

# MANAGEMENTPLAN

UNESCO Welterbestätte Altstadt

1. Fortschreibung



WISMAR  
ALTSTADT



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



Historische Altstädte  
Stralsund und Wismar  
Welterbestätte  
seit 2002



# MANAGEMENTPLAN

UNESCO Welterbestätte Altstadt

1. Fortschreibung

Impressum



## ■ Auftraggeber:

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

## ■ Im Auftrag:

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

## ■ Bearbeitung:

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

## AG PLANERGRUPPE

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

## ■ Mit Unterstützung der Arbeitsgruppe „Managementplan“:

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

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

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

Rostock, im August 2013



## Präambel

## Präambel



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

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

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



 **Inhalt****Inhaltsverzeichnis:**

<b>A</b>	<b>Die UNESCO- Welterbestätte „Altstädte Stralsund und Wismar“ und deren Schutzinstrumente</b>	<b>6</b>
<b>1</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>6</b>
1.1	Stadtgeschichte Wismar und städtebauliche Entwicklung in der Hansestadt Wismar	6
1.2	Kriterien für die Eintragung der „Altstädte Stralsund und Wismar“ in die Liste der Welterbestätten	12
1.3	Welterbestätte „Altstädte Stralsund und Wismar“ – Was wurde in die Welterbeliste aufgenommen und warum?	13
1.4	Das Welterbegebiet	20
1.5	Die Pufferzone	20
1.6	Förderkulisse im Welterbegebiet	21
1.7	Sichtachsen, Silhouetten und Panoramenschutz	21
<b>2</b>	<b>Die Schutzinstrumente der Welterbestätte „Altstädte Stralsund und Wismar“</b>	<b>26</b>
2.1	Internationale Übereinkommen	26
2.2	Bundesgesetze	27
2.3	Landesgesetze	27
2.4	Fachliche Grundlagen der Kultusministerkonferenz	28
2.5	Örtliche Vorschriften und Pläne	28
<b>B</b>	<b>Strukturanalyse 10 Jahre Welterbestätte</b>	<b>41</b>
<b>1</b>	<b>Sozioökonomische Entwicklung</b>	<b>41</b>
1.1	Einwohnerentwicklung	41
1.2	Arbeitslosigkeit und SV-Beschäftigung	44
<b>2</b>	<b>Städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Bestandserfassung und Analyse</b>	<b>45</b>
2.1	Stadtbild	45
2.2	Gebäude und Wohnungsbestand	46
2.3	Soziale Infrastruktur	54
2.4	Verkehr und Freiraumstrukturen	56
2.5	Kultur und Tourismus	59
2.6	Einzelhandel, Verwaltung und Dienstleistungen	61
<b>3</b>	<b>Ausgewählte realisierte und in Durchführung befindliche Maßnahmen und Projekte</b>	<b>64</b>
<b>4</b>	<b>Zusammenfassung 10 Jahre UNESCO Weltkulturerbe Wismar-Altstadt – Erfolg und Mehrwert</b>	<b>80</b>
<b>C</b>	<b>Konzepte</b>	<b>81</b>
<b>1</b>	<b>Städtebauliches Maßnahmenkonzept</b>	<b>81</b>
1.1	Entwicklungspotenziale und Mängel	81
1.2	Strategische Ziele, Handlungsfelder und Schwerpunkte der Stadtentwicklung und Entwicklungsziele	82
1.3	Maßnahmen zur Zielerreichung	84
<b>2</b>	<b>Städtebauliches Denkmalkonzept</b>	<b>98</b>

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

**Inhalt** 

## Kapitel A Die UNESCO- Welterbestätte

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

#### 1 Grundlagen

##### 1.1 Stadtgeschichte Wismar und städtebauliche Entwicklung in der Hansestadt Wismar

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

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

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



Wismar um 1640

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

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

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

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

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

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

## **Kapitel A** **Die UNESCO-** **Welterbestätte**

Nach der mecklenburgischen Zollreform von 1863 öffnete sich für Wismar das Hinterland, die Stadt trat aus ihrer Isolierung heraus und entwickelte sich zu einer See- und Industriestadt. 1867 wurde die Gewerbefreiheit eingeführt. 1881 gründete Rudolph Karstadt in der Hansestadt das Stammhaus der erfolgreichen Warenhauskette und brachte damit eine ganz moderne Handelsstruktur mitten in die Altstadt von Wismar. In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts wurde zunächst die Verdichtung im innerstädtischen Bereich fortgesetzt.

Ab dem letzten Drittel des 19. Jahrhunderts wich die mittelalterliche Stadtmauer einer neuen Wohnbebauung, deren ringförmige Anlage die Struktur der mittelalterlichen Befestigungsanlage nachzeichnet. Eine großzügigere Ausdehnung in das Weichbild der Stadt war zu dieser Zeit durch die Festlegungen des Pachtvertrages von 1803 sehr erschwert. Dennoch wurden in der Zeit ab 1873 die Grundzüge der Stadtentwicklung außerhalb der Altstadt mit gründerzeitlicher Villenbebauung an den Chausseen, gefolgt von Industrie- und Gewerbeanlagen, geschaffen. Auf der Altstadtseite wurden anstelle der Stadtmauer Mietshäuser in geschlossener Bauweise erbaut, deren Fassadendekoration historistisch geprägt ist. Im Unterschied zu der Bebauung innerhalb der ehemaligen Stadtmauer verliefen die Baufuchten dieser Häuser nicht direkt an der Straße, sondern wurden durch einen Vorgartenbereich von der Straße abgegrenzt. An der Südseite der Altstadt wurde auch der äußere Bereich des Altstadtringes bebaut. Hier wurden einzeln stehende, von Gärten umgebende, z. T. villenartige Häuser errichtet.

Eine deutliche Zunahme der Siedlungsentwicklung vollzog sich im Zusammenhang mit der Aufrüstung zum zweiten Weltkrieg. Mehrere Wohnsiedlungen der 20er und 30er Jahre sowie die Ansiedlung von Rüstungsindustrie kennzeichnen die Entwicklung außerhalb der Altstadt in dieser Zeit.

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

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

Friedliche Demonstrationen leiteten im November 1989 auch in der Stadt Wismar ein neues Kapitel der Geschichte ein. Aus der Bürgerbewegung formierte sich der „Runde Tisch“, der vorübergehend die Rolle

des Stadtparlaments übernahm. Am 6. Mai 1990 fanden die ersten freien Kommunalwahlen statt, danach konstituierte sich die Bürgerschaft.

In den Folgejahren entwickelte sich die kreisfreie Stadt Wismar zu einem wichtigen Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen.

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

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

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

Die Hansestadt Wismar zählt heute lt. stadt eigener Einwohnerstatistik 42.291 Einwohner und hat eine Flächenausdehnung von ca. 42 km<sup>2</sup>. Das Stadtgebiet dehnt sich von Nord nach Süd ca. 7 km und von Ost nach West ca. 8 km aus. Der Umfang des Stadtgebietes beträgt 47 km. Höchster Punkt in der Altstadt mit 17 m über NN ist der St.-Marien-Kirchhof, westlich vom Marktplatz gelegen.

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

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

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

- L 12 (Schweriner Straße) aus Richtung Süden
- L 12 (Poeler Straße) aus Richtung Norden als Verbindung zur Insel Poel
- L 102 (Klußer Damm) aus Richtung Südosten

## **Kapitel A** **Die UNESCO-** **Welterbestätte**

- L 012 aus Richtung Südwesten (Gressow/Barnekow)
- Rostocker Straße von Osten
- Lübsche Straße aus Westen

Die zentrale Lage des Seehafen Wismar ist ideal für die Nord-Südverkehre zwischen Mitteleuropa und Skandinavien. Auch durch die Ost-West-Anbindung Richtung Baltikum und Russland spielt der Standort eine wichtige Rolle bei der Bündelung und Verteilung von Warenströmen. Im zweitgrößten Ostseehafen Mecklenburg-Vorpommerns können Schiffe mit einer Länge von 210 m, 28 m Breite und 8,50 m Tiefgang Ladung, als Stück-, Massen- oder Flüssiggut, löschen. Der Seehafen Wismar bietet damit einer Vielzahl von Branchen ideale Bedingungen für den Umschlag und die Lagerung von Gütern aller Art. Um die Leistungsfähigkeit des Seehafens auch perspektivisch zu sichern, ist eine Vertiefung der Fahrrinne auf 11,50 m vorgesehen.

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

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

Alle wichtigen überörtlichen Routen für Fahrradtouristen (z. B. der stark frequentierte Ostsee-Küsten Radweg) tangieren die Wismarer Altstadt. Innerhalb der Altstadt wird an der Durchsetzung eines durchgängig gut befahrbaren Radwegenetzes gearbeitet. Hier müssen Lösungen gefunden werden, die im Einklang mit der denkmalgerechten Sanierung der Straßenräume stehen.

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

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

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

Die Hochschule Wismar - Fachhochschule für Technik, Wirtschaft und Gestaltung mit den Fachbereichen Bauingenieurwesen, Elektrotechnik und Informatik, Maschinenbau / Verfahrens- und Umwelttechnik, Seefahrt, Wirtschaft, Architektur und Design / Innenarchitektur- kann auf über 100 Jahre Ingenieurstudium in der Hansestadt Wismar zurückblicken. Sie musste als ehemalige Technische Hochschule zugunsten der beiden Universitäten des Landes (Rostock und Greifswald) zurückstecken. Sie gewann dennoch aufgrund steigender Studentenzahlen an Bedeutung, auch außerhalb der Grenzen Mecklenburg-Vorpommerns. Auch auf dem Campus der Hochschule, der aus ehemaligen Kasernen der deutschen Wehrmacht hervorging, wird in die Zukunft investiert. 3 ehemalige Kasernengebäude wurden bereits für die Ausbildung und Forschung saniert. 1999/2000 entstand der Neubau des Fachbereichsgebäudes Architektur, Design/Innenarchitektur.

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

**Kapitel A**  
**Die UNESCO-**  
**Welterbestätte**



## **Kapitel A** **Die UNESCO-** **Welterbestätte**

### **1.2 Kriterien für die Eintragung der „Altstädte Stralsund und Wismar“ in die Liste der Welterbestätten**

Eine der Hauptaufgaben der UNESCO ist die Erhaltung des Kultur- und Naturerbes und die Förderung der kulturellen Vielfalt weltweit. Zur Erfüllung dieser vielschichtigen Aufgabe hat die UNESCO im Jahr 1972 auf ihrer 17. Generalkonferenz das Übereinkommen zum Schutz des Kultur- und Naturerbes der Welt (Welterbekonvention) verabschiedet. Damit hat die UNESCO das weitreichendste völkerrechtliche Übereinkommen geschaffen, das 190 Staaten (Stand August 2013) ratifiziert und sich damit zur Bewahrung ihres gemeinsamen kulturellen und natürlichen Erbes verpflichtet haben.

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

Die Bundesrepublik Deutschland ist 1976 dem Übereinkommen beigetreten.

Die Kultur- und Naturgüter von außergewöhnlichem universellem Wert werden in die Welterbeliste eingetragen. Für die Auswahl, welche vorgeschlagenen Stätten der Vertragsstaaten in die Liste aufgenommen werden, wurden in den Richtlinien für die Durchführung des Übereinkommens zum Schutz des Kultur- und Naturerbes zehn Auswahlkriterien festgelegt. Die Einzigartigkeit, die Authentizität (historische Echtheit) und die Integrität (Unversehrtheit) sind davon die wesentlichsten Kriterien.

Soll eine Kultur- oder Naturstätte in die Welterbeliste eingetragen werden, muss sie diesen Auswahlkriterien entsprechen. Die beiden historischen Stadtkerne der Hansestädte Stralsund und Wismar erfüllen die Aufnahmekriterien „ii“ und „iv“, wonach sie:

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

### 1.3 Welterbestätte „Altstädte Stralsund und Wismar“ – Was wurde in die Welterbeliste aufgenommen und warum?

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

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

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

#### Begründung:

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

Die beiden historischen Stadtkerne ergänzen einander außerdem durch spezifische Besonderheiten.

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

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

**Kapitel A**  
**Die UNESCO-**  
**Welterbestätte**

ten Stadtkörper, der in der unverwechselbaren Silhouette zur Geltung kommt. Stralsund war neben Lübeck im 14. Jahrhundert die bedeutendste Stadt im gesamten Ostseeraum und wurde im Jahr 1370 als Ort für die Friedensverhandlungen mit Dänemark ausgewählt. Deren Ergebnis, der berühmte Stralsunder Friede, ging als Höhepunkt hansischer Machtentfaltung in die europäische Geschichte ein. Von dieser Blütezeit der Stadt zeugen ein großer Bestand erhaltener Bausubstanz, darunter das Rathaus mit seiner weitreichenden architekturgeschichtlichen Bedeutung sowie weitere höchst bedeutungsvolle Einzelbauten.

Neben ihrer Bedeutung in der Hansezeit spielten Stralsund und Wismar im 17. und 18. Jahrhundert eine entscheidende Rolle im militärischen Großmachtsystems Schwedens, was gegenwärtig noch durch einige herausragende Barockbauten dokumentiert wird. Darüber hinaus ist der archäologische Untergrund in beiden Städten als Bodendenkmal ausgewiesen und geschützt. Er birgt aufgrund seiner idealen Erhaltungsbedingungen und seines vergleichsweise geringen Zerstörungsgrades in seltener Vollständigkeit das materielle Erbe der Hansezeit sowie der darauffolgenden Epochen.

Stadtgrundriss Wismar

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



Ausschnitt aus der Glashoffschen Karte von 1833

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

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

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

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

Eine Besonderheit im Stadtgrundriss stellt der ausgebaute Wasserlauf der Grube dar. Die Grube war ursprünglich ein Wasserarm, der den östlich der Stadt gelegenen Mühlenteich mit dem Hafen verband. Schon im 13. Jahrhundert wurde dieser Bach innerhalb des Stadtgebietes zu einem Kanal ausgebaut und war Hauptbestandteil eines innerstädtischen Transportsystems aus mehreren Kanälen, die den Hafen mit zentralen Bereichen in der Stadt verbanden. Zu diesem Transportsystem gehörten die "salsa fossa" in der heutigen Breiten Straße, in die die „jossa advocati“ in der heutigen Claus-Jesup-Straße und die „fossa s. Spiritus“ in der heutigen Neustadt einmündeten. Die auffallende Breite dieser genannten Straßen weist noch heute auf die ehemaligen Wasserläufe hin.

**Kapitel A**  
Die UNESCO-  
Welterbestätte



*Bild: Grube an der Nikolaikirche*

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





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

#### Stadtbild und überlieferte Bausubstanz

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

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

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

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

Außer den mächtigen und reich gestalteten Giebelhäusern der Kaufleute in den Hauptstraßen entstanden auf vielen Grundstücken vorwiegend in den Nebenstraßen die sehr viel bescheideneren Häuser der Handwerker. Diese hatten ihrerseits längst keinen so hohen Bedarf an Speicher-

**Kapitel A**  
**Die UNESCO-**  
**Welterbestätte**

raum, benötigten dafür aber möglichst helle Arbeitsräume. So entwickelte sich der Typus des Traufenhauses. Ein mit der Dachschräge zur Straße stehendes, meist zweigeschossiges Haus mit nur geringer Gebäudetiefe.



*Bild: Wismarer Straßenzug mit Giebelhäusern in der Krämerstraße*

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

Neben der Parzellierung der Baublöcke und der Struktur der Einzelparzelle sind für das Gesamtbild des Stadtgefüges auch die charakteristischen Straßen- und Platzräume kennzeichnend.

Aus dem Straßengefüge hervorgehoben ist der weiträumige Marktplatz, der mit seiner geschlossenen Umbauung einen eigenständigen Stadtraum bildet. Er stellt aufgrund seiner Lage und seiner außergewöhnlichen Größe das stadtbildprägende Zentrum dar. Hervorhebenswert sind in diesem Zusammenhang aber auch die kleineren Platzanlagen in der Altstadt wie der Hopfenmarkt am nördlichen Ende der Krämerstraße, der Ziegenmarkt und der Platz vor dem Speicherensemble am Lohberg.

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

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

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

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

#### Backsteinkirchen

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

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

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

## **Kapitel A** **Die UNESCO-** **Welterbestätte**

### **1.4 Das Welterbegebiet**

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

### **1.5 Die Pufferzone**

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

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

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

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

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

Die Grenze der Pufferzone verläuft:

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

(siehe Karte 1a)

## 1.6 Förderkulisse im Welterbegebiet

Seit Beginn der 1990er Jahre wird in der Wismarer Altstadt ein umfangreiches Stadterneuerungsprogramm schrittweise umgesetzt, wie die Sanierung von denkmalgeschützten und städtebaulich bedeutsamen Gebäuden sowie Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen und von Straßen, Wegen, Plätzen sowie Grün- und Freiflächen. Die Sanierung erfolgt mit Unterstützung der Städtebauförderungsprogramme von Bund und Land und unter Einsatz von Komplementärmitteln aus dem städtischen Haushalt sowie Mitteln privater Eigentümer und Investoren.

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

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

## 1.7 Sichtachsen, Silhouetten und Panoramenschutz

### Topografie der Pufferzone

Das für die topografische Lage Wismars charakteristische und seine Geschichte mitbestimmende Sumpfgebiet ist im Umkreis der Stadt auch heute noch deutlich zu erkennen. Bis zum Ende des 19. Jahrhunderts zogen sich die Niederungen immer noch bis direkt an die Stadtmauer. Nach außen war der mittelalterlichen Stadtmauer ein breiter Graben vorgelagert. Reste des Stadtgrabens sind vermutlich im Bereich zwischen Turmstraße und Dr. Leber- Straße erhalten (Böschungskante entlang der Turmstraße). Zur mittelalterlichen Befestigung gehörte auch der östlich liegende, um die Mitte des 13. Jahrhundert aufgestaute Teich (Mühlenteich). Wismar wurde im 17. Jahrhundert auf Grund seiner strategischen Bedeutung zunächst unter Wallenstein und danach von den Schweden zu einer der größten Festungen Norddeutschlands ausgebaut. Der mittelalterliche Mauerring wurde durch einen Gürtel von Bastionen, Zitadellen und Ravelins verstärkt. Nach der schwedischen Niederlage im Nordischen Krieg begann im Jahre 1718 die Schleifung der Befestigungsanlagen. Außerhalb der ehemaligen Mauer wurden im 19. Jahrhundert Promenaden und Parkanlagen angelegt (u.a. der Lindengarten). In dieser Zeit war die Struktur der Festung im Gelände jedoch noch deutlich erhalten. Heute finden sich Spuren nur noch im Lindengarten. Ab 1848 wurde die bauliche Entwicklung der Stadt außerhalb des ehemaligen Stadtmauerrings begonnen. Nach 1867 wurde die Stadtmauer und die Stadttore fast vollständig abgerissen und ein Bebauungsplan für die Bereiche außerhalb der heutigen Ringstraße entwickelt. Hier entstanden vor allem eine lockere villenartige Bebauung und Gewerbe.

Der Hafen war bereits um 1200 von Bedeutung, auch für Schwerin. Zu Beginn des 18. Jahrhunderts reicht der Hafen noch bis zur Breiten Straße. Das Gelände des heutigen Hafens war damals Sumpfgebiet. Durch erhebliche Anschüttung und Befestigung entstand zwischen 1850 und 1880 die Halbinsel zwischen Altem Hafen und Westhafen. Ende des 19. Jahrhunderts entstanden auf dem Hafengelände zahlreiche Wirtschaftsgebäude und Speicher, 1888 wurde das neogotische Zollamtsgebäude errichtet. Der neue Hafen wurde in den Jahren 1893 bis 1895 angelegt.

**Kapitel A**  
**Die UNESCO-**  
**Welterbestätte**

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

Sichtachsen

Die Hansestadt Wismar zeichnet sich durch eine weitgehend intakte Silhouette der Altstadt aus, die sowohl von der See- als auch von der Landseite bereits aus großer Entfernung wahrnehmbar ist. Der historische Stadtkern ist von maßstabssprengenden Neubauten des 20. Jahrhunderts verschont geblieben, die Stadterweiterungen des 19. und 20. Jahrhunderts haben diese Silhouette respektiert. Im Vergleich mit historischen Stadtansichten und Fotografien wird jedoch deutlich, dass die Zerstörung des Kirchenschiffs der St.-Marien-Kirche einen erheblichen Verlust für die Silhouette darstellt. Bestimmend für die Wirkung der Stadtanlage sind gerade die Blickbeziehungen auf die Stadtkirchen von den Hauptzufahrtsstraßen aus Lübeck, Rostock, Schwerin und von Norden aus Richtung Poel. Einen beeindruckenden Überblick über die Gesamtanlage erhält man aus südwestlicher Richtung (Bürgermeister-Haupt-Straße). Weitere Blickbeziehungen entstehen durch das Landschaftsbild und die besondere Topografie. Insbesondere aus der Lage am Wasser ergeben sich seeseitig eindrucksvolle Stadtansichten. Aber auch noch vorhandene Niederungsbereiche, die hügelige Landschaft und der Wechsel von Wald-, Wasser-, Wiesenflächen und Feldern spielen eine Rolle bei den Blickbeziehungen.



*Wiesen im Südwesten der Altstadt*

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



*Blick von der A20*

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

**Kapitel A**   
Die UNESCO-  
Welterbestätte



*Blick vom Aussichtsturm im Bürgerpark*



*Blick von Westen (Wendorf)*

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



**Kapitel A**  
Die UNESCO-  
Welterbestätte



*Yachthafen Wendorf*

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

**Kapitel A**  
Die UNESCO-  
Welterbestätte



*Alter Holzhafen*

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



*Martensdorf, Brücke A 20*



*Norden aus Richtung Poel*

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

### Windkraftanlagen

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

## Kapitel A Die UNESCO- Welterbestätte

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

#### 2.1 Internationale Übereinkommen

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

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

- Europäische Konvention zum Schutz des archäologischen Erbes (Übereinkommen von Malta)  
*Verabschiedet in La Valetta am 16.1.1992. Für die Bundesrepublik Deutschland in Kraft getreten durch Bekanntmachung vom 9.10.2002 (BGBl. II S. 2709)*

## 2.2 Bundesgesetze

### Baugesetzbuch (BauGB)

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

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

### Einkommenssteuergesetz (EstG)

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

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

### Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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

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

## 2.3 Landesgesetze

### Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)

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

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

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

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

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

## Kapitel A

### Die UNESCO-Welterbestätte

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

*In der Fassung vom 22. 10. 2002 (GVOBl. M-V 2003 S. 1), zuletzt geändert durch Art. 2G zur Umsetzung der Zoo-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien v. 24.06.2004 (GVOBl. M-V S. 302)*

#### Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP)

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

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

#### Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) 2011

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

*In der Fassung vom 31.8.2011 (GVOBl. M-V 2011 S.944), veröffentlicht im Amtsblatt M-V Nr. 3 am 13.01.2012*

#### 2.4 Fachliche Grundlagen der Kultusministerkonferenz

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

#### 2.5 Örtliche Vorschriften und Pläne

##### Flächennutzungsplan (FNP)

Die Hansestadt Wismar hat 1990 einen FNP als vorbereitenden Bauleit-plan aufgestellt, der parallel zur aktuellen Bauleitplanung laufend fortge-schrieben wird. Der FNP stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwick-lung für die Gesamtstadt in den Grundzügen dar. Der aktuelle Stand des FNP (Januar 2012) stellt für den überwiegenden Teil der Altstadt Wohn-bauflächen dar, der zentrale Bereich um den Markt und die Fußgänger-zone ist als gemischte Baufläche ausgewiesen. Teile des Hafengebietes sind als gewerbliche, gemischte bzw. Sondergebietsflächen „Ausstel-lung, Kongress, Hotel“ dargestellt. Neben dem eingetragenen Denkmal-bereich sind insbesondere die sich um die Altstadt entwickelten Frei-räume aufgeführt. Die Ausweisungen sichern grundsätzlich die erhalte-nen Altstadtstrukturen.

