

An die Mitglieder  
der Bürgerschaft

18. Februar 2014

## **E i n l a d u n g**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich erlaube mir, Sie zur 53. Sitzung der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar (Wahlperiode 2009-2014) am

**Donnerstag, den 27.02.2014, 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 30.01.2014
- 6 Mitteilungen des Präsidenten der Bürgerschaft
- 7 Mitteilungen des Bürgermeisters
- 8 Anträge des Bürgermeisters
- 8.1 Grundsatzentscheidungen zur Vorplanung 2. Bauabschnitt **VO/2014/0841**  
"Umnutzung des ehemaligen Kasernengebäudes zum Technischen Landesmuseum -phanTHECHNIKUM-", Lübsche Burg in Wismar
- 8.2 Bauleitplanung der Hansestadt Wismar -Bebauungsplan Nr. 26/92 **VO/2014/0842**  
Wohngebiet Zierower Weg, 2. Änderung  
Öffentliche Auslegung  
Ziel der Planung: Änderung ausgewählter Festsetzungen
- 8.3 Verschmelzung Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt **VO/2014/0838**  
Wismar /Sanierungsgesellschaft Hansestadt Wismar mbH
- 8.4 Besetzung zweier Sitze des Aufsichtsrates der **VO/2014/0848**  
Wirtschaftsförderungsgesellschaft Wismar mbH
- 9 Anträge der Fraktionen und Bürgerschaftsmitglieder

- |     |   |              |
|-----|---|--------------|
| 9.1 | Ehrenamtspass<br><i>Fraktion DIE LINKE.</i>   | VO/2014/0851 |
| 9.2 | Umsetzung der Beschlüsse zur Tourist-Information und zum<br>Welterbe-Zentrum<br><i>FÜR-WISMAR-Fraktion</i>                              | VO/2014/0852 |
| 9.3 | Erhalt Sportgebäude Kagenmarkt SV Schifffahrt und Hafen 61 e.V.<br><i>Interfraktionell</i><br><i>FWF; DIE LINKE.; FDP; BF; BM Jörss</i> | VO/2014/0853 |
| 10  | Anfragen der Fraktionen und Bürgerschaftsmitglieder   |              |

Nicht öffentlicher Teil

- |      |  |              |
|------|--|--------------|
| 11   | Anfragen und Anträge   |              |
| 11.1 | Vergabe von Bauleistungen über 250 Tsd. € gemäß Hauptsatzung   | VO/2013/0836 |
| 11.2 | Anschaffung einer Kompaktkehrmaschine als Ersatzinvestition  | VO/2014/0840 |
| 11.3 | Verpachtung der gastronomisch nutzbaren Flächen im "Weinberg"<br>mit Wirkung zum 01. April 2014 für die Laufzeit von 10 Jahren | VO/2014/0844 |
| 11.4 | Prüfung der Verwendung von Haushaltsmitteln für Gerichts- und<br>Anwaltskosten in der Bürgerfraktion                           | VO/2014/0845 |

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/2014/0841**Federführend:  
10.6 Abt. GebäudemanagementStatus: öffentlich  
Datum: 22.01.2014Beteiligt:  
I Bürgermeister  
III Senator  
1 Büro der Bürgerschaft  
20.1 Abt. Kämmerei

Verfasser: Herr Jandt

**Grundsatzentscheidungen zur Vorplanung 2. Bauabschnitt "Umnutzung des ehemaligen Kasernengebäudes zum Technischen Landesmuseum - phanTECHNIKUM-", Lübsche Burg in Wismar**

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	18.02.2014	Bauausschuss	zur Kenntnis
Öffentlich	18.02.2014	Finanz- und Liegenschaftsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	27.02.2014	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Nachdem die Vorplanung zum 2. Bauabschnitt vorliegt, ergeben sich in der Folge drei Möglichkeiten des weiteren Vorgehens, aus denen letztlich durch Beschluss der Bürgerschaft diejenige zu wählen ist, die nunmehr durch Verwaltung umzusetzen ist:

**Variante A.**

Die Bürgerschaft bestätigt die Vorplanung zum 2. Bauabschnitt bestehend aus den Bauteil 1 (Ausstellungsbereich) und Bauteil 5 (Depot) mit einem Gesamtkostenrahmen in Höhe von 5.011.200,00 EURO (Gebäudekosten) und 1.116.820,00 EURO (Museumsausstattung), insgesamt 6.128.020,00 EURO, als Grundlage für die Einwerbung von Fördermitteln und die Berücksichtigung dieser Baumaßnahme in die Investitionsplanung ab dem Jahre 2018. Ausgehend vom Zeitpunkt der Realisierung sind die geschätzten Kosten anzupassen.

**Variante B.**

Die Bürgerschaft beschließt:

1. Um erforderliche Raumkapazitäten für das phanTECHNIKUM zu schaffen, werden die „Reithalle“ als Depot und das „Haus des Gastes“ als Verwaltungsbereich dem Technischen Landesmuseum langfristig im Rahmen eines Pachtvertrages zur Nutzung überlassen.

2. Durch die unter Ziffer 1. langfristig zur Verfügung gestellten Raumkapazitäten wird auf den in der Vorplanung vorgesehenen Neubau eines Depots im Bauteil 5 verzichtet. Damit reduziert sich der Gesamtkostenrahmen für die so anzupassende

Vorplanung von 5.011.200,00 EURO um ca. 1Mio. EURO, so dass sich zuzüglich der 1.116.820,00 EURO (Museumsausstattung), ein Gesamtkosten von 5.128.020,00 EURO nach dem heutigen Kostenstand ergibt. Die so angepasste Vorplanung und der damit anzupassende Gesamtkostenrahmen wird durch die Bürgerschaft als Grundlage für die Einwerbung von Fördermitteln und die Berücksichtigung dieser Baumaßnahme in die Investitionsplanung ab dem Jahre 2018 bestätigt. Ausgehend vom Zeitpunkt der Realisierung sind die Kosten anzupassen.

Variante C.

Mit der langfristigen Verpachtung der „Reithalle“ als Depot und des „Haus des Gastes“ als Verwaltungsbereich an das Technische Landesmuseum GmbH sieht die Bürgerschaft die Realisierung des phanTECHNIKUMs als abgeschlossen an. Der 2. Bauabschnitt wird nicht mehr umgesetzt.

### **Begründung:**

1. In der Bürgerschaftssitzung vom 27.9.2012 -Drucksache 0599-37/12- wurde festgelegt, dass der 2. Bauabschnitt grundsätzlich zur Umsetzung des Museumskonzeptes zu realisieren und der bisher nicht sanierten Gebäudeteil abzureißen ist (Nr. 1 und Nr. 2 des Beschlusses). Ferner wurde der Unterzeichner beauftragt, die Realisierbarkeit des 2. Bauabschnittes als Neubau mit einem vorgegebenen Kostenrahmen von maximal 5 Mio. € (ohne Abbruchkosten und Museumsausstattung) zu prüfen (Nr. 3 des Beschlusses). Nach Nr. 5 des Beschlusses soll die Vorplanung des 2. Bauabschnittes der Bürgerschaft mit einer Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeitsberechnung erneut zur Entscheidung vorgelegt werden.

2. Der Abbruch ist erfolgt. Das verbleibende unsanierte Gebäudeteil an der Schnittkante kann aus statischen Gründen nicht abgerissen werden. Es wird zur Zeit geprüft, ob für dieses Gebäudeteil im Rahmen des 1. Bauabschnittes Städtebaufördermittel eingesetzt werden können. Hierzu ist noch ein Abstimmungsgespräch im Ministerium für Wirtschaft, Bau und Tourismus erforderlich.

3. Der Prüfauftrag der Bürgerschaft zur Realisierbarkeit des 2. Bauabschnittes als Neubau mit einem vorgegebenen Kostenrahmen von maximal 5 Mio. EURO (ohne Abbruchkosten und Museumsausstattung) ist im Rahmen einer Vorplanung mit Kostenschätzung umgesetzt worden (siehe Anlage).

Die Vorplanung beinhaltet grundsätzlich im Bauteil 1 den 3-geschossigen Ausstellungsbereich, im Bauteil 5 das 2-geschossige Depot sowie die Ergänzung der Außenanlagen. Die Vorplanung weist 5.011.200,00 EURO Gebäudekosten und 1.116.820,00 EURO Museumsausstattung aus. Damit ergeben sich Gesamtkosten in Höhe von 6.128.020,00 EURO.

Der in der ursprünglichen Planung vorgesehene Verwaltungsbereich im Bauteil 1 ist in der aktuellen Vorplanung nicht berücksichtigt worden, da die Verwaltung des Technischen Landesmuseums bereits das „Haus des Gastes“ nutzt.

4. Finanzierungszeitraum:

Die Investitionen des 2. BA sind im Nachtragshaushalt 2013 und damit auch im Investitionsnachtrag 2013 nicht aufgeführt. Angesichts des vorliegenden Haushaltssicherungskonzeptes mit einer Laufzeit von 2013 bis 2018 und des Investitionsnachtrages bis zum Jahre 2017 ist eine Realisierung des 2. BA schon aus

Haushaltsgründen erst ab dem Jahr 2018 möglich. Insofern ist die Finanzierung der Maßnahme nicht gesichert. Die mit der Vorplanung ermittelten Kosten sind bei späterer Realisierung erneut zu prüfen und den Entwicklungen (Preisindizes, Honorartabellen) anzupassen. Die Verwaltung beabsichtigt aus vorgenannten Gründen den bestehenden Fördermittelantrag (GA) nicht zu aktualisieren.

#### 5. Wirtschaftlichkeitsberechnung

Ferner sollte eine Wirtschaftlichkeitsberechnung vorgelegt werden. Nach § 9 Abs. 1 GemHVO M-V ist vorgeschrieben, dass, bevor Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen von erheblicher finanzieller Bedeutung beschlossen und im Finanzhaushalt ausgewiesen werden, unter mehreren in Betracht kommenden Möglichkeiten ein Wirtschaftlichkeitsvergleich, zumindest durch einen Vergleich der Anschaffungs- oder Herstellungskosten und der Folgekosten, anzustellen, um die für die Gemeinde wirtschaftlichste Lösung zu ermitteln.

Ausgehend von der Tatsache, dass Handlungsgrundlage für die Festsetzung des Mietzinses für das gesamte Objekt phanTECHNIKUM der Bürgerschaftsbeschluss vom 30.08.2007 (Drucksache Nr. 0410-34 / 07) ist, der eine reduzierte Miete von 5.000 € jährlich vorsieht, können durch die zusätzlichen Baumaßnahmen keine höheren Einzahlungen/Erträge aus der Vermietung an die TLM GmbH, an der die Hansestadt Wismar zu 50 % beteiligt ist, erzielt werden. Durch die zusätzlich Maßnahmen wird der jährlich Aufwand (Berücksichtigung der Abschreibungen) sogar voraussichtlich höher ausfallen. Mögliche Mehreinnahmen durch eine Attraktivitätssteigerung des Museums mit der Vergrößerung der Ausstellung (mehr Besucher und höhere Eintrittspreise) werden der TLM GmbH zu gute kommen. Hier muss allerdings darauf hingewiesen werden, dass aus der Förderpraxis des Bildungsministeriums bisher nicht entnommen werden kann, dass hier eine dauerhafte Unterstützung bei den Betriebskosten als gesichert betrachtet werden kann. Daher erscheint eine Erhöhung der Miete nicht möglich.

#### 6. Zum Entscheidungsvorschlag

6.1. Die erste Variante enthält die volle Umsetzung der Planung.

6.2. Die zweite Variante reduziert die vorgesehene Planung und trägt der finanziellen Situation Rechnung. Die geschätzten Kosten könnten durch den Verzicht auf das Depot reduziert werden. Damit wäre aber eine langfristige Unterbringung dieser Bereiche, die im 2. BA angesiedelt waren, notwendig. Dies stellt sich durch die Verschiebung der Baumaßnahme ohnehin jetzt schon problematisch dar, weshalb auch die Nutzung der angrenzenden „Reithalle“ als Depotgebäude durch das Technische Landesmuseum Möglich wäre. In diesem Falle könnte das in der Vorplanung als Bauteil 5 enthaltene Depot entfallen. Die „Reithalle“ als Depot wäre grundsätzlich nutzbar und ermöglicht den Freizug der bisher vom Technischen Landesmuseum genutzten Liegenschaft Bürgermeister-Hauptstraße 25 (ehemalige Berufsschule) und „Glashaus“ im Bürgerpark. Es ist dabei zu berücksichtigen, dass die Halle zur Zeit nicht beheizt werden kann und das Hallendach nicht gedämmt ist. Für eine effektive Einlagerung von Museumsgegenständen werden Regalsysteme erforderlich. Diesbezügliche Kosten sind noch zu ermitteln.

Die vorgenannten Gebäudekosten von 5.011.200,00 EURO können um ca. 1 Mio. EURO reduziert werden, sodass zuzüglich der Kosten für die Museumsausstattung von 1.116.820,00 EURO insgesamt 5.128.020,00 EURO zu finanzieren wären.

6.3. Als dritte Variante kommt auch der vollständige Verzicht auf die weitere Realisierung des 2. Bauabschnittes unter Nutzung der anderweitigen Unterbringungsmöglichkeiten in Betracht.

Die jetzigen „Provisorien“ im Bereich der Außenanlagen (Grundstückseinzäunung bzw.

Böschungssicherung am Bauteil 4 durch Betonblöcke und die Baustraßeneinzufahrt vom Kreisverkehr zum Innenhof hätten dann Bestand.

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

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

	Keine finanziellen Auswirkungen
x	Die finanzielle Auswirkungen sind abhängig von der gewählten Variante und werden im Wesentlichen erst in den Haushaltsjahren ab 2018 entstehen, so dass gem. Ziffern 1 – 3 keine Angaben gemacht werden können.

**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
x	freiwillig
x	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

**Anlage/n:**

- Erläuterungen; Lageplan; Fassadenansichten; Grundrisse EG, OG, DG

Der Bürgermeister

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

**ERLEBNISZENTRUM „phanTECHNIKUM“ - 2. BAUABSCHNITT**  
**HANSESTADT WISMAR, ZUM FESTPLATZ 3**

**ERLÄUTERUNGEN**

---

**000 Planung**

**Allgemeines**

Die Hansestadt Wismar führt in mittelbarer Nähe zum historischen Stadtzentrum, auf der „Lübschen Burg“, eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme auf einem ehemaligen Kasernenstandort durch. Für den Standort liegt seit 2006 ein rechtskräftiger B-Plan vor.

Bei dem Standort handelt es sich um einen in den 30er Jahren errichteten Kasernenkomplex, wo das ehemalige Stabsgebäude in einem 1. Bauabschnitt (1. BA) mit Städtebaufördermitteln anteilig saniert und umgebaut wurde. Bei der neuen Nutzung handelt es sich um den Standort für das Technische Landesmuseum, das seit Dezember 2012 als Erlebniszentrum „phanTECHNIKUM“ betrieben wird.

Die Anschrift lautet: phanTECHNIKUM, Zum Festplatz 3, 23966 Wismar.

Beabsichtigt war eine Gesamtanierung des Gebäudekomplexes, mit einen ergänzenden Depotneubau (Bauteil 5). Bestandteil des 1. Bauabschnitts ist auf Grund des zwischenzeitlich desolaten Bauzustandes des bisher unsanierten Gebäudekomplexes dessen Rückbau.

Die bauliche und architektonische Gestaltung des 1. Bauabschnitts ist so erfolgt, dass eine Realisierung des 2. Bauabschnitts vorbereitet ist.

Die Umsetzung der Gesamtbaumaßnahme wurde auf Grund der finanziellen Projektgröße in zwei Bauabschnitten geplant, wobei der 2. Bauabschnitt (2. BA) zur schlüssigen Umsetzung des musealen Konzeptes zwingend erforderlich ist.

Die bauliche Realisierung ist dabei wie folgt realisiert worden/ vorgesehen:

**1. BA**

- Umbau und Sanierung der Bauteile 3 und 4
- Neubau eines Eingangsbereiches am Bauteil 3
- Umbau und Sanierung anteilig Bauteil 2 im Bereich der Verlängerung von Bauteil 3

**2. BA**

- Neubau eines Ausstellungs- und öffentlichen Depotgebäudes (Bauteil 1), im direkten Anschluss an den Bauteil 2
- Neubau eines freistehenden, öffentlichen Depotgebäudes - Bauteil 5.

Die im zweiten Bauabschnitt errichteten Gebäudeteile sind von Nutzungskonzept her so konzipiert, dass diese für Besucher grundsätzlich öffentlich zugänglich sind.

Im Jahr 2006 fanden umfangreiche Planungsleistungen zur Gesamtbaumaßnahme statt. Folgende Untersuchungen fanden im Rahmen der Entwurfs- und Genehmigungsplanung statt, die auch teilweise bei der Realisierung des 2. BA genutzt werden können:

- Baugrunduntersuchung für den Gebäudebestand (Bauteile 1-4)
- Baugrunduntersuchung für den Depotneubau (Bauteil 5)
- Baustoffuntersuchungen an Mauerwerkswänden
- Belastungstests an den vorhandenen Decken.

