Friedenshof hat die zweithöchste Einwohnerdichte der Hansestadt Wismar. Die Stadtteilgebiete Friedenshof I und II weisen aufgrund der zum Großteil engen und mehrgeschossigen Bebauungsstrukturen die größte Bevölkerungskonzentration auf.

Soziale Spannungsfelder konzentrieren sich im industriell errichteten Wohngebiet (Friedenshof I und II). Nach wie vor sind diese Gebiete durch Bevölkerungsverluste und daraus resultierende Wohnungsleer-

stände gekennzeichnet. Trotz gezielt gesteuerter Gegenmaßnahmen, insbesondere ist die hohe Anzahl des Wohnungsrückbaus mit 1.410 WE zu nennen, konnten diese Entwicklungen bisher nicht entscheidend gestoppt werden.

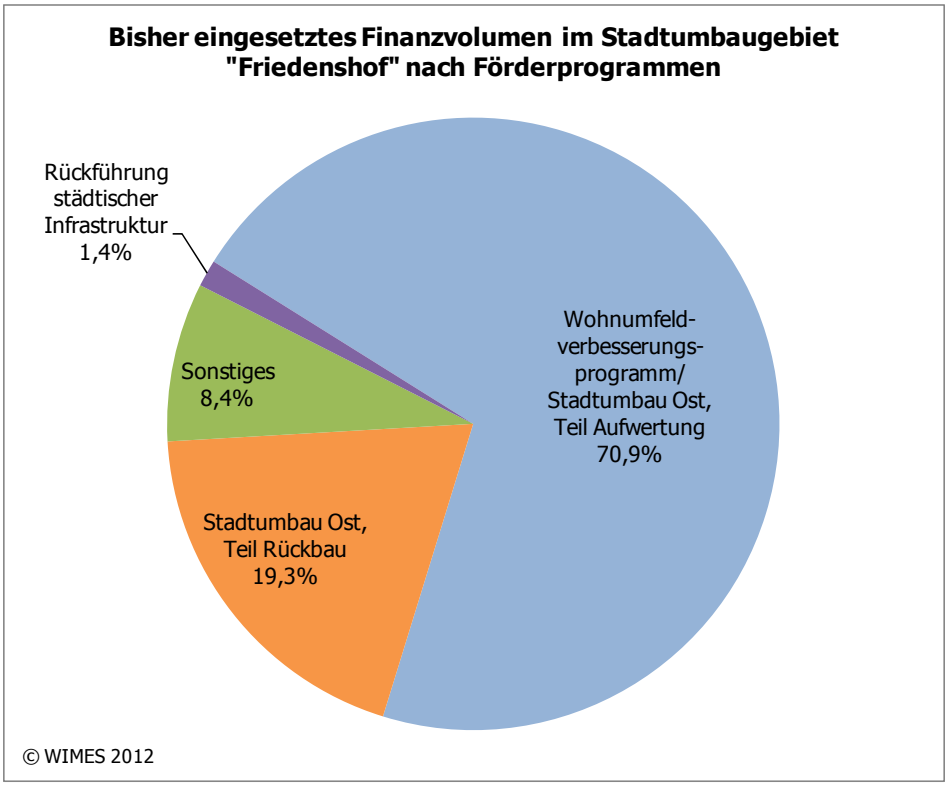
Infrastrukturelle Schwächen (Erschließung) zeichnen sich besonders an der Erich-Weinert-Promenade und in der Hanns-Eisler-Straße ab.

Bezüglich der Einzelhandelsgrundversorgung entspricht sowohl die Größe der Ladenlokale als auch die innere Organisation der Mall nicht mehr dem heute marktgängigen Standard.

3 Analyse der finanziellen Inputs

Die Finanzierung von Maßnahmen und Projekten erfolgt durch eine Fördermittelbündelung der Städtebauförderungsprogramme „Wohnumfeldverbesserung“ von 1993 bis 2001, ab 2002 „Stadtumbau Ost“ mit den Programmteilen Aufwertung und Rückbau, ergänzt durch die Eigenmittel der Hansestadt Wismar und private Mittel der Wohnungsunternehmen.

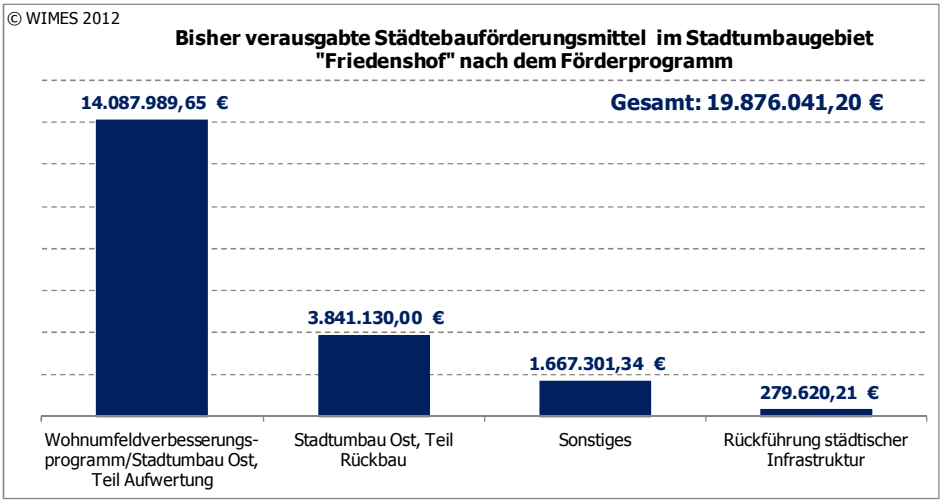
Abbildung 12: Mitteleinsatz nach Förderprogrammen



Kapitel 3
Mitteleinsatz

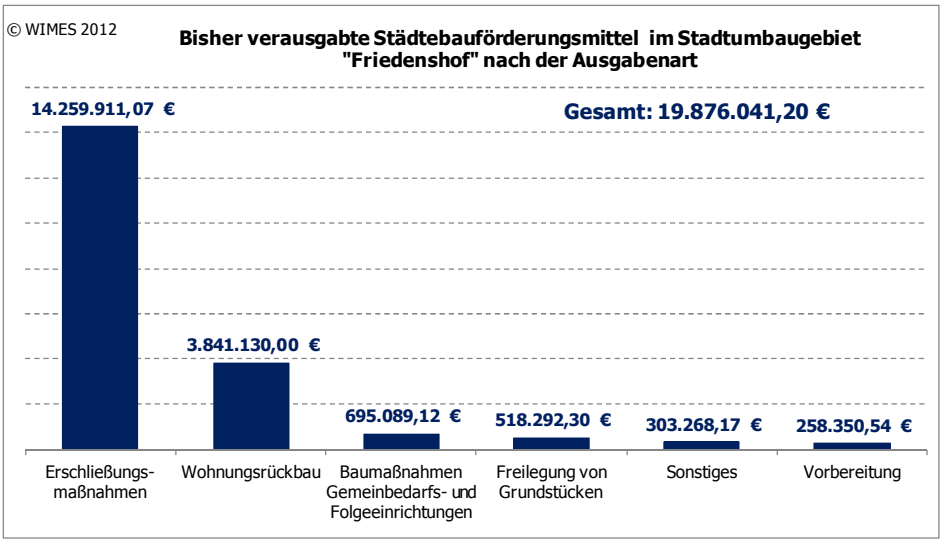
Insgesamt wurden seit dem Jahr 1993 Fördermittel in Höhe von 19.876.041,20 € zur Umsetzung von Maßnahmen und Projekten im Fördergebiet Friedenshof I und II eingesetzt.

Abbildung 13: Mitteleinsatz im Fördergebiet seit 1993



Für Erschließungsmaßnahmen (Straßen, Wege, Plätze) und für Freiflächengestaltungen wurden rund 70 % der eingesetzten Mittel verausgabt, gefolgt vom Rückbau von Wohngebäuden mit einem Anteil an allen Mitteln von rund 20 %.

Abbildung 14: Mitteleinsatz im Fördergebiet seit 1993



Die Analyse der sozioökonomischen, wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklung seit Förderbeginn und die Ergebnisse der Umsetzung der Maßnahmen und Projekte im Fördergebiet Friedenshof I und II bestätigen die Effizienz der Städtebauförderungsprogramme.

Durch die Städtebauförderung sind die sozioökonomischen Indikatoren, wie z. B. die arbeitsmarktbedingte Abwanderung, die Arbeitslosen- und die Erwerbsquote nur bedingt beeinflusst worden. Die realisierten Maßnahmen und die geflossenen Städtebauförderungsmittel haben dennoch ihre Wirkung gezeigt.

Die städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Indikatoren wurden durch die Maßnahmen und Projekte besonders beeinflusst. Sie trugen wesentlich zur Erhöhung der Lebensqualität der Bewohner bei. Die realisierten Straßenbaumaßnahmen und die Schaffung von neuen Verkehrsanlagen wirken nachhaltig. Darüber hinaus hat die Sanierung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen das Image des Stadtteils gestärkt.

Die Problemlage im Fördergebiet Friedenshof I und II hat sich durch die Wirkung der realisierten Maßnahmen deutlich abgeschwächt. Zur Verstetigung des Erreichten und Beseitigung noch vorhandener Problemlagen und städtebaulicher Mängel, insbesondere der im Gliederungspunkt 2 genannten infrastrukturellen Mängel, sind noch weitere Investitionen notwendig.

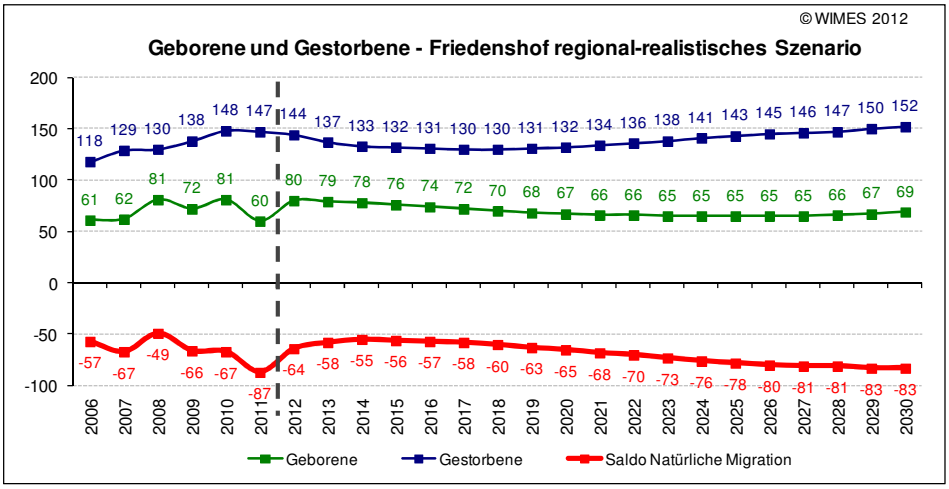
4 Prognosen bis zum Jahr 2025 , Projektion bis 2030 für den Stadtteil Friedenshof gesamt

4.1 Einwohnerprognose

Annahmen

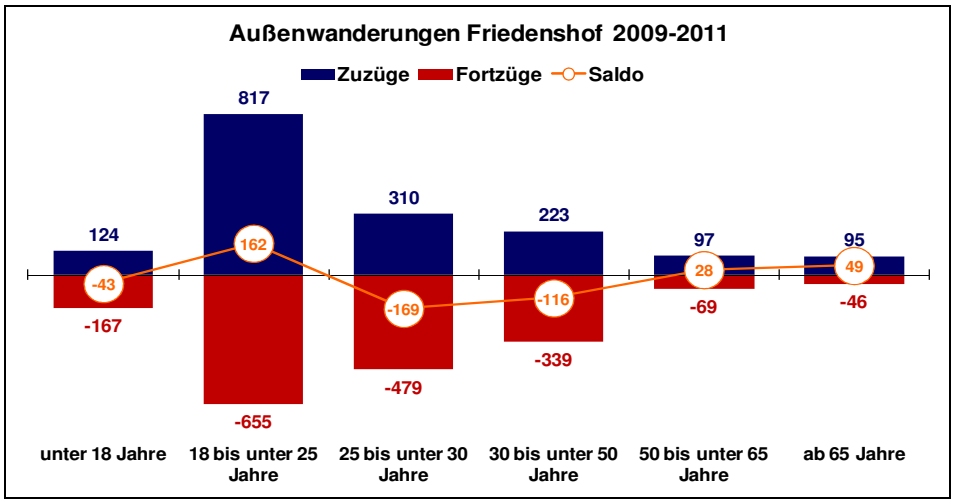
Die Zahl der Gestorbenen lag in den letzten Jahren stets über der Zahl der Geborenen, das heißt, der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Friedenshof war negativ. Dieses Verhältnis wird auch im Prognosezeitraum beibehalten. Die Annahme bezüglich der natürlichen Migration beinhaltet einen leichten Anstieg der Zahl der Sterbefälle aufgrund der fortschreitenden Alterung der Bevölkerung. Wegen des noch geringer werdenden Anteils potenzieller Mütter wird die Geburtenzahl leicht sinken, somit öffnet sich die Schere Geborene:Gestorbene insbesondere im Projektionszeitraum 2025-2030.

Abbildung 15: Entwicklung Geborener und Gestorbener (Prognoseinput)



Die Zahl der Fortzüge lag zumeist über der der Zuzüge, d. h. es waren überwiegend Wanderungsverluste zu verzeichnen. Diese Wanderungsverluste sind vorwiegend in den Altersgruppen 25-30 Jahre und 30-50 Jahre eingetreten und demzufolge zogen auch viele Kinder bis 18 Jahre mit den Eltern fort. Einen positiven Außenwanderungssaldo gab es nur in der Altersgruppe der Jugendlichen im Alter von 18-25 Jahren, darunter allerdings ein hoher Anteil von Empfängern sozialer Leistungen.

Abbildung 16: Außenwanderungen nach Altersgruppen (Prognoseinput)



Annahmen:

Angenommen wurde bezüglich der Wanderungsbewegungen, dass das Wanderungsvolumen insgesamt im Prognosezeitraum zurückgeht.

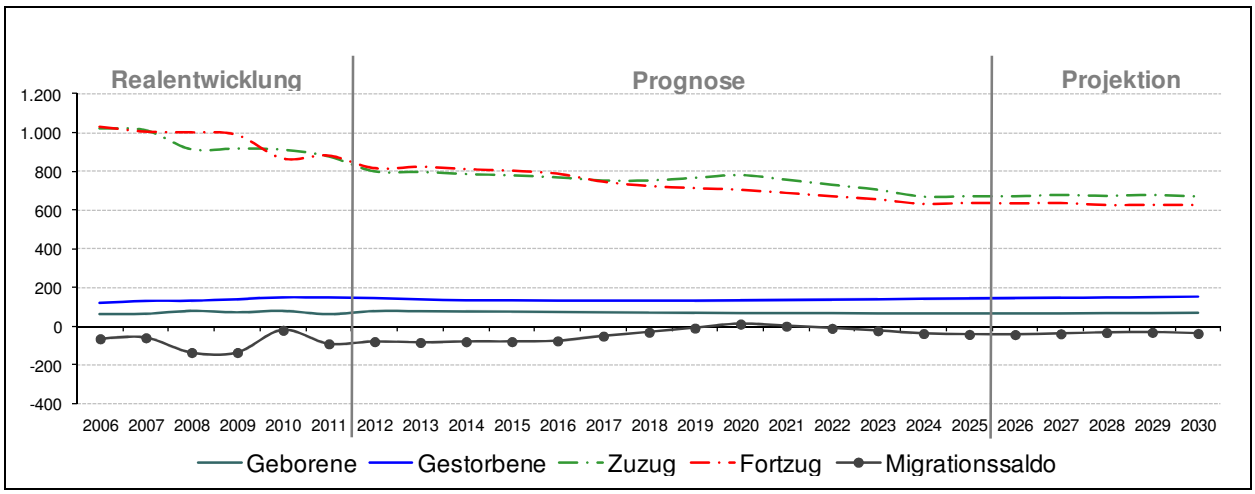
Dabei werden noch bis 2015 negative Wanderungssalden unterstellt. Für die Folgejahre bis 2025 werden aufgrund von potenziellem Wohnungsneubau leichte Wanderungsgewinne unterstellt.

Der gute Ausstattungsgrad mit sozialer Infrastruktur, Handel und Dienstleistungen und ein nachfragegerechtes Wohnungsangebot im Stadtteil Friedenshof wirken als Zuwanderungsmotive.

Unterstellt wurde zudem auch ein Zuzug von einkommensstärkeren Familien, insbesondere in den Stadtteilgebieten Friedenshof I und II. Diese Einwohnerzugewinne dürften sich allerdings zulasten der anderen Stadtteile Wismars ergeben.

Der Migrationssaldo gesamt liegt aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung durchweg im negativen Bereich, es treten also jährliche Einwohnerverluste auf, welche zum Ende des Prognosezeitraumes zunehmen.

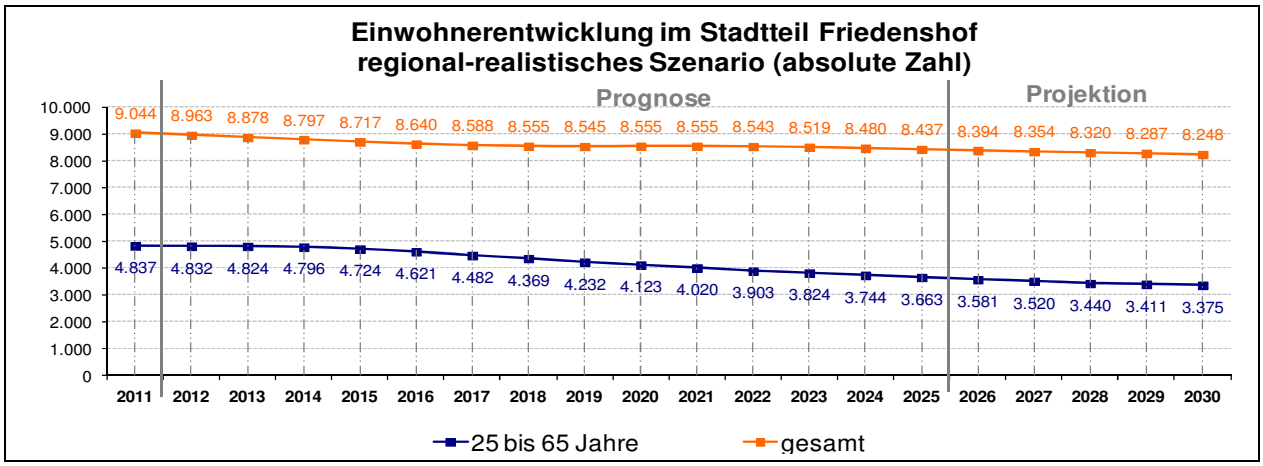
Abbildung 17: Realentwicklung 2006-2011 und Prognoseannahmen



Nach dem regional-realistischen Szenario wird im Stadtteil Friedenshof ein Einwohnerverlust von 6,7 % im Zeitraum 2011 bis zum 2025 vorausgesagt. Das entspricht einem Bevölkerungsrückgang von etwa 600 Personen. Im Projektionszeitraum von 2025 bis 2030 verringert sich die Einwohnerzahl um weitere 1,7 %.

Die Einwohnerzahl im wirtschaftlich aktivsten Alter (25 bis 65 Jahre) wird sich aber bis 2025 wahrscheinlich um 20 % reduzieren, das sind ca. 1.200 Personen. Für den Projektionszeitraum 2025 bis 2030 wurde eine weitere Bevölkerungsabnahme in dieser Altersgruppe von 5,8 % prognostiziert.

Abbildung 18: Gesamtergebnis und Haupterwerbsalter (Startjahr 2011)



Nach Altersgruppen betrachtet, ist mit einem Einwohnerzuwachs von 2011 bis 2025 in der Altersgruppe der ab 65jährigen von 46,5 % zu rechnen. Für den Projektionszeitraum 2025 bis 2030 ist von einem weiteren Zugewinn der Zahl der Senioren ab 65 Jahre von 3,7 % auszugehen. Entsprechend dem absoluten Zuwachs an Senioren weist auch die Entwicklung des Anteils an der Gesamtbevölkerung eine deutliche Zunahme bis 2025 auf und liegt dann wahrscheinlich bei 31,7 %.

Die Zahl der Kinder im Alter bis sechs Jahre weist noch bis 2018 jährliche Zugewinne auf. In den Folgejahren setzt eine rückläufige Entwicklung ein. Es ergibt sich im Prognosezeitraum bis 2025 damit ein Verlust von 12,7 %. Der Anteil der Kinder bis 6 Jahre an der Gesamtbevölkerung steigt bis 2018 von derzeit 5,9 % auf 6,2 % an, danach sinkt der Anteil, wird aber immer noch deutlich über dem städtischen Durchschnitt liegen.

Die Zahl der Kinder im Schulalter (6-15 Jahre) verzeichnet über den Prognosezeitraum bis 2023 Zugewinne, danach ist die Zahl leicht rückläufig und liegt im Jahr 2030 wahrscheinlich auf dem heutigen Niveau. Der Anteil der Schulkinder an der Gesamtbevölkerung erhöht sich von 6,8 % in 2011 auf 7,8 % im Jahr 2023, danach ergibt sich ein leichter Rückgang. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung wird aber selbst am Ende des Projektionszeitraumes 2030 über dem heutigen Niveau liegen.

Merkliche Verluste in den ersten Prognosejahren werden bei den Jugendlichen von 15 bis 25 Jahre eintreten. Diese Altersgruppe nimmt vor allem aufgrund des Geburtendefizits in den 1990er Jahren bis zum Jahr 2018 (Tiefpunkt der Entwicklung mit 770 Jugendlichen) um 37,6 % des Ausgangsniveaus ab. Danach steigt die Zahl der Jugendlichen wieder

Kapitel 4
Prognosen

stetig an. Der Anteil der Jugendlichen an der Gesamtbevölkerung geht von 13,6 % in 2011 auf 9,0 % in 2018 zurück. Danach steigt dieser Wert bis auf 11,8 % bis 2030 wieder an.

Folgende Abbildungen zeigen die Veränderungen der Entwicklung ausgewählter Altersgruppen absolut und prozentual entsprechend der prognostizierten Gesamtentwicklung des „regional-realistischen Szenarios".

Abbildung 19: Veränderung der Einwohnerzahl nach ausgewählten Altersgruppen absolut (Startjahr der Prognose 2011)

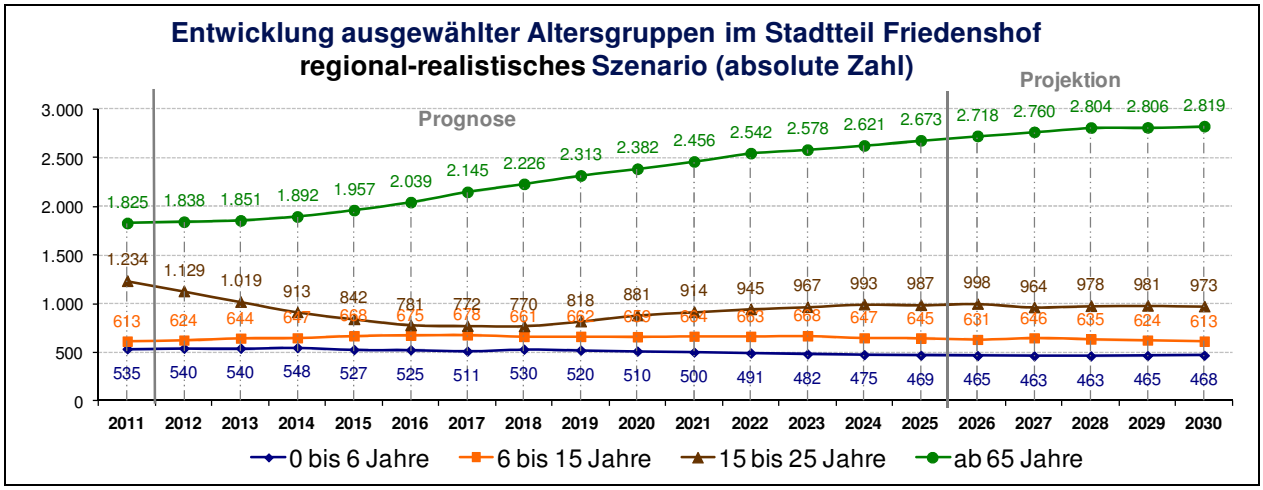
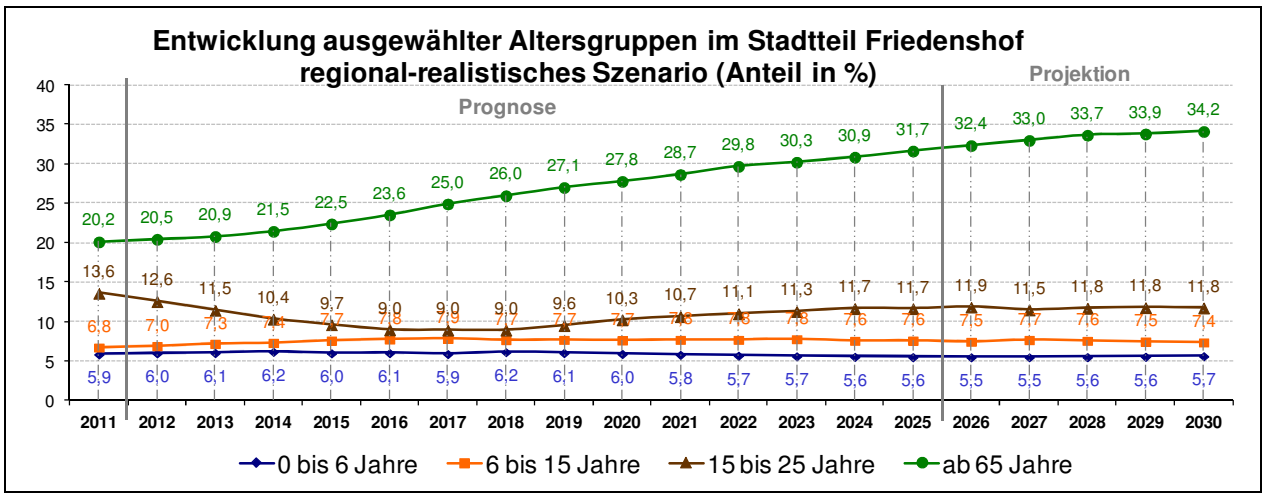
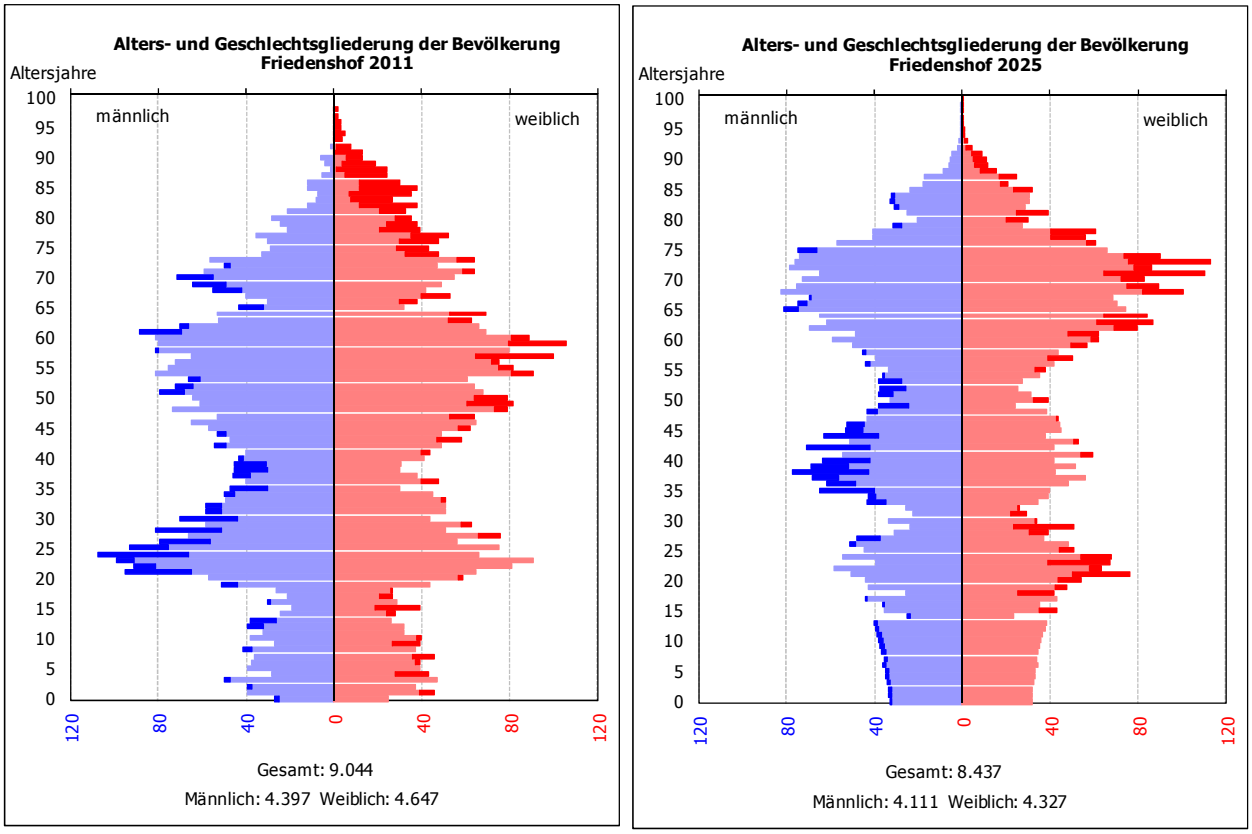


Abbildung 20: Veränderung der Bevölkerungsanteile in %



Die folgenden Alterspyramiden geben einen Überblick über die Bevölkerungsstruktur (Alter und Geschlecht) im Jahr 2011 und im Jahr 2025. Die kräftigen Rot-Töne stehen für einen Frauenüberschuss und die kräftigen Blau-Töne für einen Männerüberschuss.

Abbildung 21: Alters- und Geschlechtsgliederung am 31.12.2011 und am Ende des Prognosezeitraumes 2025



4.2 Prognose der Wohnungsnachfrage und der Leerstände

Auf der Grundlage des „regional-realistischen“ Szenarios der Bevölkerungsprognose wurde eine Prognose der wohnungsnachfragenden Haushalte erstellt. Im Ergebnis der Prognoseberechnung werden die wohnungsnachfragenden Haushalte bis zum Ende des Prognosezeitraumes 2025 wahrscheinlich nur um 1,4 % sinken. Der Rückgang der Einwohnerzahl liegt im gleichen Zeitraum bei 6,7 %. Die Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße führt dazu, dass sich die Einwohnerabnahme weniger stark in der Haushaltsentwicklung niederschlägt.

Grundlage für die Wohnungsnachfrageprognose sind der Wohnungsbestand 2011 und der Wohnungsleerstand 2011 sowie die Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte. Die folgende Tabelle zeigt, wie sich der Wohnungsbestand und der Wohnungsleerstand (überwiegend durch die realisierten Rückbaumaßnahmen) entwickelt haben, die Veränderung der Einwohnerzahl mit Haupt- und Nebenwohnsitz sowie der durchschnittlichen Haushaltsgröße.

Tabelle 3: Dateninput für die Prognoseberechnungen

Friedenshof	2001	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Wohnungen (WE) gesamt	5941	5163	5061	4944	4907	4844	4785	4831
leere Wohnungen	950	644	601	570	545	505	455	433
Leerstandsquote in %	16,0	12,5	11,9	11,5	11,1	10,4	9,5	9,0
Einwohner (HW+NW)	11.475	10.204	10.144	10.078	9.949	9.802	9.766	9.630
Einwohner Nebenwohnsitz (NW)	642	645	651	646	654	644	630	586
Einwohner Hauptwohnsitz (HW)	10.833	9.559	9.493	9.432	9.295	9.158	9.136	9.044
wohnungsnachfragende Haushalte	4.991	4.519	4.460	4.374	4.362	4.339	4.330	4.398
durchschnittliche Haushaltsgröße	2,23	2,19	2,20	2,23	2,21	2,18	2,18	2,12

Annahmen für die Prognose der Wohnungsnachfrage:

- Die Regelung zur Grundsicherung nach SGB II bleibt wie bisher bestehen (relativ hoher Anteil getrennter Wohnungen für Lebensgemeinschaften).
- Von Seiten der Wohnungsunternehmen sind bis zum Jahr 2015 Rückbaumaßnahmen im Umfang von 171 WE geplant (Totalrückbau). Im Zeitraum von 2016 bis 2020 ist vorgesehen, weitere 70 WE durch etagenweisen Rückbau vom Wohnungsmarkt zu nehmen. Der Rückbau erfolgt dabei ausschließlich im industriellen Wohnungsteilmarkt.
- Der Rückgang der durchschnittlichen Haushaltgröße vollzieht sich nicht mehr in dem Tempo der vergangenen Jahre. 2011 ist gegenüber 2010 die durchschnittliche Haushaltsgröße um 0,06 Personen gesunken. Für den Prognosezeitraum bis 2015 wurde unterstellt, dass die Haushaltsgröße um 0,06 Personen zurückgeht, zu 2020 sinkt sie um weitere 0,03 Personen und zu 2025 um 0,02 Personen.

Ergebnisse der Wohnungsnachfrageprognose

Der Wohnungsbestand in 2011 lag bei 4.831 WE. Die Zahl der leer stehenden Wohnungen belief sich auf 433 WE, das entspricht einer Wohnungsleerstandsquote von 9,0 %. Im industriellen Wohnungsteilmarkt standen dabei 414 WE leer, gemessen an allen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern industrieller Bauweise lag die Leerstandsquote in diesem Bereich bei 11,9 %. Die verbleibenden 19 leeren WE entfielen auf Mehrfamilienhäuser traditioneller Bauweise, die Leerstandsquote verzeichnete hier einen Wert von 3,8 %.

Für die Mobilitätsreserve wurden 3 % vom Wohnungsbestand gesamt angesetzt, das sind 145 WE. Im Ausgangsjahr 2011 ist daher ein Wohnungsüberhang von 288 WE vorhanden. Die Prognoseberechnungen ergaben eine stete Abnahme der wohnungsnachfragenden Haushalte bis zum Jahr 2025, von derzeit 4.398 Haushalten auf 4.337 Haushalte im Jahr 2025.

Durch Rückbau reduziert sich der Wohnungsbestand über die Prognosezeiträume insgesamt um 241 WE und liegt 2025 bei 4.590 WE. Wohnungsneubau wurde im Rahmen der Prognose nicht berücksichtigt.

Wenn die prognostizierte Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte eintreten sollte und der Rückbau wie angenommen erfolgt, sinkt der Wohnungsleerstand bis 2020 ab auf 238 WE. Die Leerstandsquote erreicht 5,2 %. Der Wohnungsüberhang (abzüglich 3 %-Mobilitätsreserve) läge dann bei 100 WE und damit um 188 WE unter dem Niveau des Startjahres. Die deutliche Reduzierung des Über-

hangs gegenüber 2011 ist dabei auf die Rückbaumaßnahmen im industriellen Wohnungsteilmarkt zurückzuführen.