## Städtebaulicher Rahmenplan (SRP)

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

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

- schlechte Bausubstanz mit konstruktiven Mängeln, unzureichender Ausstattung, desolater Ver- und Entsorgung, Defiziten im Wärme- und Schallschutz und bezüglich Belüftung, Belichtung und Hochwasserschutz
- erhebliche Wohnungs- und Gewerbeleerstände
- stark überbaute Grundstücke, hoher Versiegelungsgrad, fehlende private und gemeinschaftliche Freiflächen
- Defizite im Bereich Freiraum (fehlendes Großgrün, fehlende Spiel- und Aufenthaltsbereiche)
- schlechter Zustand der Oberflächen der Erschließungsanlagen, fehlende Stellplätze, desolate Infrastruktur, hoher Verkehrsdruck
- störende Gewerbebetriebe, Altlasten (ehem. Chemische Reinigung Hinter dem Chor 21, ehemalige Tankstelle Lübsche Straße / Claus-Jesup-Straße)
- soziale Konflikte (überproportionaler Anteil einkommensschwacher Haushalte)

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

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

## **Kapitel A** **Die UNESCO-** **Welterbestätte**

wurde insbesondere der Block 60 für eine Entwicklung mit sozialem Schwerpunkt vorbereitet.

Im Jahr 2000 wurde der Städtebauliche Rahmenplan als Bestandteil des Managementplanes zur Aufnahme der Altstädte Stralsund und Wismar in das Welterbe der UNESCO fortgeschrieben. Die Fortschreibung wurde als Handlungskonzept für weitere 10 Jahre aufgestellt mit der schwerpunktmäßigen Ausrichtung auf den städtebaulichen Denkmalschutz. Ziel war vor allem der Erhalt und die behutsame Sanierung des Flächendenkmals Altstadt. Im Ergebnis der Bestandsanalyse wurden 2000 wesentliche städtebauliche und baulich-funktionelle Mängel festgestellt. Im Folgenden werden diese Mängel kurz aufgelistet und deren Aktualität bewertet.

### Äußere Altstadtkante

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Erschließungsanlagen:

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

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

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

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

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

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

### Fehlende Erschließungsanlagen:

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

Die Bildung separater Flurstücke ist bisher nicht erfolgt.

### Zunahme des Verkehrsdrucks auf den Straßen und Innenhöfen:

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

## Kapitel A Die UNESCO- Welterbestätte

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

### Im Gebiet störende bauliche Anlagen und Altlasten:

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

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

### Öffentliche Freiflächen, Gemeinbedarfseinrichtungen zugehörige Flächen:

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

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

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

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

- Aufwertung der äußeren Altstadtkante, welche durch den Verlauf der ehemaligen Stadtmauer markiert wird, durch landschaftsräumliche Gestaltung und Vernetzung vorhandener Großgrünflächen um die Altstadt als wohnungsnaher Freiraum und zur Wohnumfeldverbesserung
- stadträumliche Gestaltung der „steinernen“ Altstadtkante vorgelagerter Flächen mit dem Anspruch der Ablesbarkeit der vorgelagerten Grabenzone

- gestalterische Aufwertung der Stadteingänge und deren vorgelagerter öffentlicher Raum durch verkehrliche und gestalterische Maßnahmen
- Erneuerung (technische Infrastruktur) und gestalterische Wiederherstellung (Oberflächenmaterial) des Straßen- und Wegenetzes im Bezug auf den Charakter einer mittelalterlichen Stadtanlage („steinerne Stadt“) und der Erschließungsfunktion des jeweiligen Straßenraumes (Anliegerstraße, Fußgängerzone)
- Entflechtung des Verkehrsdrucks auf die Altstadt (Pendler, Besucher), Verkehrsberuhigung durch Organisation des ruhenden Verkehrs, alternative Verkehrskonzepte
- Wiederherstellung der die Straßen und Plätze umgebenden geschlossenen Blockrandbebauung oder stadträumlichen Gliederung (Mauern) in den belegten Baufluchten und Raumkanten
- Umgestaltung und Erweiterung der Fußgängerzone, um einerseits stadtgestalterische Ziele umzusetzen bzw. eine gewünschte stadträumliche Entwicklung einzuleiten
- gestalterische Aufwertung der öffentlichen Grünanlagen als „grüne Oasen in der steinernen Stadt“ (Schwerpunkte der Grün- und Freiflächengestaltung) und der den Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen zugeordneten Grün- und Freiflächen in der Altstadt als Freiräume für vielfältige Aktionen (Kultur, Freizeit)
- Beseitigung von städtebaulich störenden baulichen Anlagen außerhalb der geschlossenen Blockstruktur zum Zwecke der Neubebauung untergenutzter Grundstücke oder Baulücken

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

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

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

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

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

### **Gestaltungssatzung Altstadt Wismar 1992**

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

Zum Schutz und zur künftigen Gestaltung des Stadtbildes der historischen Altstadt der Hansestadt Wismar wurde nach Beschluss durch die Bürgerschaft und Genehmigung des Innenministeriums 1992 eine örtliche Bauvorschrift über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen für den Bereich der Altstadt erlassen. (siehe Karte 3)

## **Kapitel A** **Die UNESCO-** **Welterbestätte**

### **Erhaltungssatzung Altstadt 1992**

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

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

### **Sanierungssatzung Altstadt 1992 / Erweiterungsgebiet 2003**

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

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

Am 27. November 2003 beschloss die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar die Festlegung des Erweiterungsgebietes. Das 26,9 ha große Gebiet wurde als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhielt die Bezeichnung „Altstadt Wismar – Erweiterungsgebiet“. (siehe Karte 3)

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

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

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

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

Die Altstadt der Hansestadt Wismar ist gem. § 2 DSchG M-V bedeutend für die Geschichte der Menschen, für die Geschichte von Städten und Siedlungen sowie für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen. Schutzgegenstand sind der überlieferte Stadtgrundriss und das überlieferte historische Erscheinungsbild. (siehe Karte 3)

## Bebauungspläne (BP)

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

- B 12/91/1 „Sondergebiet Zentraler Omnibusbahnhof“

Der Teilbebauungsplan erhielt die Bezeichnung „Sondergebiet Zentraler Omnibusbahnhof“. Das Plangebiet befindet sich nördlich der historischen Altstadt unmittelbar am Hauptverkehrsring. Die Größe des Plangebietes beträgt 3,35 ha. Das Plangebiet ist im Norden durch die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG, im Osten durch die Poeler Straße, im Süden durch die Wasser Straße und im Westen durch die verlegte Kopenhagener Straße begrenzt. Der Teilbebauungsplan ist seit dem 22.03.2003 rechtskräftig.

- B 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“

Der Teilbebauungsplan erhielt die Bezeichnung „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“. Das Gebiet umfasst einen Planbereich von ca. 8,9 ha. In dem nördlich der Altstadt, auf einer Halbinsel gelegenen und städtebaulich bedeutsamen Gebiet sollen die Hafensstrukturen/Speicher gesichert und v. a. Einrichtungen und Freiräume mit touristischem Potential entwickelt werden. Der Teilbebauungsplan ist seit dem 25.06.2006 rechtskräftig.

Da das diesem Teilbebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept nicht umgesetzt werden konnte, beschloss die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 30.10.2008 ein Aufstellungsverfahren zur Änderung des B-Planes einzuleiten. Die bereits fertiggestellte öffentliche Erschließung soll beibehalten werden, wenn erforderlich sind die bereits planungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb der Baufelder zu ändern. Bisher wurden zwei Planverfahren für die Teilbereiche 1 und 2 abgeschlossen (Rechtskraft seit 20.02.2011 bzw. 06.05.2012).

- B 12/91/4 „Gewerbe- und Mischgebiet Holzhafen Süd“

Der Teilbebauungsplan erhielt die Bezeichnung „Gewerbe- und Mischgebiet Holzhafen Süd“. Das Gebiet umfasst einen Planbereich von ca. 8,6 ha. Das Plangebiet befindet sich nördlich der Altstadt auf einer Halbinsel. Die wesentliche Zielstellung ist auf die Sicherung einer Mischnutzung von Gewerbe und Wohnen am Alten Hafen sowie auf den Erhalt der hafenbezogenen Nutzungen sowie die Bereitstellung von Gewerbeflächen zur Vermarktung eines Technologie- und Gewerbezentrum (TGZ) ausgerichtet. Der Teilbebauungsplan ist seit dem 10.10.1999 rechtskräftig.

- B 12/91/5 „Gewerbegebiet Holzhafen Nord“

Der Teilbebauungsplan erhielt ursprünglich die Bezeichnung „Gewerbe- und Mischgebiet Holzhafen Nord“. Das Gebiet umfasst einen Planbereich von ca. 7,8 ha. Das Plangebiet befindet sich nördlich der Altstadt auf einer Halbinsel. Das Gebiet hatte in der Vergangenheit seine Bedeutung als Teil des Hafenbereiches. Aufgrund der seit 1990 veränderten wirtschaftlichen Situation und der Aufgabe großer Flächen durch die Nutzer, verbunden mit einem schlechten Zustand der technischen Infrastruktur, stellte sich das Gebiet überwiegend als

## Kapitel A Die UNESCO- Welterbestätte

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

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

### ▪ B 15/91 „Quartier 30“

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

### ▪ B 17/91 „Quartier 29“

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

### ▪ B 20/91 „Schützenwiese“

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

### ▪ B 37/94 „Erschließung Gewerbegebiet Wismar West“

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

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

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 3,8 ha. Die Planungsziele richteten sich im Wesentlichen auf die Regelung und Entwicklung des vorhandenen Gewerbebestandes sowie auf die Erweiterung von Wohnmöglichkeiten in Ergänzung der Wohnbebauung am Turnerweg. Weiterhin wurden Grünflächen und Verkehrsflächen ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist seit dem 13.02.2005 rechtskräftig.
- B 63/04 „Wohn- und Gewerbegebiet Südlicher Westhafen“

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich der Altstadt. Es wird begrenzt durch den Schiffbauerdamm (Geltungsbereiche der B-Pläne Nr. 37/94 und 12/91/4), durch die Ulmenstraße, durch die Lübsche Straße und durch den Holzdammer. Das Gebiet befindet sich innerhalb der Pufferzone der UNESCO Welterbestätte Altstadt Wismar. Der Bebauungsplan ist seit dem 21.11.2010 rechtskräftig.
- B 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“ (Aufstellungsbeschluss)

Der Bereich des B-Planes wird durch die Altwismarstraße im Norden, die Dr.-Leber-Straße im Osten und Südosten, den Turnerweg im Südwesten und die Schatterau, Turmstraße und Großschmiedestraße im Nordwesten begrenzt.
- B 80/11 „Bahnhofsvorplatz/Rostocker Straße“ (Aufstellungsbeschluss)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den Bahnhofsvorplatz von der Poeler Straße bis zum Lindengarten und die ehemaligen Bahnflächen südöstlich des Bahnsteiges 1 bis zur Rostocker Straße einschließlich der Grundstücke Rostocker Straße 71 und 73.
- Vorhaben- und Erschließungsplan (V 5/91) „Hotel Stadt Hamburg“

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

(siehe Karte 4)

### **Gutachten Wall- und Festungsanlagen**

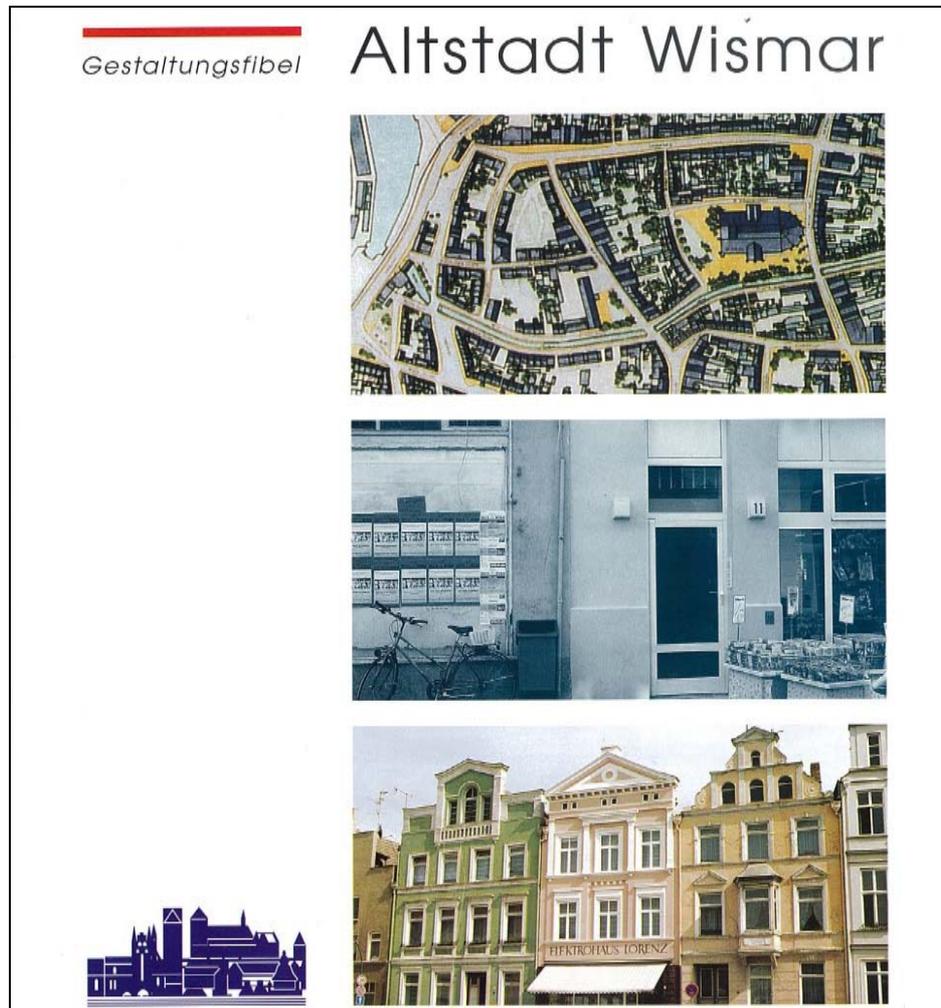
Auf Initiative des in Welterbefragen der Stadt beratend zur Seite stehenden Sachverständigenbeirats lässt die Hansestadt Wismar ein Gutachten für den Bereich der ehemaligen Wall- und Festungsanlagen, die sich im Welterbegebiet bzw. im direkten Umfeld dazu befanden, erarbeiten.

Das Arbeitsergebnis wurde in der Sitzung des Sachverständigenbeirats am 27.05.2013 vorgestellt und intensiv diskutiert. Das Gutachten soll dazu dienen, zu den herausgearbeiteten und in der Topografie um die Altstadt noch wahrnehmbaren Resten der ehemaligen Wall- und Festungsanlagen Empfehlungen zum Umgang und Vorschläge zur möglichen Einbindung in eine Freiraumplanung zu definieren.

**Kapitel A**  
**Die UNESCO-**  
**Welterbestätte**

**Gestaltungsfibel**

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



**UNESCO Welterbe Managementplan 2000**

Der Managementplan Altstadt wurde im Dezember 2000 durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschlossen.

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

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

## **Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)**

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

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

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

## **Parkraumbewirtschaftungskonzept**

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

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

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

## **Einzelhandelsfachplan und Regionales Einzelhandelskonzept SUR**

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



## B Strukturanalyse 10 Jahre Welterbestätte

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

### 1 Sozioökonomische Entwicklung

#### 1.1 Einwohnerentwicklung

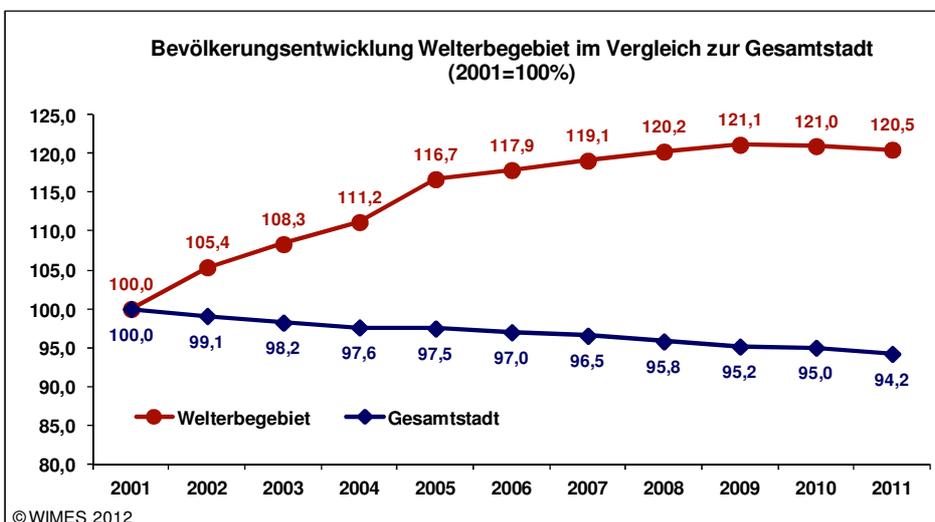
Im Jahr 2001, dem Basisjahr des Monitorings, wohnten 6.056 Einwohner im Welterbegebiet, im Jahr 2011 waren es 7.297 Personen, das entspricht einem Einwohnergewinn von 20,5 % (+1.241 Personen). In der Gesamtstadt Wismar ist im Zeitraum 2001 bis 2011 ein Einwohnerverlust von 5,8 % eingetreten, das sind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

**Abbildung 1:** Einwohnerentwicklung seit 2001



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

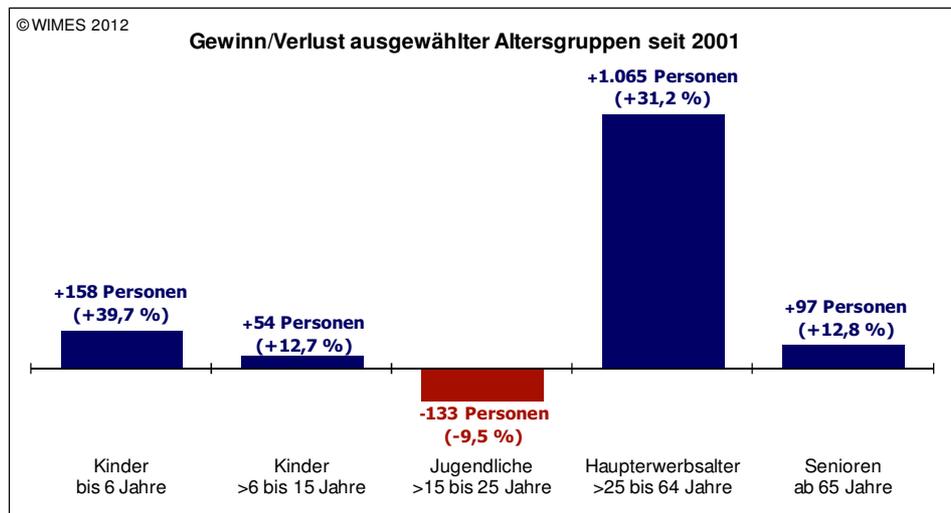
**Abbildung 2:** Einwohnerentwicklung Welterbegebiet und Gesamtstadt



**Kapitel B**  
**Strukturanalyse**

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

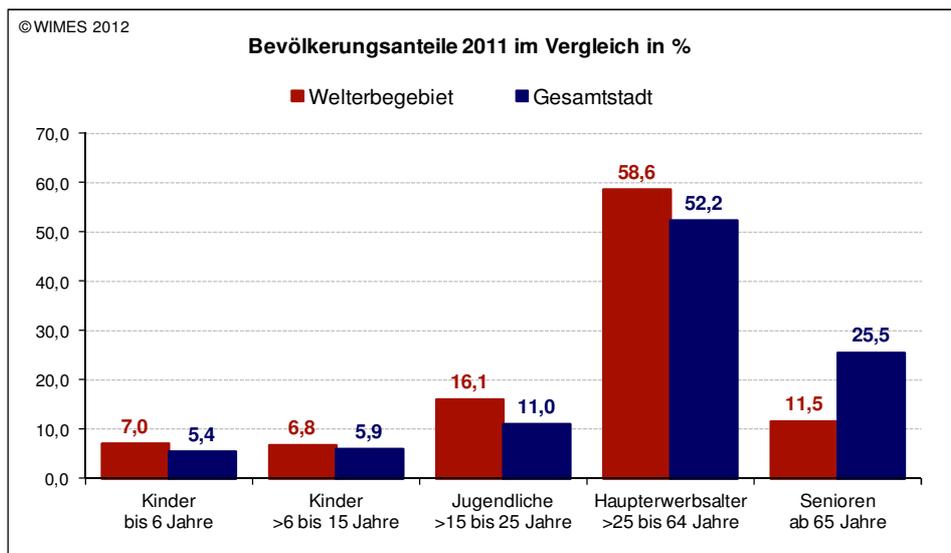
**Abbildung 3:** Gewinn/Verlust nach Altersgruppen 2001 zu 2011