## **ERLEBNISZENTRUM „phanTECHNIKUM“ - 2. BAUABSCHNITT**

Weiterhin wurden Vorabstimmungen zu bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Belangen mit den relevanten Ämtern geführt.

Die Ergebnisse dieser Abstimmungen waren ebenso wie das Brandschutzkonzept und der Stellplatznachweis Bestandteil des Bauantrages vom Juni 2006. Die darauf erteilte Baugenehmigung vom 28.11.2006 für das Gesamtvorhaben liegt der Unterlage bei.

Auf Grund der Beibehaltung der Nutzung als Erlebniszentrum für den zweiten Bauabschnitt, grundsätzlichen in den Flächen und der Kubatur des ehemaligen, genehmigten Bestandsgebäudes, ist von einer planungs- und bauordnungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit auszugehen.

### **Städtebauliches Konzept/ Gesamtstandort**

Der Standort befindet sich in einem städtebaulich prädestinierten Gebiet. Dies trifft sowohl auf die optische Erlebbarkeit, als auch auf die verkehrstechnische Erreichbarkeit zu. Das resultiert aus der direkten Lage an der Bundesstraße 105, als „Küstenstraße“, sowie aus der direkten Angrenzung an das Gelände der ehemaligen Landesgartenschau / Tierpark.

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Bus), der bereits fertiggestellte Ausbau der Straßen und Gehwege, als auch die bereits vorhandene großzügige Stellplatzsituation auf dem Gelände der ehemaligen Landesgartenschau bieten eine optimale verkehrstechnische Erschließung. Stellplätze auf dem phanTECHNIKUM-Grundstück unterstützen diese Situation.

Die historische städtebauliche Situation der U-förmigen Gebäudeanordnung wurde durch einen früheren Abbruch von Gebäudeteilen der Kaserne aufgelöst.

Zur Optimierung der stadträumlichen Qualität in Verbindung mit der notwendigen Erweiterung des Raumangebots, wird die vorhandene Bausubstanz im zweiten Bauabschnitt um einen Depotneubau (Bauteil 5) als Quartierbegrenzung erweitert.

Um den Innenhof ausstellungstechnisch optimal in das Museumskonzept einzubinden und seine räumliche Qualität durch Fassbarkeit zu erhöhen, wird der Neubau als Depotgebäude in den Hof selbst gerückt. Diese Lösung entspricht den derzeitigen Flächenanforderungen für die Nutzung durch das Technische Landesmuseum.

Die Planung, mit dem zweiten Bauabschnitt als Neubau, entspricht weiterhin den städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54/00 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg“.

### **Bestand/ Konstruktion - 1. Bauabschnitt**

Es handelt sich bei den sanierten Gebäudeteilen um einen zweigeschossigen Mauerwerksbau als U-förmige Anlage mit Walmdächern und dazugehörigen Gauben.

Zum im Ergebnis der Sanierungs- und Umbauarbeiten ist das Bauteil 2.1 unterkellert, von ehemals den Bauteilen 1, 2 und 3.

Die Außenwände sind als zweischaliges Mauerwerk mit Luftschicht und Ziegelverblendung ausgebildet, mit einer nachträglichen wärmedämmtechnisch wirksamen Verfüllung der Luftschicht.

Die tragende innere Mauerwerksschale besteht neben Ziegeln zum größten Teil aus Kalksandsteinmauerwerk.

**ERLEBNISZENTRUM „phanTECHNIKUM“ - 2. BAUABSCHNITT**

Die Längsinnenwände / Flurwände stellen das Traggerüst für die Decken dar. In den Flurbereichen sind Betondecken anzutreffen, während die gesamten anderen Bereiche als Ziegel-Füllkörperdecken ausgeführt sind.

Die Belastungsfähigkeit dieser Decken wurde aufgrund der geplanten Nutzungsänderung mit entsprechenden Belastungstests geprüft und in der Nutzung auf eine Belastbarkeit von 5 KN/ m<sup>2</sup> begrenzt.

Ungefähr 50% des Daches sind mit einer Betonkonstruktion auf einem Stützen-Riegel-System versehen. Diese „Betonglocke“ diente in der ehemaligen militärischen Nutzung als Splitterschutz. Darüber liegen die Sparren und die entsprechende Dachhaut. Auch die Gauben in diesem Bereich sind als Betonkonstruktionen ausgeführt.

Bei dem verbleibenden Dach handelt es sich um ein Pfettendach mit abgesprengtem mittleren Stuhl.

Im Rahmen der Umbaumaßnahmen zum phanTECHNIKUM sind in den Bauteilen 3 und 4 im Erd- und 1. Obergeschoss Ausstellungshallen eingeordnet worden.

Dazu wurden im Bauteil 4 und teilweise im Bauteil 3 alle Innenwände und die Decke vom EG zum 1. OG entfernt. So entstand mit Hilfe einer eingefügten Stahlbeton-Rahmenkonstruktion auf ca. 900 m<sup>2</sup> eine Ausstellungsfläche mit einer lichten Raumhöhe von 7,5 m, die vom Innenhof aus befahrbar und auch erlebbar ist.

Im Bauteil 2.1, dem Übergang zum 2. Bauabschnitt, sind die baukonstruktiven und funktionalen Belange auf die Erweiterung durch den 2. BA ausgerichtet worden.

### **Nutzungskonzeption/ Gesamtgebäude**

Das ehemalige Kasernengebäude wird, sowohl mit dem 1. Bauabschnitt (Sanierung/ Umbau), als auch mit dem 2. Bauabschnitt (Neubau) komplett für die Museumsnutzung – als Erlebniszentrum – genutzt.

#### 1. Bauabschnitt

Ein transparenter Neubauteil, der funktional in das Bauteil 3 eingeschoben ist, kennzeichnet für den Besucher deutlich den Eingangsbereich.

Hier sind Foyer mit Information, Kasse, Garderobe, Shop und ein Museumscafe beherbergt. Dieses öffnet sich zu dem Innenhof, wodurch eine Mitnutzung des Außenraumes möglich wird.

Unmittelbar an das Foyer angeschlossen sind auch die öffentlichen Sanitärräume. Aufgrund der Übersichtlichkeit für den Besucher wiederholt sich die Anordnung der Sanitärräume in allen Etagen.

Von diesem Zentrum aus erschließt sich dem Besucher die Ausstellung in zwei Richtungen und über drei Etagen. Ein Rundgang kann über den vorhandenen Treppenraum zwischen Bauteil 2 und 3 oder über die neue Haupttreppe im Foyer, in Verbindung mit dem dortigen Aufzug, erfolgen.

Der Sonderausstellungs- und Veranstaltungsbereich im Dachgeschoss von Bauteil 4 verfügt, auch aus brandschutztechnischen Gründen, über einen zweiten separaten Zugang an der Nordwestfassade und über einen Sanitärbereich mit Teeküche und Garderobe.

#### 2. Bauabschnitt

Im zweiten Bauabschnitt, im Anschluss an den 1. Bauabschnitt, werden die unterschiedlichen thematischen Ausstellungsbereiche geschossweise weitergeführt, einschließlich öffentlich einsehbarer/ begehbarer Schaudepots.

Das neu zu errichtende Treppenhaus stellt die Trennung zwischen dem Ausstellungs- und dem Aktionsbereich (öffentliche Werkstätten, Bibliothek, usw.) dar.

## **ERLEBNISZENTRUM „phanTECHNIKUM“ - 2. BAUABSCHNITT**

Da die erforderlichen Depotflächen im vorhandenen Gebäudebestand nicht unterzubringen sind, ist ein zweigeschossiger, unterkellertes Neubau auf der Nordwestseite der Innenhofanlage geplant. Das Depotgebäude ist insgesamt als Schaudepot geplant.

Das Erdgeschoss des Neubaus ist so gestaltet, dass eine Nutzung als LKW- Schau- Depot mit den erforderlichen Zufahrtsmöglichkeiten erfolgen kann. In der abgeteilten Werkstatt sind Reparatur- und Wartungsarbeiten an den Ausstellungsfahrzeugen durchführbar. Für die vertikale Erschließung und für den Transport von Exponaten wird ein entsprechender Lastenaufzug im Bauteil 5 eingebaut.

In der gesamten Nutzungskonzeption, mit dem Sanierungs- und dem Neubaubereich sind die Belange von Menschen mit Handicap berücksichtigt.

### **Gestaltungskonzept/ Gesamtgebäude**

Der Gesamtstandort „Lübsche Burg“ ist historisch von Kasernen- und Militärbauten aus den 30er Jahren des 20. Jahrhunderts geprägt.

Dieses städtebauliche und architektonische Erscheinungsbild ist im 1. Bauabschnitt bei den Sanierungs- und Umbaumaßnahmen berücksichtigt worden.

Im zweiten Bauabschnitt erfolgt durch die Neubaumaßnahmen eine städtebauliche Arrondierung der phanTECHNIKUM-Areals, mit einer nutzungsadäquaten Weiterentwicklung der Architektursprache.

#### 1. Bauabschnitt

Der verbliebene Gebäudeteil wurde im historischen Bestand saniert bzw. umgebaut, mit den erforderlichen Umbauten zur Ermöglichung der musealen Nutzung.

Die größeren notwendigen Umbauten sind so realisiert worden, dass das typische architektonische Erscheinungsbild bei den Fassaden erhalten geblieben ist.

Im Ausstellungsbereich von Bauteil 2.1 wurde für einen akzeptablen, museal nutzbaren Innenraum das Prinzip der eigentlichen Flure umgekehrt. Diese wurden zu geschlossenen Funktionsräumen umfunktioniert und die Wegeführung erfolgt über die miteinander verbundenen Ausstellungsräume

Im Innenbereich wurden sowohl neue Materialien und Bauteile (Sichtbeton) als auch historische Materialien und Bauteile (Mauerwerk, ergänzt mit Schlämmputz) kenntlich belassen.

Durch die verbindende Kenntlichmachung von einzelnen Gebäudeteilen wird das Bestandsgebäude Baugeschichte erlebbar dokumentiert, womit dieses selbst Teil der musealen Ausstellung wird.

#### 2. Bauabschnitt

Durch die Neubauten wird neben den städtebaulichen Belangen eine für Besucher nachvollziehbare architektonische Weiterentwicklung realisiert.

Im Anschluss an den 1. BA, mit dem Bauteil 2.1, wird die vorhandene Gebäudekubatur grundsätzlich weitergeführt, jedoch mit einer form- und materialtechnisch differenzierten Ausprägung. Im Fassaden und Dachbereich wird der Übergang zur Nebausituation durch eine gläserne Fuge erkennbar gemacht, was sich im Gebäudeinneren mit einem entsprechenden Luftraum fortsetzt. Im Fassadenbereich werden ebenfalls Mauerziegel verwendet, jedoch mit einer anderen Haptik und mit einer gleichfarbigen Verfugung, mit dem Ziel eine Kubaturbildung im Sinne einer Plastik zu erlangen. Im Innenbereich erfolgt eine Kombination von Sichtbeton, Putz und Metallflächen.

Durch die materialtechnische Kenntlichmachung von Gebäudeteilen wird das Gestaltungsprinzip des Bestandsgebäudes (1. BA) erlebbar fortgeführt, womit dieses – in einem anderen Kontext - Teil der musealen Ausstellung wird.

**ERLEBNISZENTRUM „phanTECHNIKUM“ - 2. BAUABSCHNITT**

Der Neubau des Depotgebäudes (Bauteil 5), der sich auch nicht an dem ursprünglichen städtebaulichen Platz befindet, erfolgt eine weitergehende architektonische und materialtechnische Differenzierung vom Bestandsgebäude, als auch vom Bauteil 1. Das Depot zeigt durch seine Geschlossenheit und die reduzierten, industriell formulierten Fassaden die Lagerfunktion. Als eine Art Bewahrungsbox begrenzt der Neubau den Innenhof in nordwestliche Richtung. Die zweigeschossige Hoffassadenverglasung bietet ausreichend Tageslicht und orientiert sich mit der Aufgabe eines Schaudepots zum Innenhof und den gegenüberliegenden Ausstellungshallen des Bestandsgebäudes.

**Außenraum/ Gesamtstandort**

Durch die Freianlagengestaltung im Rahmen des zweiten Bauabschnitts erfolgt die museal, für Freiraumausstellungen und -aktionen, erforderliche Ergänzung zur verbesserten Nutzbarmachung des Innenhofbereichs.

1. Bauabschnitt

Der Hauptzugang für Besucher des Komplexes erfolgt an der Südostseite von Bauteil 3. In unmittelbarer Nähe zum Haupteingang befinden sich die behindertengerechten Stellplätze und 40 weitere Besucher-Parkplätze. Für Sonderveranstaltungen mit großem Besucherverkehr sind durch das angrenzende ehemalige Landesgartenschau Gelände ausreichende Stellplätze in geringer Entfernung gegeben. Fußläufig gelangt man über die, auf Grund der Geländeprofilierung erforderlichen, Außentreppe an der Südostfassade von Bauteil 4 zum Kolonnaden- und Eingangsbereich.

Der begrenzte Innenhof bietet auf Grund der Flächenbegrenzung, als auch durch die städtebaulichen Rahmenbedingungen, nur bedingt Möglichkeiten für eine öffentlichkeitswirksame Nutzung.

Unterschiedliche Großexponate, die durch den Nutzer errichtet wurden, z. B. mit dem Schiffspropeller und der historischen Trafosäule, dienen im Außenraum als Wegweiser und Werbung für die Nutzung als phanTECHNIKUM.

2. Bauabschnitt

Mit dem zweiten Bauabschnitt erfolgt die verkehrs- und nutzungstechnische Ergänzung der im 1. Bauabschnitt errichteten Freianlagen. Mit den Gesamt-Freianlagen wird die Begrenztheit des Innenhofs aufgehoben, sowohl in der Flächenbegrenzung, als auch mit den städtebaulichen Rahmenbedingungen. Im Ergebnis werden akzeptable Möglichkeiten für eine öffentlichkeitswirksame Nutzung geschaffen.

Im Bereich der abgebrochenen historischen Außentreppe befand sich das Wandrelief „Drachentöter“, das Denkmalstatus besitzt und in die geplante Sichtbetonstützwand als neue Hofbegrenzung wieder integriert werden soll.

Die Erschließung für Fahrzeuge zum Museumshof und zum Wirtschaftshof erfolgt über eine neu zu errichtende Straße in Fortsetzung des Verkehrskreisels.



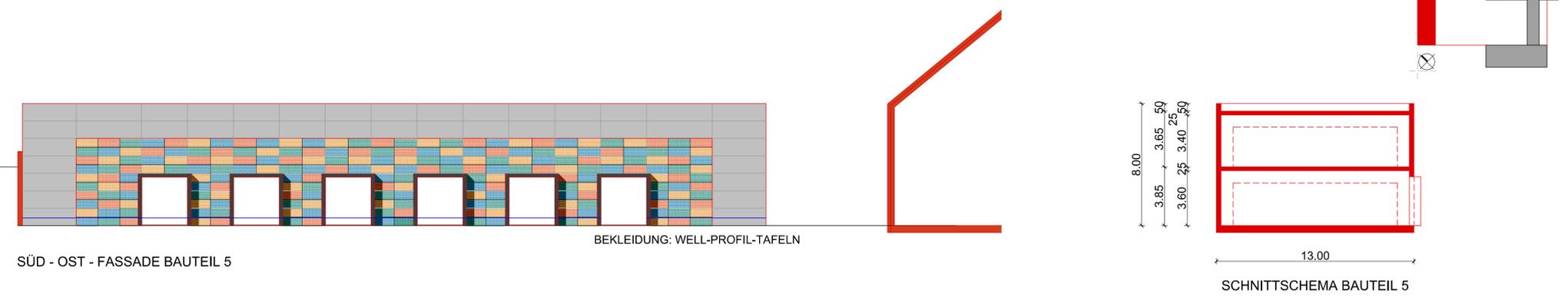
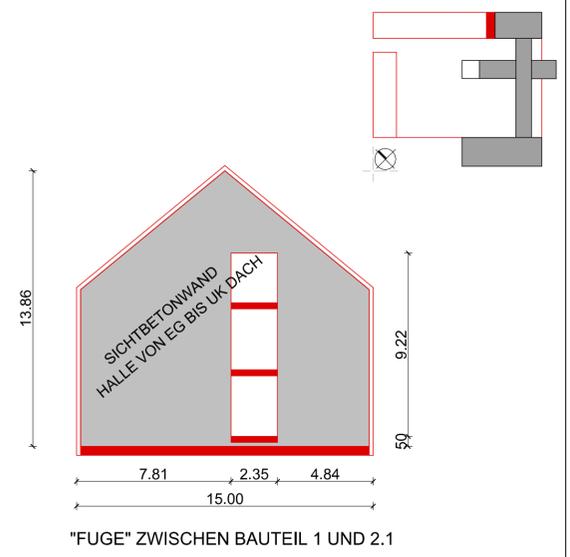
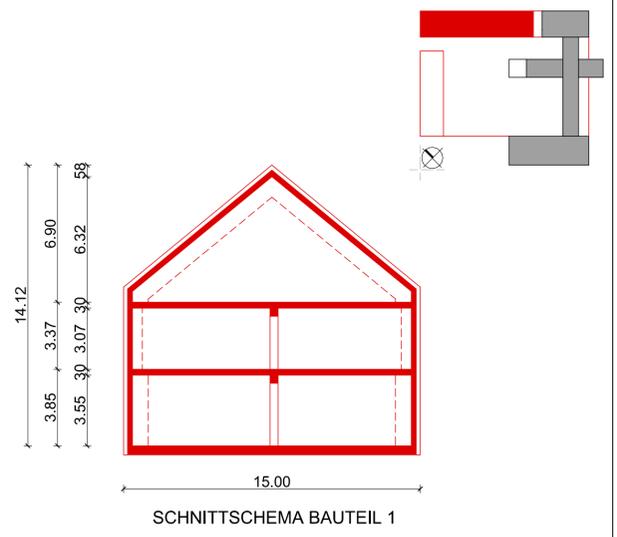
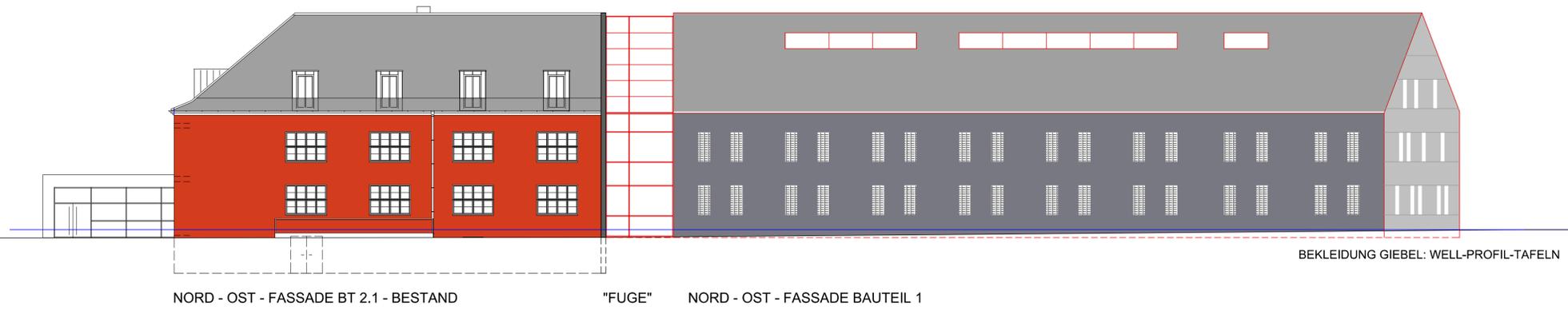
**BRENNCKE**  
**ARCHITECTEN** GbR