Aufgrund leicht sinkender Haushaltszahl nimmt der Wohnungsleerstand zu 2025 wieder etwas zu und läge bei rund 250 WE. Die Wohnungsleerstandsquote gesamt beträgt demnach 5,5 %. Die Wohnungsleerstände werden dabei vor allem den industriellen Bestand betreffen.

Das heißt, zum Abbau der Wohnungsüberhänge wird Rückbau auch nach 2020 notwendig sein. Das bedeutet aber, dass Handlungsbedarf und Städtebauförderung auch nach 2020 erforderlich ist.

Abbildung 22: Wohnungsnachfrage und Wohnungsüberhang

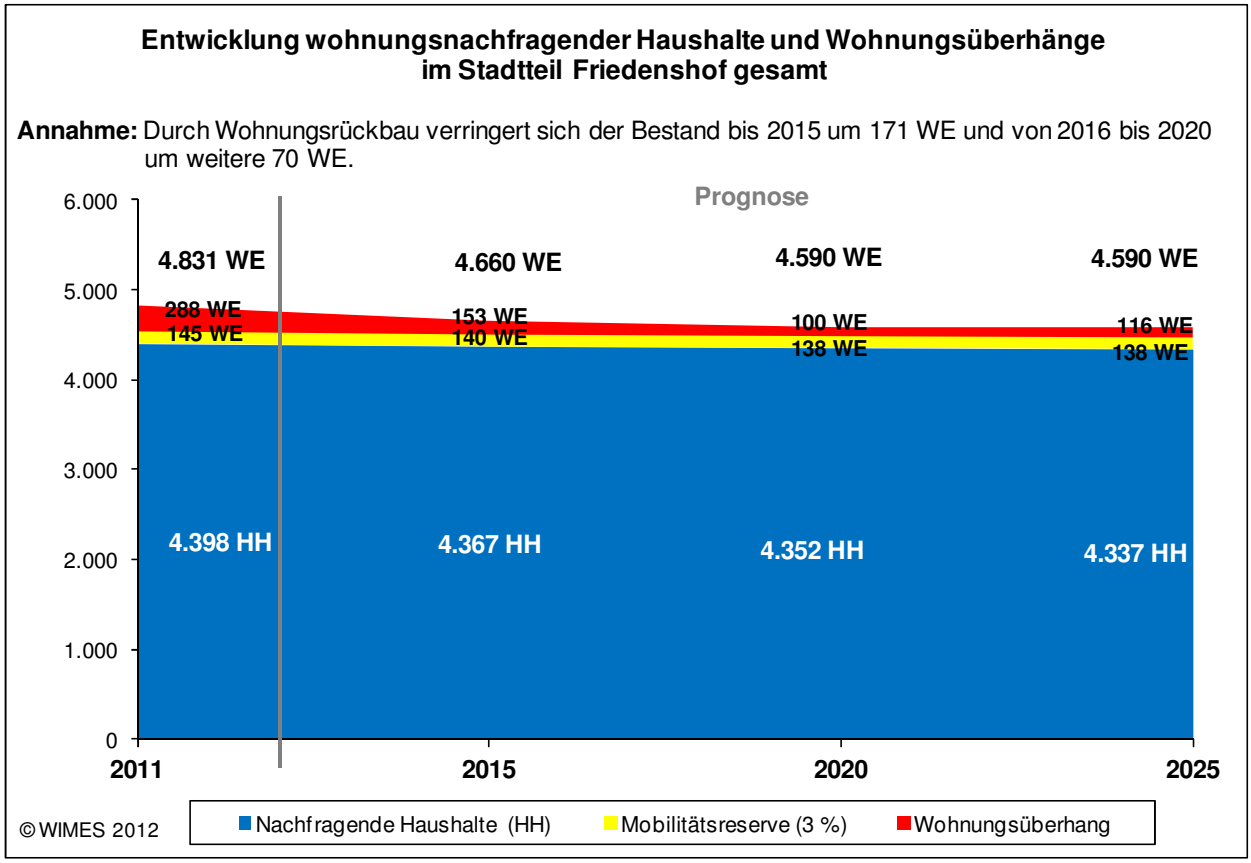


Tabelle 4: Ergebnisse der Wohnungsnachfrageprognose

	Startjahr	Prognose		
	2011	2015	2020	2025
wohnungsnachfragende Haushalte	4.398	4.367	4.352	4.337
Wohnungsbestand	4.831	4.660	4.590	4.590
leere Wohnungen	433	293	238	253
Leerstandsquote in %	9,0	6,3	5,2	5,5

Im Rahmen der jährlichen Fortschreibung des Monitoring Stadtentwicklung wird die Entwicklung des Wohnungsmarktes begleitet und bewertet. Sollte die Entwicklung des Wohnungsmarktes in diesem Teilbereich so verlaufen, wie prognostiziert, ist eine weitere Rückbauplanung der Wohnungsunternehmen erforderlich. Unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Zielausrichtung muss dieser Prozess im Dialog mit den Versorgungsunternehmen und der Hansestadt Wismar erfolgen.

Kapitel 4
Prognosen

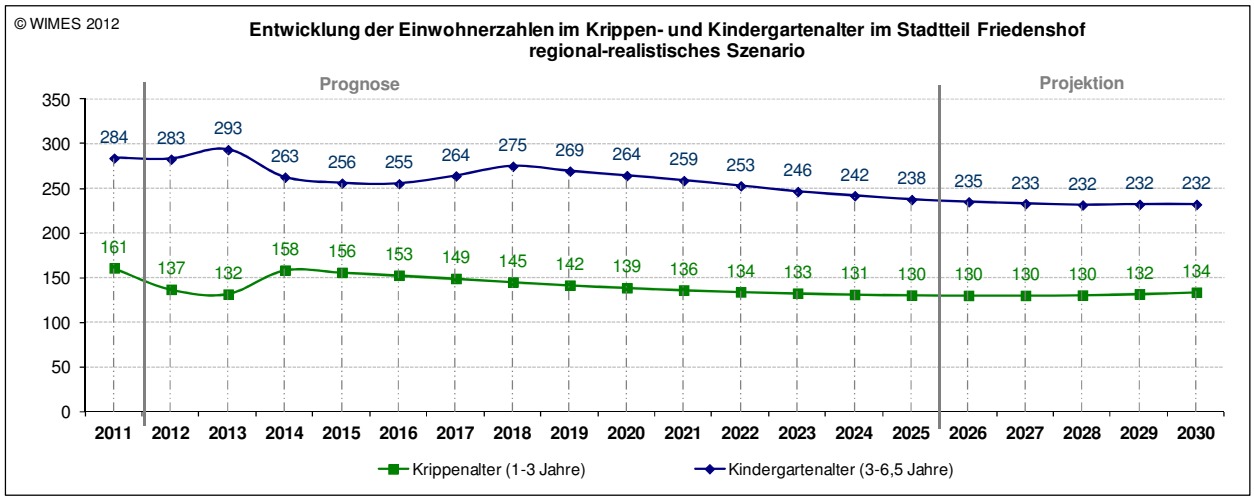
4.3 Entwicklung ausgewählter Zielgruppen sozialer Infrastruktur

Entwicklung der Kinder im Kita-Alter

Wie in der Analyse beschrieben standen 2011 für die Betreuung der 483 Kinder im Alter von 1 bis 6,5 Jahre im Stadtteil Friedenshof insgesamt 204 Plätze (63 Krippen- und 141 Kindergartenplätze) zur Verfügung, das entspricht einem Versorgungsgrad von nur 46 Plätzen je 100 Kinder. Die Belegungsquote erreichte einen Wert von 91,2 %.

Entsprechend der Bevölkerungsprognose ergibt sich für die Zahl der Kinder von 1 bis 6,5 Jahre in Friedenshof im Prognosezeitraum eine rückläufige Tendenz. Insgesamt liegt der Verlust von 2011 zu 2025 bei 17,3 %, das sind 77 Personen.

Abbildung 23: Entwicklung der Einwohnerzahlen im Krippen- bzw. im Kindergartenalter im Prognose- /Projektionszeitraum



Für die Kinder im Krippenalter von 1 bis 3 Jahren stellt sich von 2011 zu 2025 ein Verlust um 19,0 % ein, dies sind 31 Personen. Die Zahl der 3-6,5jährigen (Kindergartenkinder) verringert sich um 16,3 % (-46 Personen) bis zum Ende des Prognosezeitraumes. Im Projektionszeitraum 2025 bis 2030 ist insgesamt von einem recht stabilen Niveau der Zahl der Kinder im Kita-Alter auszugehen.

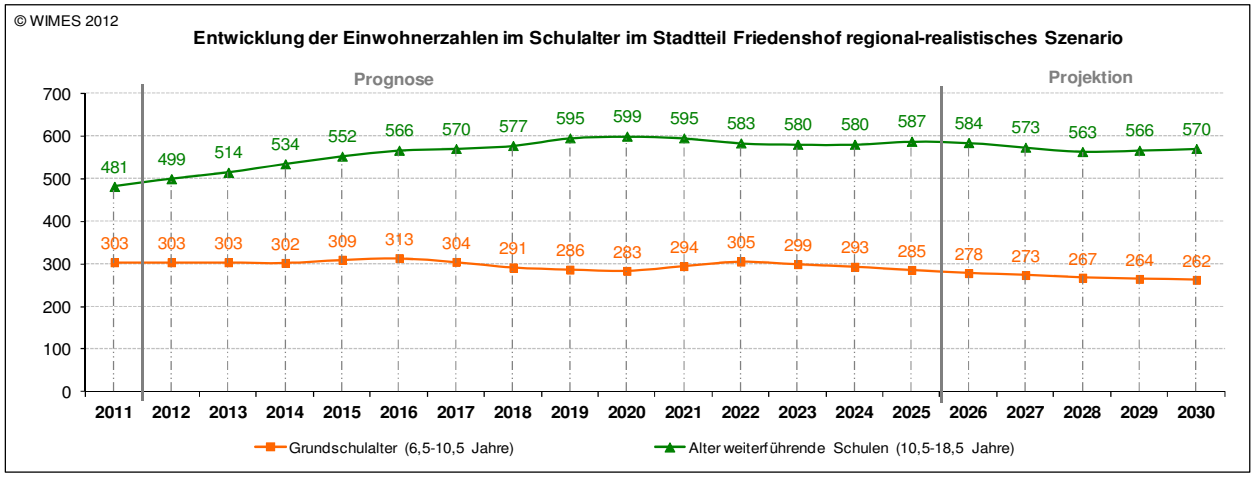
Entwicklung der Kinder im Schulalter

Die Bevölkerungsprognose verweist für die Einwohnerzahl im Grundschulalter (6,5 bis 10,5 Jahre) im Prognosezeitraum bis 2025 auf einen leichten Verlust um 5,9 %, damit liegt die Zahl der Grundschulkinder im Jahr 2025 voraussichtlich um 18 Personen unter dem heutigen Niveau.

Demgegenüber steigt die Einwohnerzahl im Alter von 10,5 bis 18,5 Jahren, d. h. die potenziellen Schüler weiterführender Schulen, im Prognosezeitraum zunächst bis 2020 stetig, danach verläuft die Entwicklung leicht schwankend. Insgesamt ist von 2011 zu 2025 ein Zuwachs von 22,0 % zu verzeichnen, dies entspricht 106 Personen.

Im Projektionszeitraum 2025 bis 2030 ist sowohl für das Grundschulalter als auch das Alter weiterführender Schulen eine geringfügig rückläufige Tendenz festzustellen (siehe folgende Abbildung).

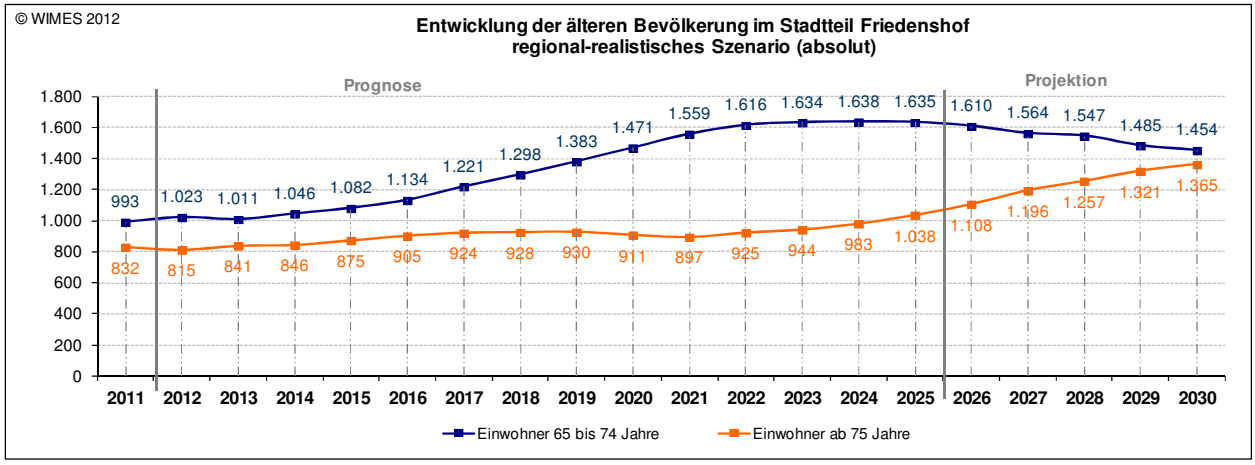
Abbildung 24: Einwohner im Grundschulalter und Alter weiterführender Schulen im Prognose- /Projektionszeitraum



Entwicklung der älteren Bevölkerung

Für die Einwohner von 65 bis 74 Jahren ergibt sich von 2011 zu 2025 ein erheblicher Zuwachs um 64,7 %, das sind rund 640 Personen. Bei den Personen ab 75 Jahre verläuft die Entwicklung im Prognosezeitraum leicht schwankend. Insgesamt ist von 2011 zu 2025 ein Zuwachs von „nur“ 24,8 % zu verzeichnen, dies entspricht rund 206 Personen.

Abbildung 25: Einwohner im Alter von 65-74 Jahren und ab 75 Jahre



Für die pflegebedürftige ältere Bevölkerung stehen gegenwärtig in Friedenshof insgesamt 324 Plätze in zwei vollstationären Pflegeeinrichtungen zur Verfügung. Im Bereich betreutes bzw. altersgerechtes Wohnen ist eine Kapazität von 60 WE vorhanden. Unterstellt wird, dass diese Wohnungen mit durchschnittlich 1,5 Personen belegt werden.

Bezüglich der Versorgung mit Plätzen in Senioreneinrichtungen (mit und ohne Pflege) ist die Altersgruppe der Einwohner ab 75 Jahre von Bedeutung. Erfahrungsgemäß benötigen rund 20 % altersgerechten Wohnraum. In 2011 lebten in Friedenshof 832 Personen im Alter von 75 Jahre und älter. Rein rechnerisch würde der Bedarf bei 166 Plätzen liegen. Demgegenüber steht ein Angebot von derzeit insgesamt 444 Plätzen, bei einer durchschnittlichen Belegung der WE im betreuten bzw. altersgerechten Wohnen von 1,5 Personen. Damit wäre der Bedarf nur bezogen auf die in Friedenshof lebende Bevölkerung gedeckt. Die Einrichtungen erfüllen aber auch Versorgungsfunktionen für umliegende Stadtteile.

Kapitel 5
Entwicklungs-
konzept

5 Entwicklungskonzept

Für die Hansestadt Wismar haben die Stadtteilgebiete Friedenshof I und II als Wohnstandort eine zentrale Bedeutung. In den vergangenen Jahren sind insbesondere im Friedenshof II durch umfangreiche Rückbaumaßnahmen große Flächen beräumt worden und damit Teile der städtebaulichen Struktur „verschwunden". Auch im Friedenshof I wurden durch Rückbau Quartiere entdichtet, die ursprüngliche Struktur ist insgesamt jedoch noch vorhanden.

Ziel der Entwicklung in den nächsten 15 Jahren muss der Erhalt und die weitere städtebauliche Qualifizierung dieses Wohngebiets sein.

5.1 Ziele, Handlungsfelder und Schwerpunkte

Strategische Ziele

Zur langfristigen Stabilisierung des Stadtteils wurden folgende strategische Ziele festgelegt:

- Nachhaltige Stärkung des Stadtteils als Wohnstandort und Erhalt eines ausreichenden Bestandes an einfachem, bezahlbarem Wohnraum
- Neuordnung öffentlicher Bereiche unter Nutzung der Naturraumpotenziale
- Sanierung der Bildungseinrichtungen und Schaffung von neuen Kommunikationsstrukturen
- Sicherung und Stärkung der (Nah-)Versorgungsfunktion

Handlungsfelder

Entsprechend der genannten Problemlagen wurden für die Umsetzung des integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes Friedenshof I und II sowie für die Erreichung der strategischen Ziele folgende Handlungsfelder festgelegt:

- Handlungsfeld 1 – Städtebau und Wohnen
- Handlungsfeld 2 – Infrastruktur und Naturraum
- Handlungsfeld 3 – Bildung, Freizeit und Kommunikation

Entwicklungsziele

Innerhalb der Handlungsfelder ergeben sich folgende Entwicklungsziele:

<u>Handlungsfeld 1 – Städtebau und Wohnen</u>

- Verbesserung der stadtteilräumlichen Qualitäten durch Wiederbebauung der freigewordenen Flächen nach Gebäuderückbau für alle Generationen und Nutzergruppen
- Stärkung der Wohnfunktion durch Fortsetzung der Sanierung

<u>Handlungsfeld 2 – Infrastruktur und Naturraum</u>

- Fortsetzung der Sanierung öffentlicher Erschließungsanlagen mit dem Ziel der Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Sicherung und Stärkung der (Nah-)Versorgungsfunktion als Nahversorgungszentrum für den unmittelbaren Nahbereich durch Erhalt einer wohnungsnahen Grundversorgung
- Anpassung sozialer Infrastruktur durch bauliche Aufwertung

Handlungsfeld 3 – Bildung, Freizeit und Kommunikation

- Erhalt der bestehenden Sport- und Freizeitangebote sowie Qualifizierung der Lernbedingungen durch Sanierung, Aufwertung und Ausbau
- Verbesserung der Kommunikationsstruktur durch regelmäßigen Dialog zwischen Wohnungsunternehmen, Versorgungsunternehmen und der Hansestadt Wismar

5.2 Maßnahmen zur Zielerreichung

Den übergeordneten Leitzielen und Handlungsfeldern mit ihren Entwicklungszielen wurden stadtteilbezogene Maßnahmen/Projekte zur Zielerreichung zugeordnet.

Aufbauend auf dem Städtebaulichen Rahmenplan, 2. Fortschreibung, den Planungen der Wohnungsunternehmen sowie der Versorgungsträger, den aufgestellten Bebauungsplänen und den Erkenntnissen des Monitoring 2012 sowie der Prognosen bis 2025 werden für diesen Planungszeitraum folgende Maßnahmen vorgesehen:

Handlungsfeld 1 – Städtebau und Wohnen

- Wohnungsrückbau

  Totalrückbau im Jahr 2012 Willi-Bredel-Weg 2,4,6 mit 40 WE und Erich-Weinert-Promenade 59,61,63 mit 30 WE.

  Weiterer Totalrückbau im Zeitraum bis 2015 Auf der Helling 4/5 mit 25 WE, Erich-Weinert-Promenade 65,67,69 mit 45 WE und Hanns-Rothbarth-Straße 13-15 mit 30 WE sowie Rückbau des Verbinderbaus Erich-Weinert-Promenade 36-42 mit einer WE.

  Etagenweiser Rückbau im Zeitraum von 2016 bis 2020 Sella-Hasse-Straße 1,3,5,7 um 18 WE, Sella-Hasse-Straße 14,16,18 um 14 WE, Ossietzkyallee 7,9,11 um 12 WE, Hanns-Rothbarth-Straße 18,19,20 um 12 WE und Hanns-Rothbarth-Straße 21,23 um 14 WE.

- Ankerplatz

  Auf der durch Rückbau freigelegten Fläche wird derzeit auf der Grundlage eines Bebauungsplanes eine Neubebauung mit Einfamilienhäusern realisiert.

- Zum Leuchtfeuer / Fischerpier / Zum Netzboden

  Das ca. 7 ha große Gebiet, das im Rahmen des Stadtumbauprozesses komplett beräumt wurde, besitzt erhebliches Entwicklungspotential. Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Schulen und Kindereinrichtungen, Hanse-Klinikum, Nahversorger), bieten gute Voraussetzungen für die Entwicklung eines integrierten Wohnquartiers. Mit der Nähe zu Erholungs- und Freizeitbereichen (Wohnpark, Bürgerpark, Wonnemar etc.) und zur Altstadt (über den ÖPNV und Fuß- und Radwegeverbindungen) sind sehr gute Rahmenbedingungen für die Entwicklung dieses Standortes für eine künftige individuelle Wohnbebauung gegeben.

  Entwicklungskonzept gem. Bebauungsplan:

  Für das gesamte Gebiet wurde ein Bebauungsplan mit dem Ziel aufgestellt, diesen Bereich neu zu ordnen und wieder zu einem attrakti-

ven Stadtteil werden zu lassen. Der Bebauungsplan sieht in unmittelbarer Nachbarschaft zu der vorhandenen fünfgeschossigen Bebauung im Süden den Bau von Stadtvillen mit zwei bis drei Geschossen und zwei bis sechs Wohnungen vor, in den übrigen Bereichen ist eine Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Eigenheimen (Einzel- und Doppelhäuser) geplant. An der Störtebeker Straße, gegenüber dem Klinikum, ist eine Vorbehaltsfläche für eine mögliche Erweiterung des Klinikums eingeordnet. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, eine lockerere Bebauung in offener Bauweise mit einem hohen Anteil an Freiflächen zu realisieren.

Beispiele für eine künftige Bebauung könnten sein:

Stadtvillen



Mehrgenerationswohnen



Einfamilien-, Doppelhäuser



Da das bestehende Baurecht bisher nicht zu baulichen Entwicklungen in diesem Bereich geführt hat, wird empfohlen, weiterführend gemeinsam mit den Eigentümern die Voraussetzungen für eine schrittweise Realisierung zu entwickeln.

- Untersetzung des städtebaulichen Rahmenplanes durch Nachnutzungskonzepte für Rückbauflächen durch die Eigentümer und gegebenenfalls Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere an städtebaulich bedeutsamen öffentlichen Bereichen (Promenaden)

Handlungsfeld 2 – Infrastruktur und Naturraum

- Bereich westliche Erich-Weinert-Promenade

  Die Fußgängerpromenade bildet die zentrale Achse im westlichen Teil Friedenshof I, sie wurde vollständig umgestaltet zu einer grünen Zone mit Aufenthaltsbereichen. Die beidseitig der Promenade gelegenen Strukturen sind durch bereits erfolgten und derzeit geplanten Rückbau „aufgebrochen". Die direkt an diesem Abschnitt der Promenade gelegenen Wohnblöcke sind nur unzureichend angebunden. Aus städtebaulicher Sicht sind folgende Maßnahmen in diesem Bereich notwendig:

  - Pflege und Auslichtung der Promenade (keine Angsträume)
  - Anbindung der ungenügend erschlossenen Gebäude durch Wohnwege durch die jeweiligen privaten Grundstückseigentümer
  - Errichtung privater Kfz-Stellplätze

- Bereich mittlere Erich-Weinert-Promenade

  Der öffentliche Bereich der Promenade ist ungestaltet und desolat. Südlich davon befindet sich eine beräumte Fläche (Rückbau Schule, derzeit Grün) und die unsanierte B.-Brecht-Schule. Der nördlich gelegene Bereich wird geprägt durch leer stehende, desolate Substanz (Kaufhalle, Wohnheim, teilweise ehemalige Mensa, teilweise kleinteilige Bebauung), verwilderte Grünbereiche und ungestaltete befestigte Hofflächen. Nach dem Umzug der B.-Brecht-Schule zum Schulzentrum Am Ankerplatz entsteht mit dem unsanierten und dann leer stehenden Schulgebäude ein weiterer Missstand in diesem Bereich. Die gesamte zentrale Fläche im Gebiet Friedenshof I (zwischen Sportplatz und „Wonnemar", einschließlich Sporthalle und Einkaufszentrum) muss als Gebiet mit großem Handlungsdruck / Neuordnungsbedarf eingestuft werden. Für diesen Bereich gibt den Entwurf für ein städtebauliches Konzept, der als Grundlage zur Aufstellung eines künftigen Bebauungsplanes dienen kann. Aufgrund der bisher nicht erfolgten baulichen Entwicklung wird auch hier empfohlen, einen erneuten Diskussionsprozess zu initiieren um eine schrittweise Aufwertung / Neuordnung zu erreichen.

  Entwicklungsansätze:

  - Abbruch der Bertolt-Brecht-Schule, Neubebauung des beräumten Grundstückes und der angrenzenden Grünfläche mit Stadtvillen,
  - Instandsetzung / Umbau der ehem. Mensa zur weiteren Nutzung als Studentenklub / Jugendeinrichtung,
  - Abbruch des Wohnheims und der Kaufhalle, Neubebauung der Fläche mit einer ergänzender Einzelhandelseinrichtung,
  - Schaffung eines Parkplatzes für die angrenzenden Nutzungen,
  - Instandsetzung der leer stehenden kleinteiligen Bebauung an der Promenade, Nachnutzung der leer stehenden Objekte

- Hanns-Eisler-Straße

  Für den Bereich Hanns-Eisler-Straße sind der Ausbau und die Umgestaltung der Erschließungsanlagen einschließlich der Nebenanlagen vorgesehen.

- Kapitänspromenade

  Durch den Rückbau von zwei Blöcken wurde die geschlossene Struktur aufgebrochen. Die Anbindung der südlich der Kapitänspromenade gelegenen Bebauung ist unbefriedigend. Hier bedarf es der Schaffung neuer Wegebeziehungen.

- Klären der Eigentumsverhältnisse Erschließungs- und Nebenanlagen
- Reaktivierung des Leerstandes der ehemaligen Firma Schlecker bzw. Ansiedlung von arrondierenden Angeboten im Stadtteilzentrum Friedenshof
- Bau einer Kita im Bereich Dammhusener Hof (Träger AWO)

Handlungsfeld 3 – Bildung, Freizeit und Kommunikation

- Schulzentrum Am Ankerplatz

  Ziel der Hansestadt Wismar ist die Konzentration der Bildungseinrichtungen im Gebiet Friedenshof an diesem Standort. Zur weiteren Umsetzung dieses Zieles wird derzeit ein weiteres Schulgebäude saniert. Als problematisch stellt sich die verkehrliche Anbindung des Schulzentrums dar, eine neue Erschließung muss geplant und umgesetzt werden.

- Regelmäßige Pflege- und Instandhaltungsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung der Qualität in bestehenden Sport- und Parkanlagen (Sportflächen an der Erich-Weinert-Promenade und Hanns-Rothbarth-Straße, Wohngebietspark etc.) sowie der Promenadengestaltung
- Regelmäßiger Dialog und abgestimmter, langfristig orientierter Planungs- und Kooperationsprozess zwischen Wohnungsunternehmen, Versorgungsunternehmen und der Hansestadt Wismar. Geplant sind halbjährliche Treffen beim Bürgermeister der Hansestadt Wismar.

Siehe zu den künftigen Maßnahmen/Projekten die Zielpyramide und den Maßnahmenplan im Anhang.

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Einwohnerentwicklung im Zeitraum 2000-2011 5
Abbildung 2: Veränderung des Anteils der bis 6jährigen Kinder ... 6
Abbildung 3: Veränderung des Anteils der 6-15jährigen Kinder ... 6
Abbildung 4: Veränderung des Anteils der 15-25jährigen 7
Abbildung 5: Veränderung des Anteils 25-65jährigen 7
Abbildung 6: Veränderung des Anteils der ab 65jährigen 7
Abbildung 7: Veränderung der Altersstruktur im Friedenshof I 8
Abbildung 8: Veränderung der Altersstruktur im Friedenshof II 8
Abbildung 9: Wohnungsleerstand im industriellen Bestand 11
Abbildung 10: Einwohner- und Haushaltsentwicklung 12
Abbildung 11: Zentraler Versorgungsbereich Friedenshof 14
Abbildung 11: Mitteleinsatz nach Förderprogrammen 15
Abbildung 12: Mitteleinsatz im Fördergebiet seit 1993 16
Abbildung 13: Mitteleinsatz im Fördergebiet seit 1993 16
Abbildung 14: Entwicklung Geborener und Gestorbener 17
Abbildung 15: Außenwanderungen nach Altersgruppen 18
Abbildung 17: Realentwicklung und Prognoseannahmen 18
Abbildung 18: Gesamtergebnis und Haupterwerbsalter 19
Abbildung 19: Veränderung nach Altersgruppen 20
Abbildung 20: Veränderung der Bevölkerungsanteile in % 20
Abbildung 21: Alters- und Geschlechtsgliederung 21
Abbildung 22: Wohnungsnachfrage und Wohnungsüberhang 23
Abbildung 23: Prognose Krippen- /Kindergartenalter 24
Abbildung 24: Prognose Grundschule/weiterführende Schulen ... 25
Abbildung 25: Prognose 65-74jährige und ab 75 Jahre 25

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Faktoren der Veränderungen im Wohnungsbestand 9
Tabelle 2: Rückbaugeschehen nach Jahren 9
Tabelle 3: Dateninput für die Prognoseberechnungen 22
Tabelle 4: Ergebnisse der Wohnungsnachfrageprognose 23

Stadtteilkonzept Friedenshof I und II

Strategische Ziele

- **Nachhaltige Stärkung des Stadtteils als Wohnstandort und Erhalt eines ausreichenden Bestandes an einfachem, bezahlbarem Wohnraum**
- **Neuordnung öffentlicher Bereiche unter Nutzung der Naturraumpotenziale**
- **Sanierung der Bildungseinrichtungen und Schaffung von neuen Kommunikationsstrukturen**
- **Sicherung und Stärkung der (Nah-)Versorgungsfunktion**

Entwicklungsziele

Handlungsfeld 1 – Städtebau und Wohnen

- Verbesserung der stadtteilräumlichen Qualitäten durch Wiederbebauung der freigewordenen Flächen nach Gebäuderückbau für alle Generationen und Nutzergruppen
- Stärkung der Wohnfunktion durch Fortsetzung der Sanierung

Handlungsfeld 2 – Infrastruktur und Naturraum

- Fortsetzung der Sanierung öffentlicher Erschließungsanlagen mit dem Ziel der Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Sicherung und Stärkung der (Nah-)Versorgungsfunktion als Nahversorgungszentrum für den unmittelbaren Nahbereich durch Erhalt einer wohnungsnahen Grundversorgung
- Anpassung sozialer Infrastruktur durch bauliche Aufwertung

Handlungsfeld 3 – Bildung, Freizeit und Kommunikation

- Erhalt der bestehenden Sport- und Freizeitangebote sowie Qualifizierung der Lernbedingungen durch Sanierung, Aufwertung und Ausbau
- Verbesserung der Kommunikationsstruktur durch regelmäßigen Dialog zwischen Wohnungsunternehmen, Versorgungsunternehmen und der Hansestadt Wismar

Maßnahmen* zur Zielerreichung

Handlungsfeld 1 – Städtebau und Wohnen

- Wohnungsrückbau:
  - Totalrückbau 2012 von 70 WE (bereits realisiert),
  - Totalrückbau 2013 bis 2015 von 101 WE,
  - etagenweiser Rückbau 2016 bis 2020 um 70 WE
- Neubebauung durch Rückbau geschaffener Fläche Am Ankerplatz mit Einfamilienhäusern auf Grundlage des Bebauungsplanes
- Entwicklung integriertes Wohnquartier auf der Rückbaufläche Zum Leuchtfeuer/Fischerpier/Zum Netzboden entsprechend den Zielen des Bebauungsplans mit lockererer Bebauung in offener Bauweise und hohem Anteil an Freiflächen unter Berücksichtigung einer Vorbehaltsfläche für eine mögliche Klinikerweiterung an der Störtebeker Straße
- Untersetzung des städtebaulichen Rahmenplanes durch Nachnutzungskonzepte für Rückbauflächen durch Eigentümer und ggf. Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere an städtebaulich bedeutsamen öffentlichen Bereichen (Promenaden)

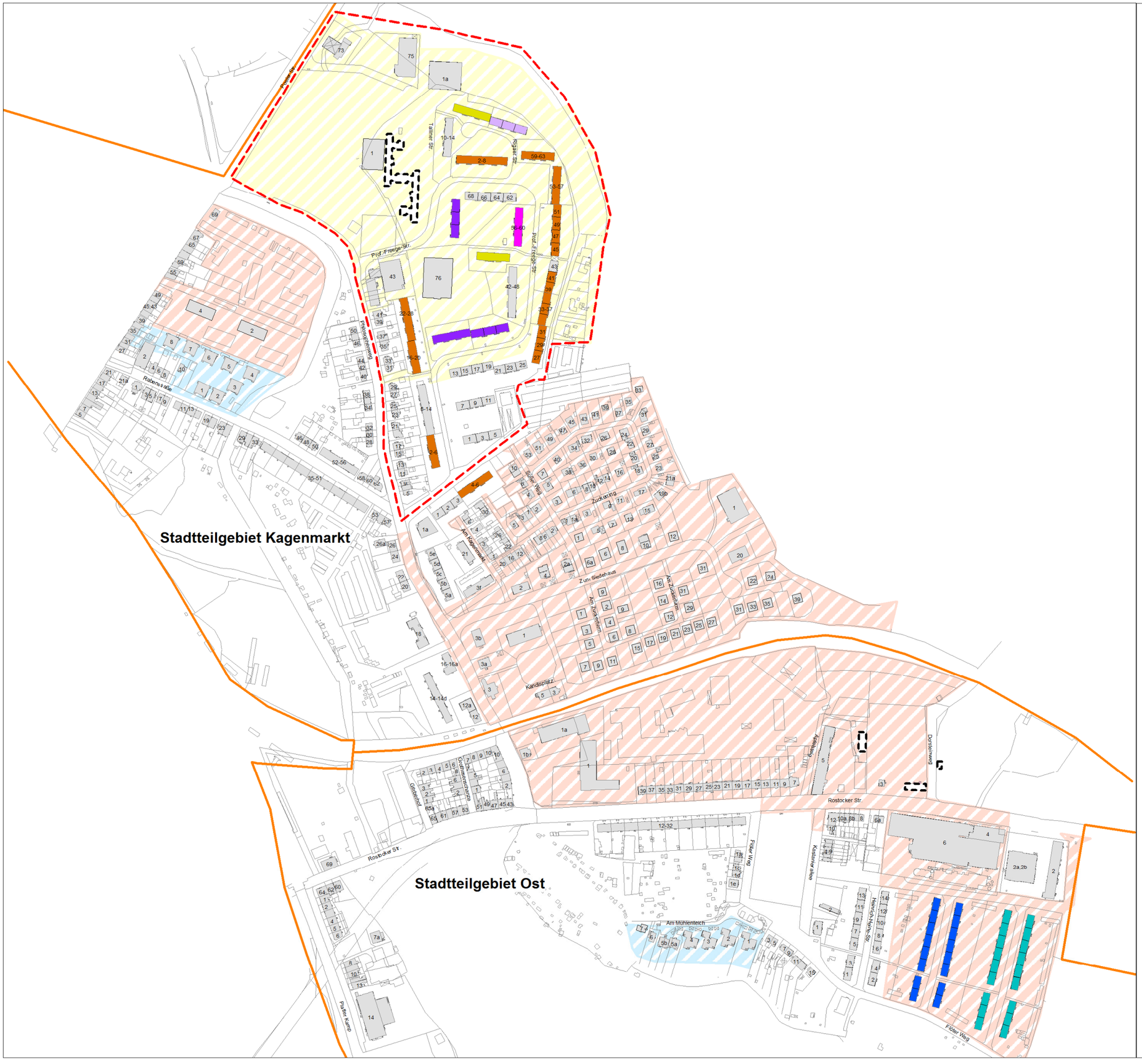
Handlungsfeld 2 – Infrastruktur und Naturraum