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

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

**Abbildung 4:** Anteil ausgewählter Altersgruppen 2011 im Vergleich



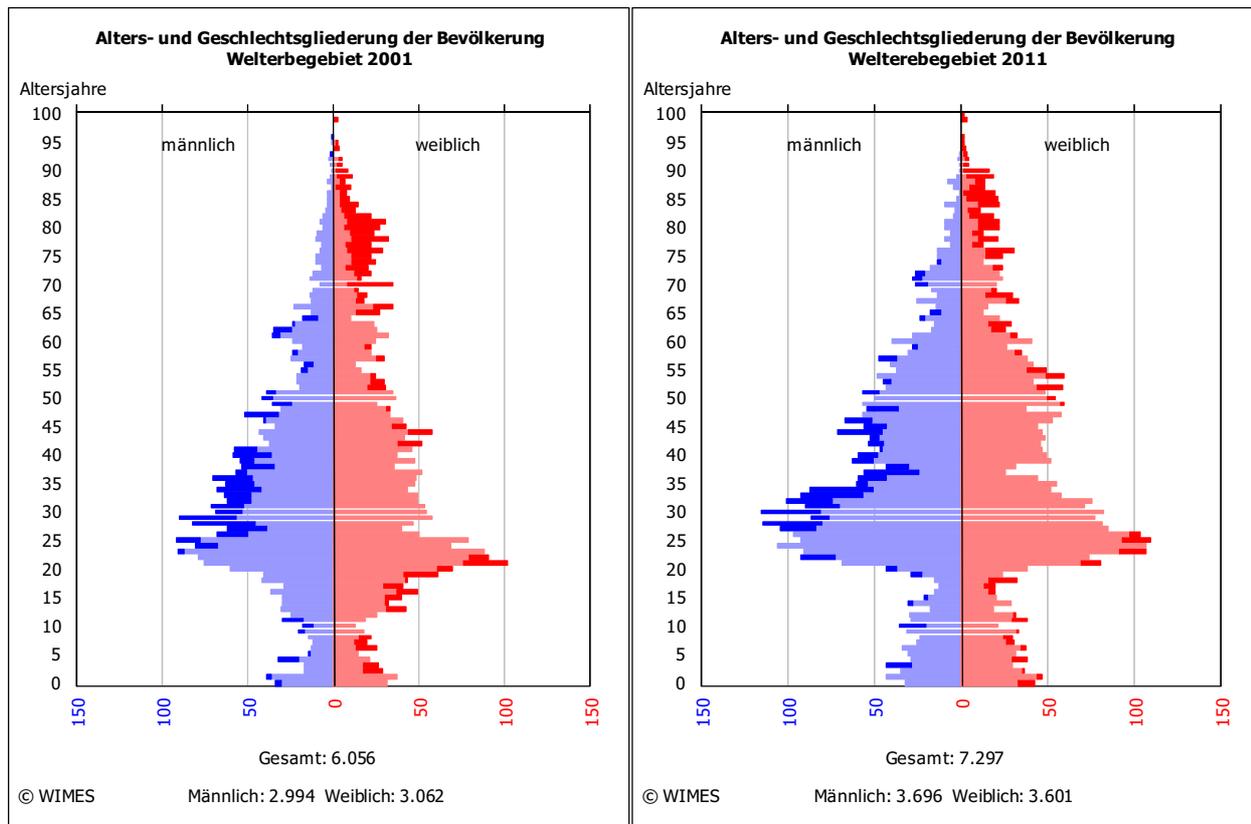
Die Beobachtung der Entwicklung der Bevölkerung ist nicht nur für wohnungswirtschaftliche Fragestellungen wichtig. Ein Abgleich der Entwicklung nach ausgewählten Altersgruppen mit der Hauptwohnbevölkerung liefert wichtige Hinweise auf die Konzentration bestimmter Bevölke-

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

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

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

**Abbildung 5:** Einwohner nach Alter und Geschlecht 2001 und 2011

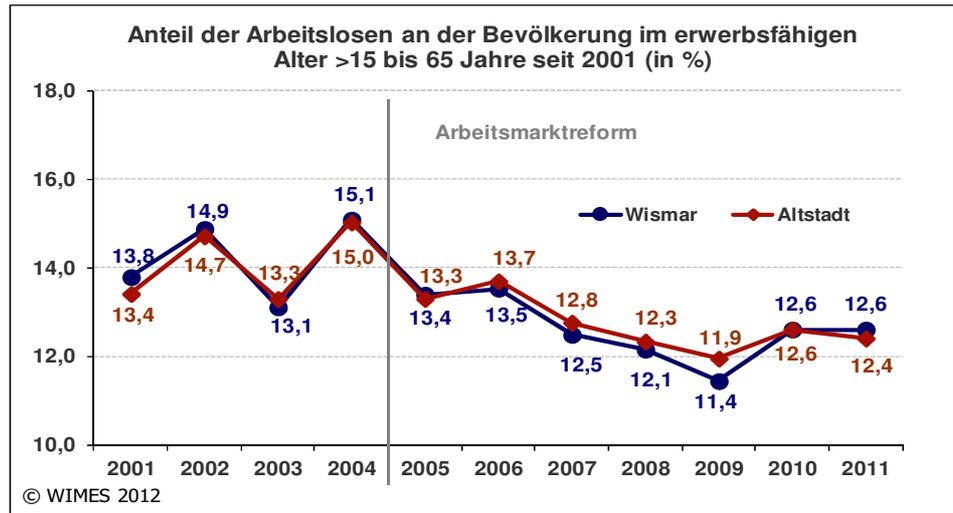


**Kapitel B**  
**Strukturanalyse**

**1.2 Arbeitslosigkeit und SV-Beschäftigung<sup>1</sup>**

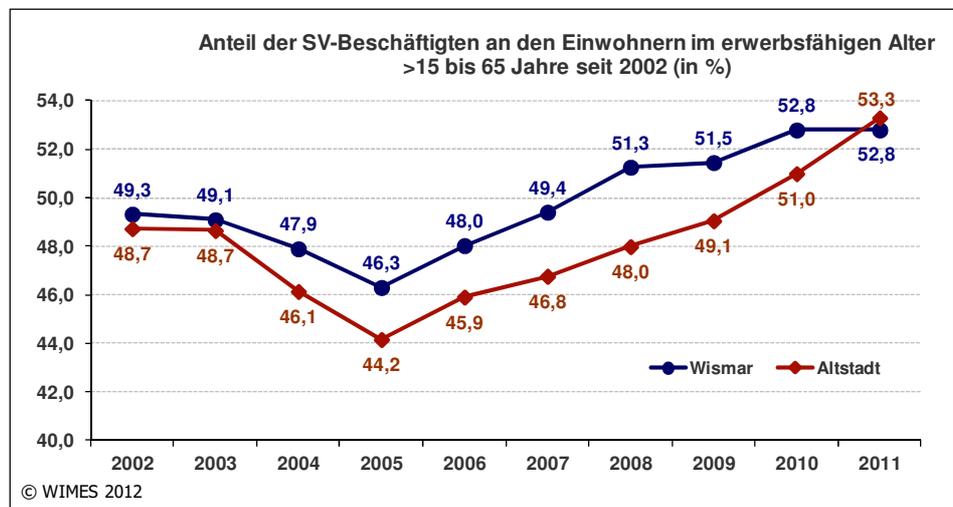
In der Altstadt waren im Jahr 2011 insgesamt 711 Personen arbeitslos, das entspricht einem Anteil von 12,4 % (gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15-65 Jahren). Dieser Wert liegt leicht unter dem städtischen Durchschnitt von 12,6 %. Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl um 17 Personen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

**Abbildung 6: Arbeitslosigkeit im Vergleich**



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

**Abbildung 7: SV-Beschäftigung im Vergleich**



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

## 2 Städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Bestands- erfassung und Analyse

### 2.1 Stadtbild

Bis in die 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts bestand die Stadt Wismar aus der im 13. Jahrhundert ausgeformten Altstadt. Erst nach der mecklenburgischen Zollreform von 1863 öffnete sich das Hinterland für Wismar. Die Stadt trat aus ihrer Isolierung heraus und entwickelte sich zu einem aktiven Hafen- und Industriestandort. Seit dem letzten Drittel des 19. Jahrhunderts wich die mittelalterliche Stadtmauer einer neuen Wohnbebauung, deren ringförmige Anlage jedoch die Struktur der mittelalterlichen Befestigungsanlage weiterhin nachzeichnet. Auf der Altstadtseite wurden anstelle der Stadtmauer Mietshäuser in geschlossener Bauweise errichtet, mit historistischer Fassadengestaltung. An der Südseite der Altstadt wurde weiterhin auch der äußere Bereich des Altstadtringes bebaut, u. a. mit einzeln stehenden, von Gärten umgebenen, zum Teil villenartigen Gebäuden.

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

Die Altstadt hebt sich mit ihrem geschlossenen kompakten und dicht bebauten „Stadtkörper“ deutlich von der Gesamtstadt ab.

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

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

## Kapitel B Strukturanalyse

### 2.2 Gebäude und Wohnungsbestand

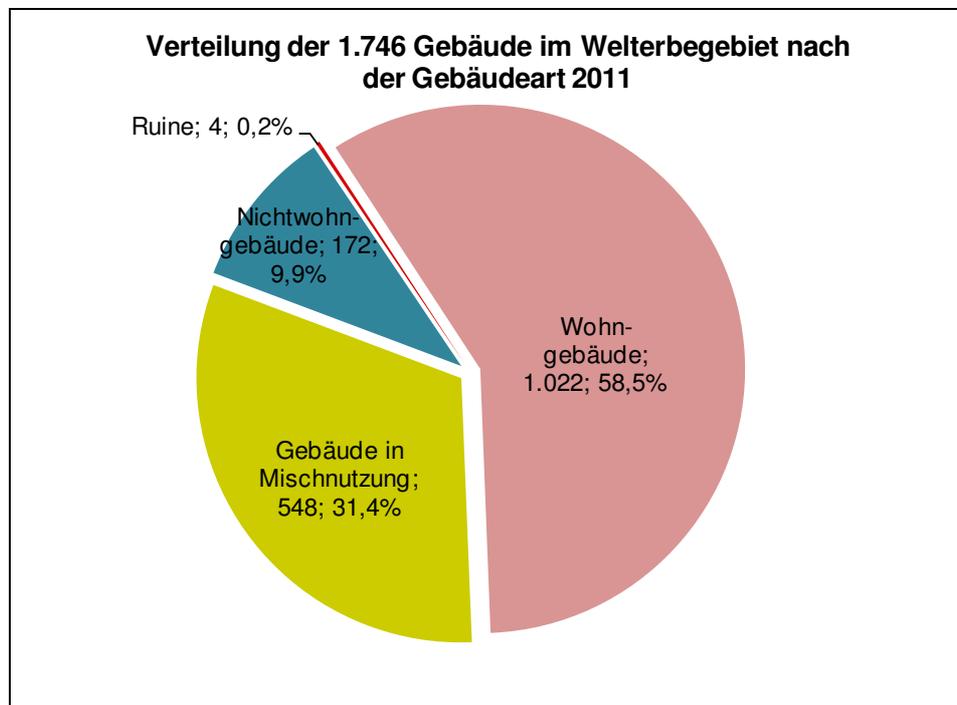
#### Bestandsentwicklung und Gebäudenutzung

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

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

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

**Abbildung 8:** Gebäude nach der Gebäudeart 2011

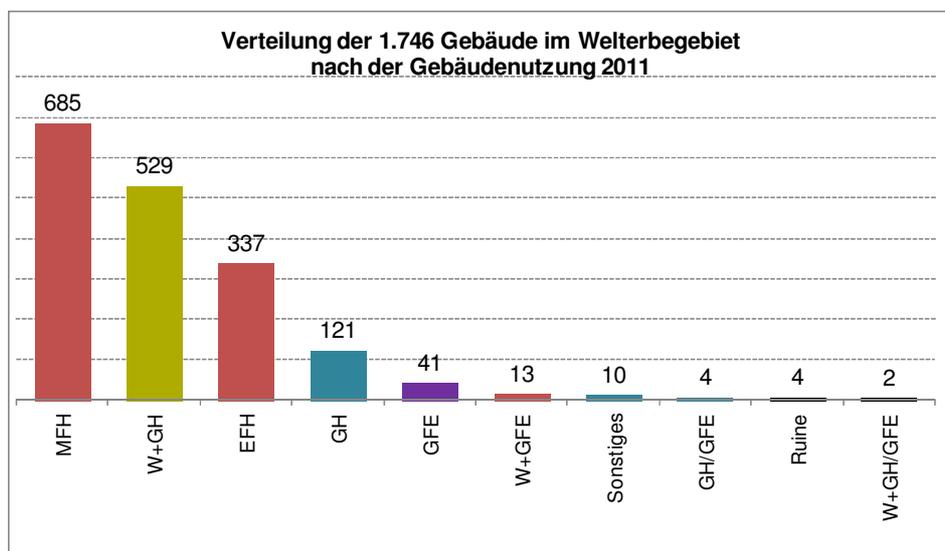


Der überwiegende Teil der Wohngebäude sind Mehrfamilienhäuser (MFH). Fast jedes dritte Gebäude im Welterbegebiet ist ein Wohn- und Geschäftshaus (W+GH). Der Anteil der Einfamilienhäuser (EFH) am Gebäudebestand liegt bei 19,3 %. (siehe Karte 6)

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

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

**Abbildung 9:** Gebäude nach der Nutzung 2011



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

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

**Kapitel B**  
Strukturanalyse

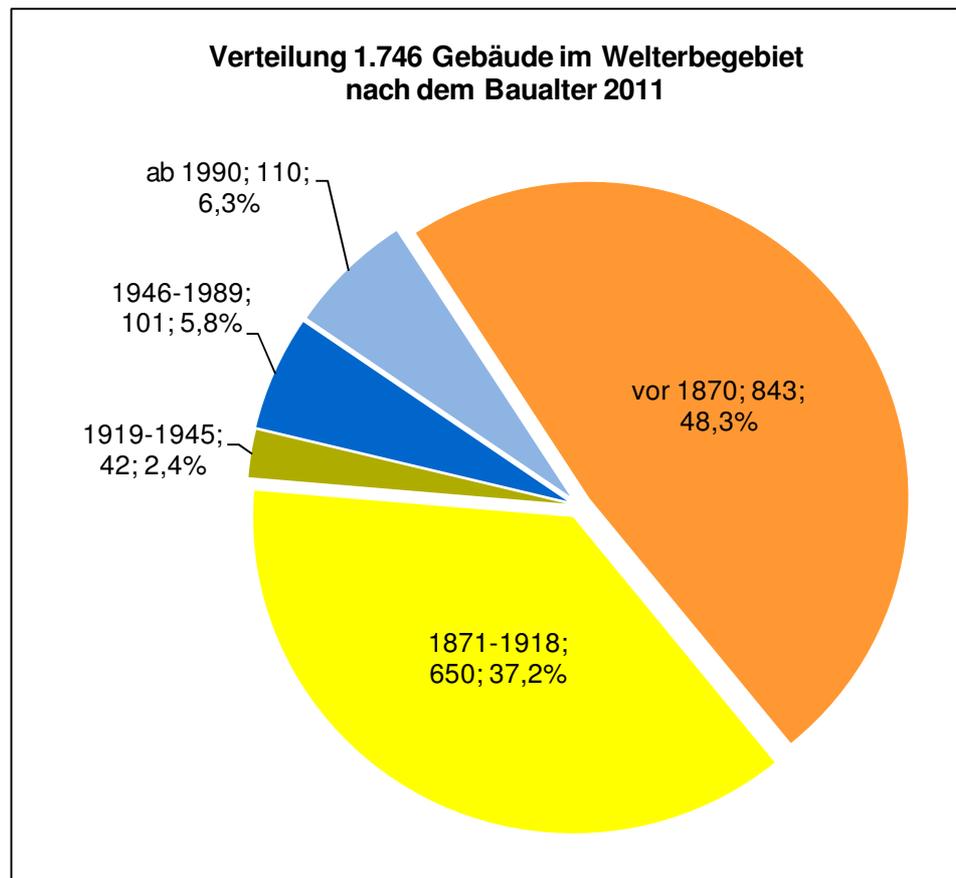
**Baualter der Gebäude**

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

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

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

**Abbildung 10:** Gebäude nach dem Baualter



### Eigentümerstruktur

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

**Tabelle 3:** Gebäude nach dem Eigentümer und darin befindliche WE

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

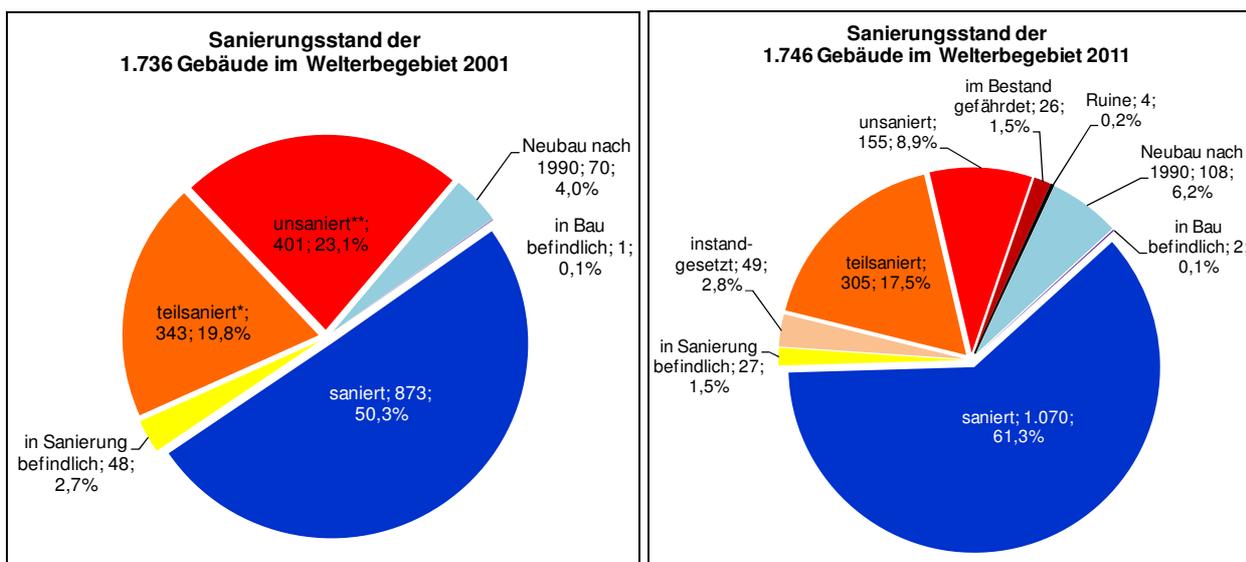
\* Sanierungsgesellschaft der Hansestadt Wismar

### Sanierungsstand der Gebäude

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

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

**Abbildung 11:** Gebäude nach dem Sanierungsstand im Vergleich



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

**Kapitel B**  
**Strukturanalyse**

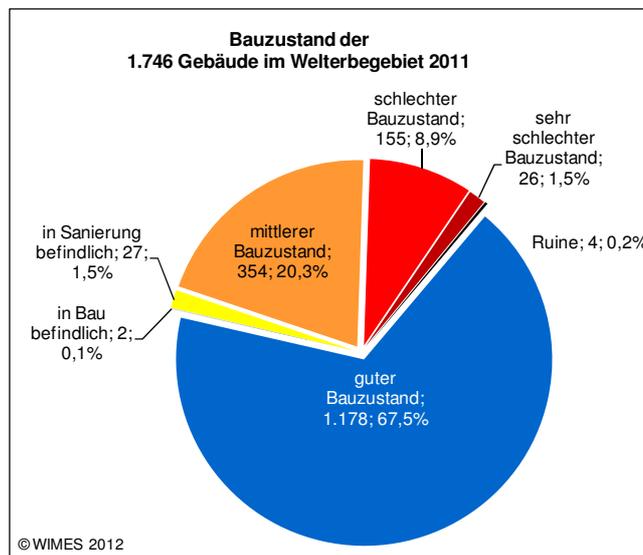
**Bauzustand der Gebäude**

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

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

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

**Abbildung 12:** Gebäude nach dem Bauzustand 2011



**Tabelle 4:** Gebäude nach dem Bauzustand und darin befindliche WE

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

**Denkmalgeschützte Gebäude**

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

**Tabelle 5:** Denkmalgeschützte Gebäude und darin befindliche WE

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

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

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

**Wohnungsleerstand**

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

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

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

**Tabelle 6:** Wohnungsleerstand 2011

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

**Kapitel B**  
**Strukturanalyse**

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

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

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

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

**Tabelle 7: Komplett leere Gebäude**

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

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

**Tabelle 8: Komplett leere denkmalgeschützte Gebäude**

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

**Gewerbeleerstand**

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

**Abbildung 13:** Unternehmensstruktur im Welterbegebiet



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

**Kapitel B**  
**Strukturanalyse**

**Baulücken**

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

**2.3 Soziale Infrastruktur**

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

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

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

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

**Tabelle 9:** Kita-Versorgung 2011

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

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

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

## Schulversorgung

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

## Spiel und Sportplätze

In der Altstadt befinden sich zwar neun Spielplätze, aber die Spielfläche beträgt nur ca. 4.000 m<sup>2</sup>. Im Verhältnis zu den Kindern bis 15 Jahre kann die Flächenversorgung mit Spielplätzen quantitativ in der Altstadt im Vergleich zur Gesamtstadt als merklich unterdurchschnittlich eingeschätzt werden (ca. 4 m<sup>2</sup> je Kind). Auf das Welterbegebiet entfallen dabei fünf Spielplätze (Grüzmacherstraße, Neustadt, St-Nikolai-Kirchhof, Böttcherstraße, Lindengarten).

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

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

## Wohnanlagen für Ältere und Pflegeeinrichtungen

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

## Übrige Gemeinbedarfseinrichtungen

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

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

## **Kapitel B** **Strukturanalyse**

### **2.4 Verkehr und Freiraumstrukturen**

#### **Stadtgrundriss, Straßen und Plätze**

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

Die Gliederung der Straßenräume und das Erscheinungsbild hat sich seit der Neupflasterung in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts kaum verändert. Die größte Veränderung fand in den 70er Jahren des 20. Jahrhunderts durch die komplette Umgestaltung mehrerer Straßen in eine Fußgängerzone statt. Vor allem in der südlichen Altstadt Hälfte wurden ab den 70er Jahren des 20. Jahrhunderts in vielen Straßen die gepflasterten Fahrbahnen mit Asphalt und die Gehwege mit Bitumen überdeckt. Eine ausführliche Darstellung der Entwicklung der Straßen und Plätze findet sich im Straßenatlas von 1998.

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

Hauptzufahrten in die Altstadt sind vor allem die Dankwartstraße, die Lübsche Straße, die Fischerreihe, Bei der Klosterkirche/Turnerweg und Poeler Tor/Hinter dem Chor. Die Haupteinschließung innerhalb der Altstadt wird vor allem durch die Straßenzüge Breite Straße/Bademutterstraße/Gerberstraße, Mecklenburger Straße/Großschmiedestraße und Claus-Jesup-Straße/Baustraße wahrgenommen. Innerhalb der Altstadt werden die vorwiegend schmalen Straßen meist im Einbahnverkehr befahren. Die Hegede, Krämerstraße, Hinter dem Rathaus, Altwismarstraße, Altböterstraße und der östliche Teil der Lübschen Straße sind als Fußgängerzone gewidmet. Die Altstadt von Wismar ist vollständig als Tempo-30-Zone ausgeschildert. Ausnahmen bilden der Marienkirchplatz, Am Lohberg sowie Teile der Dankwartstraße und der Lübschen Straße, die als verkehrsberuhigte Bereiche gekennzeichnet sind.

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

1991 befanden sich die öffentlichen Erschließungsanlagen und Plätze der Wismarer Altstadt in einem bautechnisch und gestalterisch mangelhaften Zustand. Ungeordnetes Parken belastete wichtige öffentliche Freiräume, Baulücken und Straßenzüge. Im Zeitraum von 1991 bis 2011 wurden bisher 48 von insgesamt 84 Straßen denkmalgerecht saniert und verkehrlich geordnet. In der Altstadt befinden sich acht Brücken, von denen bisher vier saniert wurden.

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

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

Siehe folgende beispielhafte Bilder zur Situation im Welterbegebiet:



*Zustand Oberflächen*



*Stadteingang*



*Wildes Parken in Baulücken*



*Straßenzustand, Parken*

## **Kapitel B** **Strukturanalyse**

### Ruhender Verkehr

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

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

- Stärkere Öffnung der Altstadt für Kunden und Besucher,
- Verbesserung der Angebote für Touristen,
- Parken der Anwohner über spezifische Regelungen sichern,
- Beschäftigte auf noch akzeptablen externen Standorten konzentrieren (Verlagern statt Verdrängen).