PLATZ DER FREIHEIT 7  
19053 SCHWERIN

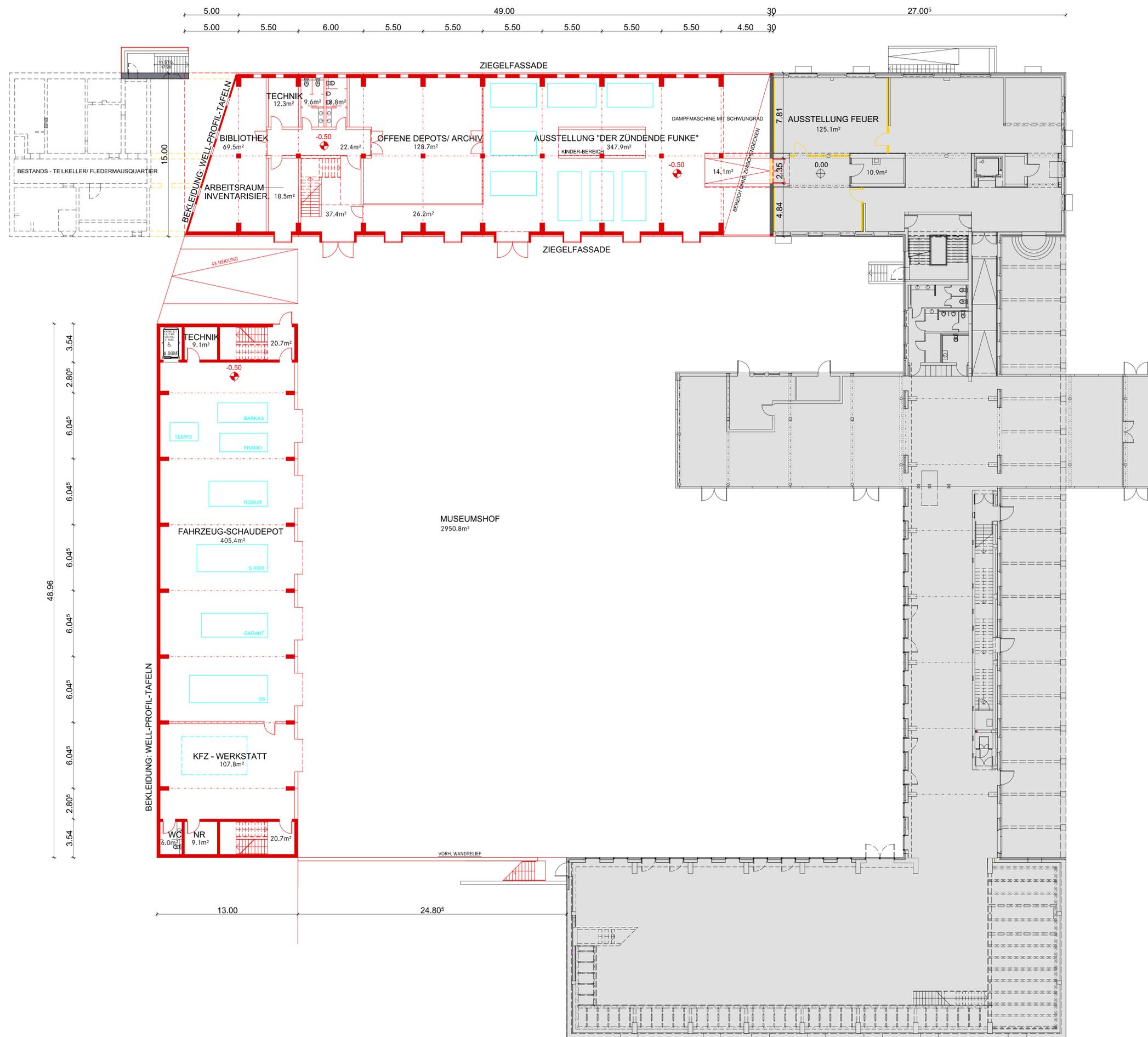
WWW.BRENNCKE-ARCHITEKTUR.DE  
OFFICE@BRENNCKE-ARCHITEKTUR.DE

TELEFON 0385 / 731420  
FAX 0385 / 712493

BAUHERR	 HANSESTADT WISMAR	
VORHABEN	ZUM FESTPLATZ 3, 23966 WISMAR ERLEBNISZENTRUM "phanTECHNIKUM" - 2. BAUABSCHNITT -	DATUM OKTOBER 2013 PHASE VORPLANUNG BEARBEITET RATHMANN
DARSTELLUNG	LAGEPLAN VORPLANUNG	M.: 1:500 BLATT NR.: 400 BLATTGR.: 42/59.4



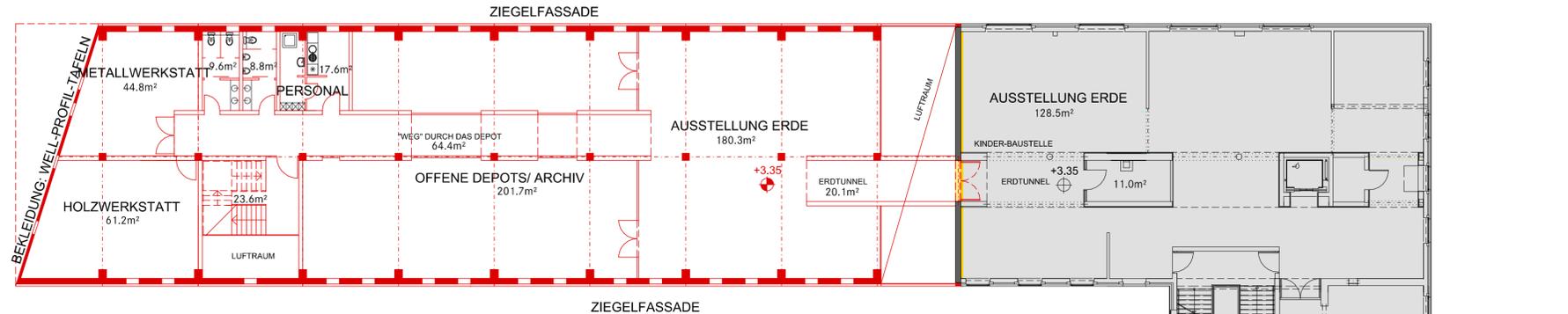
<b>BRENNCKE ARCHITEKTEN</b>		PLATZ DER FREIHEIT 7 19053 SCHWERIN	WWW.BRENNCKE-ARCHITEKTUR.DE OFFICE@BRENNCKE-ARCHITEKTUR.DE	TELEFON 0385 / 731420 FAX 0385 / 712493
BAUHERR	HANSESTADT WISMAR HANSESTADT WISMAR			
VORHABEN	ZUM FESTPLATZ 3, 23966 WISMAR ERLEBNISZENTRUM "phanTECHNIKUM" - 2. BAUABSCHNITT -		DATUM OKTOBER 2013 PHASE VORPLANUNG BEARBEITET RATHMANN	
DARSTELLUNG	FASSADEN/ SCHNITTSCHEMEN VORPLANUNG		M: 1:200 BLATT NR.: 220 BLATTGR.: 50 x 80	



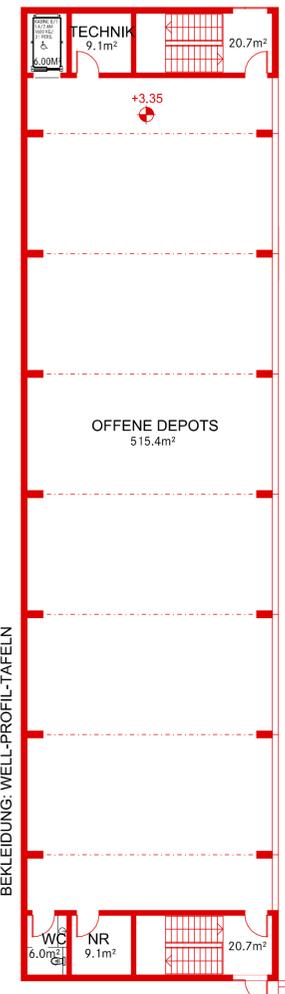
<b>BRENNCKE ARCHITEKTEN</b>		PLATZ DER FREIHEIT 7 19053 SCHWERIN	WWW.BRENNCKE-ARCHITEKTUR.DE OFFICE@BRENNCKE-ARCHITEKTUR.DE	TELEFON 0385 / 731420 FAX 0385 / 712493
BAUHERR		HANSESTADT WISMAR HANSESTADT WISMAR		
VORHABEN	ZUM FESTPLATZ 3, 23966 WISMAR ERLEBNISZENTRUM "phanTECHNIKUM" - 2. BAUABSCHNITT -		DATUM OKTOBER 2013 PHASE VORPLANUNG BEARBEITET RATHMANN	
DARSTELLUNG	GRUNDRISS EG VORPLANUNG		M: 1:200 BLATT NR.: 210 BLATTGR.: 50 x 80	

5.00 49.00 27.00<sup>5</sup>  
 5.00 5.50 6.00 5.50 5.50 5.50 5.50 5.50 4.50 30

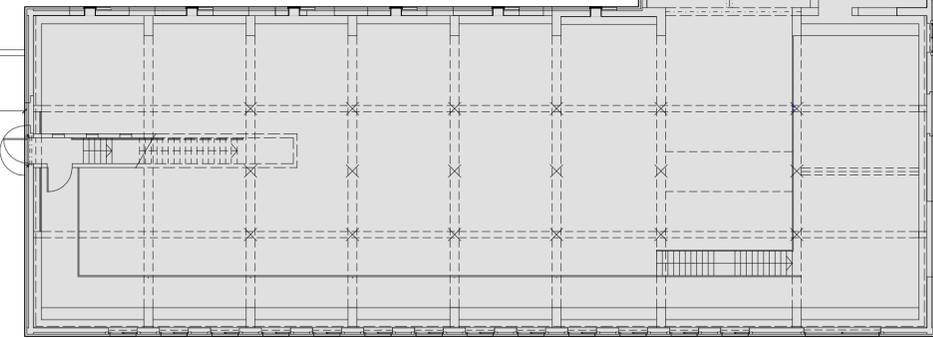
15.00



48.96  
 3.54 2.80<sup>5</sup> 6.04<sup>5</sup> 6.04<sup>5</sup> 6.04<sup>5</sup> 6.04<sup>5</sup> 6.04<sup>5</sup> 6.04<sup>5</sup> 6.04<sup>5</sup> 6.04<sup>5</sup> 6.04<sup>5</sup> 2.80<sup>5</sup> 3.54



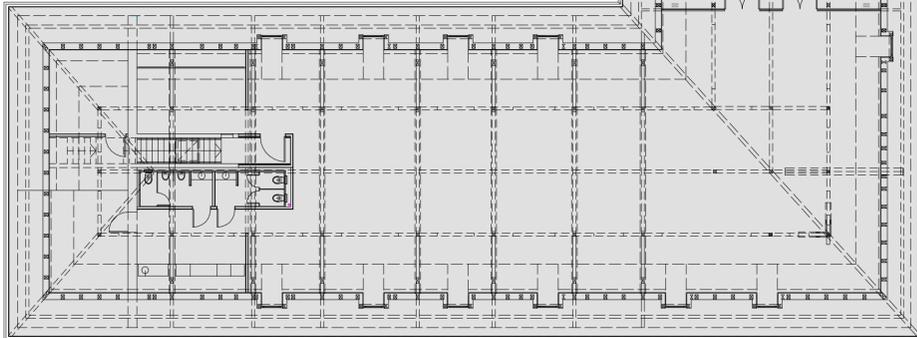
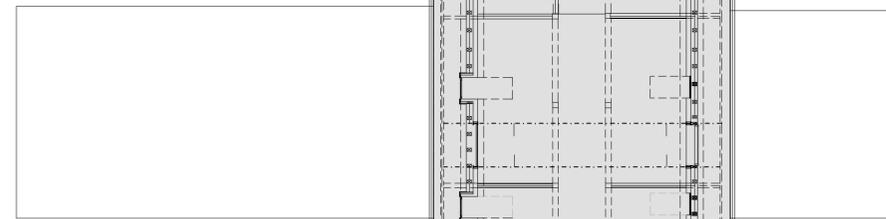
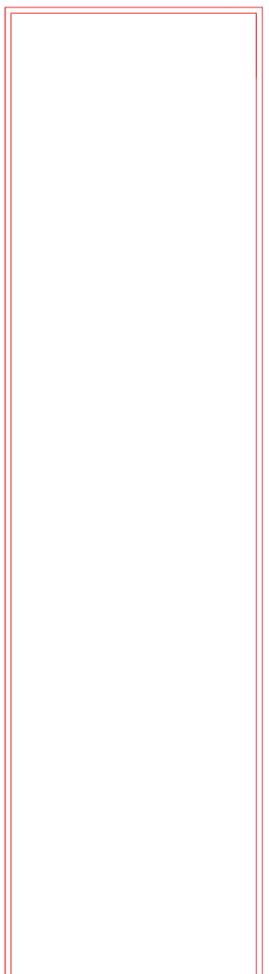
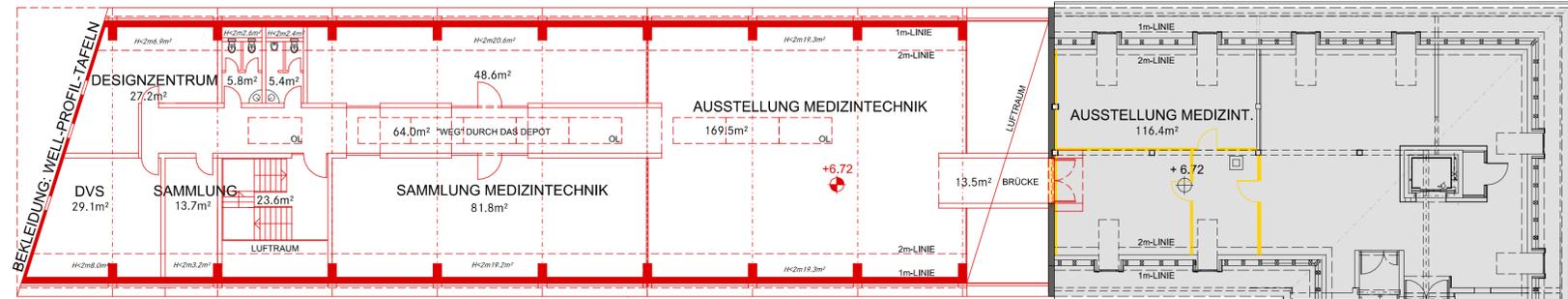
13.00 24.80<sup>5</sup>