- Bereich westliche Erich-Weinert-Promenade:
  - Pflege und Auslichtung der Promenade (keine Angsträume)
  - Anbindung ungenügend erschlossener Gebäude (Wohnwege) durch die jeweiligen privaten Grundstückseigentümer
  - Errichtung privater Kfz-Stellplätze
- Bereich mittlere Erich-Weinert-Promenade:
  - Abbruch Bertolt-Brecht-Schule, Neubebauung beräumtes Grundstück und angrenzender Grünfläche mit Stadtvillen,
  - Instandsetzung / Umbau ehemalige Mensa zur weiteren Nutzung als Studentenklub / Jugendeinrichtung,
  - Abbruch des ehemaligen Lehrlingswohnheims und der Kaufhalle, Neubebauung der Fläche mit einer ergänzenden Einzelhandelsenrichtung,
  - Schaffung Parkplatz für angrenzende Nutzungen,
  - Instandsetzung leer stehender kleinteiliger Bebauung an der Promenade, Nachnutzung leer stehender Objekte
- Ausbau und Umgestaltung der Erschließungsanlagen einschließlich Nebenanlagen in der Hanns-Eisler-Straße
- Schaffung neuer Wegebeziehungen zur besseren Anbindung der südlich der Kapitänspromenade gelegenen Bebauung
- Klärung Eigentumsverhältnisse Erschließungs- und Nebenanlagen
- Reaktivierung Leerstand ehemalige Firma Schlecker bzw. Ansiedlung von arrondierenden Angeboten im Stadtteilzentrum Friedenshof
- Bau einer Kita im Bereich Dammhusener Hof (Träger AWO)

Handlungsfeld 3 – Bildung, Freizeit und Kommunikation

- Konzentration der Bildungseinrichtungen im Gebiet Friedenshof am Standort Am Ankerplatz zur Schaffung eines Schulzentrums
  - Sanierung des Schulgebäudes
  - Planung und Umsetzung einer neuen Erschließung zur verkehrlichen Anbindung an das Schulzentrum
- Regelmäßige Pflege- und Instandhaltungsmaßnahmen in bestehenden Sport- und Parkanlagen (Sportflächen an der Erich-Weinert-Promenade und Hanns-Rothbarth-Straße, Wohngebietspark etc.) sowie der Promenadengestaltung
- Regelmäßiger Dialog und abgestimmter, langfristig orientierter Planungs- und Kooperationsprozess zwischen Wohnungsunternehmen, Versorgungsunternehmen und der Hansestadt Wismar (geplant sind halbjährliche Treffen beim Bürgermeister)

*** Es handelt sich teils um Mehrzielprojekte/ -maßnahmen, diese wurden entsprechend dem Hauptziel zugeordnet!**



INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

2. Fortschreibung

Stadtteilkonzept Kagenmarkt

Rückbaumaßnahmen

- Totalrückbau 2005
- Totalrückbau 2006
- Totalrückbau 2008
- Totalrückbau 2009
- Totalrückbau 2010
- Totalrückbau 2011
- Totalrückbau 2012
- etagenweiser Rückbau 2016 bis 2020

bereits rückgebaute sonstige Gebäude

Planungsgebiete

- B-Plan Aufstellungsbeschluss
- B-Plan Rechtskraft
- Vorhaben- und Erschließungsplan Rechtskraft

Grenze Fördergebiet Wismar Ost/Kagenmarkt

Grenze Stadtteilgebiete

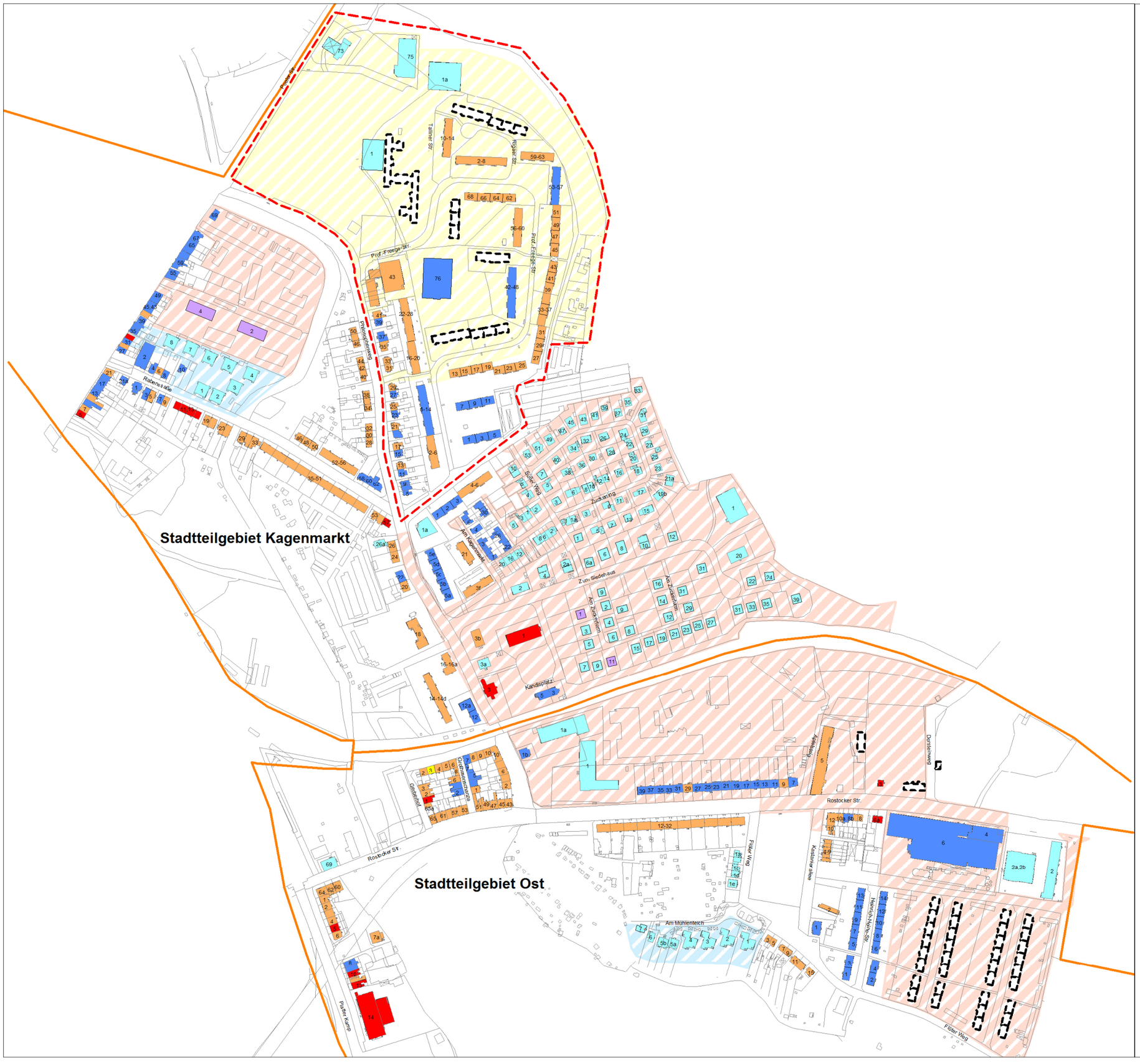
N

Datenstand: 31.12.2011
Kartenstand: Dezember 2012

Karte 1

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

AC SCHMIDT UND EHLERS
PLANERGRUPPE ROSTOCK GMBH
STADTPLANER SRL · ARCHITEKTEN BDA
Alter Markt 12
18055 Rostock
0381.375678-0
info@ac-rostock.de
www.ac-planergruppe.de



HANSESTADT wismar

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

2. Fortschreibung

Stadtteilkonzept Kagenmarkt

Sanierungsstand
bezogen auf die Gebäudehülle

- Neubau nach 1990
- in Bau befindlich
- saniert
- in Sanierung befindlich
- teilsaniert
- unsaniert

bereits rückgebaute Gebäude

Planungsgebiete

- B-Plan Aufstellungsbeschluss
- B-Plan Rechtskraft
- Vorhaben- und Erschließungsplan Rechtskraft

Grenze Fördergebiet
Wismar Ost/Kagenmarkt

Grenze
Stadtteilgebiete

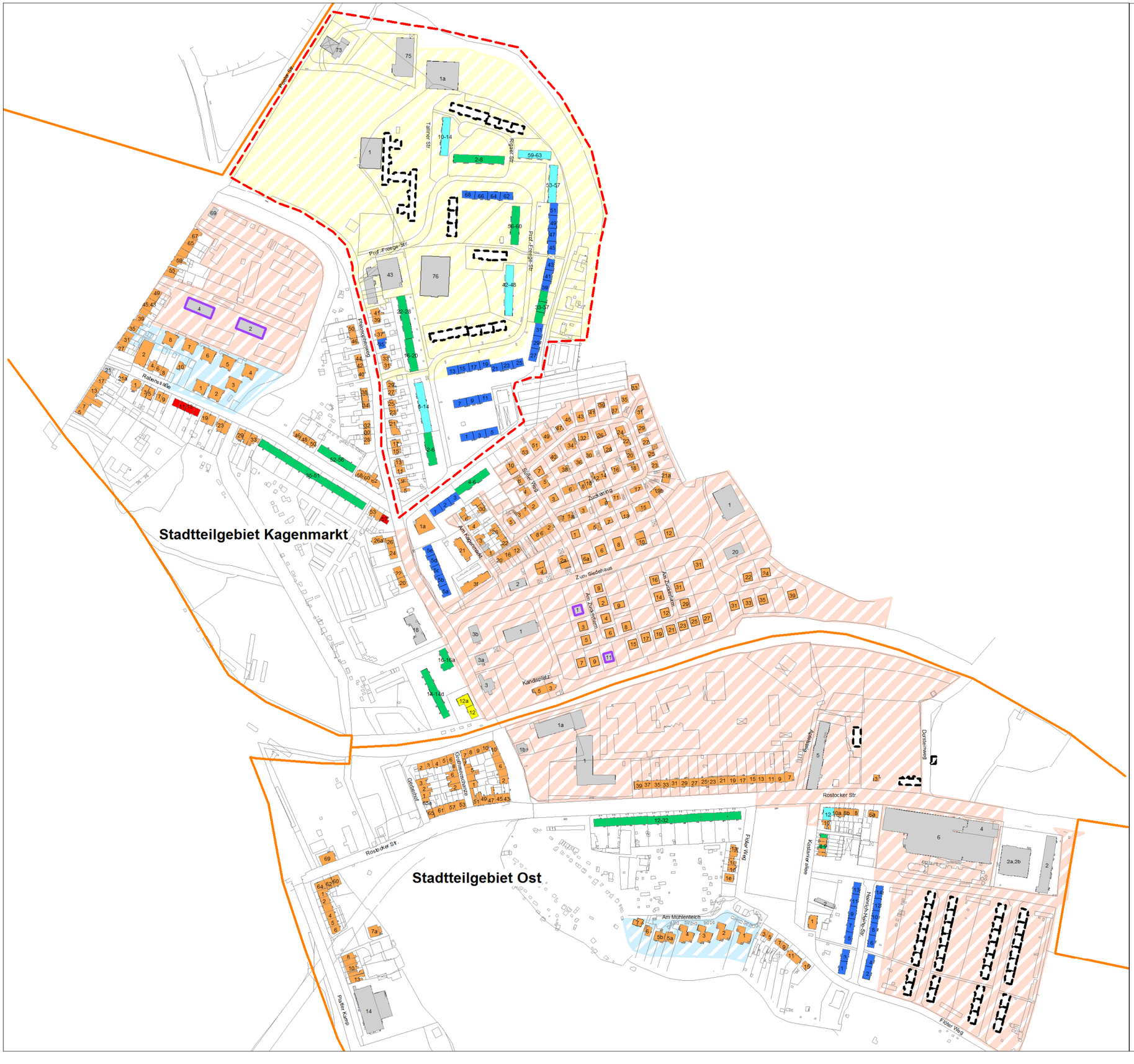
N

Datenstand: 31.12.2011
Kartenstand: Dezember 2012

Karte 2

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

AC SCHMIDT UND EHLERS
PLANERGRUPPE ROSTOCK GMBH
STADTPLANER SRL · ARCHITEKTEN BDA
Alter Markt 12
18055 Rostock
0381.375678-0
info@ac-rostock.de
www.ac-planergruppe.de



HANSESTADT wismar

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

2. Fortschreibung

Stadtteilkonzept Kagenmarkt

Eigentümerstruktur

- Hansestadt Wismar
- Privateigentum
- WG Friedenshof e.G.
- WG Union e.G.
- Wismarer WG e.G.
- Wohnungsbaugesellschaft mbH

- bereits rückgebaute Gebäude
- Gebäude ohne Wohneinheiten
- in Bau befindliche Gebäude

Planungsgebiete

- B-Plan Aufstellungsbeschluss
- B-Plan Rechtskraft
- Vorhaben- und Erschließungsplan Rechtskraft

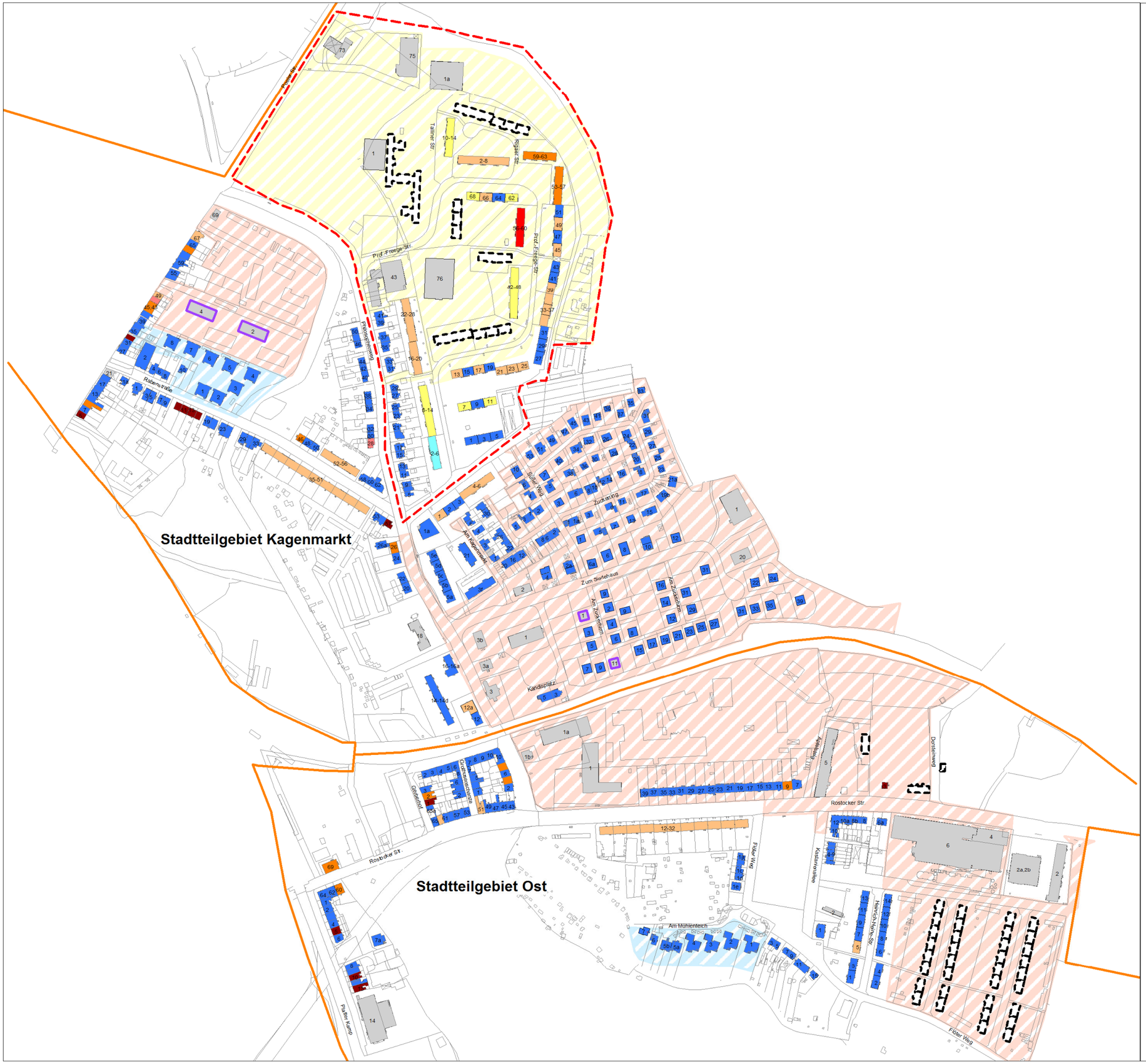
- Grenze Fördergebiet Wismar Ost/Kagenmarkt
- Grenze Stadtteilgebiete

Datenstand: 31.12.2011
Kartenstand: Dezember 2012

Karte 3

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

AC SCHMIDT UND EHLERS
PLANERGRUPPE ROSTOCK GMBH
STADTPLANER SRL · ARCHITEKTEN BDA
Alter Markt 12
18055 Rostock
0381.375678-0
info@ac-rostock.de
www.ac-planergruppe.de



HANSESTADT wismar

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

2. Fortschreibung

Stadtteilkonzept Kagenmarkt

Wohnungsleerstand in %

- kein Leerstand
- über 0 bis 5
- 5 bis 10
- 10 bis 25
- 25 bis 50
- 50 bis 75
- 75 bis 99
- 100

- bereits rückgebaute Gebäude
- Gebäude ohne Wohneinheiten
- in Bau befindliche Gebäude

Planungsgebiete

- B-Plan Aufstellungsbeschluss
- B-Plan Rechtskraft
- Vorhaben- und Erschließungsplan Rechtskraft

- Grenze Fördergebiet Wismar Ost/Kagenmarkt
- Grenze Stadtteilgebiete

N

Datenstand: 31.12.2011
Kartenstand: Dezember 2012

Karte 4

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

AC SCHMIDT UND EHLERS
PLANERGRUPPE ROSTOCK GMBH
STADTPLANER SRL · ARCHITEKTEN BDA
Alter Markt 12
18055 Rostock
0381.375678-0
info@ac-rostock.de
www.ac-planergruppe.de

HANSESTADT wismar

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

2. Fortschreibung

Stadtteilkonzept Kagenmarkt

Maßnahmen

Legende

- vorhandene Bebauungsstruktur (nach Abbruch 2012)
- Potenzialflächen

  (unbebaute Flächen mit Entwicklungspotenzial für wohnergänzende Nutzungen wie Sport- und Spielflächen, langfristig auch für eine bauliche Ergänzung geeignet)
- Gebiet mit Umbau- / Aufwertungsbedarf

Handlungsbedarf:

- Freiraum - Umgestaltung / Aufwertung
- Erschließungsanlagen - Ausbau / Aufwertung
- Schaffen von Wegebeziehungen / Anbindung
- neue Querungen
- etagenweiser Rückbau 2016-2020
- neue Bebauungsstruktur
- Gebäude Sanierungsbedarf
- Aufwertung Freiflächen
- Fördergebiet

N

Datenstand: 31.12.2011
Kartenstand: Dezember 2012

Plan 1

wimes

AC SCHMIDT UND EHLERS
PLANERGRUPPE ROSTOCK GMBH
STADTPLANER SRL ARCHITEKTEN BDA

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

ALTER MARKT 12
18055 ROSTOCK
0381.375678-0
info@ac-rostock.de
www.ac-planergruppe.de



Integriertes Stadtentwicklungskonzept

2. Fortschreibung



ISEK – TEIL B
WISMAR OST
Kagenmarkt

HANSESTADT
WISMAR

Impressum

ISEK der Hansestadt Wismar
Integriertes Stadtentwicklungskonzept
TEIL B: Stadtteilkonzept Wismar Ost/Kagenmarkt
2. Fortschreibung

Auftraggeber:

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG,
Regionalbüro Wismar
Hinter dem Chor 9, 23966 Wismar

Im Auftrag:

Hansestadt Wismar
Stabsstelle Stadtentwicklung und Welterbe
Rathaus, Am Markt 1, 23966 Wismar

Bearbeitung:

wimes
Barnstorfer Weg 6
18057 Rostock

AC PLANERGRUPPE
Alter Markt 12
18055 Rostock

Arbeitsgruppe Fortschreibung ISEK Stadtverwaltung:

- Herr Huschner - Stabsstelle Stadtentwicklung Hansestadt Wismar und Welterbe
- Herr Klaus - Deutsche Stadt- u. Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG Regionalbüro Wismar
- Frau Prante - Hansestadt Wismar Bauamt, Abt. Planung
- Herr Günter - Hansestadt Wismar Bauamt, Abt. Sanierung und Denkmalschutz
- Frau Feichtinger - Hansestadt Wismar Bauamt, Abt. Sanierung und Denkmalschutz

Arbeitsgruppe Wohnungsunternehmen

- Herr Thauer - Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar
- Herr Burmeister - Wohnungsgenossenschaft Union Wismar eG
- Herr Severin - Wismarer Wohnungsgenossenschaft eG
- Herr Hellmann - Wohnungsgenossenschaft Friedenshof eG

Unter Beteiligung:

- Herr Grzesko - Stadtwerke Wismar GmbH
- Herr Wäsch - Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar

Dieses Projekt wurde gefördert mit Mitteln des Bundes, des Landes Mecklenburg-Vorpommern, der Hansestadt Wismar, der o. g. Wohnungsunternehmen, der Stadtwerke Wismar GmbH und des Entsorgungs- und Verkehrsbetriebes der Hansestadt Wismar

Rostock, im August 2013

Inhaltsverzeichnis:

Inhalt

1 Einleitung 4

2 Analyse der sozioökonomischen, wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklung 6

2.1 Einwohnerentwicklung 6

2.2 SV-Beschäftigung und Arbeitslosigkeit 9

2.3 Wohnungswirtschaftliche Entwicklung 10

2.4 Soziale Infrastruktur 13

2.5 Einzelhandelsgrundversorgung 14

2.6 Zusammenfassung Bestandsanalyse 15

3 Analyse der finanziellen Inputs 16

4 Prognosen bis zum Jahr 2025 , Projektion bis 2030 für den Stadtteil Wismar Ost gesamt 18

4.1 Einwohnerprognose 18

4.2 Prognose der Wohnungsnachfrage und der Leerstände 22

4.3 Entwicklung ausgewählter Zielgruppen sozialer Infrastruktur 24

5 Entwicklungskonzept 27

5.1 Ziele, Handlungsfelder und Schwerpunkte 29

5.2 Maßnahmen zur Zielerreichung 30

Tabellen- und Abbildungsverzeichnis 32

Anhang:

Karte 1: Wohnungsrückbau

Karte 2: Sanierungsstand der Gebäude

Karte 3: Eigentümerstruktur

Karte 4: Wohnungsleerstand

Zielpyramide

Plan 1: Maßnahmenplan

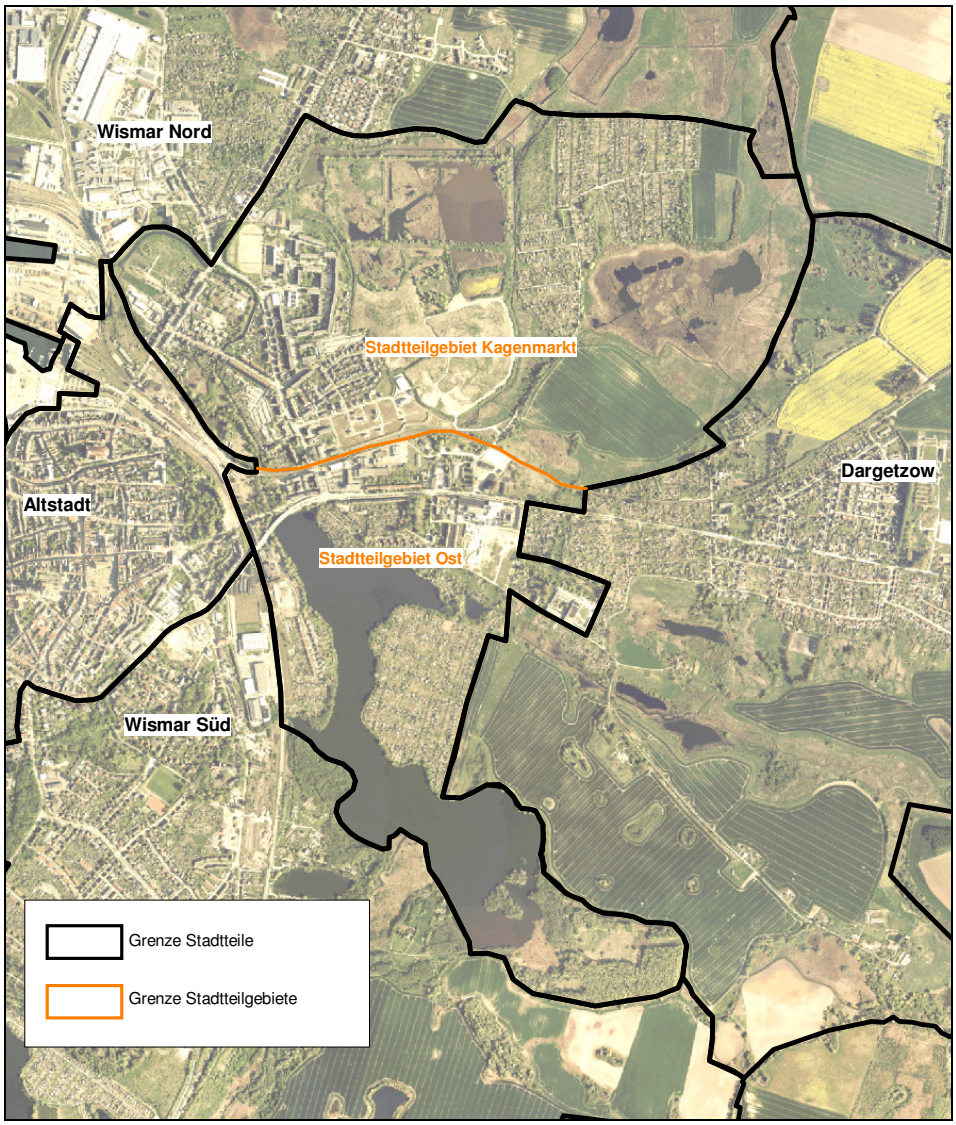
Achtung: Für die Bestandsanalysen wurden ausschließlich Daten der kommunalen Statistikstelle der Hansestadt Wismar und der Wohnungsunternehmen verwendet. Die privaten Gebäudebestände wurden durch Vor-Ort-Begehungen durch das Büro Wimes aufgenommen. Der Datenstand für die Analysen ist der 31.12.2011!

Kapitel 1
Einleitung

1 Einleitung

Entsprechend der Kommunalen Gliederung der Hansestadt Wismar wird der Stadtteil Wismar Ost in die Stadtteilbezirke Wismar Ost und Kagenmarkt unterteilt. Dementsprechend werden hier die zu untersuchenden Stadtteilgebiete festgelegt. Der Stadtteil Wismar Ost ist unmittelbar östlich der Altstadt gelegen, getrennt von dieser durch die Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG. Der Stadtteil Wismar Ost ist ein Wohngebiet mit verschiedenen Bauformen. Im Stadtteilgebiet Ost dominieren Mehrfamilienhäuser, die in traditioneller Bauweise entstanden sind. Auf der ehemaligen Gartenanlage „Kagenmarks-Gärten“ entwickelte sich dagegen in den Jahren 1973-1975 in industrieller fünfgeschossiger Bauweise die Großwohnsiedlung Kagenmarkt mit etwa 1.100 Wohnungen auf 18 ha. Für das Stadtteilgebiet Kagenmarkt sind vor allem industriell gefertigte Wohngebäude kennzeichnend.

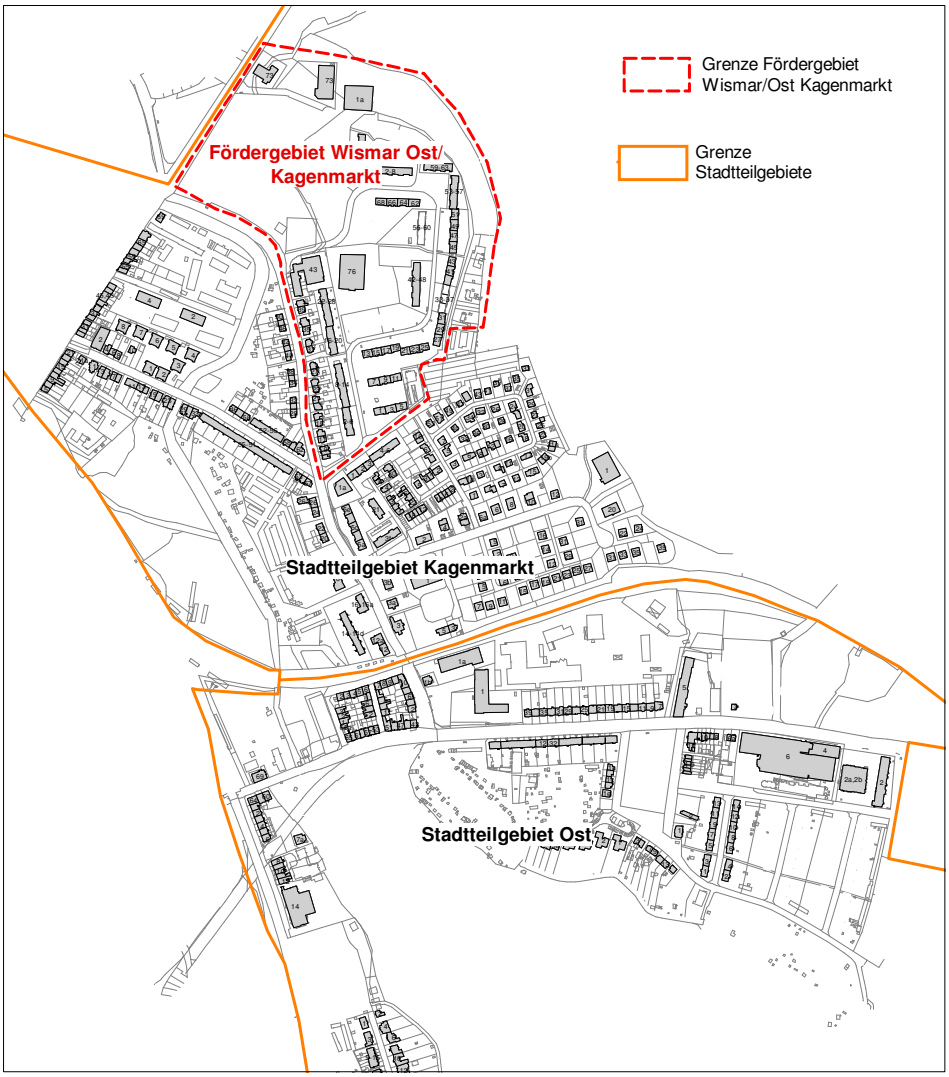
Insbesondere die Großwohnsiedlung Kagenmarkt weist aufgrund der engen und mehrgeschossigen Bebauungsstrukturen eine sehr große Bevölkerungskonzentration auf.



Aufgrund der schon längerfristig bekannten und sich weiter zuspitzenden Entwicklungsprobleme ist Wismar Ost als Stadtentwicklungsgebiet mit Handlungsdruck im Rahmen der integrierten Stadtentwicklung eingeordnet. Seit langer Zeit war die Stadt bemüht, für den Stadtteil Städtebaufördermittel einzuwerben.

- Im März 2000 bemühte sich die Hansestadt Wismar um Aufnahme des Stadtteils Wismar Ost in ein Förderprogramm. Es wurde über das Wirtschaftsministerium ein Antrag an die Europäische Kommission um Aufnahme in das Programm der Gemeinschaftsinitiative URBAN II für Interventionen des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung gestellt. Die Entscheidung fiel damals zugunsten der Stadt Neubrandenburg aus.
- Die Prioritäten der Maßnahmen und Projekte sind dann im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Wismar im Rahmen des Bundeswettbewerbes „Stadtumbau Ost“ im Jahr 2002 festgelegt worden. Es wurde das erste Integrierte Handlungskonzept für die Gesamtstadt und Teilgebiete erarbeitet. Mit Hilfe ausgewählter Indikatoren, die sich an der Zielstellung des Programms „Stadtumbau Ost“ orientieren, erfolgten eine reale Bestandsaufnahme und die Analyse der Ist-Situation als Voraussetzung für die Erarbeitung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes. Neben dem Stadtteil Friedenshof wurde der Stadtteil Wismar Ost damals schon als Umstrukturierungsgebiet für den Stadtumbau mit sozioökonomischem Handlungsdruck eingestuft.
- Im Jahr 2002 wurde Wismar Ost in das Programm „Stadtumbau Ost“ mit dem Programmteil Rückbau aufgenommen. Seit dieser Zeit sind 473 WE durch Rückbau vom Wohnungsmarkt genommen worden.
- Die erste Fortschreibung des ISEK der Hansestadt Wismar im Jahr 2005 erfolge auf der Grundlage der im Jahr 2002 erarbeiteten Methodik zur Klassifizierung von städtischen Teilgebieten nach Entwicklungszielen. Die Entwicklung zeigte, dass sich der Handlungsdruck in Wismar Ost erhöht hat. Der Stadtteil Wismar Ost wurde wiederholt als Umstrukturierungsgebiet mit sozioökonomischem Handlungsbedarf und teilräumigem Aufwertungsbedarf eingestuft.
- Um eine Investitionssicherheit zu erlangen, war es zwingend erforderlich, ein langfristiges Entwicklungs- und Umbaukonzept aufzustellen. Dies ist mit der Aufstellung eines Städtebaulichen Rahmenplanes im Jahr 2007 geschehen. Das war auch zwingende Voraussetzung, um sowohl aus städtebaulicher als auch aus wohnungswirtschaftlicher Sicht Aussagen über die Erforderlichkeit von Rückbau- und etwaigen wohnumfeldverbessernden Maßnahmen treffen zu können. Der Städtebaulich Rahmenplan Wismar Ost wurde am 24.04.2008 unter der Drucksachen-Nr. 0480-41/08 durch die Bürgerschaft der Hansestadt beschlossen.
- Auf Grund des in den vergangenen Jahren zu verzeichnenden dringenden Handlungsbedarfes aus wohnungswirtschaftlicher und damit verbundener sozialer und infrastruktureller Sicht beantragte die Hansestadt Wismar für das Jahr 2010 die Aufnahme des Kagenmarkts in das Städtebauförderungsprogramm. Dem Antrag auf Bereitstellung von Finanzhilfen wurde durch das Land Mecklenburg-Vorpommern im Juli 2010 mit Aufnahme in das landeseigene Städtebauförderungsprogramm entsprochen. Die Fördergebietsgrenze verläuft wie folgt:

Kapitel 1
Einleitung



Im Ergebnis der 2. ISEK-Fortschreibung für die Gesamtstadt Wismar (Teil A) wurde deutlich, dass im Stadtteil Wismar Ost auch außerhalb des Fördergebietes Kagenmarkt städtebauliche Missstände vorhanden sind, die die Entwicklung des Stadtteilgebietes Kagenmarkt beeinflussen. Insofern wird im Folgenden auch auf das Stadtteilgebiet Ost Bezug genommen.