### Freiraumstrukturen / Grün und Freiflächen

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

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

Größeres Grünpotenzial befindet sich vornehmlich auf privaten Grundstücken in den Altstadtblöcken. Teilweise sind diese für Besucher zugänglich und bieten somit wichtige Aufenthalts- und Erholungsbereiche (Heilig Geist Kirchhof an der Neustadt, im Block 3 an der Mühlengrube, im Block 8 an der Kleinen Hohen Straße, im Block 60 vor und hinter der Stadtmauer). Die meisten Innenhöfe werden ausschließlich durch die Eigentümer, Mieter und Pächter zur Aufwertung der Wohnfunktion gestaltet und genutzt. Diese öffnen zu bestimmten Anlässen, wie dem Tag des offenen Denkmals, ihre Pforten (Bademutterstraße, Scheuerstraße, Blieden- und Baustraße etc.).

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

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

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

Siehe folgende beispielhafte Bilder zu den Freiraumstrukturen im Welterbegebiet:



*Innenhof*



*Stadteingang*



*Claus-Jesup-Strasse*



*Kirchenumfeld St. Georgen*

## 2.5 Kultur und Tourismus

### Kulturelles Zentrum

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

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

**Kapitel B**  
Strukturanalyse

Anziehungspunkte sind:

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

Die Kirchen prägen die Silhouette des Welterbegebietes. Neben den Kirchen bilden das Ensemble Markt und Rathaus sowie der zahlreichen historischen Gebäuden Anziehungspunkte.

- Weitere Sehenswürdigkeiten
  - Marktplatz mit Rathaus, Wasserkunst und „Alter Schwede“
  - die Grube mit Mühlengrube, Frischer Grube und Runder Grube
  - Fußgängerzone mit Giebelhäusern
  - Fürstenhof
  - Lohberg, Wassertor und Speicher im Alten Hafen

Die zunehmende Attraktivität des Welterbegebietes zeigt sich auch an der Entwicklung der Besucherzahlen ausgewählter Einrichtungen. Gerade die Ausstellungen zur Backsteingotik in der St.-Marien-Kirche und St.-Georgen-Kirche erfuhren in den vergangenen Jahren enorme Besucherzuwächse.

**Tabelle 10:** Besucherzahlen ausgewählter Einrichtungen

Jahr	Besucherzahlen			Tourist-Information
	Ausstellungen St. Marien	Backsteingotik St. Georgen	Ausstellung Rathaukeller	
2005	105.432	37.234	27.530	150.212
2006	165.662	169.881	32.313	172.472
2007	166.759	182.853	33.462	221.103
2008	165.149	164.577	24.965	180.974
2009	183.195	192.842	23.201	193.352
2010	190.739	224.802	36.137	188.831
2011	175.799	215.320	30.783	176.500
Entwicklung	+66,7 %	+478,3 %	+11,8 %	+17,5 %

**Beherbergung und Gastronomie**

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

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

**Tabelle 11:** Zahlen zum Tourismus in der Hansestadt Wismar

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

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

**2.6 Einzelhandel, Verwaltung und Dienstleistungen**

**Einzelhandelsentwicklung<sup>2</sup>**

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

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

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

**Kapitel B**  
**Strukturanalyse**

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

Ende 2011 wurde für den Stadt-Umland-Raum Wismar, d. h. die Hansestadt Wismar und die umliegenden Gemeinden, die Erarbeitung eines Regionalen Einzelhandelskonzeptes in Auftrag gegeben. Im Rahmen der Erstellung des Konzeptes erfolgte im Dezember 2011 eine Einzelhandelserhebung. Laut dieser beträgt die Verkaufsfläche in der Altstadt gesamt 26.500 m<sup>2</sup>, davon 24.600 m<sup>2</sup> im Non Food-Bereich und 1.900 m<sup>2</sup> im Food-Bereich. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme standen ca. 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche leer. Die derzeitige aktive Verkaufsfläche liegt demnach bei rd. 23.500 m<sup>2</sup>, verteilt auf 214 Anbieter. Im Welterbegebiet gibt es 210 Einzelhandelsunternehmen.

Die innerstädtischen Leitbranchen Bekleidung/Textilien und Schuhe/Lederwaren stellen derzeit mit rund 9.400 m<sup>2</sup> den größten Verkaufsflächenanteil in der Wismarer Altstadt dar.

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

**Abbildung 14:** Sortimentsstruktur des Einzelhandels

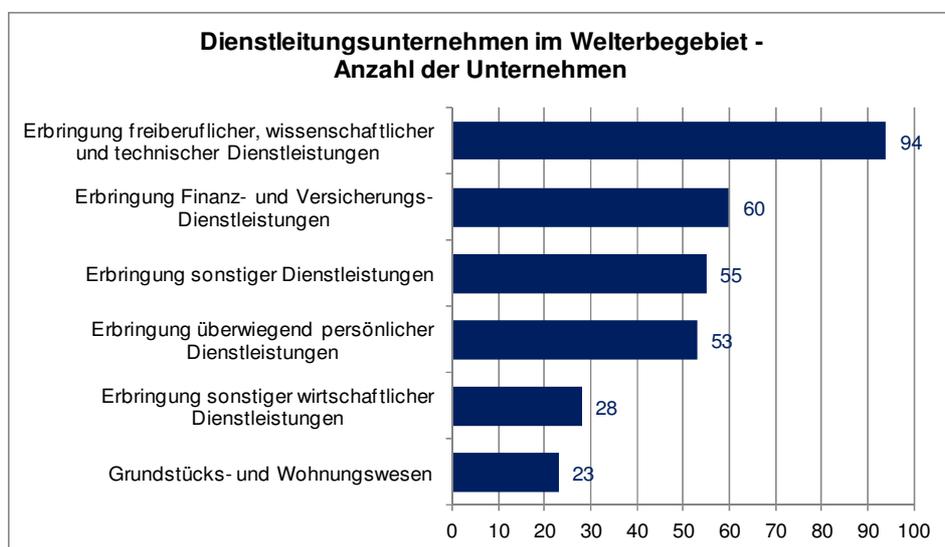


### Verwaltung und Dienstleistungen

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

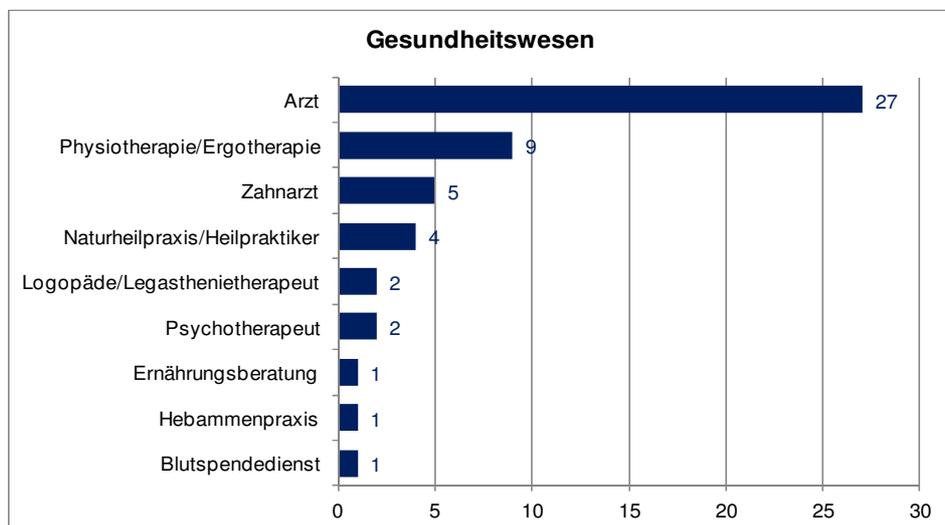
Das Welterbegebiet ist sehr gut mit privaten Dienstleistungen ausgestattet. Zur Unternehmensbranche „Erbringung freiberuflicher, wissenschaftlicher und technischer Dienstleistungen“ zählen Planungsbüros, Baubereiter, Architekten, Rechtsanwälte und Steuerberater. Zur Branche „Erbringung Finanz- und Versicherungsdienstleistungen“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

**Abbildung 15:** Unternehmens- und personenbezogene Dienstleistungen



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

**Abbildung 16:** Gesundheitswesen



## Kapitel B Strukturanalyse

### 3 Ausgewählte realisierte und in Durchführung befindliche Maßnahmen und Projekte

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

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

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

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

#### Abgeschlossene Modernisierungen/Instandsetzungen

##### Altwismarstraße 14

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



*Vor der Sanierung*



*Nach der Sanierung*

Am Poeler Tor 5

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



*Vor der Sanierung*



*Nach der Sanierung*

Einrichtungen der Bildung und sozialen Betreuung im Block 60

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

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

**Kapitel B**  
**Strukturanalyse**

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

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



*Kindertagesstätte „Koch`sche Stiftung“*

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

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

Hinter dem Chor 2 und 4, St.-Nikolai-Kirchhof 19

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



*Sicherung 2002*



*Südostansicht nach der Sanierung*

Lübsche Straße 44 – Psychosoziales Zentrum „Das Boot“

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



*Straßenfassade 1978*



*Straßenfassade nach der Sanierung*



*Rückfassade vor der Sanierung*



*nach der Sanierung*

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

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

**Kapitel B**  
**Strukturanalyse**

Runde Grube 4

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



*Vor der Sanierung*



*Nach der Sanierung*

Wasserstraße 3 und 16,17

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

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



*Nr. 3 vor der Sanierung*



*Nr. 3 Nach der Sanierung*



*Nr. 16,17 vor der Sanierung*



*Nr. 16,17 Nach der Sanierung*

### Zeughaus in der Ulmenstraße

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



**Kapitel B**  
Strukturanalyse

**In Durchführung befindliche Modernisierungen/Instandsetzungen**

Hinter dem Rathaus 3 – Weinberg

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



*Vorderansicht*



*Hofgiebel und Kelladen*

Scheuerstraße 11 und 11a

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



*Scheuerstraße 11a*



*Scheuerstraße 11*

Schweinsbrücke 6/8 – Stadtgeschichtliches Museum

Die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen des Museumskomplexes Schweinsbrücke 6/8 befinden sich in Durchführung. Die zu sanierende Bruttogeschossfläche beträgt 3.315,26 m<sup>2</sup> und die Grundstücksgröße 1.184 m<sup>2</sup>. Die Sanierung soll 2015 abgeschlossen sein. Mit der Realisierung dieser Maßnahme bietet die Altstadt den Einheimischen und den Besuchern ein weiteres kulturelles Angebot. Die Sanierungsmaßnahme erfolgt mit Hilfe von Fördermitteln aus dem Investitionsprogramm Nationale UNESCO Welterbestätten. Ohne diese finanzielle Unterstützung wäre die Sanierung des Museumskomplexes nicht möglich.



Spiegelberg 45/47

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

Die Deutsche Stiftung Denkmalschutz als Bauherr führte eine aufwendige Sanierung der beiden nebeneinanderstehenden Gebäude durch, die 2012 abgeschlossen wurde. Für das Gebäude Nr. 45 erfolgt nunmehr eine Nutzung durch die Deutsche Stiftung Denkmalschutz sowie die Einrichtung von drei Wohnungen. Das Gebäude Spiegelberg 47 dient ausschließlich der Wohnnutzung. Die Maßnahme wurde durch Mittel aus dem Investitionsprogramm Nationale UNESCO Welterbestätten unterstützt.



*Vor der Sanierung*



*Nach der Sanierung*

**Kapitel B**  
**Strukturanalyse**

St.-Georgen-Kirche

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



St.-Nikolai-Kirche

Aufgrund des bedrohlichen Zustandes der Dächer, Fenster und Strebe-  
pfeiler wurde 1992 mit den Sicherungs-, Renovierungs- und Restau-  
rierungsarbeiten an der Südseite begonnen. Ab 1998 wurden diese auf der  
Nordseite weitergeführt. 2010 wurde mit den ersten Sicherungen und  
Maurerarbeiten an den Gewölben begonnen und 2011 die Arbeiten am  
Dach weitergeführt.



**Abgeschlossene Neubaumaßnahmen**

Block 54 – Entwicklung der Fläche der ehemaligen Fleischwarenfabrik

Umgrenzt wird der Block 54 im Osten durch die Dankwartstraße, im Süden durch die Bliedenstraße, im Westen durch die Papenstraße und im Norden durch die Grüne Straße.

Seit 1922 war dieser Komplex Sitz einer Mecklenburgischen Fleischwarenfabrik. Nach dem 2. Weltkrieg ging dieser Betrieb in die VEB Fleischwirtschaft über. Nach der Wende im Jahr 1989 erfolgte die Gründung der Mecklenburgischen Fleischwaren GmbH, die an diesem Standort noch bis 1991 produzierte. 1997 wurde das ehemalige Produktionsgebäude abgebrochen, die denkmalgeschützten Gebäude blieben erhalten. 2003 wurde dann mit der Neubebauung begonnen. Es entstand eine öffentliche Tiefgarage in der Papenstraße, ein Alten- und Pflegeheim für 49 Bewohner, eine Wohnanlage für betreutes Wohnen mit 28 Einheiten und ein Wohn- und Geschäftshaus mit vier Wohnungen und zusätzlich Laden-, Büro- und Praxisflächen.

Die Maßnahmen auf dem Gelände sind jedoch noch nicht abgeschlossen. Die Anstrengungen in den nächsten Jahren müssen sich nun darauf konzentrieren die denkmalgeschützten Gebäude zu sanieren und einer neuen Nutzung zuzuführen.



*Fläche um 1922*



*Gestaltung heute*



*Fassade Papenstraße*



*im Innenhof*

**Kapitel B**  
**Strukturanalyse**

Fischerstraße 4-8

Um der hohen Nachfrage nach studentischem Wohnen in der Altstadt nachzukommen, wurden im Oktober 2009 auf dem Grundstück Fischerstraße 4-8 Neubaumaßnahmen eingeleitet. Es entstanden hier insgesamt 24 Apartments, die im Juni 2011 zur Nutzung übergeben werden konnten. Durch den Bau des Gebäudes als Blockrandbebauung erfolgte die Schließung des bisher noch offenen Quartiers.



*Ansicht von der Wasserstraße*

St.-Georgen-Kirchhof 3 und 4

Der durch einen Sturm hervorgerufene Einsturz des Giebels des Nordquerhauses der St.-Georgen-Kirche am 25. Januar 1990 führte zur teilweisen Zerstörung der gegenüberliegenden Wohnhäuser St.-Georgen-Kirchhof 1 bis 7. Während die Gebäude Nr. 1 und 2 sowie 5 bis 7 gesichert und in den Jahren 1999 bis 2006 saniert werden konnten, wurden die Nr. 3 und 4 bis auf das Kellermauerwerk abgetragen. Im Jahr 2008 erwarben die Vereinigten Stiftungen der Hansestadt Wismar die Grundstücke. Nach Freilegung des historischen Kellermauerwerkes wurde ein modernes Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt vier Wohnungen errichtet, welche im September 2009 an ihre Nutzer übergeben wurden.



*ehemalige Baulücke*



*erfolgter Neubau*

## In Bau befindliche Gebäude

### Promenadencenter „Schifferhus“ am Alten Hafen

Direkt im Bereich des Alten Hafens gelegen erfolgte 2011/2012 der Bau des Gebäudes mit insgesamt 16 Ferienwohnungen in den Obergeschossen und 8 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss.



## Abgeschlossene Erschließungsmaßnahmen (Straßen, Plätze, Grün- und Freiflächen)

### Erschließung Alter Hafen

Um die öffentlich genutzten Bereiche des Alten Hafens attraktiver zu gestalten und die brachliegenden Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen, war es notwendig, die gesamte technische Infrastruktur neu zu planen und zu errichten. Die Realisierung erfolgte ab 2006 in mehreren Bauabschnitten. Dies beinhaltete die Sanierung bzw. den Neubau der Kaianlagen, den Neubau Stockholmer Straße, der Straße Alter Hafen sowie der Mischverkehrsflächen und die Neugestaltung der Promenade Westkai.



## Kapitel B Strukturanalyse

### Innenhofgestaltung und Wohnumfeldverbesserung im Block 8

Im Block 8 zwischen Scheuerstraße, Kleine Hohe Straße, Grützmacherstraße und Spiegelberg ist der Innenhof 2003 neu gestaltet worden. Hierbei handelt es sich um den Block, in dem Mitte der 1980er Jahre



Gestaltungsplan für den Innenhofbereich

im Rahmen der Bau-  
maßnahmen zum inner-  
städtischen Wohnungs-  
neubau im Umgestal-  
tungsgebiet „Hafenvier-  
tel“ mehrgeschossige  
Wohngebäude in der  
sog. Blockbauweise er-  
richtet wurden. Die im  
Zusammenhang mit dem  
Wohnungsbau vorgese-  
hene Innenhofgestaltung  
wurde damals nur in An-  
sätzen umgesetzt und auf  
Grund fehlender Instand-  
haltung und Instandset-  
zung im Laufe der Jahre  
bis auf wenige Reste re-  
duziert.

Ziel dieser Maßnahme war die Aufwertung des Blockinnenhofes im Rahmen der Wohnumfeldverbesserung im Zusammenhang mit der baugestalterischen und funktionellen Aufwertung der Wohngebäude. Die Planung für die Wohnumfeldgestaltung erfolgte in Zusammenarbeit der Wohnungsbaugesellschaft Wismar mbH mit den Mietern, den beteiligten Fachämtern und dem Sanierungsträger. Der Innenhof ist zu einer grünen Oase umgestaltet worden. Er ist mit Grün- und Freiflächen und Bänken ausgestattet. Die neue Aufenthaltsqualität ermöglicht den Anwohnern, die Flächen als wohnungsnahen Freiraum zu nutzen. Die frühere Durchfahrtsmöglichkeit im Block 8 wurde geschlossen, um einen Erholungsraum zu erhalten. Zur Vermeidung von Anonymität und Vandalismus wurde hier der Hof klar abgegrenzt. Als halboffener Raum wertet dieser Innenhof den Block deutlich auf.

Ziel dieser Maßnahme war die Aufwertung des



### Ausbau und Neugestaltung Dankwartstraße (1.BA)

Die Dankwartstraße ist eine der Hauptverbindungen des Altstadttringes zum zentralen Altstadt kern, dem Marktplatz. Die alte Pflasterbefestigung im Fahrbahn- und Gehwegbereich der Dankwartstraße wurde im Zuge früherer Instandsetzungsmaßnahmen vollständig mit Asphalt überzogen. Stellenweise war die alte Natursteinpflasterdecke in schadhafte n Asphaltbereichen bereits wieder sichtbar. Der damalige Straßenquerschnitt und insbesondere die geschädigten Oberflächen der Fahrbahn, Gehwege und Hausvorfeldbereiche entsprachen nicht mehr den verkehrlichen und städtebaulichen Anforderungen.

Aufgrund der verkehrerschließenden Bedeutung, der Koordinierung mit den Tiefbaumaßnahmen städtischer Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie aus finanziellen Gründen wurde die Neugestaltung der Dankwartstraße in mehreren Bauabschnitten geplant. Bisher erfolgte in den Jahren 2009/2010 die Umsetzung des 1. Bauabschnittes von der Anbindung „Am Markt“ bis zur „Grünen Straße“ mit einer Länge von ca. 150 m.

### Errichtung einer attraktiven Fußgängerzone

Zur Fußgängerzone gehören die Krämerstraße, Lübsche Straße bis zur Johannisstraße, Hegede, Hinter dem Rathaus und die Altwismarstraße.

Die Umgestaltung der Fußgängerzone wurde aufgrund der Komplexität in vier Bauabschnitte eingeteilt. Begonnen wurde im September 1999 mit der Neugestaltung der Krämerstraße und des Hopfenmarktes. Als zweiter Bauabschnitt schloss sich im März 2001 der Bereich Lübsche Straße/Hegede an. Der Bereich Hinter dem Rathaus wurde von September 2001 bis November 2002 realisiert und der Abschluss erfolgte im Oktober 2003 in der Altwismarstraße.



*Hinter dem Rathaus*



*Kreuzung Lübsche/Krämerstr./Hegede*

### Erschließung Lübsche Straße

Die Sanierung der Lübschen Straße ist eine Maßnahme der Städtebauförderung für eine der bedeutendsten Straßen der Wismarer Altstadt und erfolgte in drei Bauabschnitten:

- 1. BA vom Kreisverkehr bis zur Claus-Jesup-Straße im Jahr 2008,
- 2. BA von der Claus-Jesup-Straße bis zur Neustadt im Jahr 2009,
- 3. BA Neustadt bis Johannisstraße im Jahr 2010.

## Kapitel B Strukturanalyse

### Neugestaltung der Straßen St.-Marien-Kirchhof/Kellerstraße/Vor dem Fürstenhof/Negenchören (1.-3. BA)

Aufgrund der schlechten Straßenzustände sowie maroder Leitungsinfrastruktur erfolgt seit 2007 die Erneuerung der Straßen im Stadtraum um die ehemalige St.-Marien-Kirche. Realisierte Abschnitte sind:

- 1. BA Sargmacherstraße/St.-Marien-Kirchhof Ost- und Südseite (2007/2008),
- 2. BA St.-Marien-Kirchhof Südwestseite/Kellerstraße 1 (2009/2010),
- 3. BA Straße Vor dem Fürstenhof (2010/2011).



### **In Durchführung befindliche Erschließungsmaßnahmen (Straßen, Plätze, Grün- und Freiflächen), Beteiligungsverfahren**

#### Ausbau und Neugestaltung Dankwartstraße (2.BA)

Der 2. BA reicht von der Kleinschmiedestraße/Grüne Straße bis auf Höhe Dankwartstraße 42. Der 2. BA gliedert sich in zwei Teilabschnitte, der erste wurde 2012 fertiggestellt und der zweite wird 2013 realisiert.

#### Schulhof IGS Johann-Wolfgang von Goethe

Im Zuge der baulichen Herrichtung der sich um den inneren Schulhof gruppierenden Gebäudeteile Mecklenburger Straße 36 a-c in den Jahren 2009 bis 2011 wurde auch die Neugestaltung beider Schulhöfe durchgeführt. Die Fertigstellung dieser Maßnahme erfolgte 2012.

### Neugestaltung der Straßen St.-Marien-Kirchhof/Kellerstraße/Vor dem Fürstenhof/Negenchören (4. BA)

Die Umsetzung des 4. BA Negenchören und St.-Marien-Kirchhof erfolgte 2011/2012.

### „Beteiligungs- und Mitwirkungsverfahrens für den Stadtraum um die ehemalige St.-Marien-Kirche“

Die Hansestadt Wismar führt gegenwärtig für den Stadtraum um die ehemalige St.-Marien-Kirche ein Beteiligungs- und Mitwirkungsverfahren nach dem besonderen Städtebaurecht auf Grundlage des § 137 des Baugesetzbuches (BauGB) durch. Grundlage für das Beteiligungs- und Mitwirkungsverfahren sind die Beschlüsse der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 27. Mai 2010 und vom 28. Oktober 2010. Demnach

ist das Verfahren in sechs Schritte aufgegliedert, die ersten drei Schritte wurden in den zurückliegenden Monaten durchgeführt bzw. befinden sich in Bearbeitung.

Aufbauend auf den bereits vorliegenden Untersuchungen und Erhebungen, den vier möglichen Szenarien und den Hinweisen und Anregungen aus den beantworteten Fragebögen und Stellungnahmen wurde ein Leitbildentwurf in einem kompakten Diskussions- und Arbeitsprozess unter aktiver Mitwirkung interessierter Akteure und Bürger entwickelt. Der Diskussions- und Arbeitsprozess war nicht immer einfach, da doch teilweise verschiedene Standpunkte und Meinungen aufeinander trafen. Trotzdem haben sich die Bürgerinnen und Bürger auf einen Leitbildentwurf für den Stadtraum um die St.-Marien-Kirche verständigt.