<b>BRENNCKE ARCHITEKTEN</b>		PLATZ DER FREIHEIT 7 19053 SCHWERIN	WWW.BRENNCKE-ARCHITEKTUR.DE OFFICE@BRENNCKE-ARCHITEKTUR.DE	TELEFON 0385 / 731420 FAX 0385 / 712493
BAUHERR	HANSESTADT WISMAR HANSESTADT WISMAR			
VORHABEN	ZUM FESTPLATZ 3, 23966 WISMAR ERLEBNISZENTRUM "phanTECHNIKUM" - 2. BAUABSCHNITT -		DATUM OKTOBER 2013 PHASE VORPLANUNG BEARBEITET RATHMANN	
DARSTELLUNG	GRUNDRISS OG VORPLANUNG		M: 1:200 BLATT NR.: 211 BLATTGR.: 50 x 80	

5.00 49.00 27.22  
 5.00 5.50 6.00 5.50 5.50 5.50 5.50 5.50 4.50 30

15.00



<b>BRENNCKE ARCHITEKTEN</b>		PLATZ DER FREIHEIT 7 19053 SCHWERIN	WWW.BRENNCKE-ARCHITEKTUR.DE OFFICE@BRENNCKE-ARCHITEKTUR.DE	TELEFON 0385 / 731420 FAX 0385 / 712493
BAUHERR		HANSESTADT WISMAR HANSESTADT WISMAR		
VORHABEN	ZUM FESTPLATZ 3, 23966 WISMAR ERLEBNISZENTRUM "phanTECHNIKUM" - 2. BAUABSCHNITT -		DATUM OKTOBER 2013 PHASE VORPLANUNG BEARBEITET RATHMANN	
DARSTELLUNG	GRUNDRISS DG VORPLANUNG		M: 1:200 BLATT NR.: 212 BLATTGR.: 50 x 80	

**Vorlage****Nr.:****VO/2014/0842**Federführend:  
60.2 Abt. Planung

Status: öffentlich

Datum: 24.01.2014

Beteiligt:  
I Bürgermeister  
II Senator  
02 Stabsstelle Stadtentwicklung und Welterbe  
10.1 Abt. Liegenschaften  
10.5 Abt. Recht und Vergabe  
20.1 Abt. Kämmerei  
32.1 Abt. Verkehr  
32.5 Abt. Brandschutz  
60 BAUAMT  
60.1 Abt. Bauordnung  
60.3 Sanierung und Denkmalschutz  
68 Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb

Verfasser: Prante, Beate

**Bauleitplanung der Hansestadt Wismar****Bebauungsplan Nr. 26/92 Wohngebiet Zierower Weg, 2. Änderung****Öffentliche Auslegung****Ziel der Planung: Änderung ausgewählter Festsetzungen**

## Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	10.02.2014	Bauausschuss	Vorberatung
Öffentlich	27.02.2014	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Die Bürgerschaft beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 26/92 „Wohngebiet Zierower Weg“, 2. Änderung in der vorliegenden Form (siehe Anlage) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats.

**Begründung:**

Der vorliegende Planentwurf wurde auf Grundlage des von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 29.08.2013 gefassten Beschlusses (Beschluss-Nr. VO/2013/0721) zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26/92 „Wohngebiet Zierower Weg“ erarbeitet.

Das Änderungsverfahren zur 2. Änderung erfolgt als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB. Entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Bei der Erarbeitung des Planentwurfes waren o.g. Fachämter der Hansestadt Wismar beteiligt (Verwaltungsinterne Beteiligung).

Abstimmungen zum Planentwurf mit den für das Planvorhaben relevanten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sind bereits erfolgt.

Der Plan bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B (Anlage 1) ist nun mit der Entwurfsbegründung (Anlage 2) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

**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:**

<input checked="" type="checkbox"/>	neu
<input checked="" type="checkbox"/>	freiwillig
	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

**Anlage/n: 1 und 2**

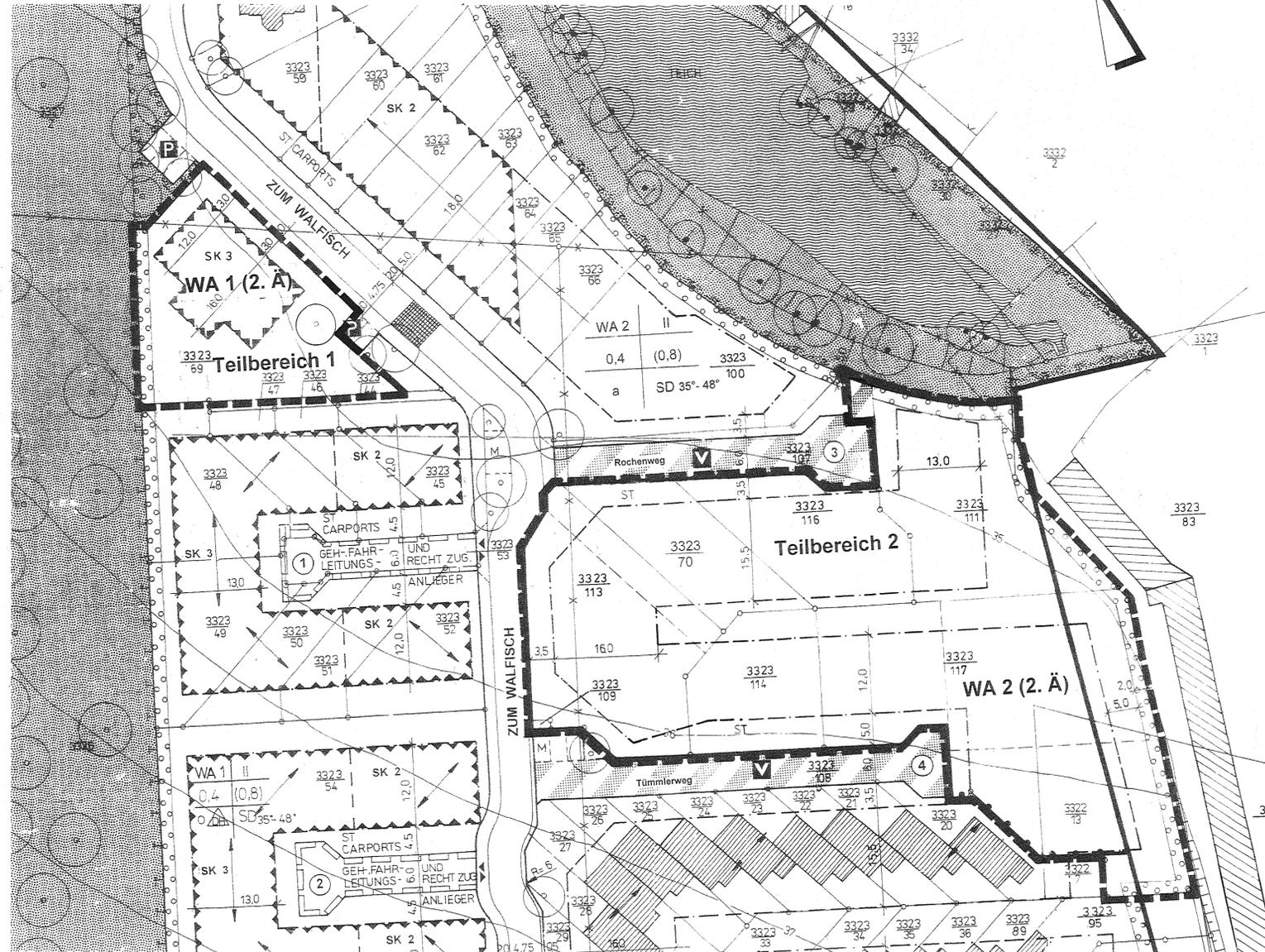
Der Bürgermeister

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

# SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 26/92 „WOHNGEBIET ZIEROWER WEG“

## 2. ÄNDERUNG

TEIL A - PLANZEICHNUNG, M 1 : 500



### Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I.	Festsetzungen	
WA	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
max. 2 WE	Allgemeine Wohngebiete max. 2 Wohneinheiten	§ 4 BauNVO § 9 (1) Nr. 6 BauGB
0,8	Maß der baulichen Nutzung Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
SD	Steldach	
35°-48°	Dachneigung (DN)	
o	Bauweise, Bauformen offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; §§ 22 u. 23 BauNVO
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
- - -	Baugrenze	
—	Verkehrsflächen	§ 9 (1) Nr. 11 u. (6) BauGB
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsberuhigter Bereich	
▨	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB
○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr. 25a u. (8) BauGB
○	vorgeschlagener Standort von Einzelbäumen	
■	Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungs- bereiches der 2. Änderung	§ 9 (7) BauGB
■	Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 (1) Nr. 24 u. (6) BauGB
ST	Stellplätze	
▭	Darstellung ohne Normcharakter Geltungsbereich der Ursprungsatzung einschließlich 1. Änderung vom 25.05.2008	
—	Flurstücksgrenze	
z.B. 3323 70	Nr. des Flurstückes	
- x -	wagfallende Flurstücksgrenze	
- - -	in Aussicht genommene Flurstücksgrenze	
—	Höhenlinie	
z.B. 35	Höhe über NN	
SK 3	Schallschutzklasse 3	
z.B. 13,0	Maßlinien mit Maßangabe	

### Teil B - Textliche Festsetzung

Es gelten weiterhin die Textlichen Festsetzungen Nr. 1, 2.1, 4, 5, 6.1, 6.2 und 7, die Baugestalterischen Festsetzungen Nr. 2 bis 6 sowie die Textlichen Hinweise Nr. 1 bis 4 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26/92 „Wohngebiet Zierower Weg“ einschließlich 1. Änderung vom 25.05.2008.

### Planungsrechtliche Festsetzungen

3. Nebenanlagen und Stellflächen  
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB §§ 12 und 14 BauNVO)

- Im gesamten Geltungsbereich sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen.  
In den Bereichen WA 1 und WA 2 sind Carports auf dem eigenen Grundstück in den gekennzeichneten Stellplatzbereichen vor der straßenseitigen Baugrenze zulässig.  
In den Bereichen WA 3 sowie WA 2 Ä sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind zulässig.

1. Ä
2. Ä

### Baugestalterische Festsetzungen

1. Dächer  
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO)

Die mit SD festgesetzten Dachformen sind als rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene ziegelgedeckte Dächer auszubilden.  
Zulässig sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer.  
Liegende Dachfenster, Dachauschnitte und Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie insgesamt 25% der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.  
Giebel können mit einem Dachüberstand bis max. 25 cm ausgebildet werden. Traufseitig sind Dachüberstände bis max. 50 cm zulässig.

## VERFAHENSVERMERKE ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 26/92 IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

1	Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 29.08.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 07.09.2013 erfolgt.	Der Bürgermeister
2	Eine Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht durchgeführt.	Der Bürgermeister
3	Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht durchgeführt.	Der Bürgermeister
4	Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.11.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Der Bürgermeister
5	Die Bürgerschaft hat am den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.	Der Bürgermeister
6	Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden montags und freitags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr sowie dienstags und donnerstags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 17.30 Uhr im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von jedermann Stellungnahmen zum Planentwurf abgegeben werden können sowie nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben, am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Amtlichen Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden benachrichtigt.	Der Bürgermeister
7	Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 1 Abs. 6 BauGB am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	Der Bürgermeister
8	Die 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 BauGB am von der Bürgerschaft als Beschluss beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am gebilligt.	Der Bürgermeister
9	Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt.	Der Bürgermeister
10	Die Übereinstimmung der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit dem am gefassten Beschluss wird bestätigt. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.	Der Bürgermeister
11	Der Beschluss der 2. Änderung Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.	Der Bürgermeister

### Nutzungsschablone

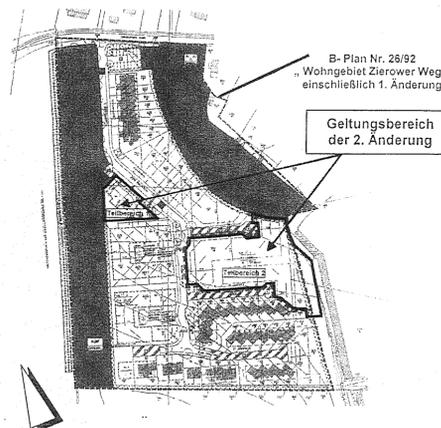
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform
	Dachneigung

### Teilbereich 1

WA 1 (2. Ä)	II
0,4	0,8
o	SD
△	35° - 48°

### Teilbereich 2

WA 2 (2. Ä)	II
0,4	0,8
o	SD
△	35° - 48°



Übersichtsplan

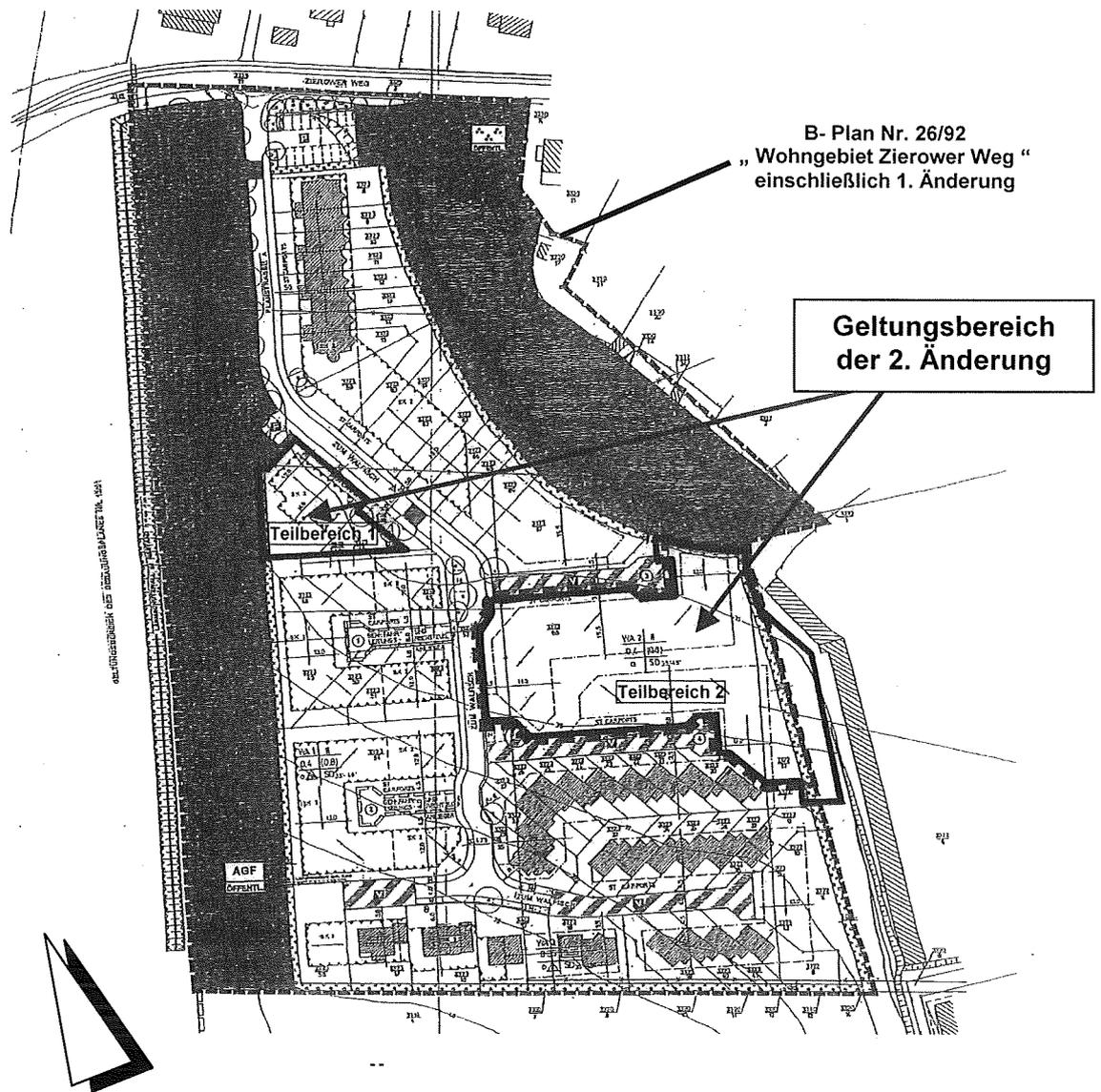
ENTWURF

STAND: 27.01.2014

## HANSESTADT WISMAR BEBAUUNGSPLAN NR. 26/92 „WOHNGEBIET ZIEROWER WEG“ 2. ÄNDERUNG

# Begründung

## zur Satzung der Hansestadt Wismar über den Bebauungsplan Nr. 26/92 „Wohngebiet Zierower Weg“ 2. Änderung



Übersichtsplan

## Inhaltsverzeichnis

---

1. Grundlagen der Planung
2. Geltungsbereich
3. Zielstellung und Grundsätze der Planung

### Anlagen

---

- |          |  |
|----------|--|
| Anlage 1 | Textliche Festsetzungen (Teil B-Text) sowie Textliche Hinweise aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan einschließlich 1. Änderung vom 25.05.2008 |
|----------|--|

## 1. Grundlagen der Planung

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die Aufstellung der Satzung über die  
2. Änderung der Satzung der Hansestadt Wismar über den B- Plan Nr. 26/92 „Wohngebiet Zierower Weg“:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414 einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
- die Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S.58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

## 2. Geltungsbereich

### Plangebiet:

Das Plangebiet der 2. Änderung umfasst zwei Teilbereiche des B-Planes Nr. 26/92 „Wohngebiet Zierower Weg“.

### Plangeltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung ist in der Planzeichnung, Teil A, festgesetzt und wird wie folgt begrenzt:

#### Teilbereich 1

- im Nordwesten: von der Straße Zum Walfisch
- im Süden: von den nördlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke am Krabbenweg
- im Westen: von der öffentlichen Ausgleichsfläche zum Grundstück Marktkauf

#### Teilbereich 2

- im Norden: durch die Straße Rochenweg und die öffentliche Parkanlage um den Teich Zierower Weg/ An der Niederung
- im Osten: durch den Garagenkomplex Zierower Weg/Erwin-Fischer Str.
- im Süden: durch die Straße Tümmelerweg
- im Westen: durch die Straße Zum Walfisch

## 3. Zielstellung und Grundsätze der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 26/92 „Wohngebiet Zierower Weg“ ist seit dem 16.03.2002 rechtskräftig.

Mit dem 25.05.2008 ist die 1.Änderung des Bebauungsplanes in Kraft getreten.

Am 29.08.2013 hat die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 26/92 „Wohngebiet Zierower Weg“ erneut zu ändern (**2.Änderung**).

Da der Geltungsbereich der 2. Änderung den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes vollständig überdeckt, ersetzt der Bebauungsplan mit der 2. Änderung den B-Plan einschließlich der 1. Änderung. Der Bebauungsplan wird in der Fassung der 2. Änderung bekannt gemacht.

Begründung:

Das Wohngebiet ist bereits größtenteils entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes realisiert worden. Kleinere Teilbereiche sind noch unbebaut. Zur Erhöhung der Vermarktungschancen beantragte die Eigentümerin der Grundstücke 3322/13, 3323/69, 3323/113 und 3323/115 für diesen Bereich eine erneute Änderung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes.

*Die 2. Änderung betrifft im Einzelnen:*

- in den Teilbereichen 1 und 2 wird die festgesetzte Firstrichtung gestrichen
- für den Teilbereich 1 wird eine Bebauung mit Doppel- oder Einzelhaus zugelassen
- Erweiterung des Baufensters im Bereich der östlich an die Wendeanlage des Tümmelerweges angrenzenden Grundstücke und Schließung des Baufensters nördlich des Tümmelerweges (Teilbereich 2)
- Anpassung der geplanten Heckenpflanzung entlang der östlichen Grenze des Teilbereiches 2 der 2. Änderung
- Zulässigkeit von Garagen, Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen im Teilbereich 1 der 2. Änderung
- Zulässigkeit einer variableren Farbgestaltung bei der Dacheindeckung

Abweichend von der ursprünglich ausgewiesenen Bebaubarkeit mit Doppelhäusern oder Hausgruppen soll im Teilbereich 1 mit der 2. Änderung die Bebauung mit einem Einzel- oder Doppelhaus ermöglicht werden.

Da das „Wohngebiet Zierower Weg“ überwiegend durch eine Reihenhausbauung geprägt wird, ist eine Auflockerung der Bebauung im Kernbereich des B-Planes durch die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern positiv zu werten.

Geplante Einfamilienhäuser in den Teilbereichen 1 und 2 sollen auch parallel zur Straße erbaut werden können, deshalb wird die ursprünglich vorgeschriebene Firstrichtung aus der Planung genommen. Da sich die ursprünglich vorgesehene Firstrichtung auf die Errichtung von Hausgruppen bezog, ist diese Festlegung mit der Änderung der zulässigen Bebauung hinfällig geworden.

Innerhalb des Teilbereiches 2 sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Die lagemäßige Einordnung der Haupt- und Nebengebäude wird durch die Flächenausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche in diesem Bereich erschwert. Dieses Problem wird gelöst, in dem das Baufenster im Bereich der östlich an die Wendeanlage des Tümmelerweges angrenzenden Grundstücke geringfügig erweitert und das Baufenster nördlich des Tümmelerweges geschlossen wird. Die Bepflanzungsvorschrift an den östlichen Grundstücksgrenzen der neuen Plangebietsgrenze wird in diesem Bereich entsprechend angepasst.

Die Nutzung des Grundstückes im Teilbereich 1 ist durch die Festsetzung, dass Carports nur im gekennzeichneten Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig sind und auch Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen, stark eingeschränkt. Da für diese Beschränkung keine Notwendigkeit besteht, wird sie mit der 2. Änderung aufgehoben.

Im Ursprungsplan sind ausnahmslos dunkelrote ziegelgedeckte Dächer als Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Mit der 2. Änderung soll eine variablere Farbgestaltung der Dächer ermöglicht werden. Es wird festgesetzt, dass als mögliche Dachform zusätzlich das Satteldach und Dacheindeckungen in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit zugelassen werden. Bereits jetzt schon sind Wohnhäuser mit Satteldächern und von der Ursprungssatzung abweichende Dachfarben im Wohngebiet anzutreffen, die aufgrund von Befreiungsanträgen gestattet wurden. Mit den neuen Gestaltungsmöglichkeiten, die mit der 2. Änderung zugelassen werden, fügen sich die zukünftig geplanten Gebäude in die vorhandene Dachlandschaft ein.

Die Grundzüge der Planung werden durch diese 2. Änderung nicht berührt, daher wird die Änderung der Satzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.

Die zulässige Grundfläche wird gegenüber der rechtskräftigen Satzung nicht verändert. Damit wird sichergestellt, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes kein zusätzlicher Eingriff erfolgt.

Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung für den Bereich der Änderung ist somit nicht erforderlich.

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft am :  
ausgefertigt am :

Der Bürgermeister

**Hansestadt Wismar**  
**Bebauungsplan Nr. 26/92**  
**„Wohngebiet Zierower Weg“**  
**einschließlich 1. Änderung**

Textliche Festsetzungen (Teil B-Text) sowie Textliche Hinweise  
aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan vom 25.05.2008

## Teil B - Text

**A) Planungsrechtliche Festsetzungen**  
(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)

**1. Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet WA

Im allgemeinen Wohngebiet sind nur die Nutzungen nach § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

**2.1 Geschoßfläche**  
(§ 20 (3) BauNVO)

Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß nicht mitzurechnen.

**2.2 Abweichende Bauweise**  
(§ 22 (4) BauNVO)

Bei Teilung in Einzelgrundstücke gilt für Mittelgrundstücke die geschlossene und für Endgrundstücke die halboffene Bauweise.

**3. Nebenanlagen und Stellflächen**  
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB §§ 12 und 14 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen.

In den Bereichen WA 1 und WA 2 sind Carports auf dem eigenen Grundstück in den gekennzeichneten Stellplatzbereichen vor der straßenseitigen Baugrenze zulässig.

**1. Ä** In den Bereichen WA 3 sowie WA 2 Ä sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind zulässig.

#### 4. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

##### **Schallschutzmaßnahmen**

In den gekennzeichneten Bereichen (Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen) sind die zum Einkaufszentrum weisenden Außenflächen (auch Dachschrägen) von Schlafräumen, in denen Fenster eingebaut werden, mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen sowie Fenstern entsprechend der ausgewiesenen Schallschutzklasse auszurüsten:

Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719 (Schalldämm-Maß  $R'_{w,P} \geq 34$  dB)

Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719 (Schalldämm-Maß  $R'_{w,P} \geq 39$  dB)

Für die Giebelseite des zum Zierower Weg stehenden Wohngebäudes wird der Lärmpegelbereich (LPB) III festgesetzt.

Die Außenbauteile im LPB III müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109, Tabelle 8 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen: erf.  $R'_{w,res} = 35$  dB.

Desweiteren sind im festgesetzten LPB III Außenflächen von Schlafräumen, in denen Fenster eingebaut werden, zusätzlich mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszurüsten.

Die Bepflanzung des Wohngebietsparkplatzes hat mit dichtschießender Hecke mit integriertem Lärmschutzzaun von mindestens 2 m Höhe zu erfolgen.

#### 5. **Flächen mit Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten sowie öffentlich gewidmeten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten, überwiegend einheimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.

Auf Privatgrundstücken ist pro 40 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche mindestens ein hochstämmiger oder halbhoher Baum zu pflanzen und zu erhalten.

Festgesetzte Einzelbaumstandorte im Verkehrsraum der Wohnstraßen sind mit schlankwüchsigen Arten als Hochstamm, 16-18 cm Stammumfang, in mindestens 2 m<sup>2</sup> großen, offenen Baumscheiben zu bepflanzen.

**6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sowie zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§ 9 (1) Nr. 20 und 24 BauGB)

**6.1 Geschütztes Biotop**

Der als geschütztes Biotop festgesetzte Teich einschließlich seines Uferbereiches ist in seiner Form zu erhalten. Veränderungen des Wasserstandes sind nicht zulässig.

Im festgesetzten Uferschutzstreifen sind insbesondere das Beseitigen von Vegetation, das Anpflanzen nicht einheimischer Ziergehölze, das Verbringen von Unrat sowie Kleintierhaltung unzulässig. Mähen bzw. Gehölzschnitte können ausnahmsweise auf Antrag von der unteren Naturschutzbehörde zugelassen werden.

Für Gehölzabpflanzungen zum Gewässer hin sind vorwiegend folgende Arten zu verwenden:

Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus spec.</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus franguia</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus mas</i>
Pfaffenhütchen	<i>Evonymus europaeus</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

**6.2 Ausgleichsfläche**

Die in der Planzeichnung als Ausgleichsmaßnahme festgesetzte Fläche ist mit ausschließlich einheimischen, standortgerechten Gehölzen auf mindestens 60 % der Fläche zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.

Es sind folgende Arten zu verwenden:

Bäume als Hochstamm, StU 16/18 cm

Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Pyramiden-Stieleiche	<i>Quercus robur 'Fastigiata'</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Blutbuche	<i>Fagus sylvatica 'Atropunicea'</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Bäume als Solitär, Höhe 250-300 cm

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
-----------	-------------------------

Sträucher, Höhe 60-100 cm, 1St./m<sup>2</sup>

Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhut	<i>Evonymus europaea</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Weißdorn	<i>Crataegus spec.</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Gemeine Traubenkirsche	<i>Padus avium</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>

Wiesenfläche 2.500 m<sup>2</sup>

Landschaftsrassen RSM 7.1.2.

**7. Höhenlage der baulichen Anlage**

(§ 9 (2) BauGB)

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf bei Wohngebäuden im Mittel nicht mehr als 0.50 m über Oberkante anbaufähiger öffentlicher Verkehrsfläche liegen.

## **B) Baugestalterische Festsetzungen**

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 83 BauO)

### **1. Dächer**

Die mit SD festgesetzten Dachformen sind als dunkelrote ziegelgedeckte Dächer auszubilden.

Zulässig sind Walm- und Krüppelwalmdächer.

Liegende Dachfenster, Dachausschnitte und Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie insgesamt 25% der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

Giebel können mit einem Dachüberstand bis max. 25 cm ausgebildet werden.

Traufseitig sind Dachüberstände bis max. 50 cm zulässig.

### **2. Außenwände**

Zur Gestaltung der Außenwände sind rotes Sichtmauerwerk oder glatter Außenputz mit weißer oder pastellfarbener Tönung zu verwenden. Hausgruppen in den Teilgebieten WA 1 und WA 2 sind einheitlich zu gestalten.

Nicht zulässig sind:

- hochglänzende Baustoffe (z.B. Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen)

- Verkleidung aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen (Imitationen)

### **3. Fenster**

Fenster sind als stehende Rechteckformate vorzusehen. Ausnahmen sind nur dann zulässig, wenn dadurch das architektonische Gesamtbild nicht beeinträchtigt wird.

Fenstergliederungen sind bei Glasflächen mit einer Größe von mehr als 1,5 m<sup>2</sup> erforderlich.

### **4. Garagen und Carports**

Die Gestaltung der Außenwände von Garagen hat wie die der Hauptgebäude zu erfolgen.

Carports sind als Holzkonstruktion (begrünt) auszuführen.

### **5. Einfriedungen**

Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie oder auf den Grundstücksgrenzen sind als Heckenpflanzung auszuführen. Die Höhe der Einfriedung darf im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Straße und Gebäude) 0,80 m über vorhandenem Gelände nicht überschreiten.

Für die rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Zäune in einer Höhe bis max. 1,20 m zulässig.

Heckeneinfriedungen dürfen bis 1,50 m Höhe erreichen.

### **6. Gestaltung von Verkehrsanlagen, Wegen und Freiflächen**

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen (Privatwege) sind ausschließlich mit Beton- oder Klinkerpflaster zu befestigen.

## Textliche Hinweise

### 1. Bodendenkmalpflege

Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich.

Der Beginn der Erdarbeiten (konkret das Abschieben des Mutterbodens im Rahmen der Erschließungsarbeiten) ist vier Wochen zuvor schriftlich und verbindlich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege Mecklenburg - Vorpommern anzuzeigen.

Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

### 2. Abfall

Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist die zuständige Umweltbehörde unverzüglich zu informieren und nach den Vorgaben dieser Behörde zu handeln.

Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes verpflichtet.

### 3. Munitionsfunde

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

Da es nach bisherigen Erfahrungen nicht auszuschließen ist, daß auch in nicht kampfmittelbelasteten Bereichen Einzelfunde auftreten können, sind Tiefbauarbeiten im gesamten Plangebiet mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.

Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst M-V zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

### 4. Verbote und Nutzungsbeschränkungen

Der Planbereich befindet sich in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III.

Für Baumaßnahmen in Trinkwasserschutzonen sind die im Trinkwasserschutzgebietsbeschuß (Trinkwasserschutzonenverordnung für die Trinkwasserfassung der Stadt Wismar, Beschluß Nr. 30-7/85 vom 17.04.1985) enthaltenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zu berücksichtigen.

Nutzungsbeschränkungen ergeben sich desweiteren aus den Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete Blatt W 101 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.

Im Bereich der TWSZ ist bei der Planung und Erneuerung von Straßen die "Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten" zu beachten.

**Vorlage****Nr.:****VO/2014/0838**Federführend:  
03 Beteiligungsverwaltung

Status: öffentlich

Datum: 15.01.2014

Beteiligt:  
10 AMT FÜR ZENTRALE DIENSTE

Verfasser: Vehlhaber, Siegfried

**Verschmelzung Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar  
/Sanierungsgesellschaft Hansestadt Wismar mbH**

## Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	04.02.2014	Ausschuss für Wirtschaft und kommunale Betriebe	Vorberatung
Öffentlich	27.02.2014	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

## Beschlussvorschlag:

- I. Die Bürgerschaft beschließt die Verschmelzung im Wege der Aufnahme durch Übertragung des Vermögens der Sanierungsgesellschaft Hansestadt Wismar mbH als Ganzes auf die Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar.
  
- II. Die Bürgerschaft beschließt,
  1. auf die Versendung des Verschmelzungsvertrages gem. § 47 Umwandlungsgesetz (UmwG)
  2. auf die Auslegung der Jahresabschlüsse und der Lageberichte der an der Verschmelzung beteiligten Rechtsträger für die letzten drei Jahre
  3. auf die Erstellung eines Verschmelzungsberichtes im Sinne von § 8 Umwandlungsgesetz
  4. auf die Durchführung einer Verschmelzungsprüfung
  5. die Gewährung von Geschäftsanteilen nach § 54 Abs. 1 Satz 3 Umwandlungsgesetz
  6. auf die Klageerhebung gegen Verschmelzungsbeschlüssezu verzichten.
  
- Der Bürgermeister wird beauftragt, die entsprechenden Erklärungen in notariell beurkundeter Form abzugeben.
  
- III. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Verschmelzungsvertrag in der als Anlage beigefügten Fassung abzuschließen.

## **Begründung:**

### **Zu I.**

Mit der Bürgerschaftsvorlage Drucksache Nr. 0603-37/12 wurde der Bürgermeister beauftragt, die Übertragung der Sanierungsgesellschaft durch Verschmelzung oder in anderer geeigneter Weise auf die Wohnungsbaugesellschaft mbH zu prüfen und der Bürgerschaft die erforderlichen Rechtsgeschäfte zur Bestätigung vorzulegen.

Als mögliche Handlungsoptionen kamen folgende Möglichkeiten einer Zusammenführung in Betracht:

- Verschmelzung der Sanierungsgesellschaft auf die Wohnungsbaugesellschaft,
- Verschachtelung beider Gesellschaften, d.h. die Sanierungsgesellschaft als alleinige oder anteilige Tochtergesellschaft der Wohnungsbaugesellschaft,
- Geschäftsführungs/-besorgungsvertrag zwischen der Wohnungsbaugesellschaft und der Sanierungsgesellschaft, so dass die Geschäfte der Sanierungsgesellschaft seitens der Wohnungsbaugesellschaft geführt werden.

Die Prüfung der möglichen Handlungsoptionen wurde durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft WIKOM vorgenommen. Über das Ergebnis wurde die Bürgerschaft ausführlich mit Bericht/Antwort vom 25.07.2013 unterrichtet.