Kapitel 2
Bestandsanalyse

2 Analyse der sozioökonomischen, wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklung

2.1 Einwohnerentwicklung

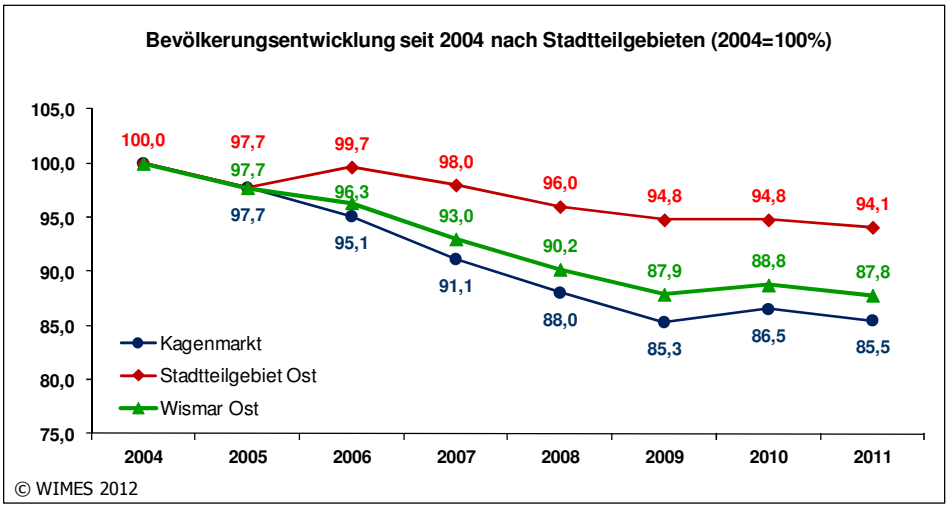
Am 31.12.2011 lag die Einwohnerzahl im Stadtteil Wismar Ost gesamt bei 3.726 Personen. Der Einwohnerverlust im Zeitraum 2004 bis 2011 betrug 12,2 % (-517 Personen).

Etwa 71 % der Einwohner des Stadtteils Wismar Ost entfallen auf das Stadtteilgebiet Kagenmarkt, das waren 2.644 Personen in 2011.

Der Einwohnerverlust im Kagenmarkt lag im Zeitraum 2004-2011 bei 14,5 % (-449 Personen), im Stadtteilgebiet Ost betrug der Verlust im gleichen Zeitraum nur 5,9 % (-68 Personen).

Achtung: Kleinräumige Daten zur Bevölkerungsentwicklung auf Ebene der Stadtteilgebiete Kagenmarkt und Ost des Stadtteils Wismar Ost liegen erst seit dem Jahr 2004 vor!

Abbildung 1: Einwohnerentwicklung in Wismar Ost (2001 = 100 %)



Einwohnerentwicklung nach Altersgruppen im Kagenmarkt

Im Stadtteilgebiet Kagenmarkt haben mit Ausnahme der Senioren ab 65 Jahre, alle anderen gewählten Altersgruppen Verluste im Betrachtungszeitraum zu verzeichnen. Die Zahl der Senioren stieg um 4,2 % an. Der Anteil erhöhte sich um fünf Prozentpunkte auf 27,8 % im Jahr 2011. Bei den Personen im Haupterwerbsalter ist ein Rückgang von 2004-2011 um 19,3 % eingetreten. Der Anteil sank um 2,9 Prozentpunkte auf 49,6 % im Jahr 2011. Am stärksten betroffen von den Einwohnerverlusten war die Gruppe der Jugendlichen von 15 bis 25 Jahren, die Zahl verringerte sich im Betrachtungszeitraum um 29,5 %. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung war um 2,2 Prozentpunkte rückläufig und lag in 2011 bei 10,6 %. Die Zahl der 6-15jährigen verringerte sich um 20,4 %. Der Anteil nahm von 6,5 % in 2004 auf 6,1 % in 2011 ab. Die Zahl der Kinder bis sechs Jahre reduzierte sich von 2004 bis 2011 um 4,3 %. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung konnte sich aufgrund höherer Verluste in anderen Altersgruppen von 5,3 % in 2004 auf 5,9 % in 2011 erhöhen.

Abbildung 2: Veränderung der Altersstruktur 2004 und 2011 (absolut)

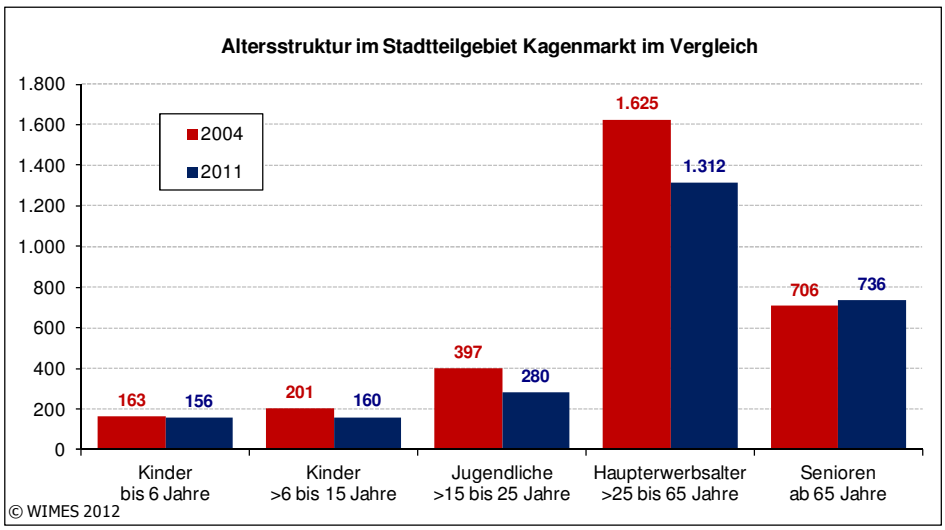


Abbildung 3: Veränderung der Anteile nach gewählten Altersgruppen

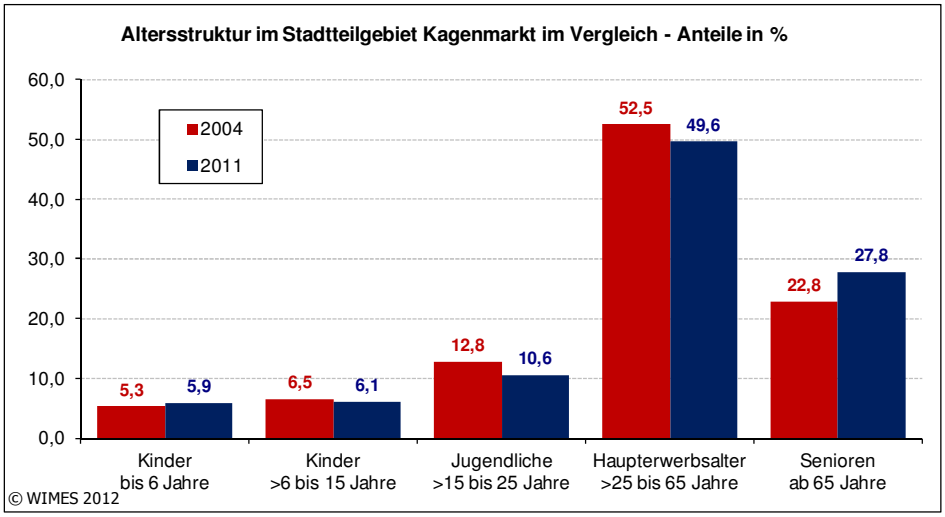
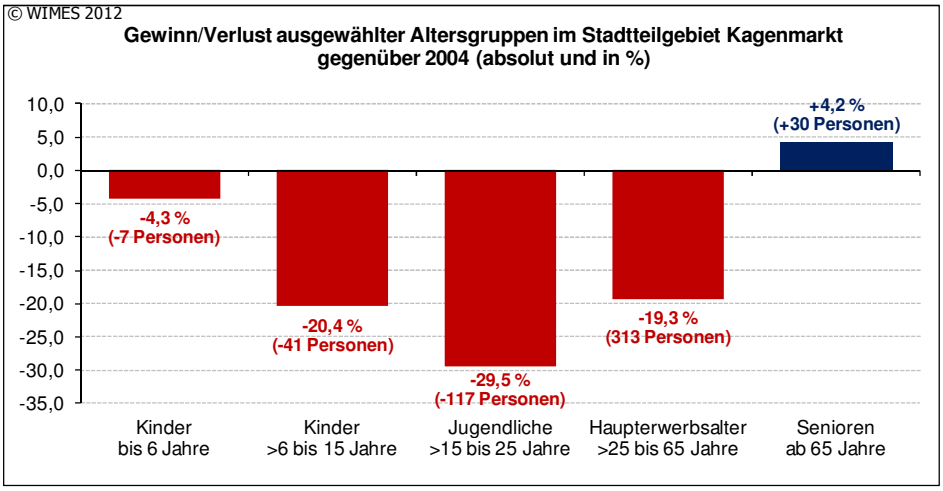
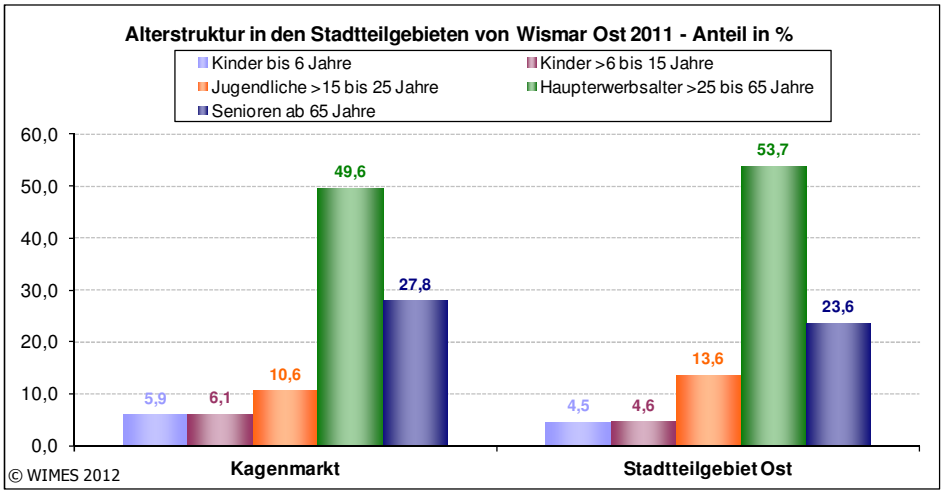


Abbildung 4: Gewinn/Verlust ausgewählter Altersgruppen - Kagenmarkt



Im Vergleich der Stadtteilgebiete Kagenmarkt und Stadtteilgebiet Ost im Jahr 2011 zeigt sich, dass das Stadtteilgebiet Ost durch höhere Anteile der Jugendlichen sowie der Personen im Haupterwerbsalter gekennzeichnet ist. Im Kagenmarkt liegen die Anteile im Kindes- sowie Seniorenalter über dem Durchschnitt des Stadtteilgebietes Ost.

Abbildung 5: Altersstruktur Stadtteilgebiete Wismar Ost im Jahr 2011

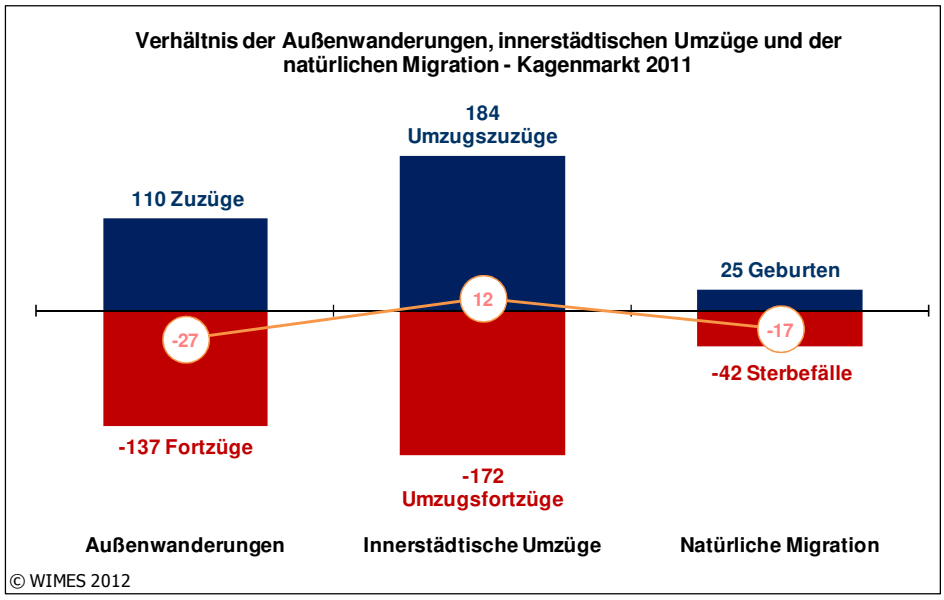


Gründe für die Veränderung der Einwohnerzahl 2011 gegenüber 2010

Die Einwohnerentwicklung wird zum Einen durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung beeinflusst und zum Anderen durch die Wanderungsbewegungen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ergibt sich aus dem Saldo der Geburten- und Sterberaten. Die wanderungsbedingte Migration gibt den Saldo aus Zu- und Wegzug wieder.

Die Zahl der Einwohner verringerte sich im Stadtteilgebiet Kagenmarkt von 2010 zu 2011 um 32 Personen. Dieser Verlust ist den negativen Salden der Außenwanderung (-27 Personen) sowie der natürlichen Migration (-17 Personen) im Jahr 2011 geschuldet. Der Positivsaldo der innerstädtischen Umzüge (+12 Personen) schwächte diesen Verlust leicht ab.

Abbildung 6: Wanderungen/natürliche Migration im Kagenmarkt 2011



2.2 SV-Beschäftigung und Arbeitslosigkeit

Achtung: Kleinräumige Arbeitsmarktdaten sind nur für den Stadtteil Wismar Ost gesamt verfügbar.

Im Stadtteil Wismar Ost waren im Jahr 2011 insgesamt 413 Personen arbeitslos, das entspricht einem Anteil von 17,8 % (gemessen am erwerbsfähigen Alter von 15-65 Jahren). Gegenüber dem Vorjahr sind die Zahl um 33 Personen und der Anteil um 1,7 Prozentpunkte gestiegen. Im gesamtstädtischen Vergleich verweist Wismar Ost auf die höchste Arbeitslosenquote. Der Anteil der Personen (gemessen an allen Arbeitslosen), die Leistungen nach SGB II erhielten, lag in 2011 bei 71,9 %.

Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SV-Beschäftigte) an den 15-65jährigen hat von 2002 bis 2005 im Stadtteil Wismar Ost erheblich abgenommen (von 46,1 % auf 42,7 %). In der Hansestadt Wismar gesamt ist der Anteil der SV-Beschäftigung von 49,3 % im Jahr 2001 auf 46,3 % im Jahr 2005 gesunken. In den Folgejahren ist dann wieder eine Zunahme der SV-Beschäftigung eingetreten, aber die SV-Beschäftigtenquoten lagen deutlich unter denen der Gesamtstadt. Die Gesamtstadt erreichte in 2011 eine SV-Beschäftigtenquote von 52,8 % und der Stadtteil Wismar Ost von 49,6 %.

2.3 Wohnungswirtschaftliche Entwicklung

Wohnungsbestandsentwicklung

Der Wohnungsbestand im Stadtteil Wismar Ost lag in 2011 bei 2.483 WE, das entspricht einem Rückgang gegenüber 2001 um 430 WE. Die Ursachen für die Entwicklung des Wohnungsbestandes gegenüber dem Jahr 2001 können durch Rückbau, Neubau und Veränderungen im Bestand begründet sein. So hat sich in Wismar Ost der Wohnungsbestand insgesamt um 473 WE aufgrund von Rückbau reduziert, davon 143 WE in 2005 und 150 WE in 2006. Diese Rückbaumaßnahmen sind bis zu dem Zeitpunkt im Stadtteilgebiet Ost durchgeführt worden. Die Rückbauten der vergangenen drei Jahre (insgesamt 180 WE) fanden dagegen im Stadtteilgebiet Kagenmarkt statt. Neubau fand im Betrachtungszeitraum 2001 bis 2011 im Stadtteil Wismar Ost insgesamt im Umfang von 55 WE statt. Veränderungen im Bestand führten im Saldo zu einer Verringerung des Bestandes um 12 WE.

Tabelle 1: Wohnungsbestandsentwicklung im Stadtteil Wismar Ost

Entwicklung WE-Bestand			Veränderung
31.12.2001	**2002-2011**	**31.12.2011**	**seit 2001**
2.926	-12	2.496	-430
	-473		
	55		
	Veränderungen im Bestand		
	Rückbau		
	Neubau		

Tabelle 2: Realisierter Rückbau bis 2011

Wohnungsrückbau	Wismar Ost	Fördergebiet Wismar Ost/ Kagenmarkt	**Wismar Ost gesamt**
2005	143		**143**
2006	150		**150**
2008		60	**60**
2009		90	**90**
2010		30	**30**
realisiert bis 2011	**293**	**180**	**473**

(Siehe Karte 1 mit den Rückbaumaßnahmen im Anhang)

Die folgenden wohnungswirtschaftlichen Auswertungen erfolgen für das jetzige Fördergebiet Wismar Ost/Kagenmarkt im Vergleich zum Stadtteil Wismar Ost gesamt.

Im Fördergebiet Wismar Ost/Kagenmarkt lag der Wohnungsbestand im Jahr 2011 bei 824 WE, davon sind 96 % Mehrfamilienhäuser, die in industrieller Bauweise entstanden.

Tabelle 3: Wohnungsbestand nach Gebäudetyp und Bauweise in 2011

Wohnungsbestand nach Gebäudetyp und Bauweise (absolut)					
	EFH	**MFH-T**	**MFH-I**	**W+GH**	**gesamt**
Wismar Ost gesamt	**216**	**1.347**	**866**	**67**	**2.496**
davon: Fördergebiet Wismar Ost/ Kagenmarkt	9	24	791	0	824
Anteil an gesamt					
	EFH	**MFH-T**	**MFH-I**	**W+GH**	
Wismar Ost gesamt	**8,7**	**54,0**	**34,7**	**2,7**	
davon: Fördergebiet Wismar Ost/ Kagenmarkt	1,1	2,9	96,0	0,0	

Im Stadtteil Wismar Ost sind 31,7 % des Wohnungsbestandes in voll sanierten Gebäuden zu finden, weitere 9,7 % sind dem Neubau nach 1990 zuzurechnen. Der Anteil der Wohnungen in unsanierten Gebäuden beträgt Ende 2011 insgesamt im Stadtteil Wismar Ost 3,2 %. Das entspricht 80 WE. Diese entfallen auf das Stadtteilgebiet Ost sowie das übrige Stadtteilgebiet Kagenmarkt. Im Fördergebiet Wismar Ost/Kagenmarkt gibt es keine Wohnungen im unsanierten Gebäudebestand. Der Wohnungsbestand verteilt sich hier zu 30,9 % auf voll sanierte und 69,1 % auf teilsanierte Gebäude (siehe Karte 2 zum Sanierungsstand im Anhang).

Tabelle 4: WE-Bestand nach Sanierungsstand der Gebäude in 2011

Wohnungsbestand nach Sanierungsstand (absolut)					
	Neubau nach 1990	**voll saniert**	**teil-saniert**	**un-saniert**	**gesamt**
Wismar Ost gesamt	**242**	**791***	**1.383**	**80**	**2.496**
davon: Fördergebiet Wismar Ost/ Kagenmarkt	0	255	569	0	824
*davon 6 WE in Sanierungsdurchführung					
Anteil an gesamt in %					
	Neubau nach 1990	**voll saniert**	**teil-saniert**	**un-saniert**	
Wismar Ost gesamt	**9,7**	**31,7**	**55,4**	**3,2**	
davon: Fördergebiet Wismar Ost/ Kagenmarkt	0,0	30,9	69,1	0,0	

Eigentümerstruktur

Der überwiegende Teil (44,6 %) der Wohnungen im Stadtteil Wismar Ost entfällt auf private Eigentümer (selbst genutzt oder vermietet). 21,2 % vermietet und verwaltet die Wohnungsbaugesellschaft, 22,7 % die WG Union e.G.. Auch im Stadtteilgebiet Ost sowie dem übrigen Stadtteilgebiet Kagenmarkt entfällt der höchste Anteil der Wohnungen mit je rund 65 % auf private Eigentümer. Im Fördergebiet Wismar Ost/Kagenmarkt sind dagegen mit 40,7 % die meisten Wohnungen der

Wohnungsbaugesellschaft zuzurechnen (Siehe Karte 3 zur Eigentümerstruktur im Anhang).

Wohnungsleerstand

Im Stadtteil Wismar Ost standen 268 Wohnungen in 2011 leer. Das entspricht einem Anteil am Wohnungsbestand von 10,7 %. Im Fördergebiet Wismar Ost/Kagenmarkt lag die Leerstandsquote mit 106 unbewohnten WE bei 12,9 %. Vor Beginn der Rückbaumaßnahmen lag die Leerstandsquote in 2007 noch bei 20,1 % (203 leere WE). Zu berücksichtigen ist, dass im Fördergebiet Wismar Ost/Kagenmarkt 39 leere WE auf ein Gebäude entfallen, welches aufgrund von Rückbau in 2012 bereits 2011 freigezogen war (siehe Karte 4 zum Wohnungsleerstand im Anhang).

Tabelle 5: Wohnungsleerstand 2011

	WE Bestand	leere WE	Leerstands-quote in %
Wismar Ost gesamt	**2.496**	**268**	**10,7**
davon: Fördergebiet Wismar Ost/Kagenmarkt	824	106	12,9

Die meisten leer stehenden Wohnungen im Stadtteil Wismar Ost gesamt sind im Bestand in traditioneller Bauweise errichteter Mehrfamilienhäuser zu finden, gemessen am Gesamtwohnungsbestand ergibt sich für diesen Bereich im Stadtteil Wismar Ost eine Leerstandsquote von 10,8 %. Im Fördergebiet Wismar Ost/Kagenmarkt entfallen dagegen die leeren WE gänzlich auf Mehrfamilienhäuser industrieller Bauweise, die damit eine Wohnungsleerstandsquote von 13,4 % verzeichnen.

Absolut gesehen entfallen die meisten leer stehenden Wohnungen im Stadtteil Wismar Ost auf den teilsanierten Gebäudebestand. Gemessen an allen WE in teilsanierten Gebäuden ergibt sich für den Stadtteil Wismar Ost eine Wohnungsleerstandsquote in diesem Wohnungsteilmarkt von 12,1 %. Für den voll sanierten Bestand ergibt sich im Stadtteil eine Wohnungsleerstandsquote von 4,2 %, in unsanierten Gebäuden stehen 83,8 % der Wohnungen leer.

Im Fördergebiet Wismar Ost/Kagenmarkt beträgt die Wohnungsleerstandsquote im teilsanierten Bestand 15,3 %.

Tabelle 6: Wohnungsleerstand nach Gebäudesanierungsstand in 2011

Wohnungsleerstand nach dem Sanierungsstand der Gebäude (absolut)					
	Neubau nach 1990	**voll saniert**	**teilsaniert**	**unsaniert**	**gesamt**
Wismar Ost gesamt	**0**	**33**	**168**	**67**	**268**
davon: Fördergebiet Wismar Ost/Kagenmarkt		19	87		106

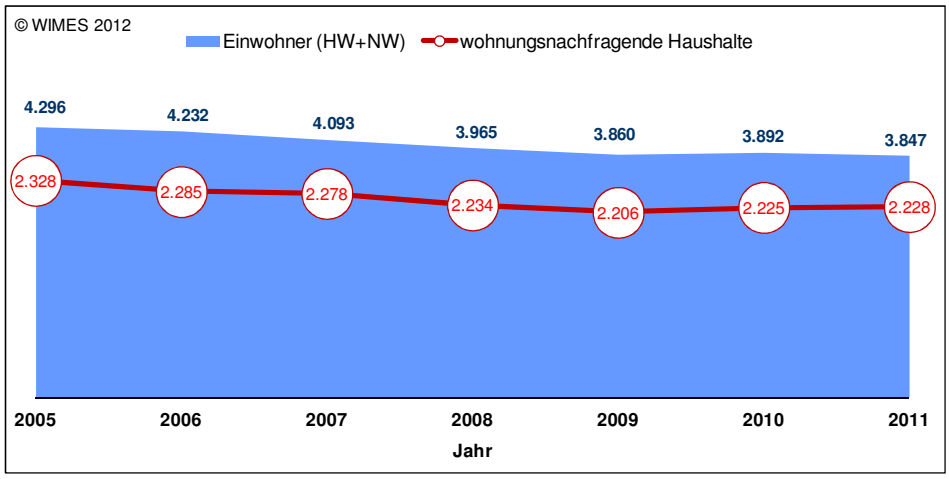
Wohnungsleerstand nach dem Sanierungsstand der Gebäude (Anteil in %)				
	Neubau nach 1990	**voll saniert**	**teilsaniert**	**unsaniert**
Wismar Ost gesamt	**0,0**	**4,2**	**12,1**	**83,8**
davon: Fördergebiet Wismar Ost/Kagenmarkt		7,5	15,3	

Wohnungsnachfragende Haushalte

Zum 31.12.2011 belief sich der Wohnungsbestand im Stadtteil Wismar Ost auf 2.496 WE, davon standen 268 WE leer. Damit lag die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte (Wohnungsbestand gesamt abzüglich leer stehender Wohnungen) bei 2.228 Haushalten.

Wie folgende Abbildung zeigt, ergeben sich im Stadtteil Wismar Ost im Zeitraum von 2005 bis 2011, mit Ausnahme des Jahres 2010, jährliche Einwohnerverluste. Insgesamt ist dabei von 2005 zu 2011 ein Bevölkerungsrückgang mit Haupt- und Nebenwohnsitz von 449 Personen (-10,5 %) festzustellen. Demgegenüber verringerte sich die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte nur um 100 Haushalte (-4,3 %). Zurückzuführen ist diese Entwicklung auf eine Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Lag diese im Jahr 2005 noch bei 1,85 Personen je Haushalt, so sank der Wert zu 2011 auf 1,73 Personen je Haushalt. Damit schlagen sich die Einwohnerverluste nicht direkt in der Haushaltsentwicklung nieder, sondern werden zum Teil durch die Verringerung der Haushaltsgröße kompensiert.

Abbildung 7: Einwohner- und Haushaltsentwicklung Wismar Ost



2.4 Soziale Infrastruktur

Kindertageseinrichtungen

Im Stadtteil befinden sich zwei Kindertageseinrichtungen. Diese haben eine Kapazität von insgesamt 297 Plätzen. Das bedeutet, für 100 Kinder im Alter von 1 bis zu 6,5 Jahren standen Ende 2011 192 Kindertagesplätze zur Verfügung, was einen sehr hohen Versorgungsgrad, bezogen auf den Stadtteil, darstellt. Es ist aber zu berücksichtigen, dass die benachbarten Stadtteile Wismar Nord und Dargetzow über keine Kapazitäten im Bereich der Kinderbetreuung verfügen und damit Wismar Ost eine Versorgungsfunktion für diese Stadtteile mit übernimmt. So war die vorhandene Kapazität in 2011 insgesamt mit 93,9 % ausgelastet. Diese hohe Auslastung deutet darauf hin, dass der Bedarf an Kindertagesplätzen wahrscheinlich höher ist als das vorhandene Angebot.

Schulversorgung

Im Stadtteil Wismar Ost steht den Kindern im schulpflichtigen Alter im Bereich der allgemeinbildenden Schulen eine Grundschule zur Verfügung. Das Gebäude der Rudolf-Tarnow-Grundschule in der Talliner Straße wurde erst 2010/11 erbaut, in unmittelbarer Nachbarschaft zum

alten Schulgebäude, dessen Baukörper rückgebaut wurde. Die offizielle Einweihung der Schule fand am 06.05.2011 statt.

Spiel und Sportplätze

Es existieren im Stadtteil 13 Spielplätze mit einer Spielfläche von insgesamt ca. 2.580 m². Im Juni 2011 wurde zudem die Freizeitanlage Kagenmarkt eingeweiht. Auf der Fläche des ehemaligen Tennenbelag-Fußballplatzes an der Kreuzung Poeler Straße/Philosophenweg entstand eine etwa 2,3 ha große neue Sport- und Freizeitanlage mit zahlreichen Angeboten für Kinder, Jugendliche und Erwachsene. Neben einem Kunstrasenplatz (65 x 40 m) für Ballspiele erfolgte die Anlage einer Kunststofflaufbahn von 60 Metern Länge mit Weitsprungeinrichtung für den Schulsport sowie die Errichtung einer Skater-BMX-Anlage. Die Gestaltung der Fläche erfolgte zudem parkartig mit Gruppen hochstämmiger Bäume.

Wohnanlagen für Ältere und Pflegeeinrichtungen

Im Vergleich zur Gesamtstadt ist der Stadtteil Wismar Ost durchschnittlich mit altersgerechten Wohnformen im Verhältnis zu den Senioren versorgt. Es gibt die Wohnanlage im Rabenhof. Hierbei handelt es sich um eine Einrichtung des Altersgerechten Wohnens mit Betreuungsangebot, welche über 68 Wohneinheiten verfügt.

Zu berücksichtigen ist, dass sich 2011 die Seniorenwohnanlage Poeler Straße mit 100 altersgerechten Wohnungen in Bau befand (Fertigstellung 2012/2013). Zudem sind in unmittelbarer Nachbarschaft dazu die Errichtung einer Seniorenresidenz mit 164 vollstationären Pflegeplätzen (in 134 Einzel- und 12 Doppelzimmern) und 36 Wohneinheiten des Betreuten Wohnens geplant.

Übrige Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Stadtteil Wismar Ost befinden sich folgende soziale Einrichtungen:

- ein Wohnheim für Behinderte
- die Kleiderkammer des DRK
- eine Sozialstation für ambulante Pflege

2.5 Einzelhandelsgrundversorgung[1]

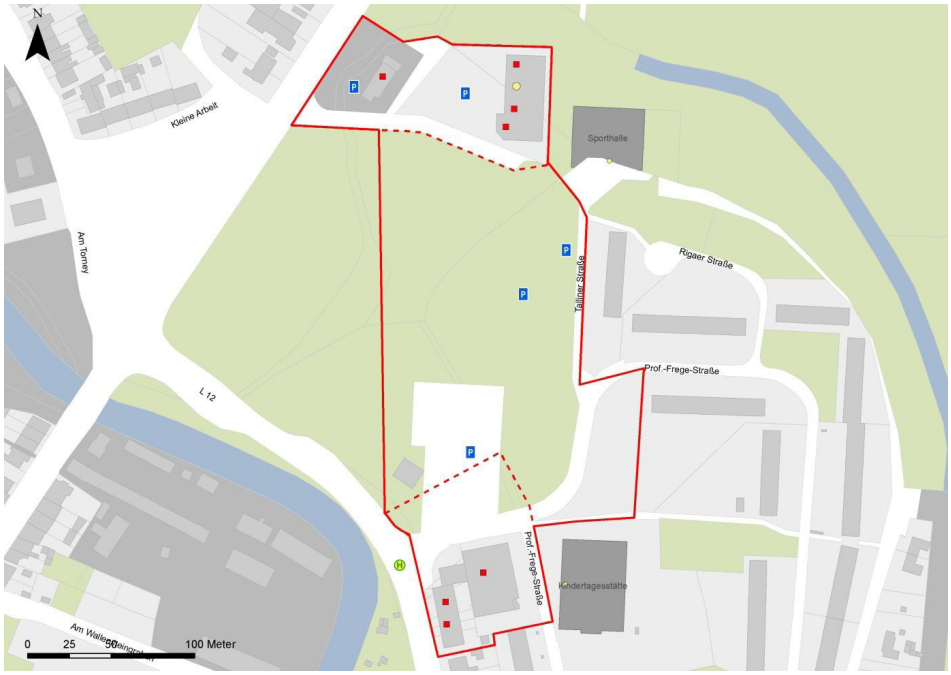
Im Stadtteil Wismar Ost befinden sich ein Stadtteilzentrum sowie ein Nahversorgungszentrum. Insgesamt liegt die Einzelhandelsverkaufsfläche bei rd. 3.800 m², das sind 1.020 m² je 1.000 Einwohner. In der Gesamtstadt Wismar liegt dieser Wert bei 2.235 m² je 1.000 Einwohner. Die Verkaufsfläche im „Food-Bereich“ beträgt rd. 2.300 m², das sind 617 m² je 1.000 Einwohner. In der Gesamtstadt liegt die Fläche im „Food-Bereich“ bei 573 m² je 1.000 Einwohner.

Das Nahversorgungszentrum Kagenmarkt/Poeler Straße bildet derzeit ein bipolares Zentrum, das erst durch die im Bereich Kagenmarkt angestrebte städtebauliche Entwicklung eine funktionale und städtebauliche Verknüpfung erfährt. Im nördlichen Bereich fungiert derzeit ein Lebens-

[1] Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar, Junker und Kruse, Stadtforschung und Planung Dortmund, Entwurf der Kurzfassung im November 2012

mitteldiscounter (Penny), im südlichen Bereich ein Vollsortimenter (Markant) als prägender Anbieter. Die Angebotsstrukturen werden durch fünf weitere kleinteilige Einzelhandelsbetriebe ergänzt. Die ausschließlich auf den kurzfristigen Bedarfsbereich ausgerichteten Angebotsstrukturen umfassen insgesamt rd. 1.800 m² Verkaufsfläche und werden durch kleinteilige Dienstleistungs- und Gastronomieangebote ergänzt. Das Nahversorgungszentrum übernimmt die Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche, die sich aufgrund der städtebaulichen Entwicklungen im Bereich Kagenmarkt perspektivisch erweitern bzw. verdichten werden.