Der erarbeitete Leitbildentwurf ist noch nicht der Abschluss, sondern ein weiterer Baustein im Beteiligungs- und Mitwirkungsverfahren.



*Diskussions- und Arbeitsprozess in der „Zukunftskonferenz“ im Zeughaus am 9. Juni 2012“*

### **Stand der Realisierung der Schlüsselvorhaben aus dem UNESCO Welterbe Managementplan 2000**

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

Von denen im UNESCO Welterbe Managementplan 2000 dargestellten Schlüsselvorhaben wurde aufgrund ihrer Lage und stadtentwicklungsplanerischen Bedeutung kurz- und mittelfristig eine positive Ausstrahlung auf den weiteren Sanierungsprozess in der Altstadt erwartet. Sie sollten modellhafte Lösungen aufzeigen oder waren im Prozess der Stadtsanierung weiter zu entwickeln.

Die Schlüsselvorhaben aus dem Jahr 2000 und deren heutiger Realisierungsstand sind in der Karte 13 dargestellt.

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

### Ausgangssituation:

- Die Altstadt verzeichnete in den 1990er Jahre die höchsten Einwohnerverluste (-35 %) im Vergleich der Stadtteile der Hansestadt Wismar
- Im Jahr 2001 waren noch 23 % der Gebäude unsaniert (einschließlich im Bestand gefährdeter Gebäude) und weitere 20 % waren nur instandgesetzt bzw. teilsaniert.
- Im Jahr 2001 lag die Wohnungsleerstandsquote noch bei 17,4 % (859 leere Wohnungen)
- Im Jahr 2001 waren 25 der 84 Straßen im Welterbegebiet saniert

### Erfolg und Mehrwert

- Positive Einwohnerentwicklung, Einwohnerzuwachs von 20,5% seit 2001
- Im Zeitraum von 2001 bis 2011 hat sich der Anteil der Gebäude, die unsaniert bzw. im Bestand gefährdet sind, halbiert
- Die Wohnungsleerstandsquote ist um sieben Prozentpunkte gesunken ( von 17,4 in 2001 auf 10,4 in 2011)
- Ende 2011 waren 48 der 84 Straßen saniert

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

Die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden und baulichen Anlagen haben zu einer deutlichen Attraktivitätssteigerung dieses Gebietes als Wohnstandort geführt. Dies belegt auch die Einwohnerentwicklung im Welterbegebiet, so nahm die Einwohnerzahl gegenüber dem Jahr 2001 deutlich um 1.241 Personen zu. Diese positive Tendenz belegt, dass das im Managementplan festgesetzte Planungsziel, die Altstadt als einen wesentlichen Standort des Wohnens zu entwickeln, von Jahr zu Jahr besser realisiert wird. Immer mehr Menschen, insbesondere Jugendliche und junge Familien erkennen die Vorzüge des Wohnens und des Lebens in der Altstadt.

Die bisher durchgeführten Erschließungsmaßnahmen haben entscheidend zur Verbesserung der Verkehrsqualität, des Wegenetzes mit hoher Nutzungs-/Aufenthaltsqualität und zur Beseitigung städtebaulicher Missstände beigetragen. Die realisierten Straßenbaumaßnahmen und die Schaffung von neuen Verkehrsanlagen wirken nachhaltig, insbesondere zur Verbesserung der Bedingungen der Gewerbetreibenden (Gewerbeleerstände haben sich deutlich reduziert) und tragen somit zur Stärkung der Wirtschaft bei. Darüber hinaus hat die Sanierung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen das Image nachhaltig gestärkt.

## C Konzepte

### 1 Städtebauliches Maßnahmenkonzept

#### 1.1 Entwicklungspotenziale und Mängel

Das Maßnahmenkonzept basiert auf dem in der aktuellen Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplanes festgestellten erreichten Stand, den prognostizierten Entwicklungspotenzialen und noch vorhandenen Mängeln.

##### Entwicklungspotenziale

Im Rahmen des ISEK-Teilkonzeptes Altstadt, welches zeitgleich fortgeschrieben wurde, sind regional-realistische Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung, Haushaltsentwicklung und zur Ausstattung mit sozialer Infrastruktur bis zum Jahr 2025 erstellt worden. Die Prognoseberechnungen führten zu folgenden Ergebnissen:

- Einwohnerzuwachs von rund 400 Personen bis 2025
- vorhandene ausgewogene Altersmischung bleibt bestehen (Anteil der Senioren bei nur 14 %, der Kleinkinder bei 7 %, der Schulkinder bei 8 % und der Jugendlichen bei 16 % im Jahr 2025)
- Zunahme um rund 240 wohnungsnachfragende Haushalte bis 2025
- steigender Bedarf an größeren und höherwertigen Wohnungen
- Erhalt und Ausbau von Kindertagesstätten, einschließlich Hort
- Sicherung der Schulstandorte in der Altstadt, stetig steigende Schülerzahl bis zum Ende des Prognosezeitraumes
- Standortvorteil der guten Ausstattung der Altstadt mit Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen für die ältere Bevölkerung, die auch Versorgungsfunktionen für die Gesamtstadt und das Umland erfüllen

##### Vorhandene städtebauliche sowie baulich-funktionelle Mängel

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

- Unzureichende Gestaltung der der äußeren Altstadtkante gegenüberliegenden Flächen sowie der Stadteingänge
- unsanierte, ungestaltete und stark reparaturbedürftige Erschließungsanlagen (Straßen, Plätze und Fußwegeverbindungen)
- Störungen in der geschlossenen Block- bzw. Quartiersstruktur (Verlust der Raumkante oder Bauflucht, Baulücken, fehlende stadträumliche Abgrenzungen)
- Zunahme des Verkehrs- und Parkierungsdrucks auf den Straßen und Innenhöfen, unzureichende qualitative Parkplatzsituation
- Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes durch ungestaltete Parkplätze und Garagen in Baulücken sowie Ruinen
- unsanierte, leer stehende und vom Verfall bedrohte Gebäude und bauliche Anlagen, geringe Wohnflächen
- Defizite im Wohnumfeld, fehlende Grünflächen
- fehlende Spiel- und Freizeiteinrichtungen sowie fehlende kulturelle Angebote insbesondere für Kinder und Jugendliche

Diese Mängel können nur durch die Fortführung der Sanierungstätigkeit behoben werden.

## **Kapitel C** **Konzepte**

### **1.2 Strategische Ziele, Handlungsfelder und Schwerpunkte der Stadtentwicklung und Entwicklungsziele**

Zur langfristigen Stabilisierung der Welterbestätte Altstadt als Zentrum der Hansestadt Wismar wurden folgende strategische Ziele festgelegt:

- Stärkung der Welterbestätte Altstadt als Identitätskern und Zentrum der Gesamtstadt mit ihrer Funktion als traditioneller Standort für Bildung, Kultur, Wissenschaft, Handel, Dienstleistung und Verwaltung
- Schutz und denkmalgerechte Weiterentwicklung der Welterbestätte Altstadt
- Qualifizierung der Wohnfunktion der Welterbestätte Altstadt als elementarer Bestandteil des Stadtdenkmals – Schaffung attraktiver, vielfältiger Wohnformen
- Ausbau der sozialen, verkehrlichen und technischen Infrastruktur unter Beachtung von Barrierefreiheit und Energieeffizienz

#### **Handlungsfelder**

Entsprechend der genannten Problemlagen wurden für die Umsetzung des Maßnahmenkonzeptes folgende Handlungsfelder festgelegt:

- Handlungsfeld 1 – Städtebau und Wohnen
- Handlungsfeld 2 – Wirtschaft und Verkehr
- Handlungsfeld 3 – Soziale und kulturelle Infrastruktur, öffentlicher Raum
- Handlungsfeld 4 – Öffentlichkeitsarbeit

#### **Schwerpunkte**

Innerhalb der Handlungsfelder wurden Schwerpunktaufgaben definiert:

##### Handlungsfeld 1 – Städtebau und Wohnen

- Substanzerhaltung
- Sanierung der Bausubstanz
- Reduzierung des Leerstandes von Gebäuden
- Schließung von Baulücken und Entwicklung neu zu ordnender Bereiche
- Aufwertung wohnungsnaher Grün- und Freiflächen

##### Handlungsfeld 2 – Wirtschaft und Verkehr

- Um- und Ausbau der noch nicht sanierten Straßen, Wege, Plätze
- Verbesserung der Bedingungen für den ruhenden Verkehr
- Umnutzung nicht mehr benötigter Bahn- und Hafenumflächen
- Stärkung Dienstleistungsgewerbe und Einzelhandel
- Sicherung bestehender Verwaltungsstandorte

##### Handlungsfeld 3 – Soziale und kulturelle Infrastruktur, öffentlicher Raum

- Erhalt und Ausbau sozialer und kultureller Infrastruktur unter Berücksichtigung möglicher demographischer Veränderungen
- Förderung des Kultur- und Städtetourismus
- Gestalterische Aufwertung und Neuanlage öffentlicher Grün-/ Freiflächen

##### Handlungsfeld 4 – Öffentlichkeitsarbeit

- Fortführung Altstadtbeirat und Altstadtforum
- Verbesserung der Bürgerbeteiligung

## **Entwicklungsziele nach Handlungsfeldern**

### Handlungsfeld 1 – Städtebau und Wohnen

- Sicherung leer stehender, nicht sofort sanierbarer Gebäude zum Erhalt vorhandener historischer Bausubstanz
- denkmalgerechte Sanierung der Bausubstanz unter Beachtung der Anforderungen von Barrierefreiheit vor allem zur Schaffung nachfragegerechten, höherwertigen Wohnraums
- Abbau des Gebäudeleerstandes durch Sanierung
- Aktivierung von Baulücken und untergenutzter Grundstücke für höherwertiges Wohnen
- Stärkung der Wohnfunktion durch Erhalt und Aufwertung wohnungsnaher Grün- und Freiflächen auf den Grundstücken in den Blockinnenräumen

### Handlungsfeld 2 – Wirtschaft und Verkehr

- verkehrliche Verbesserung durch Fortsetzung der denkmal- und altstadtgerechten Sanierung der Straßen und Wege unter Beachtung der Barrierefreiheit
- Abbau des Parkierungsdrucks in der Altstadt durch Ausbau und Schaffung von öffentlichen Stellplatzanlagen am Stadtrand
- Neuordnung und Entwicklung nicht mehr betriebsnotwendiger Bahn- und Hafenflächen als Flächenpotentiale für Gewerbeansiedlungen
- Intensivierung der Entwicklung der Altstadt als Hauptgeschäftszentrum durch Aktivierung leer stehender Ladenflächen und von Entwicklungsflächen zur Erhöhung der qualitativen Angebotsstrukturen

### Handlungsfeld 3 – Soziale und kulturelle Infrastruktur, öffentlicher Raum

- Anpassung der Infrastruktur durch bauliche Aufwertung/Neuschaffung unter Beachtung der Bedürfnisse der Bewohner
- Verbesserung der Betreuungsangebote für Kinder
- Sicherung und Ausbau der Kulturangebote durch denkmalgerechte Sanierung, Aufwertung und Neuschaffung
- Verbesserung der touristischen Vermarktung durch aktive Außenwerbung, insbesondere für die UNESCO-Welterbestätte
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum durch Aufwertung vorhandener Freiraumpotentiale und Neuanlage sowie Verknüpfung mit peripheren Grün- und Freiflächen

### Handlungsfeld 4 – Öffentlichkeitsarbeit

- Sicherung des Fortbestands des Altstadtbeirats und Altstadtforums als wichtige Faktoren bürgerschaftlichen Engagements und Plattform für Bürgerbeteiligungen
- Stärkung der Eigenverantwortung durch Förderung von Bürgerengagement zur Entwicklung selbsttragender Bewohnerorganisationen
- Förderung der Identifikation der Bewohner mit der Altstadt als UNESCO-Welterbestätte

**Kapitel C**  
**Konzepte**

**1.3 Maßnahmen zur Zielerreichung**

Den übergeordneten Leitzielen und Handlungsfeldern mit ihren Schwerpunkten wurden Maßnahmen/Projekte zugeordnet, die positiv auf die weitere Entwicklung der UNESCO-Welterbestätte Altstadt wirken und damit zu deren Schutz beitragen.

Im Plan 1 sind die verortenbaren Hochbaumaßnahmen und im Plan 2 die Erschließungs- und Wohnumfeldmaßnahmen dargestellt.

**Handlungsfeld 1 – Städtebau und Wohnen**

Fortführung der Sanierung des Gebäudebestandes

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

Wie die Bestandsaufnahme zeigte, ist die Sanierung im Welterbegebiet in vielen Teilbereichen bereits sehr gut erfolgt. Im Ergebnis der o. g. Bewertung und nach Fertigstellung der in Durchführung befindlichen Gebäudesanierungen ergibt sich noch Handlungsbedarf an insgesamt 539 Gebäuden, das sind 30,9 % aller Hauptgebäude im Welterbegebiet. Davon besteht an 185 Gebäuden ein hoher Handlungsbedarf, der eine Vollsanierung notwendig macht. Neben den 185 Gebäuden mit hohem Handlungsbedarf besteht zudem Handlungsbedarf an weiteren 354 Gebäuden, bei denen bisher nur kleinteilige Maßnahmen stattfanden.

Prioritärer Handlungsbedarf ergibt sich aus dem noch vorhandenen Bestand an Gebäuden, die vom Verfall bedroht sind und die deutliche Schäden aufweisen. Aufgrund jahrelanger Vernachlässigung ist der langfristige Fortbestand dieser Gebäude gefährdet und kann nur durch das Einleiten von Instandsetzungs- oder zumindest Sicherungsmaßnahmen gewährleistet werden.

Von den 185 Gebäuden, die aufgrund ihres Bauzustandes einen hohen Handlungsbedarf erfordern, befinden sich 30 Gebäude in einem sehr schlechten Bauzustand bzw. sind ruinös. Diese Gebäude stehen alle komplett leer. Neun dieser Gebäude stehen unter Denkmalschutz.

Zudem befinden sich von den Gebäuden mit hohem Handlungsbedarf 155 Gebäude in einem schlechten Bauzustand. Davon stehen 57 Gebäude komplett leer, d. h. 37 %. Bei 31 Gebäuden handelt es sich um Einzeldenkmale.

**Tabelle 12:** Bauzustand der Gebäude mit hohem Handlungsbedarf

<b>Gebäude mit hohem Handlungsbedarf</b>			
<b>Bauzustand</b>	Anzahl der Gebäude	<b>davon:</b>	
		denkmal-geschützt	komplett leer
schlechter Bauzustand	155	31	57
sehr schlechter Bauzustand	26	9	26
Ruine	4	0	4
<b>gesamt</b>	<b>185</b>	<b>40</b>	<b>87</b>

In den 155 Gebäuden schlechten Bauzustands befinden sich insgesamt 396 WE, davon 49 WE in denkmalgeschützten Gebäuden. In den 57 komplett leeren Gebäuden in schlechtem Bauzustand gibt es 119 WE.

Die 26 Gebäude in sehr schlechtem Bauzustand verfügen über 51 WE, davon 20 WE in denkmalgeschützten Gebäuden. Aufgrund des Zustandes stehen alle Gebäude in sehr schlechtem Bauzustand leer und damit auch die 51 WE.

Die Aktivierung leer stehender Gebäude vor allem in schlechtem bis sehr schlechtem Bauzustand soll überwiegend für die Wohnnutzung unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgegebenen Anforderungen der Barrierefreiheit und der Umsetzung einer effizienten energetischen Sanierung erfolgen, sofern denkmalpflegerischen und städtebauliche Aspekte nicht dagegen sprechen. Vorrangiges Sanierungsziel ist die Schaffung höherwertigen Wohnraums und größerer Wohnungen.

### Sicherungsprogramm

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

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

Im Einzelnen kann dies folgende Sicherungsmaßnahmen umfassen:

- Reparatur des Daches
- Ausbesserung bzw. Ergänzung der tragenden Holzkonstruktionen und Mauerwerksteile, einschließlich Schwammsanierung
- Schließen von Fenstern und Türen
- Ausräumen von Bauschutt
- Einbau von aussteifenden Stützkonstruktionen
- Ausbau und Sicherung des Interieurs

In Einzelfällen können Sicherungsmaßnahmen auch vorweggenommene Teile einer Gesamtinstandsetzung enthalten, vor allem, wenn es sich um Baudenkmäler handelt, deren Erhaltung unzweifelhaft ist.

Mit Hilfe des Sicherungsprogramms konnte mittlerweile eine Vielzahl von Gebäuden, deren Fortbestand infolge einer jahrzehntelangen Vernachlässigung stark gefährdet war, gerettet werden. Hierzu zählen beispielsweise Am Poeler Tor 2, Lübsche Straße 14, Dankwartstraße 45, Breite Straße 8. Die Umsetzung des Sicherungsprogramms und der Sanierungsfortschritt führen zu einer steten Abnahme der im Fortbestand stark gefährdeten Gebäude, derzeit gibt es im Welterbegebiet aber noch 22 kurzfristig zu sichernde Gebäude.

## Kapitel C Konzepte

### Neubau in Baulücken und Städtebaulich neu zu ordnende Bereiche

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

Im Welterbegebiet gibt es noch 64 Baulücken, davon sind derzeit 28 Lücken mit Zwischennutzungen belegt (wie z. B. Parken, Spielplatz, Hofeinfahrten).

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

Auch eine abweichende Bebauung und damit einhergehend Versprünge in der überlieferten Bauflucht bzw. Raumkante stellen eine Störung in der Blockstruktur dar. Zu nennen sind hier die Neubauten der 1950er und 1980er Jahre (Wohngebäude in Großblockbauweise) des 20. Jahrhunderts. So wurden bei der Schließung der Bombenlücken die bis dahin vorhandenen Baufluchten und Raumkanten nicht immer eingehalten.

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

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

Beispiele für städtebaulich neu zu ordnende Bereiche:



*Breite Straße 30*



*Böttcherstraße 27*

Stadteingänge – Handlungsbedarf an Gebäuden und baulichen Anlagen

Die Silhouette des Welterbegebietes wird durch die markanten, stadt- bildprägenden Solitärbauten bestimmt, die sowohl von der See- als auch von der Landseite bereits aus großer Entfernung wahrnehmbar sind. Der historische Stadtkern ist von maßstabssprengenden Neubauten des 20. Jahrhunderts verschont geblieben, die Stadterweiterungen des 19. und 20. Jahrhunderts haben diese Silhouette respektiert bzw. konnte diese nach Rückbau wieder hergestellt werden. Bestimmend für die Wirkung der Stadtanlage sind die Blickbeziehungen von den Hauptzufahrtsstra- ßen.

Innerhalb des Handlungsfeldes 1 „Städtebau und Wohnen“ geht es in erster Linie um die Gestaltung der den Stadteingang markierenden Ge- bäude, aber auch um die Vorflächen mit baulichen Anlagen, die dem je- weiligen Stadteingang vorgelagert sind (z. B. der Kreisverkehr Lübsche Straße – Standort des ehemaligen Lübschen Tores).

Die baulich gestalterische Aufwertung der Stadteingänge als „Tore / Visi- tenkarten“ der Altstadt besitzt nach wie vor hohe Priorität. Dabei handelt es sich beispielsweise um folgende Stadteingänge:

- Stadteingang Dankwartstraße/Dr.-Leber-Straße/Dahlmannstraße



*Dankwartstraße 58: unsaniert, privat, Gewerbe leer stehend*



*Dankwartstraße 56: im Bestand gefährdet, im Sondervermögen, komplett leer stehend*

**Kapitel C**  
Konzepte

- Stadteingang Altwismarstraße/Bauhofstraße



*Bauhofstraße 2: unsaniert, privat WE komplett leer, GE teilweise leer*     *Bauhofstraße 1/3: im Bestand gefährdet, komplett leer, privat*



*Altwismarstraße 8 und 10/12: unsaniert, Hansestadt Wismar, Nr. 8 zum Großteil leer, Nr. 10/12 belegt – daneben (Altwismarstraße 4) befindet sich eine Baulücke, die zu schließen ist*

### Wohnungsnahe Grün- und Freiflächen

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

Die Wohnfunktion ist durch Erhalt und Aufwertung der wohnungsnahen Grün- und Freiflächen zu stärken. Hierfür kommt der qualitätsvollen Gestaltung der privaten Hof- und Gartenräume sowie die Errichtung von Spielgeräten für Kleinkinder (bei Bedarf) eine besondere Bedeutung zu. Eine qualitätsvolle Grün- und Freiflächenentwicklung der privaten Innenhöfe ist daher grundsätzlich anzustreben. In jedem Fall haben die „grünen Innenhöfe“ Vorrang vor dem ruhenden Verkehr.

Stellplätze auf einem Grundstück können zur Eigennutzung nur zugelassen werden, wenn die dafür erforderlichen Voraussetzungen - Zufahrt auf das eigene Grundstück (nicht über Dritte) und ausreichend Grün- und Freiflächen – bestehen. Die Prüfung erfolgt im Einzelfall.

### **Handlungsfeld 2 – Wirtschaft und Verkehr**

Neben der Fortführung der Sanierung des Gebäudebestandes als wichtigster Schwerpunkt des Handlungsfeldes 1 hat auch die kontinuierliche Fortsetzung der Sanierung der Erschließungsanlagen im Welterbegebiet hohe Priorität. Zudem ist das Welterbegebiet Zentrum für Einzelhandel und Dienstleistungen. Es ist Arbeitsort vieler Selbständiger und Freiberufler, die hier oftmals auch gleichzeitig ihren Wohnort haben. Diese Funktionen gilt es zu festigen und zu stärken.

### Fortsetzung der Sanierung der Straßen und Wege

Bis Ende 2011 wurden bereits eine Reihe wichtiger Maßnahmen umgesetzt, wie die Umgestaltung der Fußgängerzone, die Einrichtung einer Tempo 30 Zone in der gesamten Altstadt, der Ausbau von Anlagen des ruhenden Verkehrs am Altstadtrand (Kopenhagener Straße, Ulmenstraße/ Zeughaus, Dahmannstraße), die Sanierung der Erschließungsanlagen im Alten Hafen und die weitere schrittweise Sanierung der Altstadtstraßen. Insgesamt sind 48 der 84 Straßen im Gebiet saniert. Nun gilt es die verbleibenden 36 Straßen zu sanieren. Die weitere schrittweise, denkmalgerechte Sanierung der Straße, Wege und Plätze hat somit ebenfalls Priorität.

Gemäß dem 2012 von der Bürgerschaft beschlossenen Programmantrag zur Förderung der Erschließungsanlagen haben in den nächsten Jahren folgende Maßnahmen Priorität:

- Fertigstellung der Dankwartstraße (3. BA)
- ABC-Straße (Baubeginn 2012)
- Bademutterstraße/Gerberstraße
- Schweinsbrücke/Weberstraße in Verbindung mit der Fertigstellung des Museumskomplexes
- St.-Marien-Kirchhof (5. BA) und St.-Nikolai-Kirchhof
- St.-Georgen-Kirchhof/Große Hohe Straße einschließlich Außenanlagen der St.-Georgen-Kirche
- Brücke Scheuerstrasse

## Kapitel C Konzepte

- Breite Straße, Neustadt (unzureichender Straßenzustand und umfangreiche Gehwegschäden)
- Claus-Jesup-Straße, Zeughausstraße, Mecklenburger Straße (Schäden im konstruktiven Aufbau, Sanierungsbedarf Leitungsträger)
- Entwicklung des südöstlichen Altstadttrandes, z. B. Schatterau/Bergstraße (Verbindung Marktplatz zur geplanten Stellplatzanlage im Block 51)
- Sanierung und Ausbau der Baustraße/Badstaven (Schäden im konstruktiven Aufbau und umfangreiche Gehwegschäden)
- Marktwege

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

### Ruhender Verkehr

Gute Erreichbarkeit und Mobilität sind wesentliche Voraussetzungen für das Funktionieren eines multifunktionalen Stadtgebietes. Das Verkehrssystem unterliegt zahlreichen Einflussfaktoren und unterschiedlichsten, z. T. widersprüchlichen, Anforderungen der Nutzer.