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft kam in ihrem Prüfungsbericht unter Bewertung der Verhältnisse aus der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie der steuerrechtlichen Problematik zu folgenden Aussagen:

Aus der derzeitigen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie der strukturellen Entwicklung der verbleibenden Liegenschaften der Sanierungsgesellschaft wird deutlich, dass:

- das Geschäftsmodell separat ohne die Bereitstellung von zusätzlichem Kapital/Liquidität auch bei Erreichen einer geringen positiven Ertragslage sich nicht trägt,
- die Sanierungsgesellschaft, um ihren Bestand nicht zu gefährden, auf die Zuwendung des Gesellschafters, der Hansestadt Wismar, weiter angewiesen sein wird,
- auch im Rahmen einer Geschäftsbesorgung durch die Wohnungsbaugesellschaft sich dies dem Grunde nach nicht ändern wird.

Für eine Verschmelzung beider Gesellschaften sprechen nach Sicht der Wirtschaftsprüfer folgende Tatsachen:

1. Die Hansestadt Wismar verfügt mit der Wohnungsbaugesellschaft über eine gut aufgestellte Gesellschaft, die ohne Weiteres den ihr artverwandten Gegenstand des Unternehmens der Sanierungsgesellschaft ausfüllen kann. Insofern ist es sinnvoll, auch die Kosten für die separate Aufrechterhaltung einer Körperschaft des privaten Rechts einzusparen und die Sanierungsgesellschaft umwandlungsrechtlich auf die Wohnungsbaugesellschaft zu verschmelzen.
2. Eine Verschmelzung führt zukünftig zum Ersparen von Prüfungs-, Rechts- und Beratungs- sowie Verwaltungskosten und trägt damit zu einer nachhaltigen Verbesserung der Ergebnisbeiträge bei.
3. Die verbleibenden Synergien bzw. Einsparungen bei der Immobilienbewirtschaftung lassen sich bei einer direkten innerbetrieblichen Einflussnahme am ehesten erzielen. Insbesondere durch eine abgestimmte Bestandswirtschaft sind Investitions- und Instandhaltungsmaßnahmen, die sonst nicht durchführbar wären, möglich und führen insgesamt zu einer optimierteren Immobilienbewirtschaftung.
4. Die Wohnungsbaugesellschaft verfügt bei den kreditgebenden Banken über ein sehr gutes Rating (Bonität), welches sich bei einer Verschmelzung auch für die Kreditfinanzierung der Kredite der Sanierungsgesellschaft nutzen lässt und damit Vorteile in der Kreditfinanzierung entstehen.

5. Bei einer Verschmelzung wird davon ausgegangen, dass Kosteneinsparungen durch Miterledigung von entsprechenden Aufgaben durch die Mitarbeiter der Wohnungsbaugesellschaft und geringerer Fremdleistungsinanspruchnahme Einsparungen von bis zu 40 T€ p.a. realisierbar sind.

6. Die Wohnungsbaugesellschaft aufgrund ihrer Größe sowie der Gesamtschau des Immobilienbestandes grundsätzlich besser in der Lage ist, ein ausgewogenes und tragfähiges Liquiditäts- und Tilgungsmanagement unter Berücksichtigung einer nachhaltig positiven Entwicklung der Immobilien vorzunehmen.

7. Mit der Verschmelzung es zum Wegfall notwendiger Zuwendungen des Gesellschafter HWI zur Liquiditätsstärkung kommen wird.

Steuerrechtlich löst der Vorgang der Verschmelzung Grunderwerbssteuer aus. Zur Minimierung dieser war zu prüfen, inwieweit durch weitere Veräußerungen einzelner Liegenschaften an Dritte bis zum Verschmelzungszeitpunkt die Auswirkungen aus der Grunderwerbssteuer noch reduziert werden können. Im Ergebnis dieser Prüfung konnte die Tiefgarage in der Papenstraße an den EVB zur weiteren Bewirtschaftung noch in 2013 übertragen werden.

Abschließend wird seitens der Wirtschaftsprüfer eingeschätzt, dass die nachhaltigen Kosteneinsparungen durch eine zeitnahe Verschmelzung und eine Konsolidierung der Ressourcen nach dem tatsächlichen Bedarf innerhalb der Wohnungsbaugesellschaft mbH höher zu bewerten sind als die steuerlichen Nachteile.

In Erkenntnis der vorstehenden Ausführungen ist nunmehr vorgesehen, die Verschmelzung rückwirkend zum 01.01.2014 vorzunehmen.

Die Aufsichtsräte beider Gesellschaften haben der Verschmelzung der Sanierungsgesellschaft auf die Wohnungsbaugesellschaft zugestimmt.

## **Zu II.**

Nach den Bestimmungen des Umwandlungsgesetzes (UmwG) stehen den Beteiligten an einem Verschmelzungsverfahren bestimmte Rechte zu, die der Absicherung der jeweiligen eigenen Interessen dienen.

Im Falle der Verschmelzung der Sanierungsgesellschaft Wismar mbH mit der Wohnungsbaugesellschaft Wismar mbH sind die beteiligten Gesellschafter in beiden Gesellschaften die Hansestadt Wismar. Diese hält an beiden Gesellschaften jeweils 100 % der Anteile am Stammkapital. Mit der Verschmelzung erfolgt keine Änderung der Anteile an der fusionierten Gesellschaft. Die einvernehmliche Interessenlage ist daher gegeben.

Dies eröffnet die Möglichkeit auf die Wahrnehmung bestimmter Rechte aus dem Umwandlungsgesetz zu verzichten und damit eine zügigere Umsetzung des Verschmelzungsbeschlusses zu erreichen. Um die Verschmelzung noch im Jahr 2014 mit Rückwirkung auf den 01.01.2014 wirksam werden zu lassen, muss als spätester Termin zur Anmeldung der Verschmelzung bei Gericht der 01.08.2014 eingehalten werden.

Die Verzichte auf diese Rechte sind in einer Gesellschafterversammlung zu erklären und z.T. bei Abschluss des Verschmelzungsvertrages notariell zu beurkunden.

## **Zu III.**

Der Verschmelzungsvertrag ist notariell zu beurkunden.

Nach § 22 Abs. 3 Nr. 10 der Kommunalverfassung M-V ist die Entscheidung über die Errichtung, Übernahme, wesentliche Änderung der Aufgaben, wesentliche Erweiterung oder Einschränkung, Änderung der Organisationsform und Auflösung kommunaler Unternehmen und Einrichtungen sowie Beteiligungen an Unternehmen und Einrichtungen der Bürgerschaft vorbehalten.

Damit durch den nach § 71 zuständigen gesetzlichen Vertreter der Hansestadt Wismar in der Gesellschafterversammlung, den Bürgermeister, die entsprechenden Erklärungen abgegeben werden können und der Verschmelzungsvertrag abgeschlossen werden kann, ist eine Handlungsvollmacht erforderlich.

Die Beschlüsse der Bürgerschaft sind gemäß § 77 Kommunalverfassung der Kommunalaufsicht anzuzeigen, sofern die Verschmelzung zu einer wesentlichen Erweiterung oder einer wesentlichen Änderung der Aufgaben der Wohnungsbaugesellschaft führt. Maßgeblich hierfür sind die bei der Wohnungsbaugesellschaft zum Zeitpunkt vor der Verschmelzung hinsichtlich Art und Umfang der Aufgabenwahrnehmung bestehenden Verhältnisse. Da die Wohnungsbaugesellschaft bereits heute sowohl Aufgaben der Wohnungsverwaltung und -bewirtschaftung als auch Sanierungsaufgaben wahrnimmt, ist die Einleitung eines Anzeigeverfahrens nicht erforderlich.

**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:

<input checked="" type="checkbox"/>	neu
<input checked="" type="checkbox"/>	freiwillig
<input type="checkbox"/>	eine Erweiterung
<input type="checkbox"/>	Vorgeschrieben durch:

**Anlage/n:** Verschmelzungsvertrag

Der Bürgermeister

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

Verhandelt zu Wismar am \_\_\_\_.

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar im Bezirk des Oberlandesgerichts \_\_\_\_\_ mit dem Amtssitz zu Wismar

\_\_\_\_\_ ,  
erschieden:

1. Herr Klaus-Dieter Thauer, geboren am 18.05.1959, dienstansässig 23966 Wismar; Juri-Gagarin-Ring 55;
  - hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern für die Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar, (HRB 1954 Amtsgericht Schwerin), als deren alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer
2. Herr Klaus-Dieter Thauer, geboren am 18.05.1959, dienstansässig 23966 Wismar; Juri-Gagarin-Ring 55;
  - hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern für die Sanierungs-Gesellschaft Hansestadt Wismar mit beschränkter Haftung (HRB 2317 Amtsgericht Schwerin), als deren alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer

jeweils vom Selbstkontrahierungsverbot nach § 181 BGB befreit.

3. Herr \_\_\_\_\_, geboren am \_\_\_\_., dienstansässig \_\_\_\_\_
  - hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern gemäß der im Original vorgelegten und in beglaubigter Abschrift beigefügten Vollmacht als Vertreter des alleinigen Gesellschafters der 1) und 2)

Hansestadt Wismar  
Am Markt 1, 23966 Wismar

Zu dem Erschienenen zu 1) bescheinigt der Notar auf Grundlage der von ihm genommenen Einsicht in den ihm vorgelegten beglaubigten Handelsregisterauszug HRB 1954 des Amtsgerichts Schwerin betreffend die Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar, dass diese Gesellschaft und der Erschienene als einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer dieser Gesellschaft eingetragen ist. Der Notar bescheinigt weiterhin, dass der Erschienene von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit ist.

Zu dem Erschienenen zu 2) bescheinigt der Notar auf Grundlage der von ihm genommenen Einsicht in den ihm vorgelegten beglaubigten Handelsregisterauszug HRB 2317 des Amtsgerichts Schwerin betreffend die Sanierungs-Gesellschaft Hansestadt Wismar mit beschränkter Haftung, dass diese Gesellschaft und der Erschienene als einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer dieser Gesellschaft eingetragen ist. Der Notar bescheinigt weiterhin, dass der Erschienene von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit ist.

Die Erschienenen ersuchen um Beurkundung der nachfolgend abgegebenen Erklärungen:

**I.  
Vorbemerkung**

Die Sanierungs-Gesellschaft Hansestadt Wismar mit beschränkter Haftung soll mit Wirkung zum 01.01.2014, 00:00 Uhr, zur Aufnahme auf die Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar verschmolzen werden.

Dies vorangestellt, bitten die Erschienenen nunmehr um die Beurkundung

**des Verschmelzungsvertrags,  
von Gesellschafterversammlungsbeschlüssen  
der Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar und der Sanierungs-  
Gesellschaft Hansestadt Wismar mit beschränkter Haftung  
sowie ergänzender Erklärungen.**

**II.  
Verschmelzungsvertrag**

Die Erschienenen zu 1) und 2) schließen den nachfolgenden Verschmelzungsvertrag zwischen der

**Sanierungs-Gesellschaft Hansestadt Wismar mit beschränkter Haftung  
- als übertragende Rechtsträgerin –  
im Folgenden kurz „SaWi“ genannt**

und der

**Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar  
- als übernehmende Rechtsträgerin -  
im Folgenden kurz „Wobau“ genannt**

## **§ 1**

### **Rechtliche Verhältnisse**

- (1) Die SaWi hat ihren Sitz unter der Geschäftsadresse Juri-Gagarin-Ring 55 in 23966 Wismar und ist im Handelsregister des Amtsgerichts Schwerin unter HRB 2317 eingetragen. Ihr eingetragenes Stammkapital beträgt € 450.000,00. Die Einlagen auf das Stammkapital sind vollständig geleistet. Alleinige Gesellschafterin der SaWi ist die Hansestadt Wismar.
- (2) Die Wobau hat ihren Sitz unter der Geschäftsadresse Juri-Gagarin-Ring 55 in 23966 Wismar und ist im Handelsregister des Amtsgerichts Schwerin unter HRB 1954 eingetragen. Ihr gezeichnetes Stammkapital beträgt € 1.000.000,00. Die Einlagen auf das Stammkapital sind vollständig geleistet. Alleinige Gesellschafterin der Wobau ist die Hansestadt Wismar.

## **§ 2**

### **Vermögensübertragung**

- (1) Die SaWi überträgt hiermit ihr Vermögen als Ganzes mit allen Rechten und Pflichten unter Auflösung ohne Abwicklung gemäß § 2 Abs. 1 des Umwandlungsgesetzes (UmwG) auf die Wobau (Verschmelzung durch Aufnahme).
- (2) Der Verschmelzung wird die Bilanz aus dem Jahresabschluss der übertragenden Gesellschaft zum 31.12.2013 als Schlussbilanz zugrunde gelegt.
- (3) Die Übernahme des Vermögens der übertragenden Gesellschaft durch die aufnehmende Gesellschaft erfolgt im Innenverhältnis mit Wirkung zum 01.01.2014, 00:00 Uhr, (Verschmelzungstichtag). Von diesem Zeitpunkt an gelten alle Handlungen und Geschäfte der übertragenden Gesellschaft als für Rechnung der aufnehmenden Gesellschaft vorgenommen.

## **§ 3**

### **Kapitalerhöhung, Umtauschverhältnis, Gegenleistung**

- (1) Die aufnehmende Gesellschaft sieht von der Gewährung von Geschäftsanteilen nach § 54 Abs. 1 Satz 3 UmwG ab, da der Anteilsinhaber des übertragenden Rechtsträgers hierauf verzichtet.
- (2) Sonstige Gegenleistungen, insbesondere Geldzahlungen oder Darlehensforderungen, werden dem Gesellschafter der übertragenden Gesellschaft nicht gewährt.

#### **§ 4**

#### **Rechte und besondere Vorteile**

- (1) Inhaber besonderer Rechte i. S. v. § 5 Abs. 1 Nr. 7 UmwG gibt es nicht. Daher werden keine Rechte i. S. v. § 5 Abs. 1 Nr. 7 UmwG für Inhaber besonderer Rechte gewährt. Auch dem Gesellschafter werden keine Rechte i. S. v. § 5 Abs. 1 Nr. 7 UmwG gewährt. Für die in den Sätzen 1 bis 3 genannten Personen sind auch keine Maßnahmen im Sinne der vorgenannten Vorschrift vorgesehen.
- (2) Den in § 5 Abs. 1 Nr. 8 UmwG genannten Personen werden keine besonderen Vorteile i. S. v. § 5 Abs. 1 Nr. 8 UmwG gewährt.

#### **§ 5**

#### **Folgen der Verschmelzung für die Arbeitnehmer und ihre Vertretungen**

Das derzeit alleinige bestehende Arbeitnehmerverhältnis mit dem Geschäftsführer bei der SaWi als übertragende Gesellschaft wird mit Datum der Eintragung der Verschmelzung in das Handelsregister beendet. Davon unberührt bleiben die Bestellung und das Arbeitsverhältnis des Geschäftsführers bei der Wobau als übernehmende Gesellschaft.

#### **§ 6**

#### **Kosten**

Bis zum Wirksamwerden der Verschmelzung tragen die Parteien die ihnen im Zusammenhang mit der Vorbereitung und Durchführung der Zusammenführung sowie die im Zusammenhang mit diesem Vertrag entstehenden Kosten selbst. Die gemeinsam veranlassten Kosten werden von den Parteien gemeinsam getragen.

#### **§ 7**

#### **Verzichtserklärung**

Die alleinige Gesellschafterin der beiden Gesellschaften hat folgende notariell beurkundete Verzichtserklärungen abgegeben:

- (1) Verzicht auf die Erstellung von Verschmelzungsberichten.
- (2) Verzicht auf eine Verschmelzungsprüfung.
- (3) Verzicht auf Klage gegen die Wirksamkeit der Verschmelzungsbeschlüsse.

**§ 8**  
**Rücktrittsvorbehalt**

- (1) Jeder Vertragspartner kann von diesem Verschmelzungsvertrag zurücktreten, wenn die Verschmelzung nicht bis zum Ablauf des 31.08.2014 in das Handelsregister der aufnehmenden Gesellschaft eingetragen und damit wirksam geworden ist.
- (2) Die Erklärung des Rücktritts erfolgt schriftlich mit Abdruck an den amtierenden Notar. Ein Rücktritt erfolgt mit sofortiger Wirkung. Jeder Vertragspartner kann auf bestehende Rücktrittsrechte verzichten.
- (3) Im Fall des Rücktritts sind etwa erbrachte Leistungen der einen Vertragspartei an die andere wie vertraglich geschuldet - ohne Zins - zurückzugewähren. Schadensersatz ist ausgeschlossen, es sei denn, eine Vertragspartei habe den Rücktritt arglistig herbeigeführt.

**§ 9**  
**Vollzugsvollmacht / Teilnichtigkeit / Steuerhinweis und sonstige Hinweise**

- (1) Der amtierende Notar wird mit dem handelsregisterrechtlichen Vollzug dieser Urkunde beauftragt.

Für den Fall, dass eine Änderung oder Ergänzung des Vertrags aufgrund etwaiger Beanstandungen des Registergerichts notwendig werden sollte, bevollmächtigen die Erschienenen die Notarmitarbeiterinnen des amtierenden Notars

a)

b)

beide dienstansässig \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, und zwar jede für sich allein unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB,

alle Erklärungen für die Vertragsbeteiligten abzugeben, die zur Durchführung dieser Urkunde und zur Beseitigung von etwaigen Beanstandungen erforderlich oder notwendig sind.