Abbildung 8: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Kagenmarkt/Poeler Straße



Quelle: Darstellung Junker und Kruse - Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar auf Geodatenbasis des Landkreis Nordwestmecklenburg, Kataster- und Vermessungsamt

Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Kagenmarkt/Poeler Straße:

- Sicherung und Stärkung der (Nah-)Versorgungsfunktion als Nahversorgungszentrum für den unmittelbaren Nahbereich durch Erhalt einer wohnungsnahen Grundversorgung
- Städtebauliche Aufwertung und Verknüpfung des Zentrumsbereiches im Rahmen der Entwicklungsmaßnahmen Kagenmarkt

2.6 Zusammenfassung Bestandsanalyse

Soziale Spannungsfelder, Bevölkerungsverluste und daraus resultierende Wohnungsleerstände kennzeichnen das Gebiet Kagenmarkt. Trotz bisher durchgeführter Gegenmaßnahmen (Wohnumfeldgestaltung, Gebäudesanierung und Rückbau) konnten diese Entwicklungen bisher nicht entscheidend gestoppt werden. Aufgrund der in der Bestandsanalyse genannten Problemlagen ist dringender Handlungsbedarf in allen drei Bereichen (Sozioökonomie, Wohnungswirtschaft und Städtebau) gegeben. Für die Behebung der Strukturschwäche sind Maßnahmen,

insbesondere bezüglich der Sanierung von Erschießungsanlagen, aber auch im Bereich Hochbau (Rückbau und Sanierung) zur ergreifen. Ziele der Umstrukturierung sind die Stärkung der vorhandenen Potenziale und die Schaffung städtebaulicher Strukturen mit dem Ziel des Erhalts und des Ausbaus der Wohnfunktion, bei denen Rückbau sowie die qualitative Verbesserung des Wohnungsbestandes eine wesentliche Rolle spielen.

3 Analyse der finanziellen Inputs

Im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost, Programmteil Rückbau erfolgte im Stadtteil Wismar Ost seit dem Jahr 2005 bis zum 31.12.2011 ein Rückbau von insgesamt 473 WE, dabei wurden für Rückbaumaßnahmen 1.423.105 € Fördermittel eingesetzt.

Tabelle 7: Geflossene Fördermittel für Wohnungsrückbau

	Stadtteilgebiet Ost	Fördergebiet Wismar Ost/ Kagenmarkt	**Wismar Ost gesamt**
realisierte Abrisse (WE)	**293**	**180**	**473**
m²	**11.704**	**12.015**	**23.718**
Förderung in € bei 60 € je m²	**702.217**	**720.888**	**1.423.105**

Im Fördergebiet Wismar Ost/Kagenmarkt erfolgte in den Jahren 2010 und 2011 der Bau der „Sport und Freizeitanlage“ und der neuen Rudolf-Tarnow-Schule Kagenmarkt (Einweihung war am 06.05.2011).

Die Kosten für die Sport- und Freizeitanlage beliefen sich auf 771.000 €. Die Finanzierung erfolgte mit 366.000 € aus dem Konjunkturpaket II, mit 405.000 € Eigenmitteln der Hansestadt Wismar - wobei davon 52.000 € durch die Wohnungsunternehmen und 7.000 € aus einer Spendenaktion zur Weihnachtszeit über die OZ Wismar eingeworben wurden.

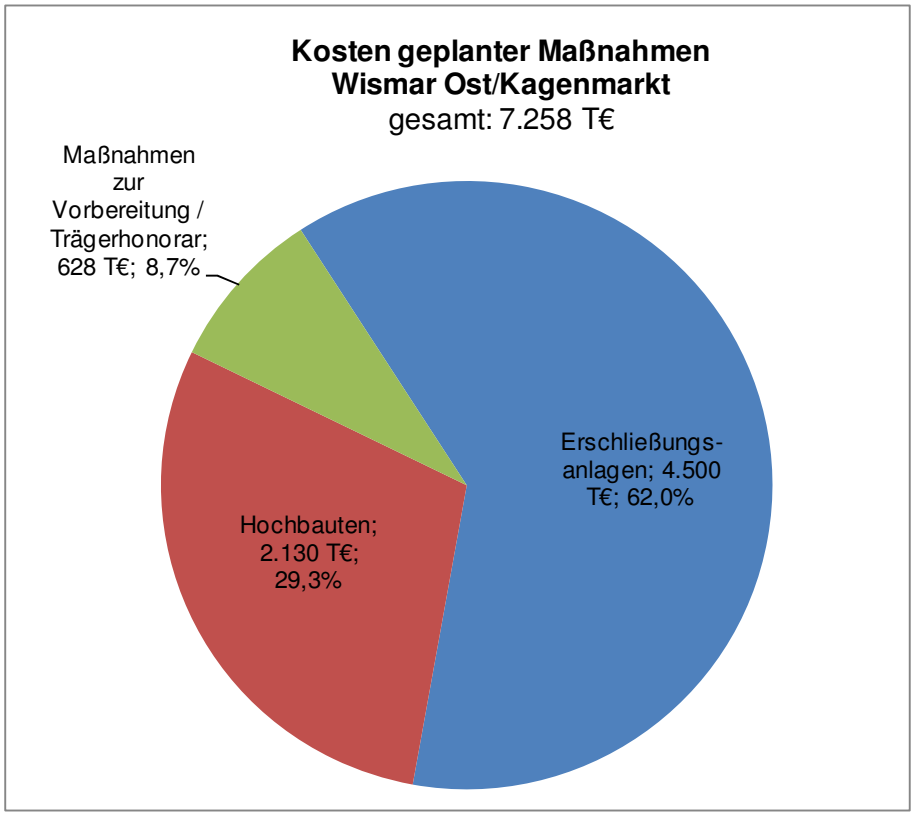
Der teilweise Rückbau mit anschließendem Neubau der Tarnow-Schule mit Sporthalle wurde mit rund 6,34 Mio. € aus dem Kommunalen Aufbaufonds finanziert, davon rund 4,2 Mio. für die Schule.

Für weitere geplante Maßnahmen im Fördergebiet Wismar Ost/Kagenmarkt ergibt sich insgesamt noch ein Finanzierungsbedarf von 7.258 T€, davon mit einem Anteil von 62 % bzw. 4.500 T€ für Erschließungsanlagen.

Tabelle 8: Kosten geplanter Maßnahmen Wismar Ost/Kagenmarkt

Maßnahmen	**Bauabschnitt**	**Teilbauabschnitte (TBA)**	**Realisierungszeitraum**	**Kosten**
Ordnungsmaßnahmen (Erschließungsanlagen)	1. BA	1. TBA: Talliner Straße - Poeler Straße)	2012/2013	700.000,00 €
		2. TBA: Prof-Frege-Straße - Einmündung Talliner Straße / Stellplätze Einkaufseinrichtung / Stichstraßenanschluss / Belieferung Einkaufseinrichtung	2014	950.000,00 €
		3. TBA: Platzgestaltung Prof.-Frege-Straße / Fuß- und Radwege	2015	900.000,00 €
Ordnungsmaßnahmen (Erschließungsanlagen)	2. BA	1. TBA: Prof.-Frege-Straße - Fußwegeverbindung / Rigaer Straße	2016	750.000,00 €
		2. TBA: Prof.-Frege-Straße - Ende Geltungsbereich Bebauungsplan / Mischverkehrsfläche	2017	800.000,00 €
		3. TBA: Gdansker Straße / Fußwegeverbindungen	2018	400.000,00 €
Hochbauten	3. BA	1. TBA: Gemeinbedarfseinrichtungen Hort / Freiwillige Feuerwehr	ab 2013	
		2. TBA: Bebauung am Platz Prof.-Frege-Straße	ab 2015/2016	2.130.000,00 €
Maßnahmen zur Vorbereitung /Trägerhonorar				628.000,00 €
Gesamtmaßnahme				**7.258.000,00 €**

Abbildung 9: Kosten geplanter Maßnahmen Wismar Ost/Kagenmarkt



Kapitel 4
Prognosen

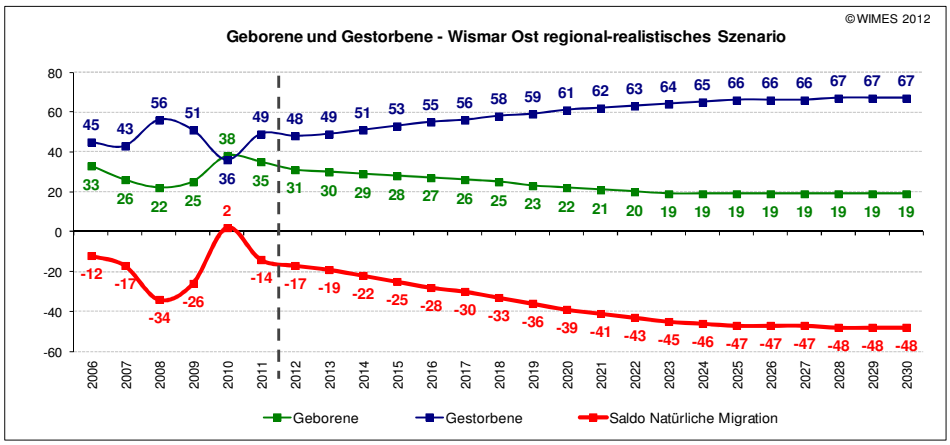
4 Prognosen bis zum Jahr 2025 , Projektion bis 2030 für den Stadtteil Wismar Ost gesamt

4.1 Einwohnerprognose

Annahmen

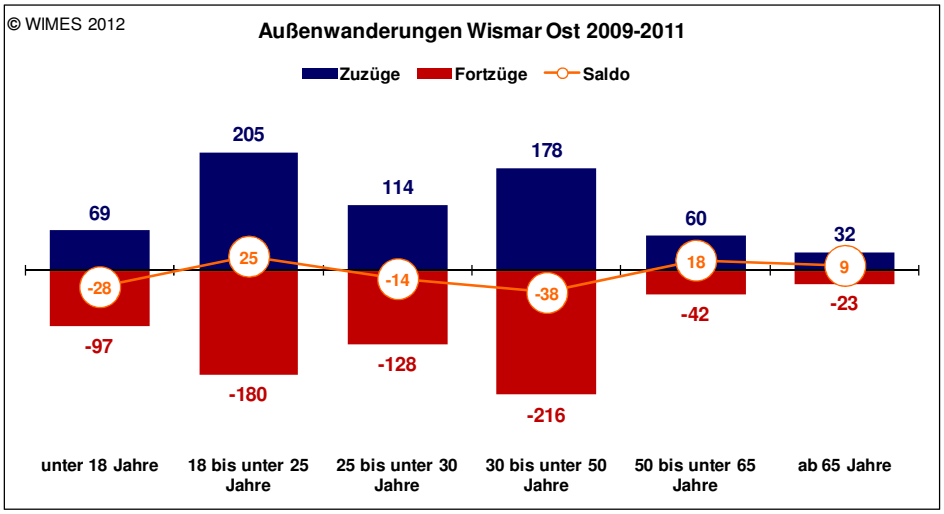
Mit Ausnahme eines geringen Positivsaldos im Jahr 2010, lag die Zahl der Gestorbenen in den letzten Jahren stets über der Zahl der Geborenen, das heißt, der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Wismar Ost fiel zumeist negativ aus. Dieses Verhältnis wird auch im Prognosezeitraum beibehalten. Die Annahme bezüglich der natürlichen Migration beinhaltet einen leichten Anstieg der Zahl der Sterbefälle aufgrund der fortschreitenden Alterung der Bevölkerung. Wegen des noch geringer werdenden Anteils potenzieller Mütter wird die Geburtenzahl sinken, somit öffnet sich die Schere Geborene:Gestorbene insbesondere im Projektionszeitraum.

Abbildung 10: Entwicklung Geborener und Gestorbener (Prognoseinput)



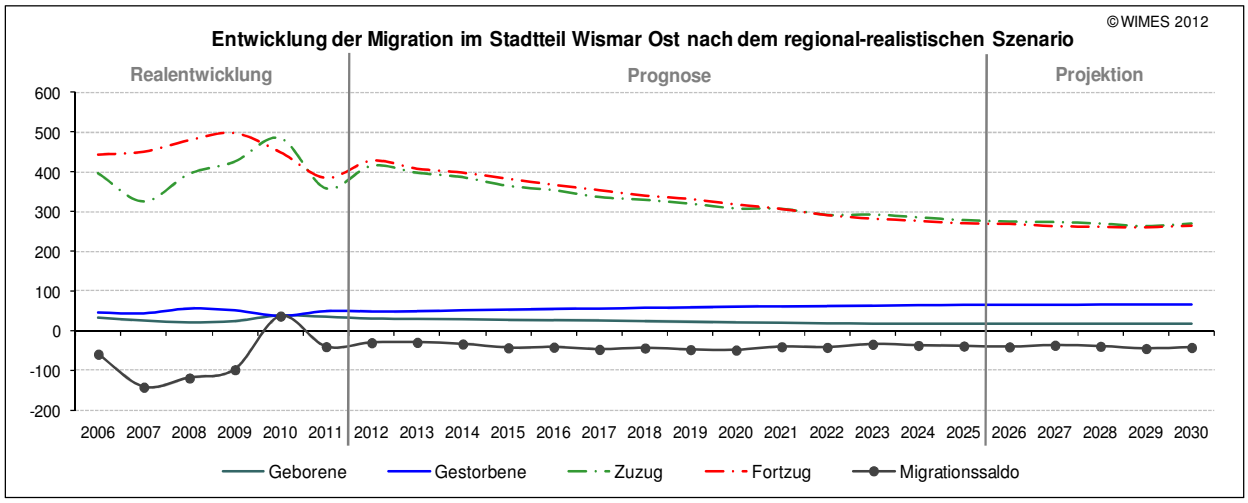
Die Zahl der Fortzüge lag zumeist über der der Zuzüge, d. h. es waren überwiegend Wanderungsverluste zu verzeichnen. Diese Wanderungsverluste sind in den Altersgruppen 25-30 Jahre und 30-50 Jahre eingetreten und demzufolge wanderten auch die Kinder bis 18 Jahre mit den Eltern aus. Die übrigen betrachteten Altersgruppen verweisen auf einen leichten positiven Außenwanderungssaldo.

Abbildung 11: Außenwanderungen nach Altersgruppen (Prognoseinput)



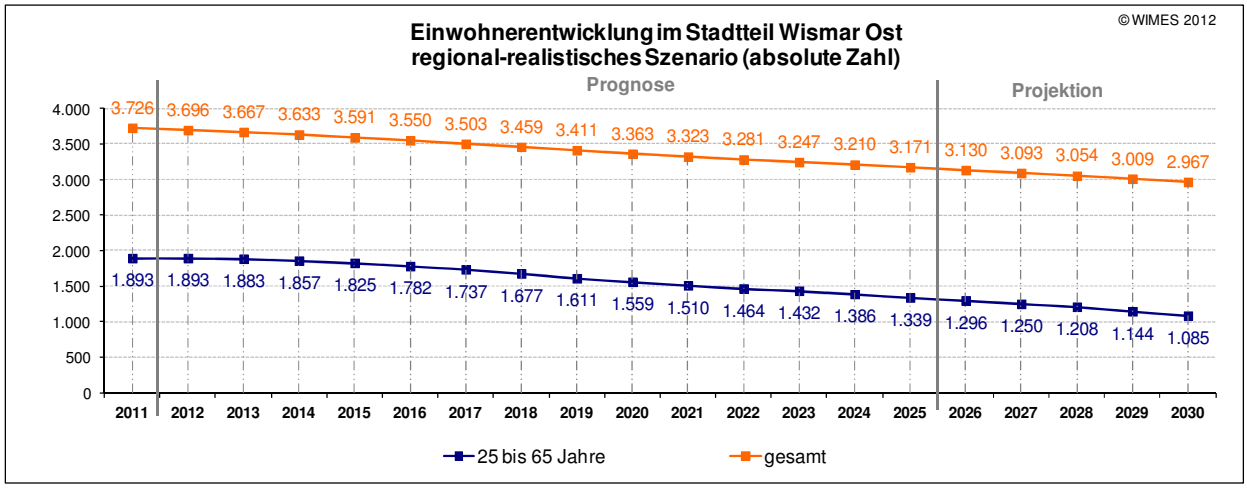
Angenommen wurde bezüglich der Wanderungsbewegungen, dass das Wanderungsvolumen insgesamt im Prognosezeitraum zurückgeht. Dabei werden noch bis 2020 negative Wanderungssalden unterstellt, die allerdings deutlich geringer ausfallen als in den letzten Jahren. Nach 2020 werden dann geringfügige Wanderungsgewinne unterstellt. Die Annahmen zur Entwicklung der Wanderungen im Prognose- sowie Projektionszeitraum beruhen auf potenziellem Wohnungsneubau. Dabei wirkt gerade auch der gute Ausstattungsgrad mit sozialer Infrastruktur als Zuwanderungsmotiv. Der Migrationssaldo gesamt liegt aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung durchweg im negativen Bereich, es treten also jährliche Einwohnerverluste auf.

Abbildung 12: Realentwicklung 2006-2011 und Prognoseannahmen



Nach dem regional-realistischen Szenario wird im Stadtteil Wismar Ost ein Einwohnerverlust von 14,9 % im Zeitraum 2011 bis zum 2025 vorausgesagt. Das entspricht einem Bevölkerungsrückgang um etwa 560 Personen. Im Projektionszeitraum von 2025 bis 2030 verringert sich die Einwohnerzahl um weitere 6,4 %. Die Einwohnerzahl im wirtschaftlich aktivsten Alter (25 bis 65 Jahre) wird sich aber bis 2025 wahrscheinlich um 29,3 % reduzieren, das sind ca. 550 Personen. Für den Projektionszeitraum 2025 bis 2030 wurde eine weitere Bevölkerungsabnahme in dieser Altersgruppe von 19,0 % prognostiziert.

Abbildung 13: Gesamtergebnis und Haupterwerbsalter (Startjahr 2011)



Kapitel 4
Prognosen

Nach Altersgruppen betrachtet, ist mit einem Einwohnerzuwachs von 2011 bis 2025 in der Altersgruppe ab 65jährigen von 17,9 % zu rechnen. Für den Projektionszeitraum 2025 bis 2030 ist von einem weiteren Zugewinn der Zahl der Senioren ab 65 Jahre von 7,4 % auszugehen.

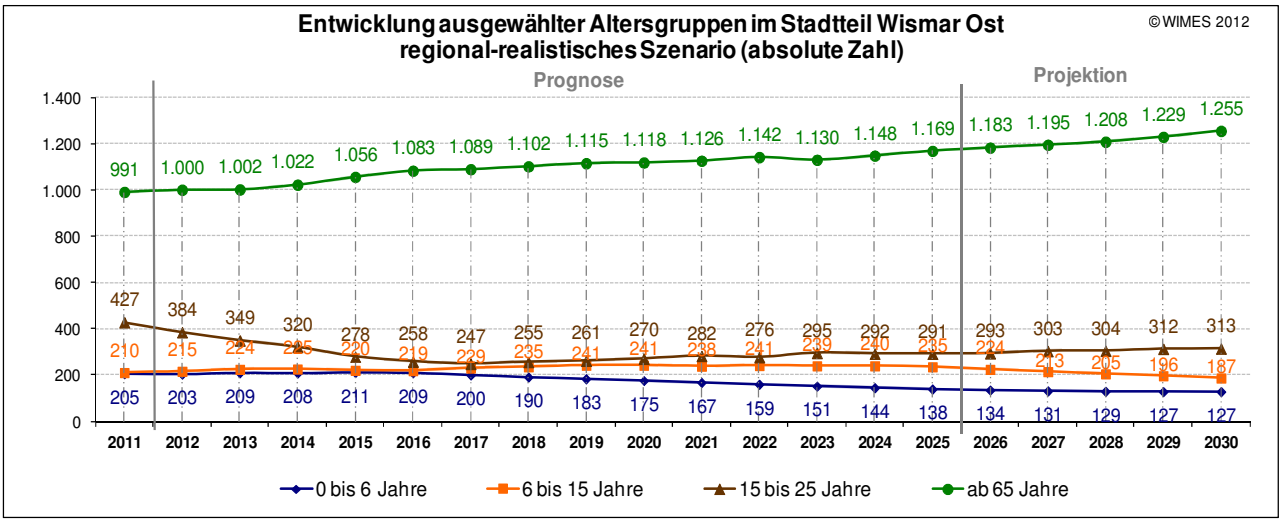
Die Zahl der Kinder im Alter bis sechs Jahre bleibt bis 2015 noch recht stabil, in den Folgejahren setzt eine rückläufige Entwicklung ein. Es ergibt sich im Prognosezeitraum bis 2025 damit ein Verlust von 32,4 %.

Die Zahl der Kinder im Schulalter (6-15 Jahre) verzeichnet im Prognosezeitraum zunächst noch bis 2019 Zugewinne, bleibt dann bis ins Jahr 2024 recht stabil. Danach zeichnen sich bis zum Ende des Projektionszeitraumes leichte jährliche Verluste ab. Damit bewegt sich die Zahl der Kinder im Schulalter im Jahr 2030 um rund 11 % unter dem heutigen Niveau (-23 Kinder).

Merkliche Verluste in den ersten Prognosejahren werden bei den Jugendlichen von 15 bis 25 Jahre eintreten. Diese Altersgruppe nimmt vor allem aufgrund des Geburtendefizits in den 1990er Jahren bis zum Jahr 2017 (Tiefpunkt der Entwicklung mit 247 Jugendlichen) um 42,2 % des Ausgangsniveaus ab. Danach steigt die Zahl der Jugendlichen wieder leicht an.

Folgende Abbildungen zeigen die Veränderungen der Entwicklung ausgewählter Altersgruppen absolut und prozentual entsprechend der prognostizierten Gesamtentwicklung des „regional-realistischen Szenarios“.

Abbildung 14: Veränderung der Einwohnerzahl nach ausgewählten Altersgruppen absolut (Startjahr der Prognose 2011)



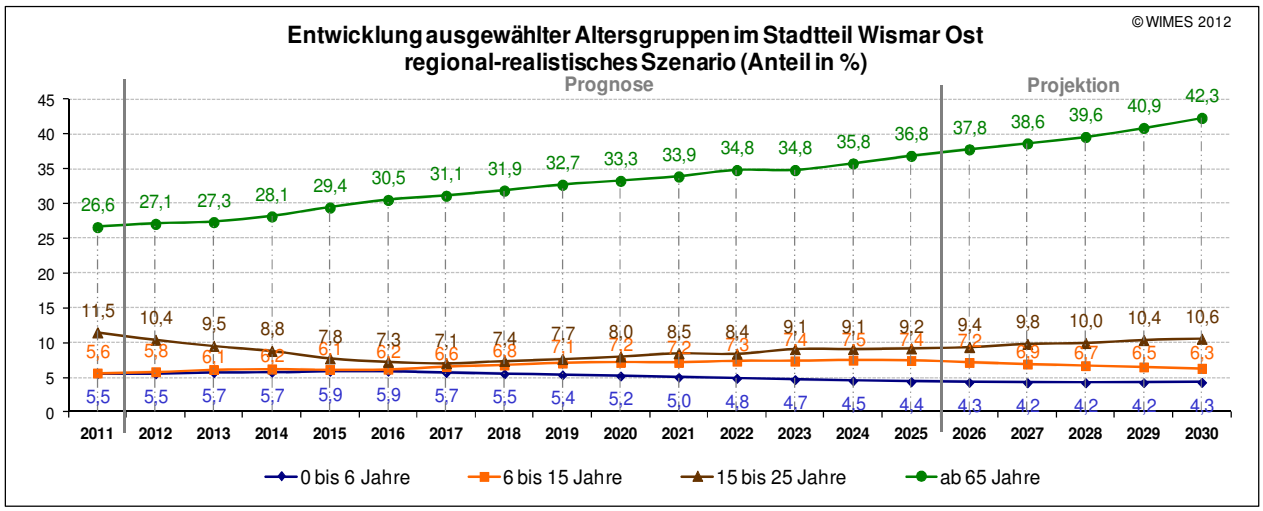
Der Anteil der Kinder bis 6 Jahre an der Gesamtbevölkerung steigt bis 2015/16 von derzeit 5,5 % auf 5,9 % an, danach sinkt der Anteil und wird sich dann unter dem städtischen Durchschnitt bewegen.

Der Anteil der Schulkinder an der Gesamtbevölkerung erhöht sich von 5,6 % in 2011 zum Ende des Prognosezeitraumes 2025 auf 7,4 %. Im Projektionszeitraum ist eine rückläufige Tendenz zu verzeichnen. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung wird aber selbst am Ende des Projektionszeitraumes 2030 über dem heutigen Niveau liegen.

Der Anteil der Jugendlichen an der Gesamtbevölkerung geht zunächst von derzeit 11,5 % auf 7,1 % in 2017 zurück. Danach steigt dieser Wert wieder an bis auf 10,6 % im Jahr 2030.

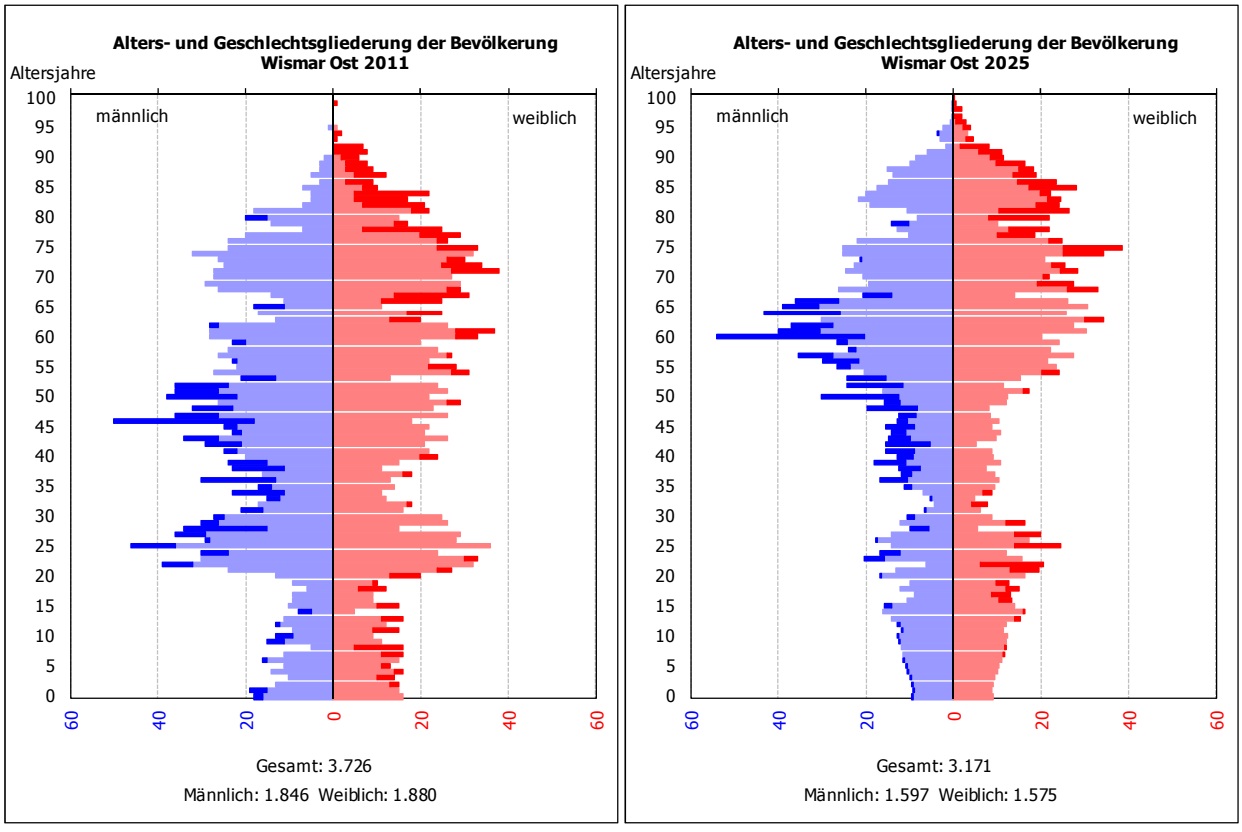
Entsprechend dem absoluten Zuwachs an Senioren weist auch die Entwicklung des Anteils an der Gesamtbevölkerung eine stete Zunahme über den Prognose- sowie Projektionszeitraum auf. Im Jahr 2025 liegt der Wert wahrscheinlich bei 36,8 % und 2030 schließlich bei 42,3 %. Dies übertrifft dann deutlich den städtischen Durchschnitt.

Abbildung 15: Veränderung der Bevölkerungsanteile in %



Die folgenden Alterspyramiden geben einen Überblick über die Bevölkerungsstruktur (Alter und Geschlecht) im Jahr 2011 und im Jahr 2025. Die kräftigen Rot-Töne stehen für einen Frauenüberschuss und die kräftigen Blau-Töne für einen Männerüberschuss.

Abbildung 16: Alters- und Geschlechtsgliederung am 31.12.2011 und am Ende Prognosezeitraumes 2025



Kapitel 4
Prognosen

4.2 Prognose der Wohnungsnachfrage und der Leerstände

Auf der Grundlage des „regional-realistischen“ Szenarios der Bevölkerungsprognose wurde eine Prognose der wohnungsnachfragenden Haushalte erstellt. Im Ergebnis der Prognoseberechnung werden die wohnungsnachfragenden Haushalte bis zum Ende des Prognosezeitraumes 2025 wahrscheinlich um 6,3 % sinken. Der Rückgang der Einwohnerzahl liegt im gleichen Zeitraum bei 14,9 %. Die Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße führt dazu, dass sich die Einwohnerabnahme weniger stark in der Haushaltsentwicklung niederschlägt.

Grundlage für die Wohnungsnachfrageprognose sind der Wohnungsbestand 2011 und der Wohnungsleerstand 2011 sowie die Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte. Folgende Tabelle zeigt, wie sich der Wohnungsbestand und der Wohnungsleerstand (überwiegend durch die realisierten Rückbaumaßnahmen), die Veränderung der Einwohnerzahl mit Haupt- und Nebenwohnsitz sowie der durchschnittlichen Haushaltsgröße entwickelt haben.

Tabelle 9: Dateninput für die Prognoseberechnungen

Stadtteil Wismar Ost	2001	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
WE gesamt	2.926	2.765	2.599	2.640	2.590	2.500	2.483	2.496
leere Wohnungen	571	437	314	362	356	294	258	268
Leerstandsquote in %	19,5	15,8	12,1	13,7	13,7	11,8	10,4	10,7
Einwohner (HW+NW)	4.643	4.296	4.232	4.093	3.965	3.860	3.892	3.847
Einwohner (NW)	149	149	144	147	138	131	126	121
Einwohner (HW)	4.494	4.147	4.088	3.946	3.827	3.729	3.766	3.726
wohnungsnachfragende Haushalte	2.355	2.328	2.285	2.278	2.234	2.206	2.225	2.228
HH-Größe	1,97	1,85	1,85	1,80	1,77	1,75	1,75	1,73

Annahmen für die Prognose der Wohnungsnachfrage:

- Die Regelung zur Grundsicherung nach SGB II bleibt wie bisher bestehen (relativ hoher Anteil getrennter Wohnungen für Lebensgemeinschaften).
- Von Seiten der Wohnungsunternehmen findet im Jahr 2012 der Totalrückbau von 45 WE statt. Im Zeitraum von 2016 bis 2020 ist geplant, weitere 164 WE durch etagenweisen Rückbau vom Wohnungsmarkt zu nehmen. Der Rückbau erfolgt dabei ausschließlich im industriellen Wohnungsteilmarkt.
- Der Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße vollzieht sich nicht mehr in dem Tempo der vergangenen Jahre. 2011 ist gegenüber 2010 die durchschnittliche Haushaltsgröße um 0,02 Personen gesunken. Für die Prognosezeiträume 2015, 2020 und 2025 wurde unterstellt, dass die Haushalte jeweils um 0,05 Personen (Fünfjahreszeitraum) abnehmen.

Ergebnisse der Wohnungsnachfrageprognose

Der Wohnungsbestand in 2011 lag bei 2.496 WE. Davon standen 268 Wohnungen leer, das entspricht einer Wohnungsleerstandsquote von 10,7 %. Im industriellen Wohnungsteilmarkt standen dabei 112 WE leer, gemessen an allen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern industrieller Bauweise lag die Leerstandsquote in diesem Bereich bei 12,9 %. In Mehrfamilienhäusern traditioneller Bauweise standen 146 WE leer, die Leerstandsquote verzeichnete hier einen Wert von 10,8 %.

Für die Mobilitätsreserve wurden 3 % vom Wohnungsbestand angesetzt, das sind 75 WE. Im Ausgangsjahr 2011 ist daher ein Wohnungsüberhang von 193 WE vorhanden. Die Prognoseberechnungen ergaben, bis zum Jahr 2015 bleibt die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte noch recht stabil. Sie sinkt nur von derzeit 2.228 Haushalten auf 2.214 Haushalte im Jahr 2015. Zu 2020 reduziert sich die Haushaltszahl dann aber um rund 70 Haushalte und etwa weitere 50 Haushalte zu 2025.

Durch Rückbau reduziert sich der Wohnungsbestand über die Prognosezeiträume insgesamt um 209 WE und liegt 2025 bei 4.590 WE. Wohnungsneubau wurde im Rahmen der Prognose nicht berücksichtigt.

Wenn die prognostizierte Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte eintreten sollte und der Rückbau wie angenommen erfolgt, sinkt der Wohnungsleerstand bis 2020 auf 145 WE. Die Leerstandsquote erreicht 6,3 %. Der Wohnungsüberhang (abzüglich 3 %-Mobilitätsreserve) läge dann bei rund 80 WE und hätte sich gegenüber dem Startjahr mehr als halbiert. Die deutliche Reduzierung des Wohnungsleerstandes gegenüber 2011 ist dabei auf die Rückbaumaßnahmen im industriellen Wohnungsteilmarkt zurückzuführen, wodurch in diesem Bereich die Leerstände nahezu abgebaut wären. Die Wohnungsleerstände konzentrieren sich 2020 auf den traditionellen Bestand.

Wegen sinkender Einwohner- und Haushaltszahlen nimmt der Wohnungsleerstand zu 2025 wieder zu und läge bei rund 200 WE. Die Wohnungsleerstandsquote gesamt beträgt demnach 8,7 %. Diese Zunahme der Wohnungsleerstände wird dabei auch den industriellen Bestand betreffen. Das heißt, zum Abbau der Wohnungsüberhänge wird Rückbau auch nach 2020 notwendig sein. Das bedeutet aber, dass Handlungsbedarf und Städtebauförderung auch nach 2020 erforderlich ist.