Insbesondere im Bereich der Wismarer Altstadt erzeugt ein zunehmender Druck des fließenden und ruhenden Verkehrs Konflikte im Umfeld eines historischen Baudenkmals.

1995 wurde mit der Erarbeitung eines Verkehrsentwicklungsplanes (VEP) für das gesamte Stadtgebiet begonnen, der auch in einem gesonderten Abschnitt konkrete Aussagen für den Bereich der Altstadt treffen sollte. Der VEP wurde bisher nicht abgeschlossen.

Inzwischen wurden ein Konzept für den ruhenden Verkehr in der Altstadt mit einer umfassenden Bestandsanalyse und Bewertung sowie ein Parkraumbewirtschaftungskonzept erarbeitet und beschlossen. Das Parkraumbewirtschaftungskonzept ist im Oktober 2012 in Kraft getreten. Ein wichtiges Ziel ist die Beseitigung der Beeinträchtigungen der Erlebbarkeit des UNESCO Welterbes.

Ein Ergebnis des Parkraumbewirtschaftungskonzeptes ist, dass es künftig in der Altstadt ausschließlich bewirtschaftetes Parken und Bewohnerparken geben wird. Für Touristen und Beschäftigte sollen Flächen außerhalb der Altstadt angeboten werden.

An der Peripherie der Altstadt sind bereits mehrere Parkierungsschwerpunkte vorhanden. Allerdings befinden sich einige in einem unzureichenden Zustand (ohne Parkordnung, schlechte Oberflächenqualität etc.), so dass hier eine Verbesserung dringend erforderlich ist.

In diesem Zusammenhang muss jedoch auch das Problem des ruhenden Verkehrs in den Innenhöfen angesprochen werden. Das Parkraumbewirtschaftungskonzept darf auf der anderen Seite nicht zur Verlagerung des ruhenden Verkehrs in die Innenhöfe führen. Diese sind primär als wohnungsnaher Grün- und Freiflächen herzurichten.

### Investitionsstandort Alter Hafen

- Weiterentwicklung der noch bestehenden Brachflächen Alter Hafen als Voraussetzung zur Ansiedlung innovativer Unternehmen.
- Aktivierung der im B-Plan ausgewiesenen Baufelder im Alten Hafen.
- Sanierung und Umnutzung der Silo- und Speicherbauten - Bereits im Dezember 2008 konnte die neue Erschließung des Alten Hafens fertig gestellt werden. Nachdem eine Vielzahl nicht mehr benötigter Industriebrachen zurückgebaut und die erforderliche öffentliche Infrastruktur geschaffen wurde, gilt es nun die Sanierungen der Speicher und die Neubebauungen auf den Baufeldern umzusetzen.



### Einzelhandelsentwicklung

Die beteiligten Gemeinden des Stadt-Umland-Raumes (SUR) Wismar haben sich 2008 auf die Erarbeitung eines Regionalen Einzelhandelskonzeptes verständigt.

Mit dem Ende 2011 für den Stadt-Umland-Raum Wismar an das Büro Junker und Kruse, Stadtforschung und Planung Dortmund, in Auftrag gegebenen Regionalen Einzelhandelskonzept soll eine rechtssichere Grundlage geschaffen werden, um bestehende und zukünftige Einzelhandelsvorhaben an die ihrer Versorgungsfunktion entsprechenden Standorte im Stadt-Umland-Raum Wismar zu lenken, um so gegebenenfalls negative Auswirkungen auf die vorhandene Zentrenstruktur und insbesondere die Wismarer Innenstadt vorbeugen zu können.

Die Gutachter Junker und Kruse kommen zu dem Ergebnis, dass die räumliche Ausprägung des zentralen Versorgungsbereiches der Wismarer Innenstadt im Wesentlichen von der räumlichen Verteilung der Einzelhandelsbetriebe, aber auch durch die räumliche Verteilung der ortsansässigen Dienstleister sowie weiteren zentrenprägenden Einrichtungen, bestimmt wird. Aufgrund der besonderen örtlichen Situation der Altstadt als UNESCO Weltkulturerbe mit den historischen Strukturen gliedert sich der zentrale Versorgungsbereich in Kern- und Ergänzungsbereich.

Der Kernbereich umfasst das eigentliche Hauptgeschäftszentrum innerhalb der Wismarer Altstadt mit den Hauptlagen Hinter dem Rathaus und Altwismarstraße mit der höchsten Einzelhandelsdichte und Passantenfrequenz innerhalb des Zentrums. Dieser Bereich ist zusammen mit den hochfrequentierten Geschäftsstraßen Hegede, Krämerstraße und Teilen der Lübschen Straße als Fußgängerzone gestaltet. Hier befinden sich neben dem Karstadt Stammhaus weitere namhafte Filialbetriebe überwiegend aus der innerstädtischen Leitbranche Bekleidung/Textilien, die im Einzelhandelsbereich als wichtige Magnetbetriebe fungieren.

## Kapitel C Konzepte

Der Marktplatz, der zu einem der größten Marktplätze Deutschlands zählt und der durch historische Bebauung gefasst wird, bildet das touristische und gastronomische Zentrum des Hauptgeschäftsbereiches und ist ebenfalls in den Kernbereich einzuordnen.

Oberstes Ziel laut der Gutachter Junker und Kruse ist die Sicherung und langfristige Stärkung der innerstädtischen Versorgungsfunktion durch vorrangige Lenkung des zentrenrelevanten Einzelhandels in den innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich.

Vor diesem Hintergrund wurden durch die Gutachter Junker und Kruse folgende Entwicklungsziele und Empfehlungen formuliert:

- Sicherung als Hauptgeschäftsbereich der Hansestadt Wismar mit Versorgungsfunktion für den gesamten SUR Wismar sowie den mittelzentralen Einzugsbereich der Hansestadt Wismar
- Sicherung der Grundversorgung für die Bevölkerung der zentralen Stadtbereiche
- Sicherung der kompakten Strukturen im Kernbereich und einer funktionsfähigen und attraktiven Innenstadt
- Entwicklungsflächen außerhalb des Kernbereiches als Ergänzungsflächen mit Synergieeffekt nutzen (z. B. verbesserte funktionale Verknüpfung zwischen Hauptgeschäftsbereich und Hafen)

Die stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen bilden den übergeordneten Rahmen, aus dem grundsätzliche räumliche Strategien für die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung im SUR Wismar abgeleitet werden. Das Regionale Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar ist durch die politischen Gremien zu beschließen. Sofern die Beschlussfassung erfolgt, würde eine Aktualisierung/Fortschreibung der Ergebnisse des Einzelhandelsfachplanes erfolgen.

### **Handlungsfeld 3 – Soziale und kulturelle Infrastruktur, öffentlicher Raum**

In der Altstadt sind die vorhandenen sozialen und kulturellen Einrichtungen zu erhalten und unter Berücksichtigung möglicher demographischer Veränderungen zu sanieren.

Zudem sind im Einklang mit der Sanierung der öffentlichen Erschließungsanlagen auch die wenigen öffentlichen Grün- und Freiflächen aufzuwerten.

Die wenigen vorhandenen markanten Grünflächen in der Altstadt sind in einem Zustand, der eine schrittweise Erneuerung in den nächsten Jahren dringend erforderlich macht.

Die peripheren öffentlichen Grün- und Freiflächen entlang der Altstadt-kante sind zudem zu vervollständigen und zu verknüpfen.

#### Neubau und Erweiterung von Kindertagesstätten

Im Ergebnis der Strukturanalyse und der Prognose zum künftigen Bedarf an Kindertagesplätzen wurde deutlich, dass der Bedarf an Kinderkrippen- und Kindergartenplätzen (nur gemessen an den Kindern im Welterbegebiet) nicht gedeckt werden kann. Zu beachten ist zudem, dass aufgrund des hohen Arbeitsplatzaufkommens im Gebiet sich ein zusätzlicher Bedarf von Nachfragenden aus anderen Stadtteilen und den Umlandgemeinden ergibt. Folgende Kapazitätserweiterungen sind geplant:

- Neubau einer Kita im ehemaligen Schützenhaus Schweriner Straße 16 (Pufferzone)
- Erweiterungsanbau Evangelisches Kinderhaus in der Koch'schen Stiftung Mecklenburger Straße 48

Umbau der ehemaligen Kaufmannscompagnie Lübsche Straße 23 zum Welterbe-Besucherzentrum

Die Lübsche Straße 23 stellt ein aus kulturhistorischen, bau- und denkmalpflegerischen und künstlerischen Gründen herausragendes Gebäudeensemble innerhalb des Wismarer UNESCO-Welterbes dar. Zu DDR-Zeiten wurde es vom Kulturbund und von der Gaststätte „Kurpianka“ genutzt. Davor war unter anderem auch die Wismarer Kaufmannscompagnie hier ansässig. Die 2005 gesicherten Gebäude sind stark sanierungsbedürftig. Das denkmalgeschützte Gebäudeensemble soll im östlichen Gebäudeteil bis 2014 zum UNESCO-Welterbe-Besucherzentrum um- und ausgebaut werden.



Die Maßnahme wird durch Mittel aus dem Investitionsprogramm nationale UNESCO Welterbestätten unterstützt.

Fortsetzung Sanierung Baumhaus

Das frei stehende, zweigeschossige Gebäude stammt aus dem 18. Jahrhundert und dient derzeit als öffentliches Ausstellungsgebäude. Bisher wurden im Jahr 2001/2002 das Dach sowie die Dachentwässerung in Stand gesetzt und 2006 die Fenster in ihrer barocken äußeren Gestaltung wiederhergestellt und vorhandene Türelemente aufgearbeitet. Ausstehend ist aber noch die weitere Instandsetzung/Sanierung der Fassade sowie des Gebäudeinneren.



## Kapitel C Konzepte

### Gestaltung der Stadteingänge (Wegweisung, Beschilderung)

Die Stadteingänge bieten derzeit für Besucher zu wenig Hinweise auf das historische Potenzial der UNESCO-Welterbestätte Altstadt-Wismar.

Unzureichend und unauffällig ist bisher das Fußgänger-/Touristenleitsystem entwickelt. Dies betrifft nicht nur die Stadteingänge, sondern auch die Orientierung innerhalb der Altstadt. Notwendig ist eine Planung und Umsetzung eines Orientierungssystems, das die Stadteingänge mit dem Altstadttrundgang und die Fußgängerzone mit dem Alten Hafen über die Breite Straße und Bahnhofstraße/Scheuerstraße verbindet.

Dabei gilt es, eine besondere Empfangssituation zu schaffen, wie z.B.:

- Wegweisung, Hinweistafeln auf die ehemaligen Stadttore,
- temporäre oder ganzjährige Installationen (auffällig gestaltete Informationssäulen, insbesondere an neuralgischen Punkten), wie z. B. mit Licht und/oder Stelen,
- Entwicklung eines Stadtdesigns → alle Eingänge gleich gestalten bzw. verschieden, aber mit einem Corporate Design

Die gestalterische Aufwertung der Stadteingänge muss im Rahmen der Planungen für den Um- und Ausbau der angrenzenden bzw. umschließenden öffentlichen Erschließungsanlagen Berücksichtigung finden. Inhaltliche Ideen zur Gestaltung können alternativ in einem offenen Prozess entwickelt und gesammelt werden, z. B. in öffentlichen Planungsworkstätten oder durch Einbeziehung studentischer Arbeiten der Fachhochschule.

### Block 60 – Freiflächengestaltung vor der Stadtmauer

Die Gestaltung der unbebauten Freiflächen in diesem Block gliedert sich in mehrere Bauabschnitte. Im Jahr 2002 wurde bereits der 1. BA, die Platzgestaltung „Am Katersteig“, umgesetzt. Vorgesehen ist die Fortführung des Stadtmauergrünzuges auf den bisher noch ungestalteten Flächen entlang der historischen Stadtmauer hinter der Bebauung Dr.-Leber-Straße bis zum Turnerweg und die Errichtung eines Spielplatzes für Kinder bis 12 Jahre (2.-3. BA).



Fürstehofgarten – Neugestaltung einer innerstädtischen Grün- und Freifläche

Die innerstädtische Grünfläche in unmittelbarer Nachbarschaft des Fürstehofes dehnt sich über eine Fläche von rund 3.000 m<sup>2</sup> aus. Nach umfassender Sanierung der Gebäude des Fürstehofes ist eine adäquate gestalterische Aufwertung des Fürstehofgartens vorgesehen. Die Zielsetzung besteht darin, den Fürstehofgarten für Bewohner und Gäste wieder als erlebbaren Gartenraum für Erholungszwecke und Kurzweil mittels Neugestaltung des Wegenetzes mit Sitzmöglichkeiten und Spielpunkten, Wiederanlage der historisch nachgewiesenen Baumreihen und weiterer Anpflanzungen zu qualifizieren.



*aktueller Zustand*

Freiflächengestaltung westlich der St.-Georgen-Kirche

Die Gestaltung der westlich der St.-Georgen-Kirche gelegenen Außenanlagen, welche derzeit noch als Lagerplatz für Baumaterialien genutzt werden, hat eine hohe Priorität bei der Maßnahmenumsetzung. Im Zusammenhang mit der Gestaltung der Außenanlage soll auch ein Kinderspielplatz errichtet werden. Denkbar wäre im Hinblick auf die künftige Gestaltung der Fläche die Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens unter Zielstellung seitens der Stadt.



*zu gestaltende Fläche westlich von St. Georgen*

## Kapitel C Konzepte

### Freiflächengestaltung Lindengarten

1815 entstand auf dem Gebiet der ehemaligen schwedischen Befestigungsanlage der aus Spenden finanzierte Lindengarten. Ein erheblicher Teil des heutigen Baumbestandes stammt noch aus dieser Zeit. Die Anlage ist in Teilabschnitten bereits aufgewertet. Gewässer und Uferbereich sowie Ergänzungspflanzungen der ursprünglichen Lindenpflanzung sind in den vergangenen Jahren durchgeführt worden. Weitere Gestaltungsmaßnahmen sind erforderlich.

### Weitere Um- und Neugestaltung von öffentlich wirksamen Grün- und Freiflächen

- Gestaltung des Innenhofes der Heiligen-Geist-Kirche
- Gestaltung des Umfeldes der St.-Nikolai-Kirche, einschließlich Aufwertung/Erweiterung des Kinderspielplatzes
- Landschaftsräumliche Gestaltung im Block 51 im Rahmen der Umsetzung des B-Planes „Südöstlicher Altstadtrand“
- Hofgestaltung Welterbe-Besucherzentrum
- Aufwertung der Grünflächen vor der Fritz-Reuter-Schule (befindet sich in der Pufferzone)
- Gestaltung der Grünfläche im Bereich Gerhardt-Hauptmann-Gymnasium/Kreisverkehr Lübsches Tor (befindet sich in der Pufferzone)

### Vervollständigung des begrünten Promenadenrings entlang der Altstadt-kante

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



*vorhandenes Grün in der Dahlmann- und Ulmenstraße*

Die größten öffentlichen Grünanlagen, wie der Lindengarten, die Schützenwiese oder die Wallgärten befinden sich außerhalb der Altstadt. Sie sind hervorgegangen aus Teilbereichen des ehemaligen vorgelagerten Festungsgürtels. Diese werden zudem von der die Altstadt umgrenzende Ringstraße getrennt. Eine Verbindung dieser Grünflächen besteht

zwischen der Schützenwiese und den Wallgärten über Verbindungswege und größere Grünflächen beidseitig der Schweriner Straße. Der Lindengarten ist hiervon jedoch durch die stadträumliche Entwicklung des 19. Jahrhunderts mit der Bebauung der südöstlichen Altstadtkante (Grenzzone westlich der Dr.-Leber-Straße) isoliert.

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

#### **Handlungsfeld 4 – Öffentlichkeitsarbeit**

Die Maßnahmen und Projekte im Rahmen des Handlungsfeldes 4 sind im Kapitel D aufgelistet und beschrieben.

#### **Künftige Maßnahmenschwerpunkte**

Für die Sanierung des Denkmals Altstadt ist es entscheidend, dass neben der Vielzahl von Einzelmaßnahmen auch Schlüsselvorhaben eine entscheidende Rolle spielen. Diese stellen innerhalb der Umsetzung des Maßnahmenkonzeptes Schwerpunkte dar.

Zu den künftigen Maßnahmenschwerpunkten zählen:

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

(Siehe Plan 4)

## Kapitel C Konzepte

### 2 Städtebauliches Denkmalkonzept

Das städtebauliche Denkmalkonzept ist wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Rahmenplanung.

Das bereits in der 1. Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplanes/Managementplan 2000 ausführlich beschriebene städtebauliche Denkmalkonzept als wesentliche Grundlage für die Erhaltung, sinnvolle Nutzung und Weiterentwicklung des Stadtdenkmals gilt weiterhin als wesentliche Grundlage und wird im Folgenden zusammengefasst.

Im Denkmalkonzept werden Richtlinien aus denkmalpflegerischer Sicht fixiert, die die Erhaltung des Stadtdenkmals, seine Instandsetzung, sinnvolle Nutzung und Weitergestaltung garantieren und Gefährdungen, die auf das Denkmal einwirken können, minimieren helfen.

Bei sämtlichen Maßnahmen am und im Stadtdenkmal muss der Respekt vor der Geschichte und dem wertvollen überlieferten Erbe Grundlage allen Handelns sein. Eine Umnutzung muss verträglich und die erforderliche Anpassung an den heutigen Standard behutsam geplant und durchgeführt werden. Die erforderliche Neugestaltung einiger Bereiche des Stadtdenkmals ist auf der Grundlage der Historie zu entwickeln und soll Spuren der Geschichte sichtbar machen.

Durch die Erhaltung des historischen Erbes werden sowohl für die Gegenwart als auch für zukünftige Generationen Einblicke in die Lebens- und Arbeitsbedingungen früherer Epochen bewahrt. Damit leistet die Denkmalpflege einen wesentlichen Beitrag, den eigenen Standort zu finden und schafft die Grundlage für die Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt, mit ihrer Umwelt und mit der Gesellschaft.

Die Wismarer Altstadt ist ein geschützter Denkmalbereich, da sie in ihrem heutigen Erhaltungszustand ein wertvolles Denkmal von künstlerischer, wissenschaftlicher, geschichtlicher, volkskundlicher und städtebaulicher Bedeutung darstellt und insofern an ihrer Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht. Der Denkmalbereich Altstadt umfasst 94 ha. Darüber hinaus ist die Altstadt von Wismar gemäß § 2 (5) des Denkmalschutzgesetzes M-V ein Bodendenkmal.

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

(Siehe Karten 14 und 15)

Wesentliche Voraussetzungen zur Sicherung des Denkmalbestandes sind die Überprüfung des Bestandes, die Erfassung und Befundung. In der Denkmalliste ist die geschützte historische Bausubstanz nach ihren äußeren Merkmalen erfasst, derzeit sind im Gebiet des Denkmalbereiches 323 Gebäude, 3 Gartendenkmale und die Teile der ehemaligen Stadtmauer (Wallstraße, Am Katersteig/Block 60) eingetragen.

(Siehe Karte 16)

Das Flächendenkmal ist durch die Denkmalbereichsverordnung geschützt. Schutzziele sind der überlieferte historische Stadtgrundriss (die Fläche, das überlieferte historische Straßennetz, die überlieferten historischen Platzräume, die Parzellenstruktur, die in den erhaltenen historischen Kellern substantiell belegt ist, die überlieferten historischen Baufluchten, die die Straßen- u. Platzräume umfassen) und das überlieferte

historische Erscheinungsbild (die Silhouette, die Maßstäblichkeit der Bebauung, die stadträumlichen Bezüge, die baulichen Anlagen, die überlieferte historische Gestaltung außen sichtbarer Bauteile der erhaltenen historischen Bebauung, die Frei- und Verkehrsflächen).

Mit dem Ausweisen der Altstadt Wismars als Denkmalbereich per Verordnung unterliegt die Altstadt den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern, damit sind alle Veränderungen im ausgewiesenen Denkmalbereich genehmigungspflichtig.

Die Erfahrungen der praktischen Denkmalpflege und der Stadtsanierung der vergangenen Jahre haben gezeigt, dass eine Bewertung der Gebäude nach äußerlich erkennbaren Merkmalen nicht ausreichend ist, weil der Denkmalwert darüber hinaus durch die innere Struktur, die Ausstattungsteile, Keller, Dachtragwerke und die Baugeschichte determiniert wird. Die Bewertung der Hofgebäude im Denkmalbereich ist bis auf die Erfassung der spätmittelalterlichen bzw. frühneuzeitlichen Kempläden bisher ganz ausgeblieben. Dies wird Aufgabe des in den folgenden Jahren zu erarbeitenden Denkmalplanes sein.

Die bisher vorliegenden Erkenntnisse sind Grundlage für das städtebauliche Denkmalkonzept, das entsprechend des Bearbeitungsstandes des Denkmalplanes fortgeschrieben und konkretisiert werden muss.

In der internationalen Charta zur Denkmalpflege in historischen Städten (Washington 1987) heißt es:

”Zu den Werten die es zu bewahren gilt, gehören der historische Charakter der Stadt und all jene materiellen und geistigen Elemente, in denen sich der Charakter ausdrückt, insbesondere:

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

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

Wie die Erhaltung der Werte aus denkmalpflegerischer Sicht garantiert werden kann, wird für die städtebauliche Denkmalpflege in Wismar im Städtebaulichen Denkmalkonzept formuliert.

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

Die Erhaltung des kulturellen Erbes des Stadtkunstwerkes bedeutet:

- Erhaltung und Instandsetzung des historischen Stadtgrundrisses,
- Erhaltung und einfügsame Weitergestaltung des historischen Erscheinungsbildes,
- Erhaltung und Instandsetzung der Denkmale.

## Kapitel C Konzepte

### Richtlinien zur Erhaltung/Instandsetzung des historischen Stadtgrundrisses

Entsprechend der denkmalpflegerischen Zielstellung sind zu erhalten und wiederherzustellen:

- die Fläche des überlieferten historischen Stadtgrundrisses
- das überlieferte historische Straßennetz
- die Baublöcke und Baufluchten (d.h. exakte Aufnahme der überlieferten Bauflucht)
- die Parzellierung
  - Erhaltung der mittelalterlichen Brandwände, Durchbrüche sind nur in gestörten Bereichen möglich
  - Erhaltung von parzellendefinierenden Hofmauern
  - in den Höfen muss die ehemalige Grundstücksteilung gestalterisch ablesbar bleiben oder gemacht werden
  - Erfassung, Sicherung und möglichst Erhaltung der archäologischen Befunde, insbesondere die stadtbauhistorisch wertvollen Hinterlassenschaften wie Wände, Brunnen etc. insbesondere der mittelalterlichen Brandwände
- die charakteristische Bebauungsstruktur
  - Vorderhaus, Kempladen oder Hofgebäude, Höfe bzw. Gärten, ggf. Wiederaufgreifen dieser historischen Bebauungsstruktur in der Hofgestaltung oder durch den Neubau eines Kempladens oder Hofgebäudes

Höfe und Gärten dienen auch der Erholungsfunktion. Daher sind diese unter Berücksichtigung der Parzellierung qualitativ als wohnungsnaher Grün- und Freiflächen wieder herzurichten. Eine bauliche Verdichtung zu Gunsten des ruhenden Verkehrs ist nicht im Sinne der städtischen Denkmalpflege.