Von dieser Vollmacht kann nur zur Notarstelle des amtierenden Notars Gebrauch gemacht werden.

Eine Haftung der Bevollmächtigten ist ausgeschlossen; die Haftung des amtierenden Notars bleibt unberührt.

Vorstehende Vollmacht erstreckt sich auch auf die etwa notwendige formulierungstechnische Änderung oder Ergänzung der Satzungsänderung oder von Handelsregisteranmeldungen, die zum Vollzug dieser Urkunde getätigt werden / sind.

Der amtierende Notar hat jedoch gleichzeitig darauf hingewiesen, dass sich vorstehende Vollmacht nur auf etwa offenkundige Fehler, z. B. Schreibfehler oder rein redaktionelle bzw. rechtstechnische Änderungen bezieht; jedwede relevante inhaltliche Änderung be-

dürfe vielmehr formeller Vertragsergänzung mit ergänzender / genehmigender Beschlussfassung der Anteilshaber der Beteiligten.

- (2) Der Aufsichtsrat der aufnehmenden Gesellschaft hat in seiner Sitzung am 14.01.2014 die Verschmelzung mit der SaWi befürwortet.
- (3) Sollten einzelne Bestimmungen dieser Urkunde nichtig sein oder werden oder sollten sie undurchführbar sein, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Urkundsteile nicht berührt. Die Parteien verpflichten sich, die nichtige, unwirksame oder undurchführbare Bestimmung durch eine andere Bestimmung zu ersetzen, die wirksam bzw. durchführbar ist und dem am nächsten kommt, was die Beteiligten mit der nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung wirtschaftlich bzw. rechtlich beabsichtigt haben.
- (4) Eine steuerliche Beratung durch den amtierenden Notar hat nicht stattgefunden; ihm ist auch Auftrag dieserhalb nicht erteilt.

Die Vertragsbeteiligten haben sich im Hinblick auf ihre steuerlichen Belange vielmehr jeweils anderweitig beraten lassen.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass

- dieser Vertrag der wirksamen Zustimmung der Gesellschafterversammlung sowohl der übertragenden als auch der übernehmenden Gesellschaft bedarf,
- die Verschmelzung erst mit Eintragung im Handelsregister wirksam wird und
- er diesen Vertrag dem Finanzamt anzuzeigen hat.

Diese Niederschrift nebst den Anlagen 1) und 2) wurden den Erschienenen vom Notar vorgelesen und von ihm genehmigt; alsdann wurde diese Niederschrift von den Erschienenen und vom Notar eigenhändig, wie folgt, unterschrieben:

**Vorlage****Nr.:****VO/2014/0848**Federführend:  
03 Beteiligungsverwaltung

Status: öffentlich

Datum: 11.02.2014

Beteiligt:

Verfasser: Jeske, Claudia

**Besetzung zweier Sitze des Aufsichtsrates der  
Wirtschaftsförderungsgesellschaft Wismar mbH**

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	27.02.2014	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Die Bürgerschaft bestellt mit sofortiger Wirkung die nachstehenden Personen in den Aufsichtsrat der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Wismar mbH:

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_

**Begründung:**

Die Bürgerschaft hat in ihrer Sitzung am 28.11.2013 die Vorlage zur Wirtschaftsförderungsgesellschaft Wismar mbH – Übertragung von Gesellschaftsanteilen/ Neufassung des Gesellschaftsvertrages (VO/2013/0790) beschlossen.

Die Hansestadt Wismar ist nunmehr alleinige Gesellschafterin. Die bisherige Mitgesellschafterin - die Sparkasse Mecklenburg – Nordwest hatte ihre Gesellschaftsanteile i.H.v. 24 % des Stammkapitals der Hansestadt Wismar angeboten. Die Hansestadt Wismar hat dieses Angebot auf der Gesellschafterversammlung der Wirtschaftsförderungsgesellschaft am 18. Dezember 2013 angenommen.

Der Gesellschaftsvertrag sieht unter § 9 Abs. 2 eine Anzahl von 5 Aufsichtsratsmitgliedern vor, die durch die Gesellschafterin entsandt werden.

Derzeit gehören dem Aufsichtsrat als Vertreter der Hansestadt Wismar die nachstehenden Personen an:

- CDU – Fraktion: Herr Lüdemann, Horst
- Fraktion DIE LINKE: Frau Prof. Dr. Wienecke, Marion
- FDP – Fraktion: Herr Manthey, Peter.

Mit der Übernahme der Gesellschaftsanteile der Sparkasse Mecklenburg – Nordwest sind nun **zwei Sitze** des Aufsichtsrates durch die Hansestadt Wismar nach zu besetzen.

Die Bestellung der Vertreter erfolgt 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 der Hansestadt Wismar wurden folgende Personen vorgeschlagen:

- SPD – Fraktion: Frau Gustke, Elke
- CDU – Fraktion: Herr Rakow, Sigfried
- FÜR – WISMAR – Fraktion: Herr Klein, Tommy.

**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.)

**Vorlage****Nr.:****VO/2014/0851**Federführend:  
Fraktion DIE LINKE.

Status: öffentlich

Datum: 14.02.2014

Beteiligt:  
1 Büro der Bürgerschaft

Verfasser: Fraktion DIE LINKE.

**Ehrenamtspass**

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	27.02.2014	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt, die Einführung eines Ehrenamtspasses, als Anerkennung für ehrenamtliches Engagement.

**Begründung:**

In vielen Vereinen und Institutionen arbeiten Helferinnen und Helfer mit großem Engagement ehrenamtlich. In unserer Stadt stellt dieser ehrenamtliche Einsatz einen unverzichtbaren Baustein dar, ohne den viele Projekte in den verschiedensten Bereichen nicht denkbar wären.

Der Ehrenamtspass wäre eine Anerkennung des ehrenamtlichen Engagements. Er soll ein Dankeschön für die jahrelange Hilfe, Unterstützung und Anstrengung der Wismarer Ehrenamtler sein.

Der Ehrenamtspass soll besondere Vergünstigungen in städtischen Einrichtungen gewähren,

z.B.:

- Theater
- Museen
- Stadtbibliothek
- Musikschule

Unternehmen und Institutionen in der Hansestadt Wismar sind herzlich eingeladen, ebenfalls Vergünstigungen anzubieten.

**Anlage/n:**

- keine

Christa Hagemann  
Fraktionsvorsitzende

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

**Vorlage****Nr.:****VO/2014/0852**Federführend:  
FÜR-WISMAR-Fraktion

Status: öffentlich

Beteiligt:  
1 Büro der Bürgerschaft

Datum: 14.02.2014

Verfasser: FÜR-WISMAR-Fraktion

**Umsetzung der Beschlüsse zur Tourist-Information und zum Welterbe-Zentrum**

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	27.02.2014	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Die Bürgerschaft bestätigt ihre Beschlüsse zum Welterbe- Zentrum (Nr.0370-21/11) und zur Tourist- Information (Nr.0464-26/11).

Der Bürgermeister wird aufgefordert, diese Beschlüsse umzusetzen oder eine veränderte Beschlusslage in der Bürgerschaft anzustreben.

**Begründung:**

Sowohl zum Welterbe-Zentrum, als auch zur Tourist-Information existiert eine Beschlusslage. Sollte der Bürgermeister diese Beschlüsse nicht umsetzen können oder wollen, ist es unumgänglich in der Bürgerschaft eine neue Beschlusslage herbeizuführen.

**Anlage/n:**

- aktuelle Beschlusslage  
(Vorlagen 0370-21/11; 0464-26/11)

Michael Werner  
Fraktionsvorsitzender

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

Sachbearbeitendes Amt:  
Bauordnungs- und Denkmalamt

Wismar, den 25.01.2011  
Sachbearbeiter: Herr Günter  
Telefon: 2516043  
Drucksachen Nr.:  
Punkt ..... der Tagesordnung

Bürgerschaft der Hansestadt Wismar  
z. H. des Präsidenten

## V o r l a g e

Gegenstand: Modernisierung / Instandsetzung Lübsche Straße 23 (ehemalige Kaufmannskompanie)  
hier: Variantenentscheidung zur künftigen Nutzung  
Eigentümerin: Hansestadt Wismar

**Beschlussvorschlag:** Die Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude Lübsche Straße 23 (ehemalige Kaufmannskompanie) ist auf Grundlage des Nutzungskonzeptes der **Vorzugsvariante** weiter vorzubereiten. Die **Vorzugsvariante** sieht vor, das östliche Giebelhaus einschließlich des Kemladens im Erd- und 1. Obergeschoss öffentlich als UNESCO-Welterbe-Besucherzentrum und das westliche Giebelhaus im Erdgeschoss zu Büro Zwecken und im 1. Obergeschoss zu Wohnzwecken zu nutzen.

**Begründung:** siehe

Variante 1	- Anlage 1
Variante 1.2	- Anlage 2
Variante 2	- Anlage 3
Vorzugsvariante	- Anlage 4
	- Anlage 5

### Verfahren:

1. Welche Ämter oder Projektgruppen sind beteiligt?	Mit welchem Ergebnis?
Amt für Zentrale Dienste	- zustimmend
Stabsstelle Stadtentwicklung und Welterbe	- zustimmend
Amt für Presse, Tourismus und Bürgerservice	- zustimmend
Stadtgeschichtliches Museum	- Stellungnahme mit Hinweisen
Sanierungsträger DSK	- zustimmend

### 2. Finanzielle Auswirkungen

2.1 unmittelbar € 3.600.000,00 (aus „Investitionsprogramm nationale UNESCO-Welterbestätten 2010“)

2.2 entfällt

2.3 entfällt

### 3. Die Maßnahme ist: c) freiwillig

4. Beraten im: Sanierungsausschuss am: 10.03.2011  
Ergebnis: befürwortet  
Niederschrift - Nr.: 17/2009-2014  
Punkt 4 der Tagesordnung

Bauausschuss am: 14.03.2011

Ergebnis:  
Niederschrift - Nr.:  
Punkt der Tagesordnung

5. Die Entscheidung trifft: Die Bürgerschaft

6. Ergebnis:

Thomas Beyer  
Bürgermeister

**Begründung:**

Die Hansestadt Wismar hatte sich auf Grundlage des Beschlusses der Bürgerschaft Drucksache 0156-09/10 vom 25.02.2010 mit einem Antrag auf Förderung von 6 Objekten / Maßnahmen für das „Investitionsprogramm nationale UNESCO-Welterbestätten 2010“ beworben. Nach Prüfung der Anträge durch die vom Bundesminister Dr. Ramsauer eingesetzte interdisziplinäre Expertenkommission wurde von den 6 eingereichten Projekten der Hansestadt Wismar das alleinige Projekt „Sanierung und Umnutzung der Bürgerhäuser Lübsche Straße 23 – ehemalige Kaufmannskompanie“ zur Förderung empfohlen.

Für das Grundstück Lübsche Straße 23 wurde daraufhin fristgerecht der Antrag auf Zuwendung für die Projektförderung innerhalb des „Investitionsprogramm nationale UNESCO-Welterbestätten 2010“ gestellt. Mit dem Zuwendungsbescheid vom 13.12.2010 wurde dem Antrag entsprochen, der Höchstbetrag der Bundesfinanzhilfen beträgt 3.420.000,00 € (95 % der zuwendungsfähigen Ausgaben). Der Umfang der zuwendungsfähigen Ausgaben beträgt 3.600.000,00 € (incl. kommunaler Eigenanteil der Hansestadt Wismar in Höhe von 180.000,00 € (5 % der zuwendungsfähigen Ausgaben)). Der Zeitraum der Förderung erstreckt auf die Jahre 2010 bis 2014.

Der Zeit- und Maßnahmeplan innerhalb des Projektablaufes sah eine Aktualisierung der bisherigen Vorplanung und die Erarbeitung von Varianten einschließlich des damit verbundenen Nutzungskonzeptes vor. Im Ergebnis wurden folgende Varianten untersucht.

**Variante 1 – Denkmalhaus Welterbestätte + Wohnen und Gewerbe (Anlage 2)**

Nutzung KG: HA, Lager, Technik

- EG: östliches Giebelhaus – UNESCO-Büro, Ausstellung, Shop
- Kemladen – Werkstatt / Restaurator (saisonbedingte Nutzung)
- westliches Giebelhaus – separater Hauszugang mit Treppenhaus; Praxis / Kanzlei
- 1. OG: östliches Giebelhaus – Ausstellung / Tapetensaal / Gästezimmer
- Kemladen – Werkstatt / Restaurator (saisonbedingte Nutzung)
- westliches Giebelhaus – Wohnung
- DG: östliches Giebelhaus – Gästezimmer
- westliches Giebelhaus – Wohnung (Ergänzung zu 1.OG)

Kostenschätzung nach DIN 276 (Kostengruppen 100-700): 3.440.000,00 €

**Variante 1.2 – UNESCO-Welterbehaus und Vereinshaus (Anlage 3)**

Nutzung KG: HA, Lager, Technik, Weinkeller

- EG: östliches Giebelhaus – UNESCO-Welterbe-Besucherzentrum
- Kemladen – UNESCO-Welterbe-Besucherzentrum (saisonbedingte Nutzung)
- westliches Giebelhaus – separater Hauszugang mit Treppenhaus; Gaststätte
- 1. OG: östliches Giebelhaus – UNESCO-Welterbe-Besucherzentrum / Tapetensaal / Büro
- Kemladen – UNESCO-Welterbe-Besucherzentrum (saisonbedingte Nutzung)
- westliches Giebelhaus – Vereinsräume
- DG: östliches Giebelhaus – Gästezimmer
- westliches Giebelhaus – Technik

Kostenschätzung nach DIN 276 (Kostengruppen 100-700): 3.373.000,00 €

#### **Variante 2 – Vereinshaus (Anlage 4)**

Nutzung KG: HA, Lager, Technik, Weinkeller

EG: östliches Giebelhaus – Vereinsräume, Lesecafe, Verkauf / zusätzlicher Gastraum

Kemladen – Vereinscafe (saisonbedingte Nutzung)

westliches Giebelhaus – ohne separatem Hauszugang; Gaststätte

1. OG: östliches Giebelhaus – Vereinsräume / Tapetenzimmer

Kemladen – Werkstatt / Atelier (saisonbedingte Nutzung)

westliches Giebelhaus – Vereinsräume; Büro / Archiv

DG: östliches Giebelhaus – Gästezimmer

westliches Giebelhaus – Technik

Kostenschätzung nach DIN 276 (Kostengruppen 100-700): 3.310.000,00 €

Die jeweiligen Vor- und Nachteile werden in den einzelnen Varianten (Anlagen 2-4) erläutert.

In Auswertung der möglichen Vor- bzw. Nachteile der vorliegenden Varianten wird eine **Vorzugsvariante** aus den Nutzungsvorschlägen der Varianten 1 und 1.2 vorgeschlagen. Die **Vorzugsvariante** stellt sich in der Nutzung wie folgt dar:

#### **Vorzugsvariante – UNESCO-Welterbe-Besucherzentrum + Wohnen und Gewerbe (Anlage 5)**

Nutzung KG: HA, Lagerflächen

EG: östliches Giebelhaus – UNESCO-Welterbe-Besucherzentrum

Kemladen – UNESCO-Welterbe-Besucherzentrum (saisonbedingte Nutzung)

westliches Giebelhaus – separater Hauszugang mit Treppenhaus; Büro

1. OG: östliches Giebelhaus – UNESCO-Welterbe-Besucherzentrum / Tapetenzimmer

Kemladen – UNESCO-Welterbe-Besucherzentrum (saisonbedingte Nutzung)

westliches Giebelhaus – Wohnnutzung

DG: östliches Giebelhaus – Gästezimmer

westliches Giebelhaus – Technik

Kostenschätzung nach DIN 276 (Kostengruppen 100-700): 3.400.000,00 €

Zusammenfassend wird die **Vorzugsvariante** wie folgt begründet:

Die Lübsche Strasse 23 stellt ein aus kulturhistorischen, baudenkmalpflegerischen und künstlerischen Gründen herausragendes Gebäudeensemble innerhalb des Wismarer UNESCO-Welterbes dar.

Es besteht aus zwei Giebelhäusern mit einem gemeinsamen Zugang an der Lübschen Straße und einem rückwärtigen Kemladen, der an das westliche Giebelhaus anschließt. Das westliche zweigeschossige, dreiaxige verputzte Giebelhaus wurde in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts in neogotischer Formensprache mit neogotischem Treppengiebel über dem kräftig abgestuften Hauptgesims überformt. Die Putzfassade weist eine – ehemals durch einen Balkon bekrönte – zweigeschossige Utlucht auf. Der hofseitige Giebel ist in sichtbarem Fachwerk ausgeführt. Die Fassade des über einem mittelalterlichen Feldsteinsockel in Ziegelbauweise errichteten Kemladens ist mit reich beschnitztem Fachwerk des 16. Jahrhunderts gestaltet. Von der ursprünglichen historischen Ausstattung, welche die Nutzungsgeschichte des Hauses in eindrucksvoller Weise darstellt, sind u.a. die barocke Wendeltreppe und ein – zum Schutz zwischenzeitlich ausgelagerter – französischer Tapetenzyklus der Pariser Manufaktur Dufour von 1823 mit Darstellungen des mythologischen Themas „Telemach auf der Insel Calypso“ erhalten. Der Erhalt und

die zukünftige Präsentation dieser Tapeten im Objekt ist aufgrund ihres Seltenheitswertes für die Entwicklung bürgerlichen Wohnens in Wismar und im Ostseeraum von besonderer Bedeutung. Während der Sicherungsarbeiten vor 6 Jahren wurden aufwändige florale barocke Wandmalereien und weitere Details reicher klassizistischer Ausstattung entdeckt. Spektakulär sind mittelalterliche Gewölbeansätze im Erdgeschoss, die auf eine gewölbte Halle in diesem Bürgerhaus verweisen.