Abbildung 17: Wohnungsnachfrage und Wohnungsüberhang

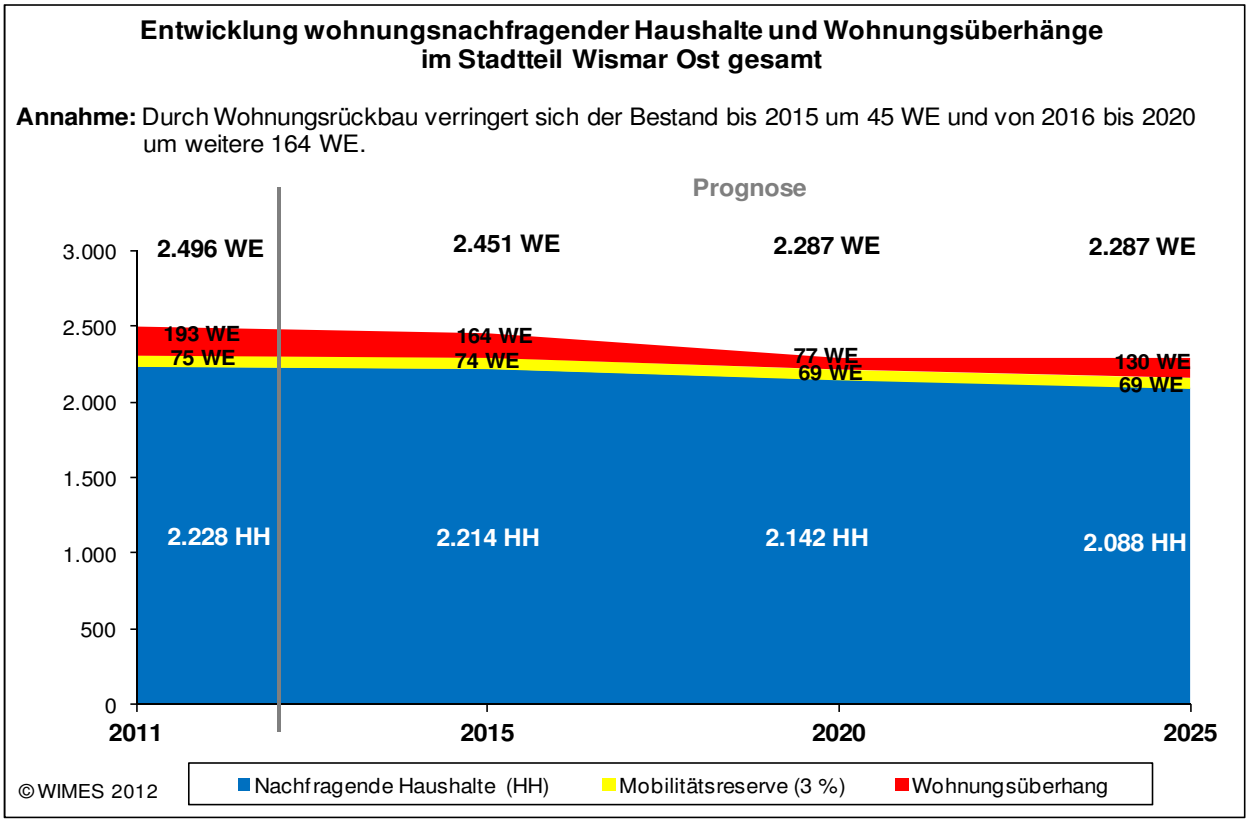


Tabelle 10: Ergebnisse der Wohnungsnachfrageprognose

	Startjahr	Prognose		
	2011	2015	2020	2025
wohnungsnachfragende Haushalte	2.228	2.214	2.142	2.088
Wohnungsbestand	2.496	2.451	2.287	2.287
leere Wohnungen	268	237	145	199
Leerstandsquote in %	10,7	9,7	6,3	8,7

Im Rahmen der jährlichen Fortschreibung des Monitoring Stadtentwicklung wird die Entwicklung des Wohnungsmarktes begleitet und bewertet. Sollte die Entwicklung des Wohnungsmarktes in diesem Teilbereich so verlaufen, wie prognostiziert, ist eine weitere Rückbauplanung der Wohnungsunternehmen erforderlich. Unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Zielausrichtung muss dieser Prozess im Dialog mit den Versorgungsunternehmen und der Hansestadt Wismar erfolgen.

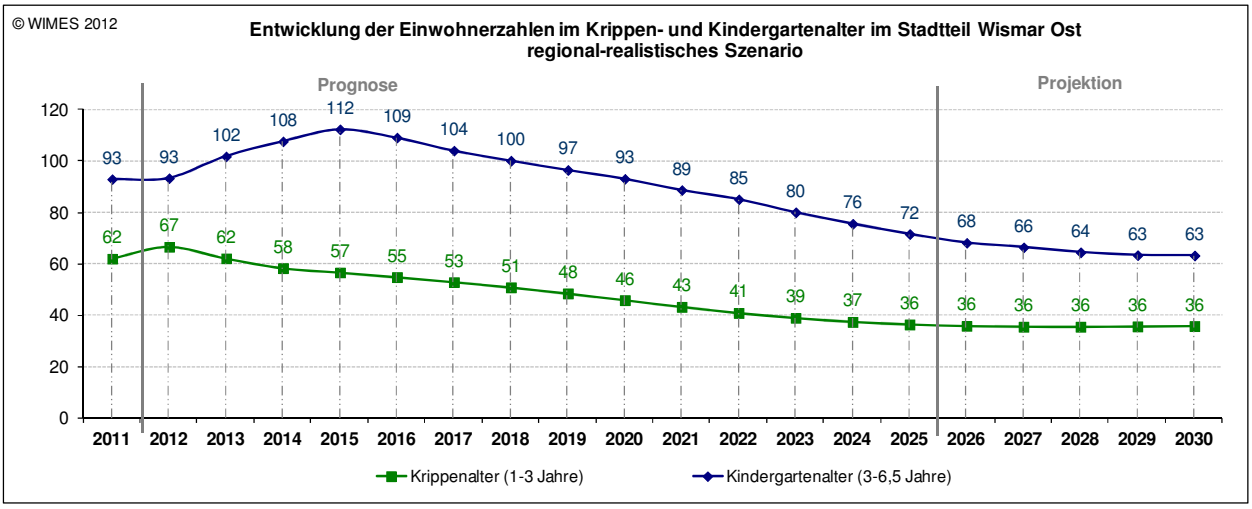
4.3 Entwicklung ausgewählter Zielgruppen sozialer Infrastruktur

Entwicklung der Kinder im Kita-Alter

Wie in der Analyse beschrieben, standen 2011 für die Betreuung der 155 Kinder im Alter von 1 bis 6,5 Jahre im Stadtteil Wismar Ost insgesamt 297 Plätze (90 Krippen- und 207 Kindergartenplätze) zur Verfügung, das entspricht einem Versorgungsgrad von 192 Plätzen je 100 Kinder. Bei diesem hohen Wert ist zu berücksichtigen, dass die Einrichtungen in Wismar Ost auch eine Versorgungsfunktion für angrenzende Stadtteile erfüllen. So verfügen Wismar Nord und Dargetzow über keine Kita-Kapazitäten. Somit erreicht die Belegungsquote auch einen Wert von 94 %.

Entsprechend der Bevölkerungsprognose verweist die Zahl der Kinder von 1 bis 6,5 Jahre in Wismar Ost im Prognosezeitraum zunächst bis 2015 noch auf Zuwächse, in den Folgejahren setzt eine rückläufige Entwicklung ein. Insgesamt ergibt sich von 2011 zu 2025, dem Ende des Prognosezeitraumes, ein merklicher Einwohnerverlust in der Gruppe der Kinder von 1 bis 6,5 Jahren von 30,3 % (-47 Personen).

Abbildung 18: Entwicklung der Einwohnerzahlen im Krippen- bzw. im Kindergartenalter im Prognose- /Projektionszeitraum



Für die Kinder im Krippenalter von 1 bis 3 Jahren stellt sich von 2011 zu 2025 ein Verlust um 41,3 % ein, dies sind 26 Personen. Die Zahl der 3-6,5jährigen (Kindergartenkinder) verringert sich um 23,0% (-21 Personen) bis zum Ende des Prognosezeitraumes. Zunächst steigt sie allerdings noch auf ihr Maximum von 112 Personen in 2015, dies liegt um 19 Kinder über dem heutigen Niveau. Im Projektionszeitraum 2025 bis 2030 ist insgesamt von einer Abnahme der Kinder im Kita-Alter um neun Personen (-8,3 %) auszugehen.

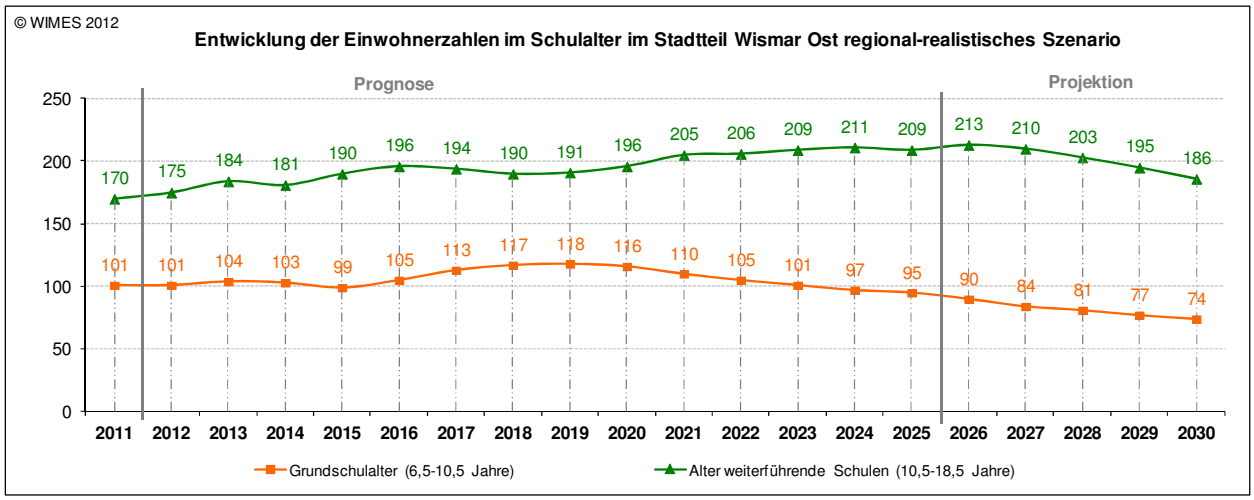
Entwicklung der Kinder im Schulalter

Die Bevölkerungsprognose verweist für die Einwohnerzahl im Grundschulalter (6,5 bis 10,5 Jahre) im Prognosezeitraum bis 2025 auf einen leichten Verlust um 5,9 %, damit liegt die Zahl der Grundschulkinder im Jahr 2025 voraussichtlich um nur sechs Personen unter dem heutigen Niveau.

Für die Einwohnerzahl im Alter von 10,5 bis 18,5 Jahren, d. h. die potenziellen Schüler weiterführender Schulen, stellt sich im Prognosezeitraum die Entwicklung leicht schwankend dar. Es ergibt sich dabei von 2011 zu 2025 ein Zuwachs um 22,9 %, das sind 39 Personen.

Im Projektionszeitraum 2025 bis 2030 ist sowohl für das Grundschulalter als auch das Alter weiterführender Schulen eine rückläufige Tendenz festzustellen.

Abbildung 19: Einwohner im Grundschulalter und Alter weiterführender Schulen im Prognose- /Projektionszeitraum



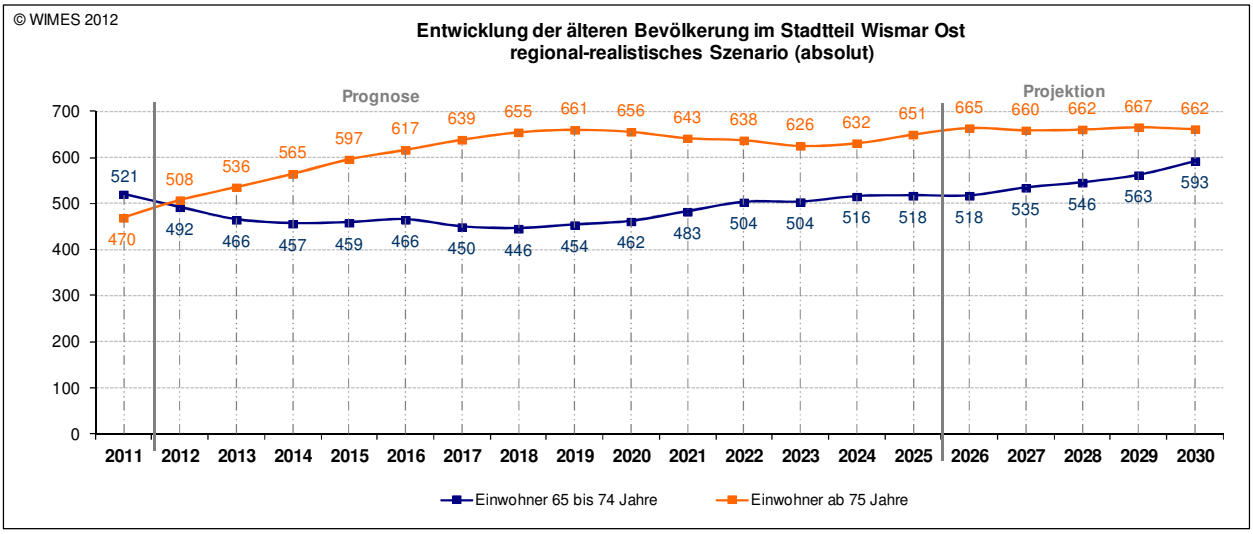
Entwicklung der älteren Bevölkerung

Die Einwohnerentwicklung der Senioren ab 65 Jahre nach den Altersgruppen 65 bis 74 Jahre und 75 Jahre und älter entsprechend dem regional-realistischen Szenario der Bevölkerungsprognose zeigt, dass die Zahl der Senioren von 65 bis 74 Jahren zunächst geringfügig zurückgeht von 521 Personen im Startjahr 2011 auf das Minimum von 446 Personen in 2018. Nach 2018 ergeben sich aber Zugewinne, wobei die Zahl der 65 bis 74jährigen zum Ende des Prognosezeitraumes im Jahr 2025 nahezu dem heutigen Niveau entspricht.

Demgegenüber steigt die Zahl der Personen ab 75 Jahre im Prognosezeitraum zunächst bis 2019 stetig, danach verläuft die Entwick-

lung leicht schwankend. Insgesamt ist von 2011 zu 2025 ein Zuwachs von 38,4 % zu verzeichnen, dies entspricht rund 180 Personen.

Abbildung 20: Einwohnerzahlen der Altersgruppen 65-74 Jahre und ab 75 Jahre



Für die ältere Bevölkerung stehen gegenwärtig in Wismar Ost in einer Einrichtung des Altersgerechten Wohnens mit Betreuungsangebot 68 WE zur Verfügung.

Bezüglich der Versorgung mit Plätzen in Senioreneinrichtungen (mit und ohne Pflege) ist die Altersgruppe der Einwohner ab 75 Jahre von Bedeutung. Erfahrungsgemäß benötigen rund 20 % altersgerechten Wohnraum. In 2011 lebten in Wismar Ost 470 Personen im Alter von 75 Jahren und älter. Rein rechnerisch würde der Bedarf bei 94 Plätzen liegen. Demgegenüber steht ein Angebot von derzeit rund 100 Plätzen, bei einer unterstellten durchschnittlichen Belegung der WE im betreuten bzw. altersgerechten Wohnen von 1,5 Personen. Damit wäre der Bedarf, nur bezogen auf die in Wismar Ost lebende Bevölkerung, gedeckt. Auf diese Plätze greifen aber auch Bewohner anderer Stadtteile zu. Diesbezüglich ist von Belang, dass sich 2011 die Seniorenwohnanlage Poeler Straße mit 100 altersgerechten Wohnungen in Bau befand (Fertigstellung 2012/2013). Zudem ist in unmittelbarer Nachbarschaft dazu die Errichtung einer Seniorenresidenz mit 164 vollstationären Pflegeplätzen (in 134 Einzel- und 12 Doppelzimmern) und 36 Wohneinheiten des Betreuten Wohnens geplant.

5 Entwicklungskonzept

Der Stadtteil Wismar Ost ist besonders durch den Mühlenteich und größere Kleingartenanlagen geprägt, aber auch durch größere Gebiete, die ökologisch wertvoll sind.

Im Stadtteil Wismar Ost befinden sich folgenden Baudenkmale:

- Rostocker Straße 12-32 (Wohnanlage)
- Rostocker Straße 7-39 (Wohnhäuser)
- Soldatenfriedhof in der Rostocker Straße
- Philosophenweg 1 (das ehemalige Bürogebäude des 1888 gegründeten Schlachthofes)
- Philosophenweg 3 (die ehemalige Direktorenvilla der 1889 gegründeten Zuckerfabrik)
- Philosophenweg 3b (das ehemalige Kulturhaus der Zuckerfabrik)
- Kandisplatz 1 (das ehemalige Verwaltungsgebäude der Zuckerfabrik)
- Kandisplatz 3, 5 (das ehemalige Beamten-Wohnhaus der Zuckerfabrik)
- Platter Kamp 14 (die ehemalige Malzfabrik)
- Rabenstraße 10 (Wohnhaus)

Folgende Konzepte und Bauleitplanungen liegen vor:

- Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Wismar
- Bebauungspläne
  - B 36/94 Gartenanlage Hinter dem Mühlenteich
    Rechtskraft seit 08.10.2000
  - B 42/96 Gelände Zuckerfabrik
    Rechtskraft seit 22.03.1998
    1. Änderung – Rechtskraft seit 06.04.2002
    2. Änderung – Rechtskraft seit 28.05.2006
    nahezu vollständig belegt, nur noch wenige Bauflächen übrig
  - B 61/04 Wohn-/Mischgebiet Rostocker Straße/Philosophenweg
    Rechtskraft seit 10.06.2007
  - B 64/04 Gewerbegebiet Molkerei-Viertel
    Rechtskraft seit 26.11.2006
  - B 73/09 Seniorenwohnanlage Poeler Straße
    Rechtskraft seit 10.04.2011
    befindet sich in Umsetzung (100 WE altersgerechtes Wohnen)
  - B 74/09 Sondergebiet Platter Kamp – Am Mühlenteich
    Aufhebung zum 20.06.2011
  - B 75/09 Stadtteilzentrum Kagenmarkt
    Aufstellung 30.04.2009, Bekanntmachung 09.05.2009
  - B 77/10 Sondergebiet Photovoltaikanlage Wismar Ost
    Rechtskraft seit 25.12.2011
  - B 78/10 Wohngebiet Poeler Straße – Am Wallensteingraben
    Rechtskraft seit 09.06.2012
    Errichtung eines Seniorenzentrums mit 164 vollstationären Plätzen und 36 WE betreutes Wohnen geplant

- Vorhaben- und Erschließungspläne
  - V 10/92 Wohnungsbauvorhaben Flöter Weg
    Rechtskraft seit 26.05.1996 (umgesetzt)
  - V 22/98 Altengerechte Wohnanlage Rabenstraße mit 68 WE
    Rechtskraft seit 06.11.2005 (umgesetzt)
- Erhaltungssatzungen
  - E 6 Rostocker Straße zwischen Philosophenweg und Kastanienallee (Rechtskraft seit 04.06.1994)
- Rahmenpläne
  - R 6 Rahmenplan Zuckerfabrik - Grundsatzbeschluss 15.12.1995
  - R 9 Rahmenplan Wismar Ost Grundsatzbeschluss 29.09.2005

Das jetzige Fördergebiet Wismar Ost/Kagenmarkt umfasst im Wesentlichen den Bereich des mehrgeschossigen Wohnungsbaus. Durch die in den vergangenen Jahren durchgeführten Rückbaumaßnahmen (Schule, Wohnblöcke) wurde das zum Teil sehr eng bebaute Gebiet bereits „entdichtet“. Für 2012 ist der Totalrückbau eines weiteren Wohnblockes in der Professor-Frege-Straße vorgesehen. Eine erhebliche funktionale Stärkung hat das Gebiet durch den Neubau der Tarnow-Schule, durch die Kindertagesstätte Sonnenschein und durch die umgestaltete Sport- und Freizeitfläche an der Tarnow-Schule erhalten. Das Gebiet verfügt zudem über einen neuen Verbrauchermarkt, eine Sporthalle und eine Tankstelle. Diese Einrichtungen erfüllen eine zentrale Versorgungsfunktion für den gesamten Stadtteil Wismar Ost und darüber hinaus.

Prioritärer Handlungsbedarf besteht, wie in der ISEK-Fortschreibung Teil A empfohlen, insbesondere im Stadtteilgebiet Kagenmarkt. Städtebauliche und infrastrukturelle Missstände/Mängel, die unmittelbare Wirkung auf den Kagenmarkt haben, bestehen auch im Stadtteilgebiet Ost.

Ziele der Entwicklung in den nächsten 15 Jahren sind die weitere Stärkung dieser Versorgungsfunktion entsprechend dem vorliegenden Entwurf des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum Wismar, die Stärkung der Wohnfunktion durch geeignete Maßnahmen an den Gebäuden, Maßnahmen im Wohnumfeld und insbesondere die Aufwertung der Erschließungsanlagen und damit eine qualitativ hochwertige Gestaltung als Stadtteilzentrum.

5.1 Ziele, Handlungsfelder und Schwerpunkte

Strategische Ziele

Zur langfristigen Stabilisierung des Stadtteils Wismar Ost mit Schwerpunkt Fördergebiet Wismar Ost/Kagenmarkt wurden folgende strategische Ziele festgelegt:

- Weiterentwicklung des Stadtteils mit nachhaltigen städtebaulichen Strukturen sowie zweckmäßiger Einsatz der zur Verfügung stehenden Ressourcen
- Neustrukturierung und Ergänzung des Stadtteilzentrums
- Sicherung und Stärkung der (Nah-)Versorgungsfunktion
- Stabilisierung der sozialen Netze
- Nutzung der Freiraumpotenziale für Freizeit und Erholung

Handlungsfelder

Entsprechend der genannten Problemlagen wurden für die Umsetzung des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes Wismar Ost/Kagenmarkt sowie für die Erreichung der strategischen Ziele folgende Handlungsfelder festgelegt:

- Handlungsfeld 1 – Städtebau, Wohnen und Kommunikation
- Handlungsfeld 2 – Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen
- Handlungsfeld 3 –Freizeit und Naturraum

Entwicklungsziele nach Handlungsfeldern:

Handlungsfeld 1 – Städtebau, Wohnen und Kommunikation

- Verbesserung der Wohnqualität durch zeitgemäße Umgestaltung und Sanierung des vorhandenen Bestandes
- Schaffung neuer Wohnkomplexe auf Rückbauflächen durch Wiederbebauung (z. B. altersgerechtes Wohnen, Stadtvillen, Einfamilienhäuser)
- Verbesserung der Kommunikationsstruktur durch regelmäßigen Dialog zwischen Wohnungsunternehmen, Versorgungsunternehmen und der Hansestadt Wismar

Handlungsfeld 2 – Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen

- Fortsetzung der Sanierung öffentlicher Erschließungsanlagen mit dem Ziel der Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Anpassung sozialer Infrastruktur und Stärkung des Bildungs-, Betreuungsstandortes durch bauliche Aufwertung und Neuschaffung von Angeboten
- Sicherung und Stärkung der (Nah-)Versorgungsfunktion als Nahversorgungszentrum für den unmittelbaren Nahbereich durch Erhalt einer wohnungsnahen Grundversorgung

Handlungsfeld 3 – Freizeit und Naturraum

- weitere Verbesserung der Angebote für zeitgemäße Freizeitbeschäftigung durch Nutzung und Aufwertung vorhandener Ressourcen und Neuschaffung

- Erhöhung der Attraktivität des Stadtteilzentrums durch Qualifizierung der Flächen in diesem Bereich
- Verbesserung der Vernetzung der Freiräume durch Schaffung neuer Wegebeziehungen

5.2 Maßnahmen zur Zielerreichung

Den übergeordneten Leitzielen und Handlungsfeldern mit ihren Entwicklungszielen wurden stadtteilbezogene Maßnahmen/Projekte zur Zielerreichung zugeordnet.

Aufbauend auf dem Städtebaulichen Rahmenplan, den Planungen der Wohnungsunternehmen sowie der Versorgungsträger, den aufgestellten Bebauungsplänen und den Erkenntnissen des Monitoring 2012 sowie der Prognosen bis 2025 werden für diesen Planungszeitraum folgende Maßnahmen vorgesehen:

<u>Handlungsfeld 1 – Städtebau, Wohnen und Kommunikation</u>

- Wohnungsrückbau
  - Totalrückbau Prof.-Frege-Straße 56,58,60 mit 45 WE (bereits im Jahr 2012 realisiert)
  - Etagenweiser Rückbau im Zeitraum von 2016 bis 2020:
    Prof.-Frege-Straße 27,29,31 um 18 WE
    Prof.-Frege-Straße 39,41 um 12 WE
    Prof.-Frege-Straße 45,47,49,51 um 16 WE
    Prof.-Frege-Straße 53,55,57 um 12 WE
    Prof.-Frege-Straße 59,61,63 um 12 WE
    Prof.-Frege-Straße 2,4,6 um 12 WE
    Prof.-Frege-Straße 16,18,20 um 12 WE
    Prof.-Frege-Straße 22,24,26,28 um 16 WE
    Prof.-Frege-Straße 33,35,37 um 12 WE
    Gdansker Straße 4-6 um 18 WE
    Rigaer Straße 2,4,6,8 um 24 WE
- Bebauung am Platz Prof.-Frege-Straße
- Entwicklung der Fläche der ehemaligen Fleischwirtschaft Rostocker Straße für Neubebauung
- Entwicklung des denkmalgeschützten Gebäudekomplexes und der Fläche der ehemaligen Malzfabrik in Abhängigkeit von den Planungen zur Sanierung der Hochbrücke (Querung der Bahnstrecke Wismar – Schwerin)
- Entwicklung des Gebietes am Apfelsteig (Rückbau dauerhaft leer stehender Gewerbebauten)
- Fortsetzung der Gebäudesanierung
- Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplanes
- Regelmäßiger Dialog und abgestimmter, langfristig orientierter Planungs- und Kooperationsprozess zwischen Wohnungsunternehmen, Versorgungsunternehmen und der Hansestadt Wismar. Geplant sind halbjährliche Treffen beim Bürgermeister der Hansestadt Wismar.

Handlungsfeld 2 – Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen

- Aufwertung/Umgestaltung der Erschließungsanlagen
  - Bauabschnitt I – Talliner Straße/Poeler Straße, Prof.-Frege-Straße (Einmündung Talliner Straße, Stellplätze Kaufhalle, Stichstraßenanschluss/Belieferung), Platzgestaltung Prof.-Frege-Straße (Fußwege)
  - Bauabschnitt 2 – Prof.-Frege-Straße/Fußwegeverbindung Rigaer Straße, Prof.-Frege-Straße (Mischverkehrsfläche), Fußwege Gdansker Straße
- Aufwertung des Standortes der Verkaufseinrichtung Markant durch Umbau, Erweiterung und Sanierung
- Städtebauliche Aufwertung und Verknüpfung des Zentrumsbereiches im Rahmen der Entwicklungsmaßnahmen Kagenmarkt, einschließlich Schaffung von Räumlichkeiten für Bürgertreffs mit Unterstützung der Wohnungsunternehmen
- Neubau Freiwillige Feuerwehr
- Neubau Hort Tarnow-Schule
- Bauliche Weiterentwicklung der Fläche zwischen Poeler Straße und Philosophenweg (Entstehung eines Seniorenzentrums)
- Neue Anbindung des Seniorenzentrums an das Stadteilzentrum durch Bau einer Fußgängerbrücke über den Wallensteingraben
- Straßenunterführung/Eisenbahnüberführung Poeler Straße
- Neue Querung der Bahnstrecke Wismar-Schwerin im Bereich Rostocker Straße/Mühlenteich
- Klären der Eigentumsverhältnisse Erschließungs- und Nebenanlagen

Handlungsfeld 3 – Freizeit und Naturraum

- Schaffen fußläufiger Verknüpfungen nach „Außen“ zu den Freiraumpotenzialen
- Aufwertung der Uferbereiche Wallensteingraben (Verbesserung der Zugänglichkeit und Erlebbarkeit)
- Regelmäßige Pflege- und Instandhaltungsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung der Qualität in der Sport- und Freizeitanlage am Kagenmarkt

Siehe zu den künftigen Maßnahmen/Projekten die Zielpyramide und den Maßnahmenplan im Anhang.

Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Wohnungsbestandsentwicklung Stadtteil Wismar Ost 10
Tabelle 2: Realisierter Rückbau bis 2011 10
Tabelle 3: Wohnungsbestand nach Gebäudetyp und Bauweise. 11
Tabelle 4: WE-Bestand nach Sanierungsstand 2011 11
Tabelle 5: Wohnungsleerstand 2011 12
Tabelle 6: Wohnungsleerstand nach Sanierungsstand in 2011 ... 12
Tabelle 7: Geflossene Fördermittel für Wohnungsrückbau 16
Tabelle 8: Kosten geplanter Maßnahmen 16
Tabelle 9: Dateninput für die Prognoseberechnungen 22
Tabelle 10: Ergebnisse der Wohnungsnachfrageprognose 24

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Einwohnerentwicklung in Wismar Ost 7
Abbildung 2: Veränderung der Altersstruktur 2004 und 2011 7
Abbildung 3: Anteile nach gewählten Altersgruppen 8
Abbildung 4: Gewinn/Verlust ausgewählter Altersgruppen 8
Abbildung 5: Altersstruktur Stadtteilgebiete Wismar Ost 8
Abbildung 6: Wanderungen/natürliche Migration 9
Abbildung 7: Einwohner- und Haushaltsentwicklung 13
Abbildung 8: Zentraler Versorgungsbereich 15
Abbildung 9: Kosten geplanter Maßnahmen 17
Abbildung 10: Entwicklung Geborener und Gestorbener 18
Abbildung 11: Außenwanderungen nach Altersgruppen 18
Abbildung 12: Realentwicklung und Prognoseannahmen 19
Abbildung 13: Gesamtergebnis und Haupterwerbsalter 19
Abbildung 14: Veränderung Altersgruppen absolut 20
Abbildung 15: Veränderung der Bevölkerungsanteile in % 21
Abbildung 16: Alters- und Geschlechtsgliederung am 21
Abbildung 17: Wohnungsnachfrage und Wohnungsüberhang 23
Abbildung 18: Kinderkrippe und Kindergarten 24
Abbildung 19: Grundschule und weiterführende Schulen 25
Abbildung 20: Altersgruppen 65-74 Jahre und ab 75 Jahre 26

Stadtteilkonzept Wismar Ost/Kagenmarkt

Strategische Ziele

- **Weiterentwicklung des Stadtteils mit nachhaltigen städtebaulichen Strukturen sowie zweckmäßiger Einsatz der zur Verfügung stehenden Ressourcen**
- **Neustrukturierung und Ergänzung des Stadtteilzentrums**
- **Sicherung und Stärkung der (Nah-)Versorgungsfunktion**
- **Nutzung der Freiraumpotenziale für Freizeit und Erholung**

Entwicklungsziele

Handlungsfeld 1 – Städtebau, Wohnen und Kommunikation

- Verbesserung der Wohnqualität durch zeitgemäße Umgestaltung und Sanierung des vorhandenen Bestandes
- Schaffung neuer Wohnkomplexe auf Rückbauflächen durch Wiederbebauung (z. B. altersgerechtes Wohnen, Stadtvillen, Einfamilienhäuser)
- Verbesserung der Kommunikationsstruktur durch regelmäßigen Dialog zwischen Wohnungs- und Versorgungsunternehmen und der Hansestadt Wismar

Handlungsfeld 2 – Infrastruktur und Gemeinschaftseinrichtungen

- Fortsetzung der Sanierung öffentlicher Erschließungsanlagen mit dem Ziel der Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Anpassung sozialer Infrastruktur und Stärkung des Bildungs-, Betreuungsstandortes durch bauliche Aufwertung und Neuschaffung von Angeboten
- Sicherung und Stärkung der (Nah-)Versorgungsfunktion als Nahversorgungszentrum für den unmittelbaren Nahbereich durch Erhalt einer wohnungsnahen Grundversorgung

Handlungsfeld 3 – Freizeit und Naturraum

- weitere Verbesserung der Angebote für zeitgemäße Freizeitbeschäftigung durch Nutzung und Aufwertung vorhandener Ressourcen und Neuschaffung
- Erhöhung der Attraktivität des Stadtteilzentrums durch Qualifizierung der Flächen in diesem Bereich
- Verbesserung der Vernetzung der Freiräume durch Schaffung neuer Wegebeziehungen

Maßnahmen* zur Zielerreichung

- Wohnungsrückbau
  - Totalrückbau 2012 von 45 WE (bereits realisiert)
  - etagenweiser Rückbau 2016-2020 um 164 WE
- Bebauung am Platz Prof.-Frege-Straße
- Entwicklung der Fläche der ehemaligen Fleischwirtschaft Rostocker Straße für Neubebauung
- Entwicklung des denkmalgeschützten Gebäudekomplexes und der Fläche der ehemaligen Malzfabrik in Abhängigkeit von den Planungen zur Sanierung der Hochbrücke (Querung der Bahnstrecke Wismar – Schwerin)
- Entwicklung des Gebietes am Apfelsteig (Rückbau dauerhaft leer stehender Gewerbebauten)
- Fortsetzung der Gebäudesanierung
- Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplanes
- Regelmäßiger Dialog und abgestimmter, langfristig orientierter Planungs- und Kooperationsprozess zwischen Wohnungsunternehmen, Versorgungsunternehmen und der Hansestadt Wismar (geplant sind halbjährliche Treffen beim Bürgermeister)

- Aufwertung/Umgestaltung der Erschließungsanlagen
  - Bauabschnitt I – Talliner Straße/Poeler Straße, Prof.-Frege-Straße (Einmündung Talliner Straße, Stellplätze Kaufhalle, Stichstraßenanschluss/Belieferung), Platzgestaltung Prof.-Frege- Straße (Fußwege)
  - Bauabschnitt 2 – Prof.-Frege-Straße/Fußwegeverbindung Rigaer Straße, Prof.-Frege-Straße (Mischverkehrsfläche), Fußwege Gdansker Straße
- Aufwertung des Standortes der Verkaufseinrichtung Markant durch Umbau, Erweiterung und Sanierung
- Städtebauliche Aufwertung und Verknüpfung des Zentrumsbereiches im Rahmen der Entwicklungsmaßnahmen Kagenmarkt , einschließlich Schaffung von Räumlichkeiten für Bürgertreffs mit Unterstützung der Wohnungsunternehmen
- Neubau Freiwillige Feuerwehr
- Neubau Hort Tarnow-Schule
- Bauliche Weiterentwicklung der Fläche zwischen Poeler Straße und Philosophenweg (Entstehung eines Seniorenzentrums)
- Neue Anbindung des Seniorenzentrums an das Stadtteilzentrum durch Bau einer Fußgängerbrücke über den Wallensteingraben
- Straßenunterführung/Eisenbahnüberführung Poeler Straße
- Neue Querung der Bahnstrecke Wismar-Schwerin im Bereich Rostocker Straße/Mühlenteich
- Klären der Eigentumsverhältnisse der Erschließungs- und Nebenanlagen

- Schaffung fußläufiger Verknüpfungen nach „Außen“ zu den Freiraumpotentialen
- Aufwertung der Uferbereiche Wallsteingraben (Verbesserung der Zugänglichkeit und Erlebbarkeit)
- Regelmäßige Pflege- und Instandhaltungsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung der Qualität in der Sport- und Freizeitanlage am Kagenmarkt

*** Es handelt sich teils um Mehrzielprojekte/ -maßnahmen, diese wurden entsprechend dem Hauptziel zugeordnet!**

Vorlage	Nr.:	VO/2013/0722
Federführend: 60.2 Abt. Planung	Status:	öffentlich
	Datum:	10.07.2013
Beteiligt: I Bürgermeister II Senator 60 BAUAMT 60.1 Abt. Bauordnung	Verfasser:	Mahnel, Cornelia

Bauleitplanung der Hansestadt Wismar,

56. Änderung des Flächennutzungsplanes

Umwandlung von Sondergebiet Klinik in Wohnbaufläche im Bereich Seebad Wendorf",

Aufstellungsbeschluss"

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	12.08.2013		Bauausschuss
Öffentlich	29.08.2013		Bürgerschaft der Hansestadt Wismar

Beschlussvorschlag:

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt, für den Bereich Seebad Wendorf ein Verfahren zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

2. Der Bereich der Änderung wird wie folgt begrenzt:
im Norden: durch den Küstenwald
im Osten / Süd-Osten: durch das Grundstück der Median-Klinik
im Süd-Westen / Westen: durch landwirtschaftliche Nutzfläche
(siehe Anlage 1)

3. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erhält die Bezeichnung: 56. Änderung des Flächenutzungsplanes „Umwandlung von Sondergebiet Klinik in Wohnbaufläche im Bereich Seebad Wendorf"

4. Der Beschluss zur Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB amtlich bekannt zu machen.

5. Die gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 vorgesehene frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist von der Verwaltung durchzuführen.

6. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB ist durchzuführen.

Begründung:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar ist der in Rede stehende Bereich als Sondergebiet Klinik dargestellt.
Seit ca. 20 Jahren war die Stadt bestrebt, an diesem Standort Kliniken anzusiedeln. Jüngste Überlegungen im Rahmen der 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) 2013 ergaben, dass die Nutzung dieser Baufläche zugunsten von hochwertigem Wohnungsbau für die Hansestadt Wismar ebenfalls einträglich ist.
Die Landesgrunderwerb Mecklenburg-Vorpommern GmbH (LGE) ist/wird gemäß eines Kaufvertrages Eigentümerin dieses Bereiches. Seitens der LGE ist geplant, ein Wohngebiet entsprechend der Aussagen des ISEK 2013 zu entwickeln.
Planungsrechtliche Grundlage für dieses Vorhaben nach dem Entwicklungsgebot ist somit die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes.
Die derzeitige Ausweisung eines Sondergebietes Klinik ist in eine Wohnbaufläche zu ändern.
Der Bereich der Änderungen betrifft ca. 13 ha.
Aufgrund der Größe des Änderungsbereiches ist ein entsprechendes Bauleitplanverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.
Parallel zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes wird für das Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf" erarbeitet.

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		

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 laufende Haushaltsjahr (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:

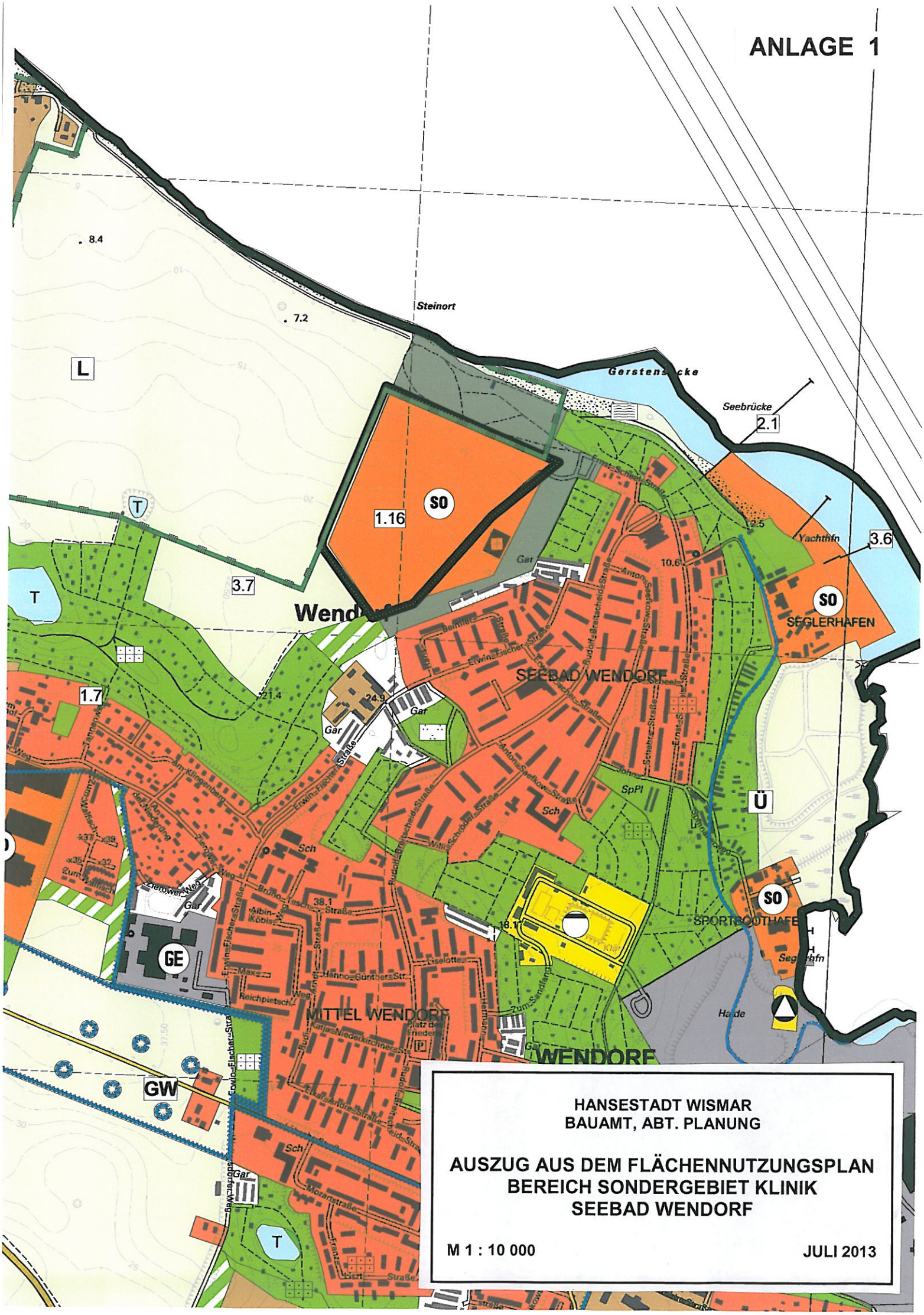
x	neu	
x	freiwillig	
	eine Erweiterung	
	Vorgeschrieben durch:	

Anlage/n:
Anlage 1 – Geltungsbereich der 56. Änderung des FNP

Der Bürgermeister

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

ANLAGE 1

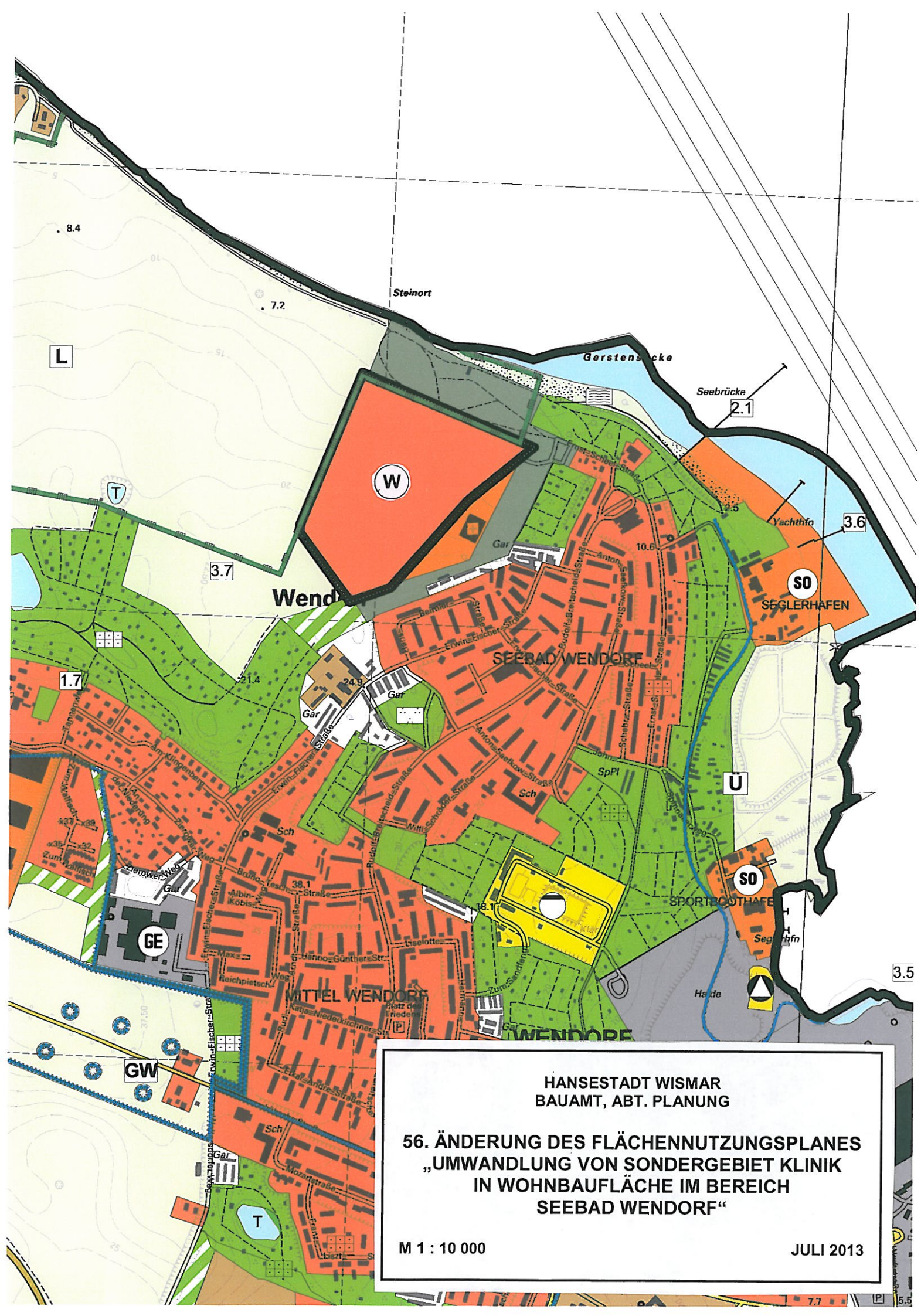


HANSESTADT WISMAR
BAUAMT, ABT. PLANUNG

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN BEREICH SONDERGEBIET KLINIK SEEBAD WENDORF

M 1 : 10 000

JULI 2013



HANSESTADT WISMAR
BAUAMT, ABT. PLANUNG

56. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES „UMWANDLUNG VON SONDERGEBIET KLINIK IN WOHNBAUFLÄCHE IM BEREICH SEEBAD WENDORF“

M 1 : 10 000

JULI 2013

Vorlage	**Nr.:**	**VO/2013/0723**
Federführend: 60.2 Abt. Planung	Status:	öffentlich
	Datum:	10.07.2013
Beteiligt: I Bürgermeister II Senator 10.5 Abt. Recht und Vergabe 60 BAUAMT 60.1 Abt. Bauordnung	Verfasser:	Mahnel, Cornelia

Bauleitplanung der Hansestadt Wismar,

Bebauungsplan Nr. 82/13 Wohngebiet Seebad Wendorf",

Aufstellungsbeschluss"

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich			Bauausschuss
Öffentlich			Bürgerschaft der Hansestadt Wismar

Beschlussvorschlag:

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt, für den Bereich Seebad Wendorf einen Bebauungsplan aufzustellen.

2. Der Bereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:
   im Norden:durch den Küstenwald
   im Osten / Süd-Osten : durch das Grundstück der Median-Klinik
   im Süd-Westen / Westen:durch landwirtschaftliche Nutzfläche
   (siehe Anlage 1)
3. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung: Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf"
4. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB amtlich bekannt zu machen.
5. Die gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 vorgesehene frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist von der Verwaltung durchzuführen.
6. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB ist durchzuführen.
7. Der Bürgermeister der Hansestadt Wismar wird legitimiert, im Namen der Hansestadt Wismar den Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan entsprechend Anlage 3 mit der Eigentümerin der Grundstücke, der LGE Landesgrunderwerb M-V GmbH abzuschließen.

Begründung:
Die LGE Landesgrunderwerb M-V GmbH beabsichtigt im Bereich Seebad Wendorf, westlich der Median Klinik ein neues Wohngebiet zu entwickeln. (siehe Anlage 2 – Antrag der LGE)
Seitens der LGE ist geplant, auf einer Gesamtfläche von ca. 13 ha großzügige Wohngrundstücke für den individuellen Wohnungsbau, eingebettet in eine landschaftsbezogene Grünplanung, auszuweisen. Besondere Berücksichtigung in der Planung sollen die Lage am Küstenwald, die Wegebeziehungen von gesamtstädtischer Bedeutung sowie Grünflächen am Rande und innerhalb des Plangebietes finden.
Es wird angestrebt, den Eingriff in Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Plangebietes auszugleichen.

Für dieses Vorhaben ist die Erarbeitung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Im Flächennutzungsplan der HWI ist das Plangebiet derzeit als Baufläche Sondergebiet Klinik ausgewiesen. Seit ca. 20 Jahren war die Stadt bestrebt, an diesem Standort Kliniken anzusiedeln. Jüngste Überlegungen im Rahmen der 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) 2013 für Wismar ergaben, dass die Nutzung dieser Baufläche zugunsten von hochwertigem Wohnungsbau für die Hansestadt Wismar ebenfalls einträglich ist.
Unter Punkt 6 „Strategische Ziele, Handlungsfelder und Schwerpunkte der Stadtentwicklung, Entwicklungsziele und Maßnahmen zur gesamtstädtischen Zielerreichung" ist der Bereich Wendorf für die Ausweisung von attraktiven Wohnbaustandorten benannt und im dazugehörigen Plan u.a. die Baufläche im Anschluss der Median-Klinik gekennzeichnet.

Planungsrechtliche Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes nach dem Entwicklungsgebot ist somit die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes.
Die derzeitige Ausweisung eines Sondergebietes Klinik ist in eine Wohnbaufläche zu ändern.
Hierzu wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Seitens der Hansestadt Wismar ist vorgesehen, mit der LGE Landesgrunderwerb M-V GmbH einen Städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungskosten (Anlage 3) abzuschließen.

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		

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 laufende Haushaltsjahr (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:

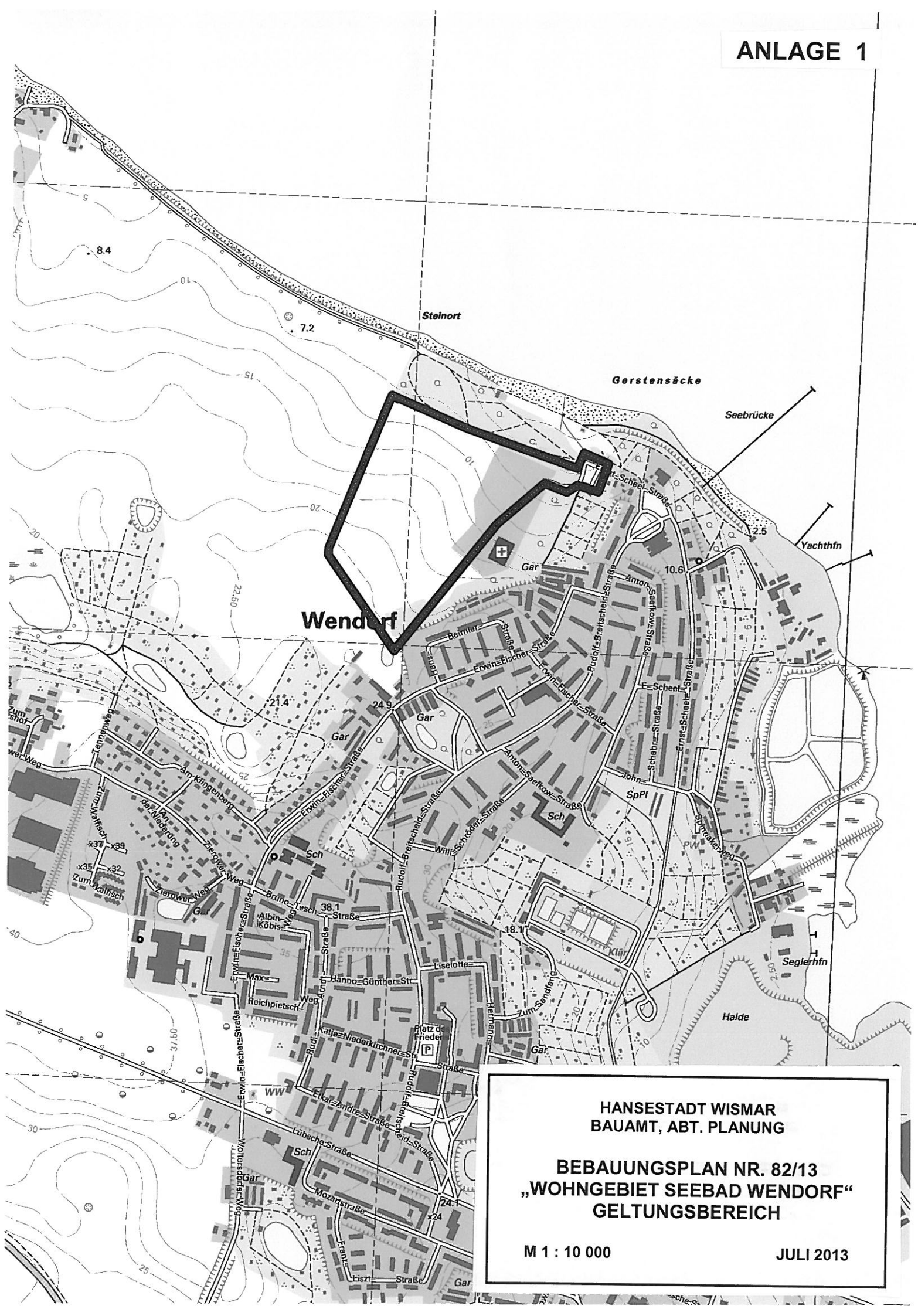
x	neu	
x	freiwillig	
	eine Erweiterung	
	Vorgeschrieben durch:	

Anlage/n:
Anlage 1 - B82-Geltungsbereich
Anlage 2 - B82-Antrag der LGE
Anlage 3 – B82-Städtebaulicher Vertrag

Der Bürgermeister

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

ANLAGE 1



HANSESTADT WISMAR
BAUAMT, ABT. PLANUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 82/13 „WOHNGEBIET SEEBAD WENDORF“ GELTUNGSBEREICH

M 1 : 10 000 **JULI 2013**

LGE
Landesgrunderwerb
Mecklenburg-Vorpommern GmbH

LGE Landesgrunderwerb Mecklenburg-Vorpommern GmbH
Bertha-von-Suttner-Straße 5 19061 Schwerin

Hansestadt Wismar
Herrn Bürgermeister Thomas Beyer
Am Markt 1
23966 Wismar

Landesgesellschaft zur Förderung von
Wohnungsbau und Stadtentwicklung

Im Unternehmensverbund mit
Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH
EGS Entwicklungsgesellschaft mbH

Georg Lembcke
Tel.: 0385 3031 753
Fax: 0385 3031 751
g.lembcke@lge-mv.de
28. Juni 2013

Hansestadt Wismar
Seebad Wendorf – Fläche westlich der Median-Klinik (Flurstück 9/1, 9/2, 10 und 11)
Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes
Unser Schreiben vom 13. Mai 2013

Sehr geehrter Herr Beyer,

wie bereits in unserem Schreiben ausgeführt, haben wir zwischenzeitlich die Grundstückskaufverträge für die Flurstücke 9/1, 10 und 11 geschlossen. Die Zustimmung des Aufsichtsrates der LGE wurde erteilt, sodass eine Befassung in der Gesellschafterversammlung erfolgt.

Wegen des Flurstücks 9/2 laufen die Vertragsverhandlungen noch, mit dem erfolgreichen Abschluss ist demnächst zu rechnen. Die Wirksamkeit der Verträge ist abhängig davon, dass für diese Grundstücke im Rahmen einer noch aufzustellenden Bauleitplanung eine wohnbauliche Nutzung für zulässig erachtet wird.

Wir bitten Sie um die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den oben genannten Bereich.

Mit freundlichen Grüßen

LGE
Landesgrunderwerb
Mecklenburg-Vorpommern GmbH

Erdmann ppa. Lembcke

Städtebaulicher Vertrag

zum Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf" sowie der hierfür erforderlichen 56. Änderung des Flächennutzungsplanes

Zwischen	der Hansestadt Wismar
vertreten durch	den Bürgermeister Herrn Thomas Beyer Am Markt 23966 Wismar
	– Stadt –
und der	LGE Landesgrunderwerb Mecklenburg-Vorpommern GmbH Bertha-v.-Suttner-Str. 5 19061 Schwerin
vertreten durch	die Geschäftsführer Herrn Volker Bruns und Herrn Robert Erdmann
	– Vorhabenträger –

wird auf der Grundlage von § 11 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 (5) BauGB folgender städtebaulicher Vertrag geschlossen:

§ 1

Vorbemerkung

Das Vertragsgebiet ist in dem in der Anlage zu diesem Vertrag beigefügten Lageplan mit roter Linie umgrenzt. Die Gesamtgröße des Gebietes beträgt ca. 13 ha.

Der Vorhabenträger ist / wird gemäß eines Kaufvertrages Eigentümer der Grundstücke mit Flurstücks-Nr. 9/1, 9/2, 10 und 11 der Flur 12 der Gemarkung Wismar. Diese Flächen sollen als ein Wohngebiet entwickelt werden.

Dies veranlasst die Hansestadt Wismar, für den genannten Bereich Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf" sowie der hierfür erforderlichen 56. Änderung des Flächennutzungsplanes einzuleiten.

§ 2
Vertragsgegenstand

1.
Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt auf seine Kosten für das in § 1 genannte Gebiet die Planungsleistungen zu erbringen, deren Ergebnis eine rechtswirksame Änderung des Flächennutzungsplanes sowie ein rechtskräftiger qualifizierter Bebauungsplan nebst Umweltberichte für das in der Anlage zu diesem Vertrag gekennzeichnete Vertragsgebiet sein soll.
Der Vorhabenträger hat die Bauleitpläne sowie die dazugehörigen Umweltberichte durch ein qualifiziertes Planungsbüro, erstellen zu lassen. Die Beauftragung ist mit der Stadt abzustimmen.

2.
Der Vorhabenträger wird auf seine Kosten und in Abstimmung mit der Hansestadt Wismar für das Bebauungsplangebiet

- eine Vermessung entsprechend der Richtlinien der Hansestadt Wismar
- naturschutzrechtliche Untersuchungen, Potentialanalyse Artenschutz

beauftragen.

3.
Für den Fall, dass die Stadt zur Durchführung der Bauleitplanverfahren die Einholung weiterer Fachgutachten für erforderlich hält, verpflichtet sich der Vorhabenträger, auch diese auf seine Kosten beizubringen.

4.
Die durch die Planung ermittelten und erforderlichen Ausgleichs- und Schutzmaßnahmen sowie die damit einhergehenden Kosten der Durchführung dieser Maßnahmen trägt der Vorhabenträger. Näheres wird gegebenenfalls in einem gesonderten Städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss geregelt.

5.
Der Vorhabenträger verpflichtet sich, vor Inkraftsetzung des Bebauungsplanes mit der Hansestadt Wismar einen Erschließungsvertrag für das in § 1 genannte Gebiet bzw. für funktionsfähige Teilbereiche abzuschließen.

6.
Die Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Planaufstellungsverfahren obliegt der Stadt. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sowie während des gesamten Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes, bleiben dadurch unberührt. Die Mitwirkung des Vorhabenträgers bei der Vorbereitung und Durchführung des Planverfahrens, welche sich auf das Zusammenstellen von Planungsunterlagen für die Trägerbeteiligung und die Beschlussfassung der politischen Gremien, die Aufbereitung des Abwägungsmaterials und die Mitteilung des Abwägungsergebnisses beschränkt, stellt keine Übertragung der Durchführung von Verfahrensschritten im Sinne von § 4 b BauGB dar.

§ 3

Haftungsausschluss

1.
Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass gemäß § 2 Abs. 3 BauGB ein Anspruch auf Aufstellung des Bebauungsplanes durch diesen Vertrag nicht begründet werden kann.
Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.

2.
Auch für den Fall des Nichtzustandekommens eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes hat der Vorhabenträger alle Kosten zu tragen. Ein gegenseitiger Kostenausgleich oder die gegenseitige Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen ist ausgeschlossen.
Für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung des Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt, können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.

§ 4

Kündigung

1.
Eine Kündigung dieses Vertrages kann nur erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrages technisch und/ oder rechtlich unmöglich ist.

2.
Unabhängig von dem Kündigungsrecht nach Absatz 1 steht jeder Seite bei Vertragsverstößen, das Recht der außerordentlichen Kündigung entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu.

§ 5

Rechtsnachfolge

Die Verpflichtungen dieses Vertrages sind etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese entsprechend weiterzugeben.

§ 6

Vertragsbestandteile

Diesem Vertrag liegt als Anlage der Lageplan über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf" / der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes bei. Er ist Bestandteil des Vertrages.

§ 7

Wirksamwerden

Der Vertrag ist mit seiner Unterzeichnung wirksam.

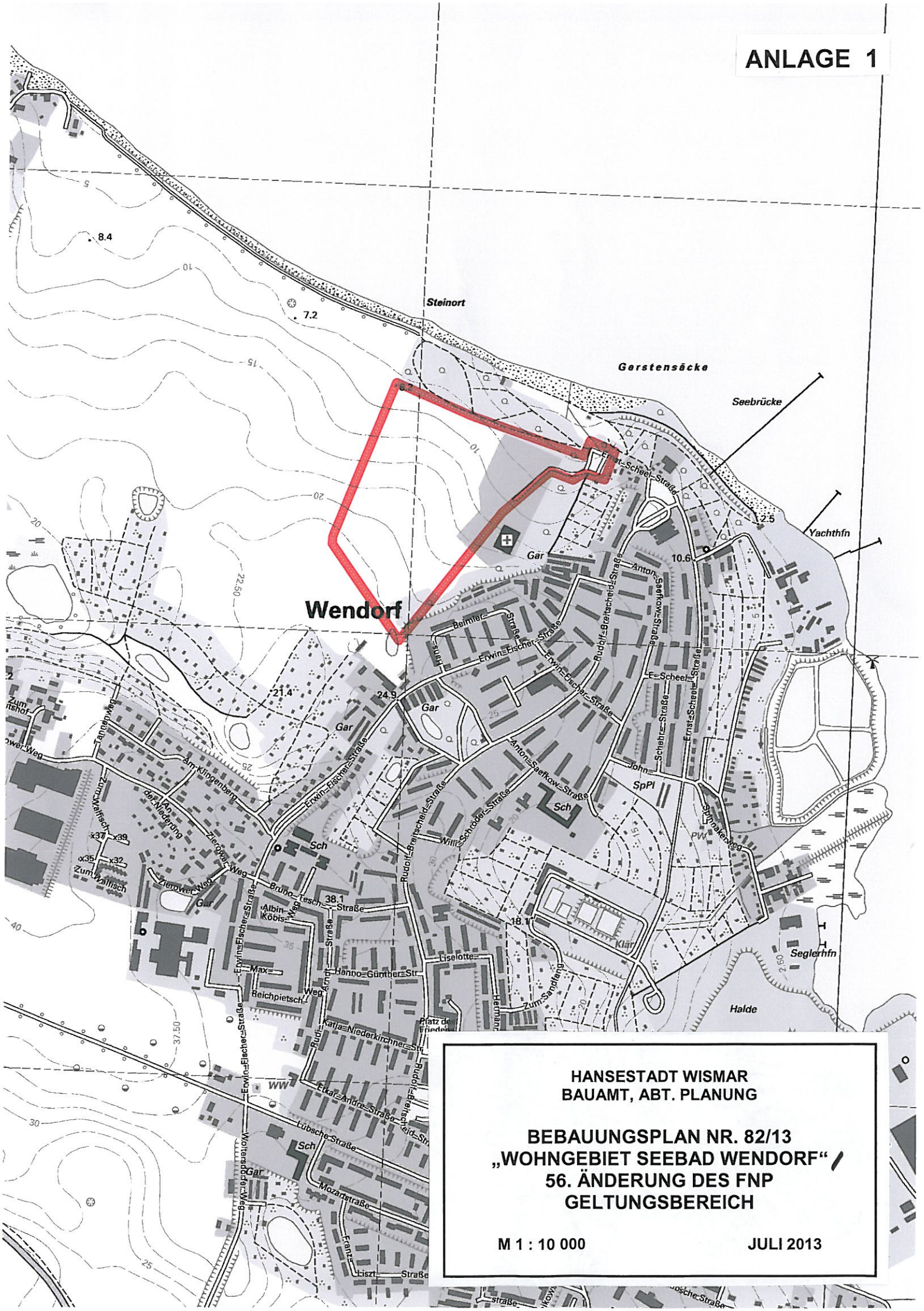
§ 8
Schlussbestimmungen

1.
Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist vierfach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je zwei Ausfertigungen.

2.
Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages im Zweifel nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Wismar, den	Schwerin, den	Schwerin, den
Thomas Beyer	Volker Bruns	Robert Erdmann

ANLAGE 1



HANSESTADT WISMAR
BAUAMT, ABT. PLANUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 82/13 „WOHNGEBIET SEEBAD WENDORF“ / 56. ÄNDERUNG DES FNP GELTUNGSBEREICH

M 1 : 10 000 JULI 2013

Vorlage	**Nr.:**	**VO/2012/0632**
Federführend: 60.2 Abt. Planung	Status:	öffentlich
	Datum:	29.08.2013
Beteiligt: I Bürgermeister II Senator Sonstige - Beratung mit Externen 10.6 Abt. Gebäudemanagement 20 AMT FÜR FINANZVERWALTUNG 40.6 Abt. Schule und Jugend 60 BAUAMT	Verfasser:	Groth, Jan

Förderung für den Neubau einer Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung Schulhort Kagenmarkt", Prof. - Frege-Str., 23970 Wismar aus Städtebaufördermitteln: 50 % der zuwendungsfähigen Kosten, max. jedoch 450.000,-€, Bauherrin: Perspektive gGmbH Wismar"

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	12.09.2013		Sanierungsausschuss
Öffentlich	26.09.2013		Bürgerschaft der Hansestadt Wismar

Beschlussvorschlag: Die Bürgerschaft möge beschließen, den Neubau des Schulhortes „Kagenmarkt" auf dem Grundstück der Perspektive gGmbH, Prof.-Frege-Str., mit Städtebauförderungsmitteln als Zuschuss in Höhe von 50 % der zuwendungsfähigen Kosten gem. StBauFR M-V 2011, max. jedoch mit 450.000,-- € zu fördern. Die Förderung der Einzelmaßnahme erfolgt vorbehaltlich der Zustimmung des Wirtschaftsministeriums:

- zur Bewilligung des Fördermittelantrages 2014 (Bürgerschaftsbeschluss VO/2013/0729 im August 2013) auf StBauFm i.H.v. 1,0 Mio. € ,
- zur Änderung der städtischen Prioritätenliste Gesamtmaßnahme „Kagenmarkt",
- zum Raumkonzept und der Angemessenheit der Kosten des Neubaus und
- der Verfügbarkeit von Städtebauförderungsmitteln im Zeitraum von 2013 bis 2015.

Begründung:

Bauherrin: Perspektive Wismar gGmbH, Prof.-Frege-Straße 76, 23970 Wismar

Lage:

Das zu bebauende Grundstück der Perspektive gGmbH ist nordöstlich der Altstadt der Hansestadt Wismar im Fördergebiet „Wismar Ost – Kagenmarkt" gelegen. Das Grundstück befindet sich zukünftig im

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75/09 „Stadtteilzentrum Kagenmarkt" (derzeit in Bearbeitung, Aufstellungsbeschluss der Bürgerschaft v. 30.04.2009).

Planung:

Die Perspektive gGmbH beabsichtigt den weiterhin akut bestehenden Hortplatzbedarf, der in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Rudolf-Tarnow-Schule, durch einen Neubau zu bedienen. Planung und Raumkonzept des Hortneubaus sind im Anhang dargestellt. Für die Betreuung der Schüler weist das Raumkonzept Gruppenräume und Mehrzweckräume / Hausaufgabenräume aus. Komplettiert wird der Bau durch Sanitärräume, Verkehrsflächen, Garderoben, Lagermöglichkeiten und einen Büroteil.

In seiner Gestaltung wird sich der zu errichtende Schülerhort an die bestehende Rudolf-Tarnow-Grundschule anlehnen.

Kosten:

Die aktuelle Kostenschätzung (Stand: 29.07.2013) geht von Gesamtkosten i.H.v. 1.582.000,-- € aus. Die Gesamtkosten beinhalten die Kostengruppen 100 bis 700 in vollem Ansatz.

Finanzierung:

Der Schulhortneubau ist gemäß Buchstabe F4.3 StBauFR M-V grundsätzlich förderungsfähig. Die Förderung wird mit 50 % der zuwendungsfähigen Kosten begrenzt. Vor einer abschließenden förderrechtlichen Beurteilung zum Förderungsumfang, auf Grundlage einer qualifizierten Kostenberechnung, ist jedoch die Prüfung der Angemessenheit der Baukosten (ZBau-Prüfung) in Abhängigkeit der Höhe des Fördermitteleinsatzes entweder durch das Landesförderinstitut oder die kommunale Bauverwaltung vorzunehmen. Erst auf dieser Basis kann die verlässliche Fördermittelbeantragung beim Wirtschaftsministerium erfolgen und eine definitive Förderungshöhe benannt werden. Ein Baubeginn ohne Zustimmung des Wirtschaftsministeriums ist ausgeschlossen.

Einordnung in die Gesamtmaßnahme:

Der Schülerhort ist neben dem geplanten Neubau einer freiwilligen Feuerwehr, als Hochbaubedarf in der aktuellen Prioritätenliste sowie im Antrag 2014 (Beschluss der Bürgerschaft VO/2013/0729 im August 2013) zur Gesamtmaßnahme „Kagenmarkt" vermerkt. Der Investitionsaufwand im Hochbaubereich erfordert den Einsatz von rd. 863.000,-- € StBauFm. Jeder über diesen Rahmen hinausgehende Förderungsbedarf kann zum Wegfall von anderen wichtigen Bauvorhaben führen.