### Richtlinien zur Erhaltung und einfügsamen Weitergestaltung des historischen Erscheinungsbildes der Altstadt

Die Gesamtheit der baulichen Anlagen prägt das unverwechselbare, beeindruckende Erscheinungsbild der Wismarer Altstadt.

Folgende Richtlinien sind zu beachten und einzuhalten:

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

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

In jüngster Zeit wird der Denkmalschutz zunehmend mit Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen (allgemein als Solaranlagen bezeichnet) konfrontiert. Diese Anlagen als auch andere Anlagen der Energieerzeugung stellen Änderungen der vorhandenen Dachlandschaft dar. Sie beeinträchtigen das überlieferte historische Erscheinungsbild und stellen somit einen erheblichen Eingriff in den Denkmalschutz dar. Grundsätzlich müssen Maßnahmen der Energieeinsparung als auch zur Energieeffizienz im Denkmalschutz mit den Belangen des Denkmalschutzes vereinbar sein. Daher bedarf es immer einer fachlichen Einzelfallprüfung.

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

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

## Kapitel C Konzepte

historisch überlieferte Erscheinungsbild des Gebäudes als auch dessen Umgebung erheblich beeinträchtigt.

Zudem kann die Stadtsilhouette durch Solaranlagen und anderen Anlagen der Energieerzeugung beeinträchtigt werden. Stadträumlichen Bezüge, d. h. die Anordnung und die Proportionierung der baulichen Anlagen führen zu Raumbildungen, die wiederum untereinander in einem durch Sichtbeziehungen erlebbaren Bezug stehen und somit zum Charakter der Altstadt beitragen. Die Erlebbarkeit von Sichtbeziehungen wird besonders vom öffentlichen Straßenraum als auch von öffentlich zugänglichen Solitärgebäuden, wie die Stadtpfarrkirchen geprägt, von dessen erhöhten Standpunkt ebenfalls eine Einsehbarkeit des öffentlichen und nicht öffentlichen Straßenraumes möglich ist. Auch dies ist bei der Prüfung der Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen. Deswegen ist aus Sicht des Denkmalschutzes von einer gewissen ortsbildprägenden Funktion der im Bestand vorhandenen Struktur auszugehen, so dass eine städtebauliche Bedeutung vorliegt, die insbesondere bei der Prüfung der Einsehbarkeit der Dachflächen vom öffentlichen Straßenraum und damit einhergehend den Sichtbeziehungen als auch der Stadtsilhouette zu berücksichtigen ist.

Daher können an Gebäuden im Denkmalbereich Solaranlagen nur im Einzelfall zugelassen werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) die Anlage auf der vom öffentlichen Straßenraum abgewandten Seite angeordnet wird, so dass sie weder vom öffentlichen Straßenraum noch von den touristisch besuchten Kirchtürmen der Stadt sichtbar sind
- b) die Anlagen nicht aufgeständert sind
- c) die Anlagen die Farbe der Dachdeckung aufnehmen
- d) sich gestalterisch und harmonisch in die bestehende Architektur einfügen

Auf untergeordneten Nebengebäuden im Hofbereich, wäre eine Aufständigung und abweichende Farbe möglich, sofern Punkt a) erfüllt wird. Baudenkmale sind grundsätzlich gesondert zu prüfen.

### Richtlinien für die Erhaltung/Instandsetzung der Denkmale in der Altstadt

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

Die Vielfalt und Eigenart der Denkmale erschwert die Formulierung von Richtlinien, die die erforderlichen Maßnahmen zur Erhaltung und denkmalgerechten Nutzung beinhalten. Es ist allerdings möglich, die wichtigsten Grundsätze zu formulieren, zu denen dann objektbezogen die denkmalpflegerischen Vorgaben erarbeitet werden müssen.

Die Baudenkmale der Altstadt im Bestand zu sanieren, d. h.:

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

- Keller- und Dachausbauten können nur genehmigt werden, wenn dadurch kein Substanzverlust eintritt bzw. ein langfristiger Schadensprozess ausgeschlossen werden kann,
- müssen in oder an Baudenkmalen aus statischen, funktionellen u. ä. Gründen neue, zusätzliche Bauteile eingefügt werden, dann sollen diese Bauteile als Zutaten der Gegenwart erkennbar sein (zeitgemäße Formensprache und Gestaltung und/oder Ausführung in zeitgemäßen Materialien).

#### Maßnahmen zur Erhaltung der Denkmale in der Altstadt:

- den Denkmalplan für die Wismarer Altstadt erarbeiten,
- grundsätzlich Voruntersuchungen mit Bestandserhebungs- u. Auswertungsphase durchführen (Anamnese, Diagnose, Therapie),
- Erarbeitung von denkmalpflegerischen Zielstellungen,
- frühzeitige Beratung der Bauherren durch die Untere Denkmalschutzbehörde zur denkmalgerechten Umnutzung und zur behutsamen Anpassung an den heutigen Standard,
- Baubegleitung und ständige Beratung durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

#### Maßnahmen zur Erhaltung des Bodendenkmals:

- Beratung des Bauherren/Architekten durch die Untere Denkmalschutzbehörde auf Verzicht von Neuunterkellerung(en).
- Lässt sich eine Unterkellerung nicht umgehen, dann möglichst nur in bereits durch moderne Kelleranlagen gestörten Bodenbereichen bzw. Minimierung der Unterkellerungen auf ein zwingend notwendiges Maß.
- Umsetzung von archäologisch möglichst schonenden Gründungsvarianten.
- Bei Baumaßnahmen auf Flächen mit vorhandenen historischen Kellern müssen die Erhaltung und die Einbeziehung dieser Anlagen in die Bauplanung einfließen und realisiert werden.
- Bei notwendigen Bodeneingriffen wird gemäß Denkmalschutzgesetz M-V eine Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale gefordert.

Das Bodendenkmal Altstadt Wismar zeigt sich in Geschlossenheit und guter Substanz.

Der archäologische Untergrund besitzt einen nur geringen Zerstörungsgrad von schätzungsweise 10 %, der im wesentlichen die Bereiche des industriellen Wohnungsbaus aus den 1980er Jahren (Block 8, Kleine Hohe Straße, Böttcherstraße) und Projekte von Großinvestoren in den 1990er Jahren (Marktrandbebauung, Hegede, Lübsche Straße, Hinter dem Rathaus, Altwismarstraße) betrifft. Damit verfügt Wismar über eine authentische Geschichtsquelle von außerordentlichem Stellenwert.

Baumaßnahmen in den Nachkriegsjahren blieben immer lokal begrenzt, d. h. beschränkten sich auf entstandene Lücken und erfolgten größtenteils per Handschachtung. Dadurch blieben tiefliegende Siedlungshorizonte unbeschadet.

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

## Kapitel C Konzepte

den. Die archäologischen Befunde und die Unmengen an Fundgegenständen verdeutlichen anschaulich den Wert des Wismarer Untergrundes als historisches Archiv.

Heute ist die archäologische Betreuung aller wesentlichen Neubauvorhaben in der Stadt durch das Denkmalschutzgesetz M-V abgesichert. Der Verursacher hat alle Kosten zu tragen, die für die Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation des Denkmals anfallen (§ 6 Abs. 5). Die wissenschaftliche Untersuchung erfolgt durch das Landesamt für Bodendenkmalpflege M-V (§ 4). Perspektivisch werden Präventivgrabungen erwogen.

Die Karte des Archäologischen Bestandes ist eine Grobeinschätzung der archäologischen Verdachtsflächen im Bodendenkmal Altstadt. Nach Durchsicht der in der Abt. Denkmalpflege vorliegenden Unterlagen (Fotodokumentationen, Hausakten, Kellerkataster, archäologische Ortsakte) und örtlicher Begehungen erfolgte die Beurteilung der Flächen, entsprechend der Legende, nach dem jeweiligen Zerstörungsgrad.

(Siehe Karte 17)

Im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Managementplanes für die UNESCO Welterbestätte Altstadt sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege von zentraler Bedeutung. Eine entscheidende Handlungsgrundlage hierfür ist der Denkmalplan, der zwingend in den nächsten Jahren erarbeitet werden muss.

### Barrierefreiheit

Barrierefreiheit bedeutet, dass Gebäude und Orte, Verkehrsmittel und Gebrauchsgegenstände, Dienstleistungen und Freizeitangebote so gestaltet werden, dass sie allen Menschen zugänglich sind. Auch Menschen mit Behinderung sollen sie also ohne besondere Erschwernis und möglichst ohne fremde Hilfe benutzen beziehungsweise betreten können, um selbstbestimmt am gesellschaftlichen Leben teilnehmen zu können.

Auf alle Bedürfnisse gleichzeitig einzugehen, bedeutet hohen Aufwand und hohe Kosten und allen Bedürfnissen gerecht zu werden, wird sich auch nicht immer umsetzen lassen. Doch Barrierefreiheit für alle ist das Ideal, dem sich die Realität annähern sollte. Zugunsten der Menschen mit Behinderung, aber auch mit Blick auf Menschen ohne Behinderung. So ist z. B. ein Aufzug auch eine Erleichterung für Senioren, für Eltern mit Kinderwagen oder auch für Familien zum Transport ihrer (Groß)einkäufe. Und was für Menschen mit geistiger Behinderung gut ist (z. B. Texte in einfacher Sprache oder visuelle Darstellungen) hilft auch vielen anderen (z.B. Besucher, die sich in der Altstadt noch nicht auskennen).

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

Die Wismarer Altstadt verweist auf eine hervorragende Altersmischung, der Anteil der Kinder und Jugendlichen liegt mit 29,9 % deutlich über den Anteil der Senioren (11,5 %). Die Altstadt ist mit altersgerechten Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen sehr gut ausgestattet. Abzüglich

der Personen, die in diesen Einrichtungen leben, liegt der Anteil den Senioren ab 65 Jahren bei nur 5,9 %. Die Ergebnisse der Bevölkerungsprognose für die Altstadt zeigen, dass sich dieses Verhältnis bis zum Ende des Prognosezeitraumes 2025 nicht wesentlich verändert. Wenn die Bevölkerungsentwicklung so verläuft, wie prognostiziert, liegt der Anteil der Senioren im Jahr 2025 bei 14 % und der Kinder und Jugendlichen bei 31 %.

Das bedeutet, dass im Bereich des barrierefreien/-armen Wohnens der Schwerpunkt auf jungen Familien mit Kindern liegt. Im Bereich des öffentlichen Lebens sind es alle Altersgruppen, einschließlich der Touristen, die die UNESCO-Welterbestätte Altstadt besuchen.

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

In den letzten Jahren wurde eine Reihe von Maßnahmen getroffen, die diesen Anforderungen gerecht werden. Dazu gehören:

- das Tastmodell der Altstadt neben dem Rathaus
- die Oberflächengestaltung von Furten für Straßenquerungen mit voll verfugten und geschliffenen Natursteinen
- der zunehmende Einsatz von Bodenindikatoren im Bereich von Haltestellen und Straßenquerungen
- der zusätzliche Einsatz von Anforderungsampeln an Straßenquerungen
- die weitgehend barrierefreie Gestaltung des ehemaligen Zeughauses (Bibliothek)

Eine weitgehend barrierefreie Gestaltung des Stadtraumes ist ein wichtiger Teil der Zukunftsfähigkeit der historischen Altstadt. Die öffentlich zugänglichen Gebäude für den allgemeinen Besucherverkehr barrierefrei zu gestalten ist auch zukünftig ein Handlungsschwerpunkt.

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

Zur Entwicklung und Umsetzung innovativer Lösungen für denkmalgerechte barrierefreie Gestaltung erfolgt eine Zusammenarbeit der Hansestadt Wismar mit verschiedenen Kooperationspartnern.

Daraus ergeben sich für die folgende Prioritäten bei der Umsetzung von künftigen Maßnahmen in der Altstadt:

- barrierefreie Zugänglichkeit der Gebäude mit wichtigen öffentlichen Funktionen (wesentliche Dienstleistungs-, Einkaufs-, Kultur- und Verwaltungsstandorte), sofern denkmalpflegerische und städtebauliche Aspekte dies zulassen

## Kapitel C Konzepte

- barrierefreie Zugänglichkeit von Sehenswürdigkeiten in Form von Gebäuden, baulichen Anlagen und Freianlagen (touristische Schwerpunkte), sofern denkmalpflegerische und städtebauliche Aspekte dies zulassen
- Nutzbarmachung von wesentlichen Fußwegen und Entwickeln eines zusammenhängenden barrierefreien Wegenetzes unter Beachtung denkmalpflegerischer und städtebaulicher Aspekte und der Erreichbarkeit der wesentlichen Dienstleistungs-, Einkaufs-, Kultur- und Verwaltungsstandorte, angebunden an die Netze des ÖPNV und die Anlagen für den ruhenden Verkehr
- Erhöhung der Anzahl der barrierefreien Wohnungen in der Altstadt im Zuge der Fortsetzung der Sanierung des Gebäudebestandes sofern denkmalpflegerische und städtebauliche Aspekte dies zulassen, bei Neubauten eher zu berücksichtigen bzw. erreichbar
- Anpassung des Leit- und Informationssystems in der Hansestadt in Zusammenarbeit mit dem Tourismusverband
- Umsetzung der Maßnahmen des ruhenden Verkehrs entsprechend des Parkraumbewirtschaftungskonzeptes

### 3 Finanzierungskonzept

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

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

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

#### Städtebauförderprogramme

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

- Programm „Allgemeine Städtebauförderung“ und Landesprogramm

Die Mittel wurden in den Anfangsjahren der Städtebauförderung für:

- Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze)
- Instandsetzung/Sanierung von stadtbildprägenden Gebäuden
- Neubaumaßnahmen und Ordnungsmaßnahmen

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

- Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“  
 Städtebauförderungsmittel aus diesem Programm werden seit 1992 überwiegend für die Sanierung des Denkmalbestandes in der Altstadt Wismar eingesetzt.  
 Private Eigentümer der im Fördergebiet Altstadt befindlichen Bauten und Grundstücke können Zuschüsse und Darlehen für die Sanierung ihrer Häuser erhalten.  
 Mit dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz wird die Sicherung, Erhaltung, Modernisierung und die zukunftsfähige Weiterentwicklung von Gebäuden, Ensembles und sonstigen baulichen Anlagen sowie die Erhaltung und Umgestaltung von Straßen und Plätzen mit geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung in historischen Stadtkernen gefördert. Der historische Stadtkern soll sich zum lebendigen Ort entwickelt werden, der für Wohnen, Arbeit, Kultur und Freizeit gleichermaßen attraktiv ist und sowohl Einwohner als auch Besucher anzieht.  
 Auch als Wirtschafts- und Standortfaktor ist der baukulturell wertvolle Stadtkern von großer Bedeutung. Der historisch gewachsene Stadtkern mit seinem individuellen Erscheinungsbild zieht Touristen an und wird von Unternehmen bei der Standortwahl bevorzugt. Darüber hinaus stärken Sanierungsmaßnahmen die örtliche mittelständische Wirtschaft, insbesondere das Handwerk.
- Bund-Länder-Programm „Stadtumbau Ost“, Programmteil Aufwertung  
 Die Mittel sind für städtebauliche Maßnahmen zur Um- und Neugestaltung des Wohnumfeldes auf der Grundlage des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) eingeordnet.
- Bund-Länder-Programm „Die Soziale Stadt“  
 Der Mitteleinsatz erfolgt zielgerichtet für soziale und kulturelle Infrastrukturmaßnahmen, zur Verbesserung der ökonomischen Infrastruktur, für eine Imageaufwertung des Programmgebietes, für die Bürgerbeteiligung und die Öffentlichkeitsarbeit. Mit Hilfe dieses Programms können investive und nichtinvestive Maßnahmen gefördert werden.
- Städtebauförderungsprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren  
 Seit 2008 fließen in die Altstadt Mittel aus dem Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Das Fördergebiet „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ umfasst die historische Altstadt, nördlich davon die Brachflächen der Bahn, den Alten Hafen, den ehemaligen Holzhafen und den südlichen Westhafen. Hierbei handelt es sich um die Gebietskulisse des Sanierungsgebietes Altstadt mit den Erweiterungsgebieten und den Bereich der Pufferzone des Weltkulturerbes.

### **Investitionsprogramm nationale UNESCO-Welterbestätten**

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

## **Kapitel C** **Konzepte**

### **EFRE-Förderung (Europäischer Fonds für regionale Entwicklung)**

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

### **Operationelles Programm des Europäischen Sozialfonds (ESF)**

Diese Mittel werden für Projekte im sozialen Bereich, wie z. B. Ausweitung des produktiven Lernens, eingesetzt.

### **Fördermittel aus den Konjunkturpaketen**

Die Mittel wurden u. a. zur Sanierung von Schulen eingesetzt.

### **KfW-Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung“**

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

### **Förderungen auf Grundlage des Finanzausgleichsgesetzes (FAG)**

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

### **Kommunale Mittel der Hansestadt Wismar**

Kommunale Mittel werden insbesondere zur Komplementärfinanzierung der Fördermittel sowie zur Finanzierung der erhöhten Eigenanteile bei Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen eingesetzt.

Auch für Erschließungsanlagen ist seit Erlass des Ministeriums für Verkehr, Bau und Landesentwicklung 2010 ein erhöhter Eigenanteil von 15 % zu tragen. Die nicht förderfähigen Kosten für Erschließungsanlagen und öffentlichen Gebäuden (Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen) sind grundsätzlich durch die Hansestadt Wismar zu übernehmen.

### **Finanzierung durch private Mittel**

Private Mittel der Eigentümer und der Investoren werden überwiegend für die Gebäudesanierungen eingesetzt.

### **Bisher eingesetzte Finanzmittel**

In der Altstadt wurden seit Beginn der Städtebauförderung rund 105.080 T€ Städtebauförderungsmittel eingesetzt, davon 42.824 T€ aus dem Denkmalschutzprogramm. Dies sind 40,8 % aller eingesetzten Städtebauförderungsmittel.

Für Ordnungsmaßnahmen, d. h. die Sanierung von Straßen, Wegen, Plätzen, Anlagen für den ruhenden Verkehr, Grün- und Wasserflächen etc., wurden rund 25.711 T€ und für Baumaßnahmen rund 57.129 T€ Fördermittel verwendet.

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

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

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



## D Öffentlichkeitsarbeit

### 1 Allgemeine Ziele der Öffentlichkeitsarbeit

Um die Themen Altstadtsanierung, Denkmalschutz, UNESCO-Welterbe einer möglichst breiten Öffentlichkeit zu vermitteln, sind alle Mittel und Möglichkeiten der Öffentlichkeitsarbeit zu nutzen. Die Öffentlichkeitsarbeit stellt gemäß Punkt 1.2 im Kapitel C einen wesentlichen Handlungsschwerpunkt dar. Dabei geht es zum einen darum, die Intensität und Kontinuität der Information der Öffentlichkeit zu steigern. Zum anderen gilt es, die verschiedenen Akteure – wie Stadtverwaltung, Sanierungsträger DSK, Quartiersmanagement, Altstadtbeirat, Altstadtvereine und Bürgerinitiativen – in Bezug auf die Öffentlichkeitsarbeit stärker zu koordinieren und zu vernetzen.

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

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

### 2 Information und Sensibilisierung der Bewohner Wismars

#### Welterbe-Information

Gemeinsam mit Stralsund gibt Wismar in regelmäßigen Abständen „UNESCO-Briefe“ heraus, in denen über die Welterbestätte informiert wird.

## Kapitel D Öffentlichkeitsarbeit

**INFORMATIONSBRIEF DER HANSESTÄDTE STRALSUND UND WISMAR**

# UNESCO-BRIEF

AUSGABE 01/2013 (JANUAR-MÄRZ)

**RÜCKBLICK**  
TAG DER DEUTSCHEN EINHEIT IN MÜNCHEN  
Anlässlich der Feierlichkeiten zum Tag der Deutschen Einheit präsentierte sich auch das Land Mecklenburg-Vorpommern im Länderzelt auf der Festwiese Traditionell gibt es den Stand der Welterbestätte Stralsund und Wismar. Von den insgesamt 1 Mio. Besuchern am 2. und 3. Oktober 2012 nutzten viele die Gelegenheit, sich mit dem Welterbe der beiden Ostsee-Städte vertraut zu machen.

**VORTRAG ZUM WELTERBE ALTSTADT STRALSUND**  
Am 8. Oktober referierte die Welterbe-Ministerin der Hansestadt Stralsund, Steffi Behrendt, im Zeughaus in Wismar zum Thema „Verpflichtung und Chance: Was der Welterbeititel für Stralsund bedeutet.“ In dieser von der Stadt Wismar und dem Ortsrat Wismar der Deutschen Stiftung Denkmalschutz organisierten Veranstaltung ging die Referentin den Fragen nach, welche Auswirkungen der Welterbestatus für Stralsund hat, welche Aufgaben gemäß Welterbekonvention zu erfüllen sind und wie diese in Stralsund umgesetzt werden.

**BÜRGERSCHAFTLICHES ENGAGEMENT**  
Diese Veranstaltung würdigte am 20. Oktober 2012 in der St.-Georgen-Kirche in Wismar das bürgerschaftliche Engagement von Vereinen, Stiftungen, Gruppen und Einzelpersonen bei der Sanierung des Welterbe Altstadts Wismar als Teil des gemeinsamen Welterbes „Historische Alt-

städtische Stralsund und Wismar“ in der Zeit seit 1989. Als Festrednerin konnte Dagmar Rosenbauer, Produzentin der seit zehn Jahren erfolgreichen ZDF-Serie „Soko Wismar“, gewonnen werden.

**KINDER-UNI „WELTERBE – WAS IST DAS?“**  
Die Vorlesungen der Kinder-Uni an der Hochschule Wismar für Kinder zwischen neun und zwölf Jahren zu verschiedensten Themen haben in Wismar Tradition. Zu Beginn des Wintersemesters 2012/2013 sensibilisierte Norbert Huschner mit einer Vorlesung „Welterbe – Was ist das?“ interessierte Nachwuchswissenschaftler für das Thema Welterbe international und in Wismar sowie für die Erhaltung und Nutzung historischer Bausubstanz. Besonders gut kam das Welterbe-Quiz bei den 150 Teilnehmern der beiden Vorlesungen an. Die Sieger werden mit ihren Eltern/Großeltern im Frühjahr mit dem Welterbe-Beauftragten einen Stadtrundgang unternehmen.

**DEUTSCHES NATIONALKOMITEE FÜR DENKMALSCHUTZ**  
Anlässlich des Jubiläums „10 Jahre Antike Stralsund und Wismar“ führte das Deutsche Nationalkomitee für Denkmalschutz seine Jahrestagung vom 11. bis 13. November 2012 in Wismar durch. Sie begann mit einem Empfang des Bürgermeisters im Rathausssaal. Die eigentliche Jahrestagung fand im Zeughaus statt. Am Ende erhielten Bauherren, Journalisten und Filmteams in der St.-Georgen-Kirche Preise für herausragende Leistungen für den Denkmalschutz.