Auch stadtgeschichtlich ist das Objekt aufgrund der hier nachweisbar wohnhaften Familie Lembcke, die im 19. Jahrhundert zahlreiche Bürgermeister stellte, von besonderem Interesse. Im Jahr 1924 wurden die Grundstücke aus dem Nachlass des Justizrat Lembcke für die in hansestädtischer Tradition wiederbelebte „Kaufmanns-Compagnie“ zu Wismar zur Nutzung als „Gildehaus“ erworben.

Mit der **Vorzugsvariante** wird daher ein Nutzungskonzept vorgeschlagen, welches das Gebäudeensemble, insbesondere das östliche Giebelhaus und den angrenzenden Kegladen, wieder für eine breite Öffentlichkeit zugänglich macht.

Die in den Varianten 1 und 1.2 dargestellte Funktionstrennung beider Giebelhäuser und die Reaktivierung des historisch belegten Eingangs im westlichen Giebelhaus schafft die Möglichkeit, die vorhandene bauliche Struktur in mehrere Nutzungseinheiten zu gliedern, die auf Grund der flexiblen Erschließung einen unabhängigen Betrieb erlauben.

Für die Nutzung des östlich gelegenen Giebelhauses mit Kegladen wird ein in Wismar noch nicht vorhandenes **UNESCO-Welterbe-Besucherzentrum** vorgeschlagen, welches dem Beispiel der Hansestadt Stralsund folgen soll, die ein vergleichbares Besucherzentrum im Sommer 2011 eröffnen wird. Ziel des **UNESCO-Welterbe-Besucherzentrums** für Wismar ist, einer breiten Öffentlichkeit das kulturelle Erbe nahe zu bringen und sie über die Wismarer Welterbestätte als Teil der gemeinsamen Welterbestätte mit Stralsund zu informieren. Die erforderlichen Umbauten können auf ein Minimum beschränkt werden und die Synergie aus historischem Gebäude und Ausstellung zum Thema schafft sehr gute Voraussetzung zur optimalen Umsetzung der Nutzungsvorstellungen. Um den Kegladen in seiner inneren und äußeren Gestalt zu erhalten, wird auf Grund des dünnwandigen Fachwerk-Außenmauerwerks und den zahlreichen Befunde auf den Innenwandflächen nur eine saisonale Nutzung vorgeschlagen. Um eine barrierefreie Nutzung zu ermöglichen, ist hofseitig die Einordnung eines Aufzuges vorgesehen, der über die Zuwegung des Nachbargrundstücks Beguinenstraße 2 erreicht werden kann.

Das westlich gelegene Giebelhaus bietet durch die Trennung und den wiedergeschaffenen hauseigenen Zugang die Möglichkeit, unabhängige Nutzungseinheiten im Erd- sowie im 1. Obergeschoss einzuordnen. Um auch hier Öffentlichkeit zu ermöglichen, historische Nutzungen zu reaktivieren und dabei die Wirtschaftlichkeit nicht außer Betracht zu lassen, wird im Erdgeschoss eine Büronutzung vorgeschlagen. In Hinblick auf die Nutzungsmischung ist im verbleibenden 1. Obergeschoss die Einordnung einer Wohnung geplant.

Die Nutzung des angrenzenden, durch Baumbestand geprägten Gartenbereichs steht im Einklang sowohl mit der angedachten öffentlichen als den privaten Nutzungen.

Ein über den Bestand hinausgehender Ausbau der Dachgeschosse ist nicht vorgesehen, da der Eingriff aus denkmalpflegerischer Sicht nicht befürwortet wird und vom finanziellen Aufwand

her die eng kalkulierten Finanzhilfen übersteigt.

Eine überwiegend öffentliche Nutzung bzw. öffentliche Zugänglichkeit entspricht der historischen Bedeutung des Standortes und erscheint auch unter dem Aspekt der besonderen öffentlichen Förderung von 95% angemessen.

Sofern dem Nutzungsvorschlag der Vorzugsvariante zugestimmt wird, muss das Konzept **UNESCO-Welterbe-Besucherzentrum** inhaltlich untersetzt und mit den Beteiligten abgestimmt werden. Die im Beschluss festzulegende künftige Nutzung bildet des weiteren die inhaltliche Grundlage für die zu erarbeitende Entwurfsplanung (Leistungsphase 3) für weiteren Vorbereitung der Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudeensembles Lübsche Straße 23.

## VORLAGE

Gegenstand:      **Instandsetzung und Modernisierung des  
Stadthauses, Am Markt 11 in 23966 Wismar**

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft beschließt,

A.

1. Das Stadthaus, gelegen Am Markt 11, wird instandgesetzt und modernisiert.
2. Das sodann sanierte Gebäude soll als ein zentrales Verwaltungsgebäude der Hansestadt Wismar, insbesondere für die Touristinformation, genutzt werden. Mit der Sanierung und Instandsetzung der dazu gewonnenen Büroflächen können derzeit andere angemietete Standorte aufgegeben werden.
3. Die Finanzierung der Sanierungskosten, die voraussichtlich 3,6 Mio. € und mobile Ausstattung von 250.000 € (geschätzt) betragen werden, ist ab dem Haushaltsjahre 2012 einzuordnen, wobei Fördermittel einzuwerben sind.

B.

1. Bei Ablehnung der Sanierung (Nr. 1) wird das Objekt „Stadthaus“, Am Markt 11, zum Verkehrswert und nach Konzept ausgeschrieben und veräußert.
2. Die Tourismusinformation ist in diesem Fall anderweitig unterzubringen.“

Begründung:      s. Anlage

Verfahren:

1. Welche Ämter oder Projektgruppen sind beteiligt?

- Amt für Zentrale Dienste /Einreicher
- Amt für Finanzverwaltung
- DSK

Ergebnis?

- zustimmend
- zustimmend
- zustimmend

2. Finanzielle Auswirkungen:

	Sachkosten	UA	Personalkosten	UA
<u>2.1 unmittelbar</u>				
a) f. d. lfd. Haushaltsjahr	0,00 €			
b) weitere Folgekosten	-			

2.2 mittelbar

a) einmalige Kosten -

b) -

2.3 Im Investitionsplan enthalten? Nein

3. Die Maßnahme/Aufgabe ist:

a) neu

b) ~~eine Erweiterung~~

c) freiwillig

d) ~~vorgeschrieben durch:~~

4. Beraten im:

Verwaltungsausschuss am 01.08.2011

Ergebnis: .....zustimmend Vorschlag A

Niederschrift-Nr.: 20/2009-2014

Punkt: 4.1 TO

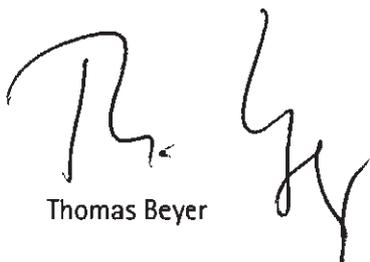
Finanz- und Liegenschaftsausschuss am 10.08.11 / 14.09.11

Ergebnis: .....zustimmend Vorschlag A

Niederschrift-Nr.: .....

Punkt: 5 TO

5. Die Entscheidung trifft: die Bürgerschaft



Thomas Beyer

Bürgermeister

# Begründung

## Zu A. Instandsetzung und Modernisierung des Stadthauses

### 1.1. Berichtsteil zum Gebäude

Bei dem Gebäude „Stadthaus“, handelt es sich um ein Baudenkmal (eingetragen in der Denkmalliste). Sowohl das äußere Erscheinungsbild, getragen von der historisch wertvollen Originalsubstanz, als auch das Innere des Gebäudes stehen unter Denkmalschutz.

Der Bauzustand des Gebäudes verschlechtert sich stetig. Die im Februar/ März 2011 durchgeführten Notsicherungsmaßnahmen, geschahen unter dem Vorzeichen - Gefahr in Verzug. Diese Maßnahme kann aber die notwendige Gesamtanierung nur für einen kurzen Zeitraum hinausschieben. Es besteht die Gefahr, dass das Haus weiter verfällt und der weitere Substanzverlust der denkmalpflegerisch so wertvollen Architekturgliederungen zu befürchten ist. Eine Gesamtanierung des Hauses am ersten Platz der Stadt ist unumgänglich.

Derzeit werden die Geschosse des Stadthauses folgendermaßen genutzt:

- Erdgeschoss: - wird zurzeit von der Tourismusinformation genutzt
- 1. Obergeschoss: - werden Teilbereiche durch die Presseabteilung genutzt und die Büroräume zur Marktseite stehen zeitweise der SOKO- Wismar für Dreharbeiten zur Verfügung.
- 2. Obergeschoss: - Leerstand
- Dachgeschoss: - Leerstand

### 1.2. Stadthaus nach der Sanierung

Nach der Instandsetzung und Modernisierung stehen im Stadthausgebäude 850 m<sup>2</sup> reine Büroflächen zur Verfügung, zuzügl. Archiv- u. Nebenräume, sowie Sanitärbereiche und zwar wie folgt:

Erdgeschoss	ca. 240,00 m <sup>2</sup>
1. Obergeschoss	ca. 230,00 m <sup>2</sup>
2. Obergeschoss	ca. 220,00 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	ca. 170,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 850,00 m<sup>2</sup></b>

Davon werden ca. 250 m<sup>2</sup> für die Tourismusinformation benötigt.

Die Restfläche von ca. 600 m<sup>2</sup> (reine Bürofläche - zuzüglich Archiv- u. Nebenräume u. Sanitärbereiche) stehen dann für die Nutzung durch andere Verwaltungseinheiten bereit.

### 1.3. Bürohaus / Großschmiedestraße

Folgt man dem Grundsatz der Nutzung eigener Immobilien vor Anmietung, so ist zu prüfen, ob im Falle der Sanierung und Belegung des Stadthauses andere Objekte, die angemietet sind, freigezogen werden können. Somit werden finanzielle Mittel frei um die Sanierung zu finanzieren.

Zurzeit wird in der Großschmiedestraße ein Bürohaus von der Hansestadt Wismar gemietet, mit ca. 985 m<sup>2</sup> reiner Bürofläche. (Gesamtmietfläche derzeit gemietet = 1.678 m<sup>2</sup>)

Im Bürohaus werden folgende Büroflächen (inkl. Archivräume) genutzt:

Erdgeschoss:	ca. 260 m <sup>2</sup>
1. Obergeschoss:	ca. 365 m <sup>2</sup>
2. Obergeschoss:	ca. 360 m <sup>2</sup>
<u>Summe:</u>	<u>ca. 985 m<sup>2</sup></u>

Folgende Ämter sind in diesem Bürohaus untergebracht:

104,50 m<sup>2</sup> ( Personalrat)

Amt 10: 139,00 m<sup>2</sup> ( Amt für Zentrale Dienste)

Amt 21: 616,00 m<sup>2</sup> ( Amt für Finanzverwaltung)

Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH: 24,50 m<sup>2</sup>

Der Mietvertrag läuft am 31.08.2015 aus.

Dies ermöglicht eine Mietkosteneinsparung von jährlich ca. 200.000,00 €.

Im Zusammenhang mit der Modernisierung ergeben sich folgende Vorteile:

- 1. auslaufender Mietvertrag des Bürohauses / Großschmiedestraße
- 2. der zentrale Standort des Gebäudes – am „ersten Platz“ der Hansestadt Wismar

#### 1.4. Nutzung des sanierten Stadthauses

Die Flächen des Stadthauses können nach unseren Recherchen und Berechnungen wie folgt genutzt werden:

##### KELLERGESCHOSS

- ° Kellergeschoss – Die öffentliche WC-Anlage bleibt erhalten und Lagerräume sind vorgesehen.

##### ERDGESCHOSS

- ° Erdgeschoss – Nutzung anteilig für Tourismusinformation & anteilig für die Büros / Großschmiedestraße

##### 1. OBERGESCHOSS

- ° 1. Obergeschoss – Nutzung anteilig für Tourismusinformation & anteilig für die Büros / Großschmiedestraße

##### 2. OBERGESCHOSS

- ° 2. Obergeschoss – Nutzung der kompletten Etage für die Büros / Großschmiedestraße

##### DACHGESCHOSS

- ° Dachgeschoss – Nutzung für Büros Großschmiedestraße/ anteilig
- ° Dachgeschoss – Noch für zusätzliche Reserve für Büroräume vorh!  
Die zusätzliche Flächen könnten für die Büros / Großschmiedestraße genutzt werden.

#### 1.5. Unterbringung der Tourismusinformation während der Sanierung des Stadthauses

Während der Bauphase wird die Tourismusinformation in einem Containergebäude untergebracht.

Der zweigeschossiger Container wird in Marktnähe aufgestellt.

- Hiermit wird die zentrale Lage der Tourismusinformation gewährleistet!

##### Mietkosten pro Monat:

- zweigeschossiger Container = 3.300,00 €/ Monat  
zuzügl. einmaliger Nebenkosten = 17.000,00 €

Geplanter Zeitraum für die Anmietung des Containergebäudes: ca. 1,5 – 2 Jahre

## 1.6. Kostenschätzung

Die voraussichtlichen Kosten für die Modernisierung und Instandsetzung stellen sich wie folgt dar:

➤ Sanierungskosten	= 3.600.000,00 €
➤ Mobile Ausstattung	= 250.000,00 €
➤ Kosten für die provisorische Unterkunft	= 90.000,00 €

---

➤ Gesamtkosten	= 3.940.000,00 €
----------------	------------------

---

---

Diese Kosten könnten in folgende Jahresscheiben aufgeteilt werden:

a) ab 2012	400.000,00 € /für Planungsleistungen bis Leistungsphase 7 der HOAI/ Vergabe
b) 1. Jahr	1.900.000,00 €/ Bauausführung /für die Bauüberwachung Leistungsphase 8 der HOAI 45.000,00 €/ Mietkosten inkl. einmaliger Nebenkosten (Montagekosten) (voraussichtlich Juni – Dezember 2013) für provisorische Unterkunft der Tourismusinformation
c) 2. Jahr	1.300.000,00 €/ Bauausführung/ für die Bauüberwachung Leistungsphase 8 der HOAI 250.000,00 €/ mobile Ausstattungskosten 45.000,00 €/ Mietkosten (voraussichtlich Januar – Dezember 2014) für provisorische Unterkunft der Tourismusinformation

Die Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten müssen jedoch noch geprüft werden!

## 1.7. Grundsatzentscheidung

Damit steht nun die Grundsatzentscheidung für eine Sanierung an. Sollte dieser zugestimmt werden, wird die Verwaltung sich um eine Absicherung der Finanzierung bemühen und diese im Haushaltsplan für das nächste Jahr einarbeiten.

## Zu B. Alternative - Verkauf

Als Alternative bliebe eine Veräußerung des Stadthauses an einen privaten Investor.

Die Tourismusinformation wäre anderweitig unterzubringen, da eine solch exponierte Lage (1 A Lage) mit entsprechenden Mietzinsen verbunden sein wird.

**Vorlage****Nr.:****VO/2014/0853**Federführend:  
Interfraktionell

Status: öffentlich

Datum: 17.02.2014

Beteiligt:  
1 Büro der BürgerschaftVerfasser: FWF; DIE LINKE.; FDP;  
BF; BM Jörss**Erhalt Sportgebäude Kagenmarkt SV Schifffahrt und Hafen 61 e.V.**

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	27.02.2014	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Das Sportgebäude der SV Schifffahrt und Hafen Wismar 61 e.V. am Kagenmarkt ist zu erhalten. Dem Verein wird gestattet, mit Eigenleistungen, Sponsoren, den Eltern der Kinder das Gebäude in einen ordnungsgemäßen Zustand zu überführen. Dazu ist es notwendig, einen neuen Pachtvertrag abzuschließen.

**Begründung:**

Bei einem Termin vor Ort, an dem sich fast alle Fraktionen beteiligten, wurden Anforderungen an den Sportverein formuliert, die weites gehend erfüllt wurden. Damit ist ein Neubeginn möglich ohne weiterhin Fehlentwicklungen in der Vergangenheit zu diskutieren.

Im Mittelpunkt sollte das Wohl der etwa 50 Kinder stehen und das ehrenamtliche Engagement der Trainer, Betreuer und Eltern, sowie der Sponsoren stehen. Es ist darüber nachzudenken, inwiefern die Stadt finanziell über den Haushalt 2014 helfen kann.

**Anlage/n:**

- keine

Michael Werner, FÜR-WISMAR-Fraktion  
Christa Hagemann, Fraktion DIE LINKE.  
René Domke, FDP-Fraktion  
Dr. Andreas Eigendorf, Bürgerfraktion  
Angelika Jörss, Bürgerschaftsmitglied

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