Derzeit stehen dem Sondervermögen „Kagenmarkt" bereits bewilligte StBauFm i.H.v. ca. 1.447.364-- € zur Umsetzung in den Jahresscheiben 2012-2017 zur Verfügung. Für die Bauvorhaben Talliner Str. werden rd. 335.000,-- €, für den 1. BA der Prof.-Frege-Str. rd. 382.00,-- € gebunden. Der Neubau des Gerätehauses der freiwilligen Feuerwehr soll mit rd. 413.000,-- € aus StBauFm unterstützt werden. Dementsprechend stehen für das BV Schülerhort nur ausreichend StBauFm zur Verfügung, wenn:

- das Wirtschaftsministerium den regulären Antrag 2014 (Bürgerschaftsbeschluss VO/2013/0729 im August 2013) auf StBauFm i.H.v. 1,0 Mio. € bewilligt

Vor dem Hintergrund der beschriebenen Finanzmittelausstattung des Sondervermögens und der bestehenden Prioritätensetzung, insbesondere zum Neubau der Feuerwehr in 2014/2015, bedarf es somit neben der Einhaltung der förderrechtlich relevanten Maßgaben vor allem der Deckelung des Fördermitteleinsatzes auf max. 450.000,-- € für den Schülerhort. Entsprechend sind die aktuell vorliegende Kostenschätzung kritisch fortzuschreiben und alle möglichen Einsparpotentiale auf ihre Tragfähigkeit hin zu prüfen.

Darüber hinaus ist durch die Bauherrin die Zwischenfinanzierung der gesamten Baukosten sicherzustellen, da der Zeitpunkt einer definitiven Fördermittelbereitstellung für das Vorhaben nur in Abhängigkeit der Zustimmungslage und Mittelbereitstellung durch das Wirtschaftsministerium benannt werden kann. Eine Fördermittelbereitstellung kann sich somit u. U. in die Jahre 2014 ff. verschieben.

Finanzielle Auswirkungen *(Alle Beträge in Euro)***:**

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

X	Keine finanziellen Auswirkungen (da die Fördersumme von max. 450.000,--€ aus dem städtebaulichen Sondervermögen „Kagenmarkt" finanziert werden soll.)
	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

	Die Maßnahme ist keine Investition
X	Die Maßnahme ist im Investitionsprogramm enthalten (Sondervermögen/Prioritätenliste „Kagenmarkt“)
	Die Maßnahme ist eine neue Investition

4. Die Maßnahme ist:

X	neu
	eine Erweiterung

X	freiwillig
	Vorgeschrieben durch:

Anlage/n: Lageplan für den Hortneubau
Ansichten für den Hortneubau
Grundrisse für den Hortneubau

Der Bürgermeister

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



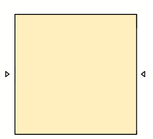
Projektnummer: B1216

LEGENDE :

ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG

- BAUKORPER NEUBAU
- BAUKORPER BESTAND
- FW- AUFSTELLFLACHE GRUNDSTUCKSZUFAHRT
- FAHRRADSTELLFLACHE
- GRUNFLACHE
- GEHWEG
- PKW- STELLFLACHE
- UNTERFLURHYDRANT
- FLURSTUCKSGRENZE
- BAUGRENZE
- ZU BESEITIGENDE BAULICHE ANLAGEN
- SW- LEITUNG BESTAND
- RW- LEITUNG BESTAND
- VW- WASSER BESTAND VERMUTLICHE LAGE
- ALTBESTAND WASSER VERMUTLICHE LAGE

GEBAUDEAUFSICHT / BAUTEIL



ALLGEMEINE HINWEISE :

ALLE MASSE SIND AM BAU ZU PRUFEN! BEI UNSTIMMIGKEITEN IST DIE BAUUBERWACHUNG ZU INFORMIEREN !

GULTIGKEIT NUR IN VERBINDUNG MIT DEN UNTERLAGEN DER FACHPLANER.

HOHENANGABEN BEZIEHEN SICH AUF OKFFB DES RAUMES, IN DEM SICH DIE ANGABE BEFINDET.

TROCKENBAUWANDE SIND VON DER AUSSENWAND EINZUMESSEN!

OK FFB ±0.00 = + 4.60 m HN

INDEX	DATUM	BESCHREIBUNG / ANDERUNG	BEARB.
E			
D			
C			
B			
A			

Bauherr

PERSPEKTIVE WISMAR gGMBH
Professor-Frege-Str. 76, 23970 WISMAR

Vorhaben

NEUBAU EINES SCHULHORTES AM KAGENMARKT
Professor-Frege- Straße, 23970 WISMAR

Zeichnungsinhalt

LAGEPLAN SCHULHORT

Freigabe Bauherr

Phase

GENEHMIGUNGSPLANUNG

Freigabe Architekt

Planung
MHB Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH
Mecklenburger Straße 18-20 23966 Wismar
Tel.: 03841/200118 Fax 03841/250070

Maßstab	Blattgröße	Bearbeiter	Blatt-Nr.
1 : 250	380 x 750	SJ	NB40LP
Datum	Index	Zeichner	
04.07.2013	–	AJ	



ANSICHT WEST



ANSICHT SÜD



ANSICHT OST



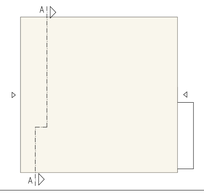
ANSICHT NORD

LEGENDE :

ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG :

- TROCKENBAU
- KS–MAUERWERK
- KS–MAUERWERK MIT WDVS
- STAHLBETON

GEBÄUDEAUFSICHT / BAUTEIL





ALLGEMEINE HINWEISE :

ALLE MASSE SIND AM BAU ZU PRÜFEN! BEI UNSTIMMIGKEITEN IST DIE BAUÜBERWACHUNG ZU INFORMIEREN !

GÜLTIGKEIT NUR IN VERBINDUNG MIT DEN UNTERLAGEN DER FACHPLANER.

HÖHENANGABEN BEZIEHEN SICH AUF OKFFB DES RAUMES, IN DEM SICH DIE ANGABE BEFINDET.

TROCKENBAUWÄNDE SIND VON DER AUSSENWAND EINZUMESSEN!

OK FFB ±0.00 = + 4.60m HN

INDEX	DATUM	BESCHREIBUNG / ÄNDERUNG	BEARB.
D			
C			
B			
A			

Bauherr

PERSPEKTIVE WISMAR gGMBH
Professor–Frege–Str. 76, 23970 WISMAR

Vorhaben

NEUBAU EINES SCHULHORTES AM KAGENMARKT
PROFESSOR–FREGE–STRASSE, 23970 WISMAR

Zeichnungsinhalt

ANSICHTEN

Freigabe Bauherr

Phase

GENEHMIGUNGSPLANUNG

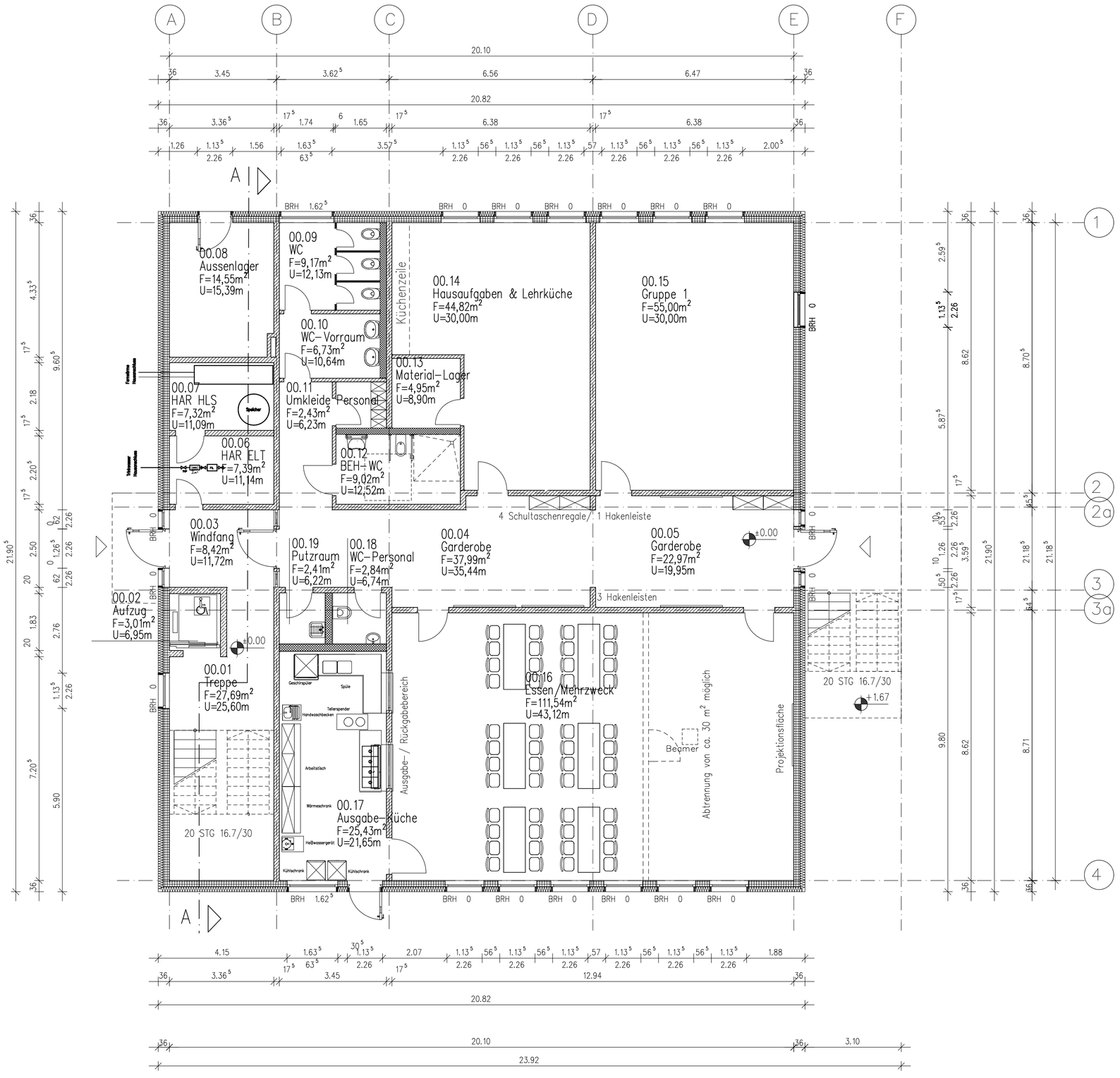
Freigabe Architekt

Planung

MHB Planungs– und Ingenieurgesellschaft mbH
Mecklenburger Straße 18–20 23966 Wismar
Tel.: 03841/200118 Fax: 03841/250070

Maßstab	Blattgröße	Bearbeiter	Blatt–Nr.
1 : 100	810 x 410	SJ	NB40NSOW
Datum	Index	Zeichner	
29.07.2013	–	KH	

S:\MHB BV\B_1216_Neubau_Hort_Kagenmarkt_Perspektive\04_Genehmigung\421_Bauantrag MHB\03_Ansicht\01_S12\NB40NSOW–B1216.s12 29.07.2013

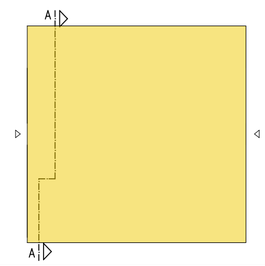


LEGENDE :

ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG :

- TROCKENBAU
- KS-MAUERWERK
- KS-MAUERWERK MIT WDVS
- STAHLBETON

GEBAUDEAUFSICHT / BAUTEIL



ALLGEMEINE HINWEISE :

ALLE MASSE SIND AM BAU ZU PRUFEN! BEI UNSTIMMIGKEITEN IST DIE BAUUBERWACHUNG ZU INFORMIEREN !

GULTIGKEIT NUR IN VERBINDUNG MIT DEN UNTERLAGEN DER FACHPLANER.

HOHENANGABEN BEZIEHEN SICH AUF OKFFB DES RAUMES, IN DEM SICH DIE ANGABE BEFINDET.

TROCKENBAUWANDE SIND VON DER AUSSENWAND EINZUMESSEN!

OK FFB ±0.00 = +4.60m HN

INDEX	DATUM	BESCHREIBUNG / ANDERUNG	BEARB.
D			
C			
B			
A			

Bauherr

PERSPEKTIVE WISMAR gGMBH
Professor-Frege-Str. 76, 23970 WISMAR

Vorhaben

NEUBAU EINES SCHULHORTES AM KAGENMARKT

PROFESSOR-FREGE-STRASSE, 23970 WISMAR

Zeichnungsinhalt

GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Freigabe Bauherr

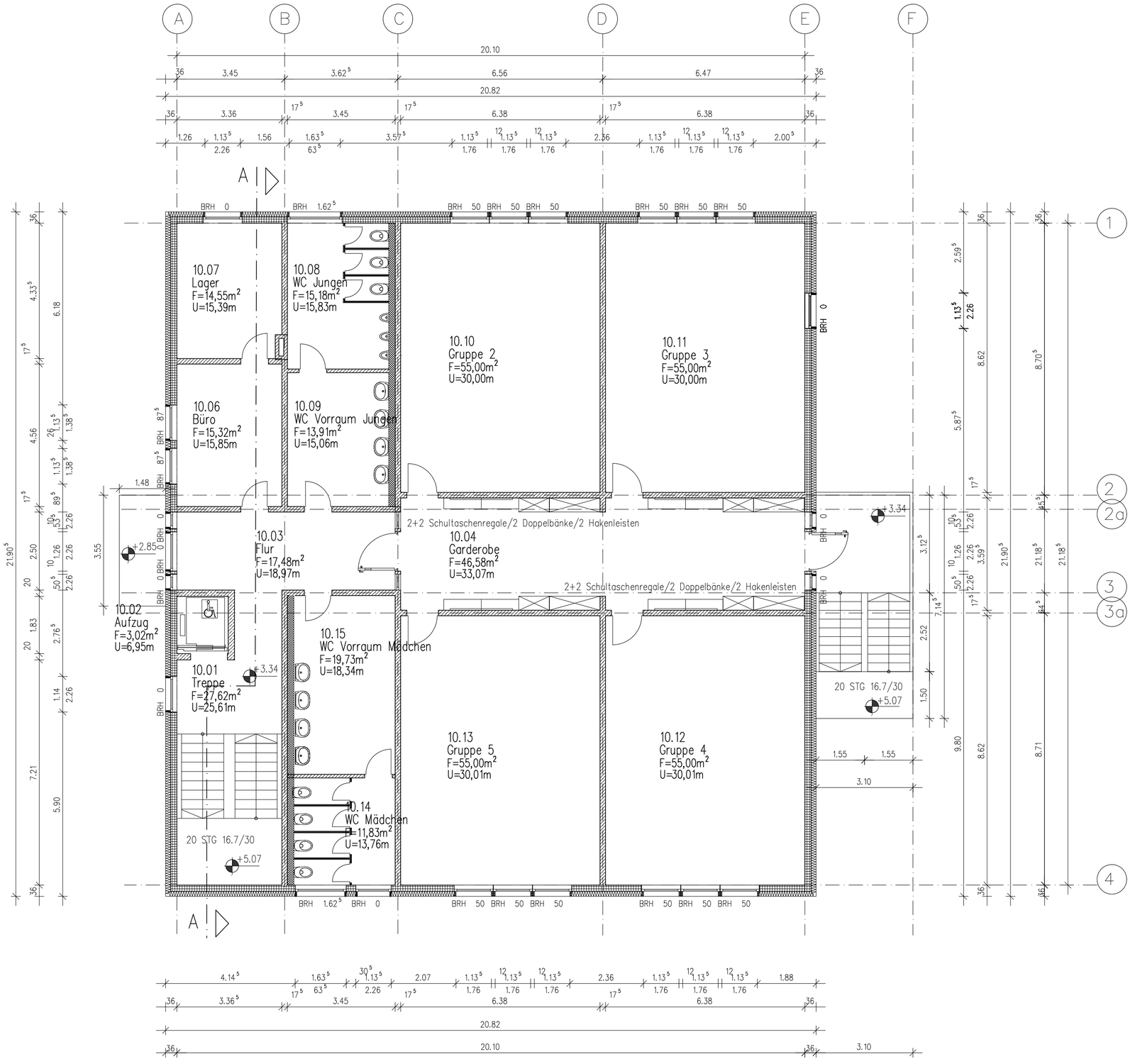
Phase

GENEHMIGUNGSPLANUNG

Freigabe Architekt

Planung
MHB Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH
Mecklenburger Straße 18-20 23966 Wismar
Tel.: 03841/200118 Fax: 03841/250070

Maßstab	Blattgröße	Bearbeiter	Blatt-Nr.
1 : 100	580 x 410	SJ	NB4000
Datum	**Index**	**Zeichner**	
04.07.2013	–	KH	

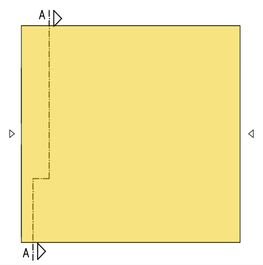


LEGENDE :

ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG :

- TROCKENBAU
- KS-MAUERWERK
- KS-MAUERWERK MIT WDVS
- STAHLBETON

GEBÄUDEAUFSICHT / BAUTEIL



ALLGEMEINE HINWEISE :

ALLE MASSE SIND AM BAU ZU PRÜFEN! BEI UNSTIMMIGKEITEN IST DIE BAUÜBERWACHUNG ZU INFORMIEREN !

GÜLTIGKEIT NUR IN VERBINDUNG MIT DEN UNTERLAGEN DER FACHPLANER.

HOHENANGABEN BEZIEHEN SICH AUF OKFFB DES RAUMES, IN DEM SICH DIE ANGABE BEFINDET.

TROCKENBAUWANDE SIND VON DER AUSSENWAND EINZUMESSEN!

OK FFB ±0.00 = +4.60m HN

INDEX	DATUM	BESCHREIBUNG / ANDERUNG	BEARB.
D			
C			
B			
A			

Bauherr

PERSPEKTIVE WISMAR gGMBH
Professor-Frege-Str. 76, 23970 WISMAR

Vorhaben

NEUBAU EINES SCHULHORTES AM KAGENMARKT

PROFESSOR-FREGE-STRASSE, 23970 WISMAR

Zeichnungsinhalt

GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS

Freigabe Bauherr

Phase

GENEHMIGUNGSPLANUNG

Freigabe Architekt

Planung

MHB Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH
Mecklenburger Straße 18-20 23966 Wismar
Tel.: 03841/200118 Fax: 03841/250070

Maßstab	Blattgröße	Bearbeiter	Blatt-Nr.
1 : 100	580 x 410	SJ	NB4010
Datum	Index	Zeichner	
04.07.2013	–	KH	

S:\MHB BV\B_1216_Neubau_Hort_Kagenmarkt_Perspektive\04_Genehmigung\421_Bauantrag MHB\01_Grundriss\01_S12\NB40-B1216.s12 29.07.2013

Vorlage	Nr.:	VO/2013/0754
Federführend: 03 Beteiligungsverwaltung	Status:	öffentlich
	Datum:	10.09.2013
Beteiligt:	Verfasser:	Jeske, Claudia

Besetzung der Sitze des Aufsichtsrates der Technisches Landesmuseum Mecklenburg-Vorpommern gemeinnützige Betriebsgesellschaft mbH

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	26.09.2013		Bürgerschaft der Hansestadt Wismar

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft bestellt mit Ablauf der Amtszeit des jetzigen Aufsichtsrates die nachstehenden Personen in den Aufsichtsrat der Technisches Landesmuseum Mecklenburg-Vorpommern gemeinnützige Betriebsgesellschaft mbH als Vertreter des Gesellschafters Hansestadt Wismar:

1. Herrn Raabe, Gerhard
2. Herrn Rakow, Sigfried.

Begründung:

Die Hansestadt Wismar ist Gesellschafterin der Technisches Landesmuseum Mecklenburg-Vorpommern gemeinnützige Betriebsgesellschaft mbH zu 50 % der Anteile am Stammkapital. Weitere 50 % der Anteile am Stammkapital hält der Verein Technisches Landesmuseum Mecklenburg-Vorpommern e.V.

Gemäß § 14 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages werden die Mitglieder des Aufsichtsrates für vier Jahre bestellt. Die Amtszeit endet mit dem Beschluss der Gesellschafterversammlung über die Entlastung für das dritte Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit. Das Jahr, in dem die Amtszeit beginnt, wird nicht mitgerechnet. Eine Wiederbestellung ist zulässig.

Das maßgebende dritte Geschäftsjahr für die Amtszeit des jetzigen Aufsichtsrates ist das Jahr 2012. Der Jahresabschluss 2012 wurde in der Sitzung des Aufsichtsrates im September 2013 beraten und soll in der nächsten stattfindenden Gesellschafterversammlung festgestellt werden. Mit dieser Beschlussfassung endet die Amtszeit des jetzigen Aufsichtsrates.

Um nicht ohne beschlussfähiges Organ sein zu müssen, ist die Wahl und Bestellung der künftigen Mitglieder des Aufsichtsrates erforderlich.

Der Aufsichtsrat besteht aus vier Mitgliedern, von denen zwei auf Vorschlag des Gesellschafters Verein Technisches Landesmuseum Mecklenburg-Vorpommern e.V. und zwei Mitglieder auf Vorschlag des Gesellschafters Hansestadt Wismar bestellt werden.

Soweit der Gemeinde mehrere Sitze zustehen, erfolgt die Bestellung der Vertreter gemäß § 71 Abs. 1 und 2 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) nach den Grundsätzen der Verhältniswahl.

Aus den Fraktionen der Bürgerschaft wurden folgende Personen vorgeschlagen:

SPD-Fraktion: Herr Raabe, Gerhard
CDU-Fraktion: Herr Rakow, Sigried.

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		

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 laufende Haushaltsjahr (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:

	neu	
	freiwillig	
	eine Erweiterung	
§§ 22 Abs. 3 und 71 Abs. 12 KV M-V	Vorgeschrieben durch:	

Anlage/n:

Der Bürgermeister

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

Vorlage	**Nr.:**	**VO/2013/0755**
Federführend: 20 AMT FÜR FINANZVERWALTUNG	Status:	öffentlich
	Datum:	12.09.2013
	Verfasser:	Hoop, Madeleine
Beteiligt: I Bürgermeister 1 Büro der Bürgerschaft		

Annahme von Zuwendungen (Spenden) an die Hansestadt Wismar

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	26.09.2013	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	

Beschlussvorschlag:
Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar stimmt der Annahme der in der Anlage 1 dargestellten, vom 01.08. - 31.08.2013, eingegangenen Zuwendungen (Spenden) in Höhe von 3.009,00 € zur Verwendung entsprechend des angegebenen Zuwendungszweckes zu.

Begründung:
Gemäß § 44 Abs. 4 Satz 3 der Kommunalverfassung M-V entscheidet die Gemeindevertretung über die Annahme und Vermittlung von Zuwendungen.
Um die antragsgemäße Annahme der in der Anlage 1 angegebenen Zuwendungen wird in dieser Vorlage als Voraussetzung für die Verwendung der Zuwendungen entsprechend des in der Anlage 1 ebenfalls aufgeführten Zuwendungszweckes daher gebeten.

Finanzielle Auswirkungen *(Alle Beträge in Euro)***:**

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

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

1. Finanzielle Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	3.009,00 €

Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	3.009,00 €	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	3.009,00 €	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	3.009,00 €	

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 laufende Haushaltsjahr (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:

	neu	
	freiwillig	
	eine Erweiterung	
	Vorgeschrieben durch:	

Anlage:
Spendeninfo August 2013

Der Bürgermeister

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

Amt für Finanzverwaltung

11.09.2013
Auskunft erteilt: Frau Hoop
Tel: 251-2001

Annahme von Einzelspenden (bis 25.000,00 €) im Einzelfall
vom 01.08. - 31.08.2013

lfd. Nr.	Datum	Spender / Zuwendungsgeber	Empfänger	Verwendungszweck	Produktkonto	Betrag
1	09.08.2013	Karin Zimmermann	Hansestadt Wismar	Spende für das Baumhaus	61200.3799001	280,00 €
2	09.08.2013	Thomas Beyer	Hansestadt Wismar	Stadtkirchenstiftung	61200.3799001	500,00 €
3	12.08.2013	Autohaus Lange Wismar GmbH & Co. KG	Hansestadt Wismar	Spende Berufsfeuerwehr der Hansestadt Wismar	61200.3799001	200,00 €
4	16.08.2013	Förderverein der Stadtbibliothek	Stadtbibliothek Wismar	Kostenübernahme des Kooperationsvertrages zur Durchführung des Tommi Kindersoftwarepreises 2013	----------	595,00 €
5	23.08.2013	K+S Transport GmbH, Betriebsstätte Wismar	Hansestadt Wismar	Spende Hafenfest 2013	61200.3799001	400,00 €
6	23.08.2013	Sebastian Menzke	Hansestadt Wismar	Spende für das Baumhaus	61200.3799001	364,00 €
7	26.08.2013	Volks- und Raiffeisenbank eG Wismar	Hansestadt Wismar	Spende Berufsfeuerwehr der Hansestadt Wismar	61200.3799001	300,00 €
8	27.08.2013	Marktkauf SB-Warenhaus Wismar	Hansestadt Wismar	Sachspende für den 85. Geburtstag der Berufsfeuerwehr der Hansestadt Wismar diverse Artikel	----------	370,00 €
						3.009,00 €

Zur Information

Spendenbox St.-Georgenkirche:	5.473,75 €
Spendenbox St.-Marien:	8.953,33 €
Spendenbox Rathauskeller:	680,92 €

Vorlage	Nr.:	VO/2013/0760
Federführend: CDU-Fraktion	Status:	öffentlich
	Datum:	16.09.2013
Beteiligt: 1 Büro der Bürgerschaft	Verfasser:	CDU-Fraktion

Parkhaus/Parkdeck/Tiefgarage auf dem Gelände des Alten Hafen

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	26.09.2013		Bürgerschaft der Hansestadt Wismar

Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeister wird beauftragt, die Möglichkeit der Errichtung eines Parkhauses, eines Parkdecks oder einer Tiefgarage im Bereich des Alten Hafen zu prüfen.

Begründung:

In der Entwicklung und Vermarktung des Alten Hafen's zeigt sich wiederholt das Manko, dass von Investoren der Nachweis der entsprechenden notwendigen Stellplätze nicht erbracht werden kann.

Anlage/n:

Keine

Siegfried Ballentin
stellv. Fraktionsvorsitzender

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

Vorlage	**Nr.:**	**VO/2013/0761**
Federführend: CDU-Fraktion	Status:	öffentlich
	Datum:	16.09.2013
Beteiligt: 1 Büro der Bürgerschaft	Verfasser:	CDU-Fraktion

Vertragsverhandlungen zwischen der Verwaltung der Hansestadt Wismar und der Kirchgemeinde St. Marien-St. Georgen

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	26.09.2013		Bürgerschaft der Hansestadt Wismar

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft beauftragt den Bürgermeister, die Vertragsverhandlungen mit den Vertretern der Kirchgemeinde St. Marien-St. Georgen zu aktivieren und den Vertragsentwurf so zu entwerfen, dass die vertretbaren Argumente der Kirchgemeinde berücksichtigt werden.

Die Thematik hinsichtlich der Widmung, hier gibt es grundsätzliche Differenzen, ist auszuklammern und die Formulierung so zu wählen, dass daraus juristisch und formal keine Anerkennung der jeweiligen Auffassungen abzuleiten ist.

Weiter wird der Präsident der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar legitimiert, einen Appell an die Vertreter der Kirchgemeinde St. Marien-St. Georgen zu richten, ebenfalls die Vertragsverhandlungen mit der Hansestadt Wismar zu forcieren.

Auch von Seiten der Vertreter der Kirchgemeinde sollt die Thematik Widmung, wie auch schon teilweise avisiert wurde, nicht in den Vertrag mit einfließen.

Begründung:

Seit der fortgeschrittenen Restaurierung der St. Georgen Kirche gibt es zwischen den Vertretern der Hansestadt Wismar und der Kirchengemeinde St. Marien-St. Georgen Gespräche und Diskussionen über die Nutzung dieses attraktiven Gebäudes, die jedoch zu vielen Verletzungen auf beiden Seiten, wie Bischof von Maltzahn auf einer Veranstaltung äußerte, führte.

In den letzten zwei Jahren zeigte sich eine dezente Entspannung ab, die nach zähen Verhandlungen zu einem Vertragsentwurf führten, die Bearbeitung stagniert jedoch. Auch durch die Bildung des Stiftungskuratoriums 2011 konnte keine Effektivität erzielt werden.

Die Wichtigkeit hinsichtlich dieses Vertrages besteht darin, dass es ohne einen Vertrag keine vernünftige Möglichkeit einer gemeinsamen Nutzung dieses einzigartigen Denkmals gibt. Das langjährige andauernde Verfahren wird weder von der Bevölkerung und den vielen Gästen verstanden und auch nicht unterstützt.

Es ist an sich traurig, dass dadurch die gewaltige Leistung beim Wiederaufbau der St. Georgen Kirche völlig unnötig belastet wird. Deshalb sollten wir als Bürgerschaft unabhängig politischer oder konfessioneller Couleur unsere Möglichkeiten einer schnellen Vertragsabwicklung nutzen.

Anlage/n:
Keine

Siegfried Ballentin
stellv. Fraktionsvorsitzender

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

Vorlage	Nr.:	VO/2013/0762
Federführend: Bürgerfraktion	Status:	öffentlich
	Datum:	16.09.2013
Beteiligt: 1 Büro der Bürgerschaft	Verfasser:	Bürgerfraktion

Behindertenbeauftragte(r) der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	26.09.2013		Bürgerschaft der Hansestadt Wismar

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft wählt spätestens auf ihrer Sitzung im Dezember 2013 einen Behindertenbeauftragten der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar.

Begründung:

Der gleichlautende Beschlussvorschlag der Bürgerfraktion zur Sitzung der Bürgerschaft im April 2013 wurde zur Beratung in den Gesundheits- und Sozialausschuss verwiesen und dort beraten. Leider hat der Ausschuss auch nach Ablauf von 5 Monaten bisher kein Votum für oder gegen den Antrag abgegeben. Das Thema ist nach Auffassung der Bürgerfraktion zu dringlich und bedeutsam, als das es weiter unbeachtet bleibt. Deshalb wird der gleichlautende Beschlussvorschlag mit gleichlautender Begründung erneut eingereicht.

Zu den Aufgaben des zukünftigen Behindertenbeauftragten der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar soll es gehören

- die Belange behinderter Menschen in den Gremien der Bürgerschaft und gegenüber der Stadtverwaltung deutlich zu machen, Verständnis für deren Bedürfnisse zu schaffen und ihre Interessen bei Rats- und Verwaltungsentscheidungen wahrzunehmen.
- die Inklusion von Kindern in vorschulische und schulische Einrichtungen voranzutreiben
- bei Bauvorhaben und im Gebäudebestand der Gemeinde auf Barrierefreiheit zu achten
- die selbstbestimmte, gleichberechtigte und diskriminierungsfreie Teilhabe behinderter und von Behinderungen bedrohter Menschen in der Stadt Wismar voranzubringen (im Sinne der Behindertenrechtskonvention der Vereinten Nationen und des Behindertengleichstellungsgesetzes M-V).
- die Situation von behinderten Bürgern im öffentlichen Parkraum, insbesondere in den Wohngebieten und vor öffentlichen Gebäuden zu verbessern
- Anregungen und Kritiken aus der Bevölkerung entgegenzunehmen, die dazu beitragen, das Leben in der Gemeinde behindertengerechter zu gestalten.
- Ratsuchende mit Informationen und Hilfe zur Selbsthilfe zu unterstützen
- regelmäßige Sprechstunden für Betroffene und Angehörige anzubieten

Die/der Behindertenbeauftragte hat das Recht, an Bürgerschafts- und Ausschusssitzungen als Sachverständiger für die Belange behinderter Menschen beratend teilzunehmen.
Barrierefreiheit beschränkt sich aber nicht nur auf bauliche Maßnahmen. Auch öffentliche Veranstaltungen und die Nutzung der gemeindlichen Internetseiten müssen für jeden - ob behindert oder nicht - in gleicher Weise zugänglich sein.
Es ist wichtig, dass der Informationsfluss und die Kooperation zwischen Einrichtungen, Ämtern, Verbänden und Betroffenen innerhalb der Hansestadt Wismar gewährleistet sind.
Von besonderer Bedeutung ist ein vorurteilsfreier, vorbehaltloser und verständnisvoller Umgang mit behinderten Menschen in Hansestadt Wismar.
Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat bereits vor Jahren erfolgreich einen Behindertenbeauftragten mit der Wahrnehmung dieser wichtigen Aufgabe betraut.

Anlage/n:
Keine

Dr. Andreas Eigendorf
Fraktionsvorsitzender

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

Vorlage	Nr.:	VO/2013/0763
Federführend: Bürgerfraktion	Status:	öffentlich
	Datum:	16.09.2013
Beteiligt: 1 Büro der Bürgerschaft	Verfasser:	Bürgerfraktion

Erhöhung der Entschädigung von Trainern, Übungsleitern und Betreuern im Kinder- und Jugendsport

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	26.09.2013		Bürgerschaft der Hansestadt Wismar

Beschlussvorschlag:
Die Bürgerschaft beauftragt den Bürgermeister zu prüfen, inwieweit gemeinnützige Sportvereine in der Hansestadt Wismar durch Umschichtungen im Haushalt ab dem Jahre 2014 stärker finanziell gefördert werden können, um sie in die Lage zu versetzen, höhere Aufwandsentschädigungen für Trainer, Übungsleiter und Betreuer im Kinder- und Jugendsport zahlen zu können.

Begründung:
Innenminister Lorenz Caffier hat am 27.08.2013 im Kabinett die neue Verordnung über die Entschädigung der in den Gemeinden, Landkreisen, Ämtern und Zweckverbänden ehrenamtlich Tätigen (EntschVO M-V) vorgestellt. Von der Erhöhung der Entschädigungssätze profitieren vor allem die ehrenamtlichen Kommunalpolitiker. Die möglichen Höchstsätze bei den Sitzungsgeldern sind bspw. von bisher flächendeckend 30 Euro auf 60 Euro in den Landkreisen, kreisfreien und großen kreisangehörigen Städten sowie auf 40 Euro in allen weiteren Gemeinden und Ämtern angehoben worden.

Der Kinder- und Jugendsport in den gemeinnützigen Sport-Vereinen lebt vom Engagement der Trainer, Übungsleiter, Betreuer.
Nach § 3 Nr 26 Einkommensteuergesetz (EStG) darf ein nebenberuflich tätiger Trainer, Übungsleiter, Betreuer usw. jährlich zu bis 2.400,- Euro steuerfrei erhalten.
Das Gesetz zur weiteren Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements ist am 01.03.2013 in Kraft getreten und regelt, dass diese Änderung rückwirkend ab 01.01.2013 gilt.

Anlage/n: keine

Dr. Andreas Eigendorf
Fraktionsvorsitzender

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