**AUSBLICK**  
ARCHÄOLOGIE IM BLICKPUNKT DES MAGAZINS WELT-KULTUR-ERBE 2013  
Im März 2013 erscheint die Jahressgabe des Magazins WELT-KULTUR-ERBE. Die Herausgeber, die Hansestädte Stralsund und Wismar, konnten zahlreiche Autoren mit Beiträgen zu dem Schwerpunktthema „Archäologie“ gewinnen. Sie erfahren die Leser neugierige Details von Grabungstätigkeiten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in beiden Städten. Aber auch Historisches, interessante Aufführungs- und Veranstaltungstipps und der eine oder andere Senerblick gehören weiterhin zum Inhalt der beliebten Publikation. Erhältlich ist das Magazin in der Welterbe-Ausstellung Stralsund und den Tourismuszentren in Stralsund und Wismar.

**TERMINE**  
20. Februar 2013  
Vortrag des Wismarer Welterbe-Beauftragten Norbert Huschner in Neubukow im Bürgerhaus „Heinrich Schliemann“ zum Thema „Welterbe in Wismar“

7. März 2013  
Öffentliches Forum Bürgerbeteiligung Neuer Markt Stralsund, Rathaus

8. März 2013  
Gestaltungsbekanntmachung Stralsund

27. März 2013  
Vorstandssitzung der Deutschen Stiftung Welterbe, Wismar

**AKTUELLES**  
BÜRGERBETEILIGUNG NEUER MARKT  
Derzeit bereitet die Hansestadt Stralsund die Neugestaltung des Areals Neuer Markt vor. Dieser wichtige öffentliche Raum prägt die historische Altstadt, als wirtschaftliches, kulturelles und gestisches Zentrum Stralsunds, in besonderer Weise. Vor einer konkreten Planung und in Vorbereitung auf ein Qualifizierungsverfahren führt die Hansestadt Stralsund für die prominente Adresse einen öffentlichen Beteiligungsprozess durch. Zur Anwesenvermittlung als Prozessauftrag konnten etwa 120 Gäste begrüßt und bereits sechs wichtige Positionen und Fragestellungen festgehalten werden. Weiterführend ermöglichte eine Bürgerwerkstatt, an moderierten Gesprächen teilzunehmen und an Thematischen mitzuwirken. Am 7. März 2013 findet im Stralsunder Rathaus ein öffentliches Forum statt. Dort werden die bisher aufbereiteten Erkenntnisse und Empfehlungen der Thematika mit Unterstützung der Beteiligten vorgestellt und seitens der Veranstalter, der Hansestadt Stralsund, kommentiert.

**EREIGNISSE UM DAS STADTARCHIV STRALSUND**  
Mit dem Ziel der Bereinigung der Bestände wurde vom Stadtarchiv der Hansestadt Stralsund in der ersten Jahreshälfte 2012 der Verkauf eines Teilsbestandes der Gymnasialbibliothek initiiert und in Folge vom Hauptauschuss der Hansestadt beschlossen. Nach der Veräußerung wandte sich der Käufer an den Oberbürgermeister mit dem Hinweis, dass der Bücherbestand in schlechtem Zustand und teilweise von Schimmel befallen sei. Ein daraufhin in Auftrag gegebenes Gutachten bestätigte dies, vorwiegend mit sofortiger Wirkung die vorläufige Schließung des Stadtarchivs erfolgte. In diesem Zusammenhang entstand eine öffentliche Diskussion zur Rechtmäßigkeit der Veräußerung der Gymnasialbibliothek. Nach Prüfung des Sachverhaltes wurde der Großteil des Buchbestandes nach Stralsund zurückgeführt. Demzufolge erfolgte die systematische Reinigung und Katalogisierung der Bestände des Stadtarchivs Stralsund, so dass diese in Zukunft wieder für die Forschung und durch Interessierte genutzt werden können. Aktuelle Informationen auf [www.stralsund.de](http://www.stralsund.de)

**WUSSTEN SIE EIGENTLICH, DASS ...**  
... die Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz und Bau sowie Bundesministerin für Kultur und Medien im Rahmen des Budgetprogramms zum Investitionsprogramm „Historische UNESCO Welterbestätten“ eine Ausschreibung mit dem Titel „UNESCO-Welterbe. Eine Deutschlandreise“ erarbeitet hat? Ja sehen ist die Schau ab dem 6. Februar 2013 im Deutschen Archäologiemuseum in Frankfurt/Main. Die Hansestadt Stralsund hat für die Ausstellung ein Model der Altstadt geschenkt, an dem die durch das Welterbeprogramm geförderten Projekte ablesbar sind. Weitere Informationen erhalten Sie unter [www.welterbeprogramm.de](http://www.welterbeprogramm.de).

**HERAUSGEBER: HANSESTÄDTE STRALSUND UND WISMAR**

**KONTAKT:** Dirk Behrendt, Ministerin für Kultur und Welterbe, Stralsund  
Telefon: +49 38 30 21 22 16  
E-Mail: [dirk.behrendt@stralsund.de](mailto:dirk.behrendt@stralsund.de)

**KONTAKT:** Norbert Huschner, Beauftragter für Welterbe, Wismar  
Telefon: +49 38 30 21 22 16  
E-Mail: [norbert.huschner@wismar.de](mailto:norbert.huschner@wismar.de)

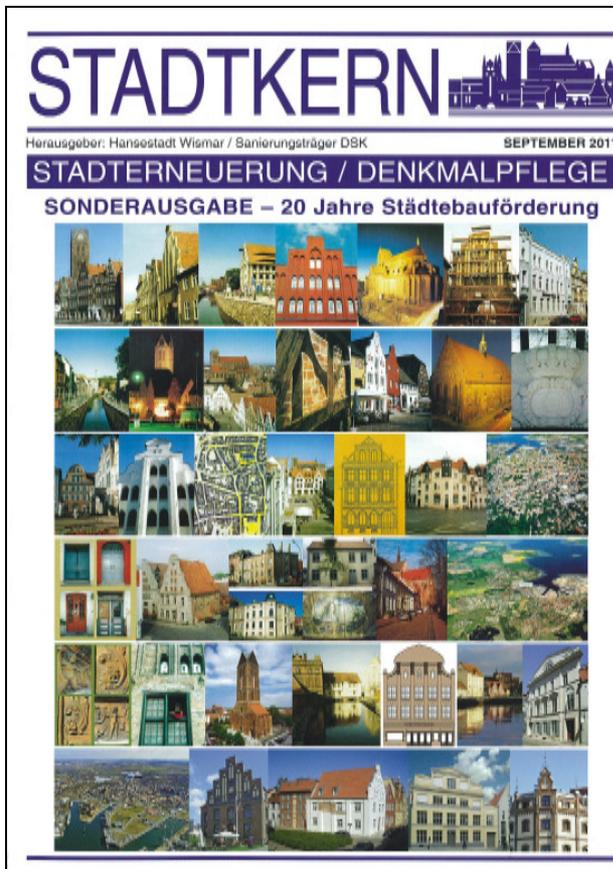
**IM INTERNET:** [www.stralsund.de](http://www.stralsund.de) und [www.wismar.de](http://www.wismar.de)  
**DE UNESCO IM INTERNET:** [www.unesco.de](http://www.unesco.de)  
**DE DEUTSCHEN STIFTE:** [www.dshw.de](http://www.dshw.de)

**Kapitel D**  
**Öffentlichkeitsarbeit**

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

Pressebeiträge und Publikationen zur Bürgerinformation

Die Stadtverwaltung nutzt die lokalen Medien, um der Bevölkerung die Themen Altstadtsanierung und Welterbe näher zu bringen. Als eigene Publikationen werden der 14-tägig erscheinende „Stadtanzeiger“ (amtliches Bekanntmachungsblatt der Stadt) sowie der regelmäßig erscheinende „Stadtkern“ (Sanierungszeitung des Sanierungsträgers) genutzt.



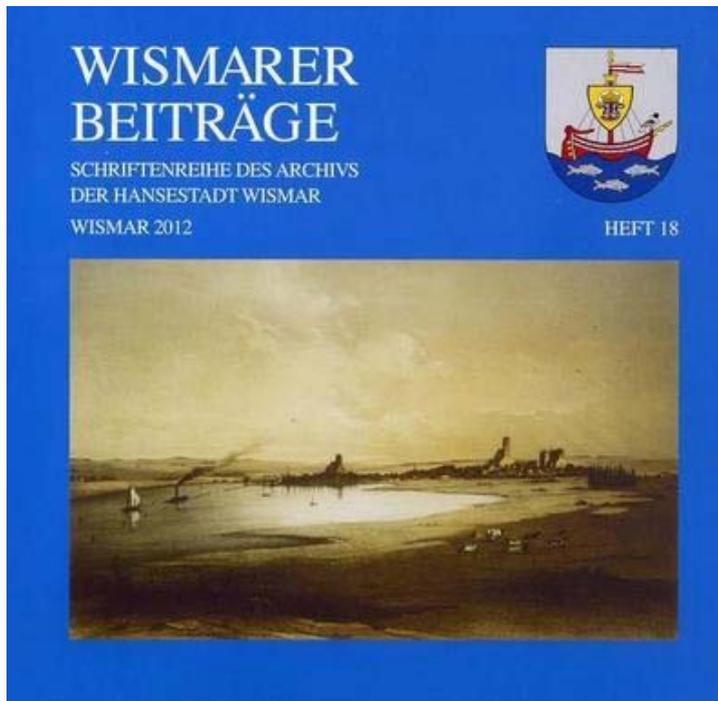
Sonderausgabe Stadtkern 09/2011



Stadtkern 08/2012

Auch die populärwissenschaftliche Reihe des Stadtarchivs, die „WISMARER BEITRÄGE“, greift die Themen Stadtentwicklung und Denkmalpflege auf.

**Kapitel D**   
**Öffentlichkeitsarbeit**



*WISMARER BEITRÄGE 2012*

Bürgerbeteiligung

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

Altstadtforum

Seit April 2003 gibt es das Altstadtforum. Das Altstadtforum ist eine öffentliche Veranstaltung. Es wird einmal durchgeführt. Das Altstadtforum bildet eine bedeutende Plattform für Bürgerbeteiligung. Im Altstadtforum findet der Austausch zwischen den Beteiligten, Interessierten und Betroffenen statt. Beteiligte sind Bürger, Vereine und Verbände, soziale Träger, Gewerbetreibende, Verwaltung, Sanierungsträger, Kirchen, Schulen u. a., um Interessen und Potenziale in der Altstadt zu bündeln.

**3 Zusammenarbeit mit der Bürgerschaft und ihren Fachausschüssen**

Bei allen Beschlussvorlagen für die Bürgerschaft wird deren Welterberelevanz geprüft und berücksichtigt. Besonders die Fachausschüsse Sanierungsausschuss, Bauausschuss sowie Bildungs- und Kulturausschuss werden bereits im Vorfeld von Beschlüssen zu altstadtrelevanten

## **Kapitel D** **Öffentlichkeitsarbeit**

bzw. welterberelevanten Themen in die Diskussion und Meinungsbildung einbezogen. Die Bürgerschaft wird umfassend über die Ergebnisse im jährlichen Monitoring informiert.

Relevant ist hierbei auch die Arbeit des UNESCO-Sachverständigenbeirates. Dieser begutachtet Vorhaben von besonderer städtebaulicher und architektonischer Bedeutung im Altstadtbereich mit Auswirkung(en) auf die Altstadt und den Welterbestatus und erarbeitet Empfehlungen an die Verwaltung oder den Bauherrn zu den begutachteten Vorhaben.

### **4 Zusammenarbeit mit Fachverbänden**

Die Hansestadt Wismar pflegt über ihre Fachämter eine intensive Zusammenarbeit mit verschiedenen Fachverbänden, wie dem Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege, der Architektenkammer Mecklenburg-Vorpommern, dem Regionalen Planungsverband und dessen Fachausschüssen sowie den Fachausschüssen des Deutschen Städtetages.

Relevant im Hinblick auf den Fachaustausch ist auch die zweimal jährlich stattfindende AG Welterbe mit der Hansestadt Stralsund und der seit 2010 bestehende Arbeitskreis Welterbe Altstädte (sieben deutsche Welterbestädte).

### **5 Regionale und überregionale Öffentlichkeitsarbeit**

#### Medienarbeit

Das Amt für Tourismus, Presse und Stadtmarketing der Hansestadt Wismar koordiniert die Medien- und Öffentlichkeitsarbeit aller Fachämter, städtischer Eigenbetriebe und kommunaler Einrichtungen.

Um die Themen Altstadtentwicklung, Denkmalschutz und UNESCO-Welterbe publizieren zu können, nutzt die Pressestelle die ganze Vielfalt lokaler, regionaler und überregionaler Medien: Tageszeitungen, Wochen- und Monatsblätter, Presseagenturen, Hörfunk und Fernsehen. Besonders intensiv wird der Kontakt zu Journalisten gepflegt, die sich auf die Themen Innenstadtentwicklung und Denkmalpflege spezialisiert haben.

#### Internet

Als neues Medium wird das Internet verstärkt in die Öffentlichkeitsarbeit einbezogen. Auf der Homepage der Hansestadt Wismar wird auch die historische Altstadt mit ihren Sehenswürdigkeiten dargestellt. Bereits auf der Startseite ist das UNESCO-Logo platziert, so dass Besucher der Seite direkt auf die Welterbestätte aufmerksam gemacht werden. Sie gelangen so zum gemeinsamen Internetauftritt der „Historischen Altstädte Stralsund und Wismar“ und damit zu weiteren Informationen über die gemeinsame Welterbestätte, aber auch zu weiteren relevanten Sites, wie z. B. des UNESCO-Welterbestätten Deutschland e.V. (37 Städte).

#### Werbung

In der Öffentlichkeitsarbeit bedarf es einer starken Einbindung regionaler und überregionaler Akteure mit ähnlicher Interessenlage. Vor allem die Tourismuswerbung – insbesondere Bildungstourismus – ist noch stärker in den Städten zu vernetzen. Diesbezüglich wirken bereits Angebote, wie z. B. zur Thematik Backsteingotik.

Bei der Tourismus-Werbung für Wismar stehen die denkmalgeschützte Altstadt und der Welterbestatus als wichtige Werbeträger im Vordergrund. Es gilt weiterhin, Besucher vor allem auch in der Vor- und Nachsaison für Wismar zu interessieren, um so die Altstadt weiter zu beleben und den Bereich Handel, Beherbergung und Gastronomie zu sichern und zu stärken.

Dies wiederum ist eine wichtige Grundlage für Erhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen. Zahlreiche Publikationen und Sehenswürdigkeiten werben zielgruppenorientiert für Wismar:

- städtische touristische Publikationen wie Imagebroschüren, Stadtrundgang, Sehenswürdigkeiten (wie z.B. Rathaus, Rathauskeller etc.)
- städtische Fachpublikationen, z. B. Stadtbildatlas, Straßenatlas, Gestaltungsfibel
- Reiseführer und Bildbände, Fachbücher
- gemeinsame Publikationen der Hansestadt Stralsund und Wismar, z. B. das halbjährlich erscheinende Magazin „Welt-Kultur-Erbe“, der vor kurzem veröffentlichte aktualisierte Welterbe-Rundgang



Die Qualität der städtischen touristischen Publikationen gilt es aber weiter zu verbessern. Bewährt hat sich auch die direkte Stadtwerbung bzw. Werbung für die gemeinsame Welterbestätte bei diversen Ausstellungen/Veranstaltungen, wie z. B. anlässlich der Feierlichkeiten zum Tag der Deutschen Einheit am 2./3. Oktober 2012 in München im Länderzelt M-V.

### Stadtarchiv

Das Archiv der Hansestadt Wismar kann als "Gedächtnis der Stadtverwaltung" auf eine Tradition bis ins Mittelalter zurückblicken. Es versteht sich heute gleichermaßen als Institution zur Erforschung der Stadtgeschichte wie auch als Dienstleistungseinrichtung für die Belange der Bürger und der Stadtverwaltung. Das Archiv verfügt über umfangreiche Sammlungen, unter anderem mit Zeichnungen, Plänen, Fotos, Filmen

## **Kapitel D** **Öffentlichkeitsarbeit**

und Plakaten sowie die Rats- und Museumsbibliothek mit über 25000 Bänden und einer umfassenden Zeitungssammlung.

Durch eigene Ausstellungen und die Herausgabe der bereits genannten Wismarer Beiträge als populärwissenschaftliche Schriftenreihe beteiligt sich das Archiv aktiv an der historischen Bildungsarbeit.

Jährlich nutzen zahlreiche wissenschaftliche Benutzer aus dem In- und Ausland den Bestand des Stadtarchivs im Rahmen der Erarbeitung ihrer Dissertationen/Diplomarbeiten. Damit leistet das Stadtarchiv einen Beitrag zur Öffentlichkeitsarbeit im Bereich Wissenschaft und Forschung.

### Deutsche Stiftung Welterbe e. V.

Den Beschluss, eine Welterbestiftung zu gründen, fassten die Hansestädte Stralsund und Wismar Ende 2000, kurz vor der Abgabe des eigenen Welterbeantrags. Sie folgten damit den Empfehlungen der UNESCO, zur Ausgewogenheit der Welterbeliste beizutragen und Staaten in unterrepräsentierten Staaten zu unterstützen. Die Form der Stiftung wurde gewählt, weil im Gegensatz zu einer einmaligen Projektspende das Kapital erhalten bleibt und aus den Zinsen jedes Jahr neue Projekte finanziert werden können. Dabei sollen vor allem finanzschwache Staaten mit Hilfe der Stiftung die Chance erhalten, ihr kulturelles und natürliches Erbe zu erhalten und zu schützen.

## **E Organisation**

Die Erhaltung und Revitalisierung der Altstadt ist nur erfolgreich durch eine engagierte Zusammenarbeit aller nachfolgend am Prozess genannten Beteiligten: Politik, Verwaltung, Denkmalpflege, Sanierungsträger, Gewerbetreibende und Wirtschaftsverbände, Eigentümer, Bauherren und Investoren sowie Bewohner und Nutzer.

So sind regelmäßige Kontakte und Problemerkörterungen auf allen Ebenen und im Querschnitt unerlässlich. In der Hansestadt Wismar sind insbesondere die Stabsstelle Stadtentwicklung und Welterbe, das Bauamt vor allem mit der Abteilung Sanierung und Denkmalschutz und der Sanierungsträger für die erhaltende Stadterneuerung und Stadtsanierung zuständig. Damit die Zusammenarbeit zwischen den Beteiligten funktioniert, bedarf es einer klarer Aufgaben- und Kompetenzverteilung, fachlicher Qualifikation und Kooperationsbereitschaft.

### **Fachkräfte für das Denkmal**

#### Stabsstelle Stadtentwicklung und Welterbe

Die Stabsstelle Stadtentwicklung und Welterbe mit dem Welterbebeauftragten erfüllt folgende Aufgaben:

- Öffentlichkeitsarbeit zum Welterbe
- Welterbemanagement (Schwerpunkt: Managementplan für die Welterbestätte Altstadt Wismar)
- UNESCO - Sachverständigenbeirat für die Welterbestätte Altstadt
- Monitoring für die Welterbestätte Altstadt Wismar
- Welterbe - Netzwerke
- Stadtentwicklung / Welterbe
- Arbeitsgruppe Welterbe

### Bauamt, Abteilung Sanierung und Denkmalschutz

Die Aufgaben der Abteilung Sanierung und Denkmalschutz sind in großen Teilen Querschnittsaufgaben. Die Hansestadt Wismar muss die Denkmalpflege und die Sanierung in die gesamtstädtische Entwicklungspolitik integrieren. Die denkmalpflegerischen und sanierungsrechtlichen Aspekte müssen möglichst früh in die Diskussion einbezogen werden, die immer unter Abwägung aller öffentlichen Belange geführt wird. Die Abt. Sanierung und Denkmalschutz muss bereits bei allen planerischen Vorabsprachen zu Sanierungs-, Umnutzungs- und Neubaumaßnahmen u. a. innerhalb des Welterbegebietes und der Pufferzone konsultiert werden. Dazu zählen explizit:

- Maßnahmen an oder in Baudenkmalen und sonstigen Gebäuden und baulichen Anlagen
- Maßnahmen in der Umgebung von Baudenkmalen
- Maßnahmen an oder in Straßen und Plätzen
- Maßnahmen an oder in öffentlichen und privaten Freiflächen
- Maßnahmen an oder in öffentlichen Grünflächen
- Maßnahmen im Inneren der Quartiere
- Maßnahmen der verkehrlichen Erschließung
- Stadtmöblierung (es sollte unbedingt ein ganzheitliches Konzept für das Nominierungsgebiet erarbeitet u. schrittweise umgesetzt werden; gerade jetzt schon wichtig im Zusammenhang mit der Umgestaltung der Fußgängerbereiche)
- Schließung von Baulücken; Errichtung von Neubauten
- Schließung von Raumkanten
- Eingriffe in das Bodendenkmal
- Vorbereitung und fachliche Begleitung diverser städtebaulicher Sanierungsaufgaben
- Stellungnahmen zu Vorhaben und Rechtsgeschäften im Prüfungsverfahren des besonderen Städtebaurechts nach BauGB (§ 144 BauGB)
- Fachliche Beratung von Bauherren und Architekten in Vorbereitung und Durchführung von
- Bau- und Sanierungsmaßnahmen
- Zusammenarbeit mit dem treuhänderischen Sanierungsträger bei der Erarbeitung der Kosten- und Finanzierungsübersichten für die jährliche Beantragung von Städtebaufördermitteln
- Vorbereitung von geförderten Sanierungsmaßnahmen und Erarbeitung von Beschlussvorlagen
- Vorbereitung und Mitwirkung bei der Öffentlichkeitsarbeit

Für die Erhaltung und Sanierung des Stadtdenkmals sowie der eingetragenen Baudenkmale muss die Kommune jährlich finanzielle Mittel in einem angemessenen Umfang zur Verfügung stellen. Für die Erforschung und Dokumentation des Baubestandes innerhalb des Welterbegebietes müssen jährlich in einem angemessenen Umfang finanzielle Mittel bereit gestellt werden. Als eine der hauptverantwortlichen Stellen für die Erhaltung des baulichen Erbes ist eine ausreichende und vor allem kompetente personelle Besetzung unabdingbar, die in der Lage ist, den Gebäude- und Denkmalbestand ausreichen zu betreuen, Eigentümern brauchbare Hilfestellung zu geben sowie denkmal- und sanierungsfachliche Belange in der gesamten Verwaltung zu vertreten.

## Kapitel E Organisation

### Sanierungsträger

Die Hansestadt Wismar hat für die Bewältigung der vielfältigen Aufgaben, die bei den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in der Altstadt anfallen, die DSK beauftragt. Der Sanierungsträger unterstützt die Verwaltung im Prozess zur Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme "Altstadt". Insbesondere werden folgende Aufgaben wahrgenommen:

- Erarbeitung der Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB)
- Beantragung von Städtebaufördermitteln (§§ 164 a und 164 b BauGB)
- Abstimmung mit den Fördermittelbehörden
- Bewirtschaftung von Mitteln die der Sanierung dienen; als treuhänderischer Sanierungsträger nimmt die DSK die Vermögensverwaltung und -bewirtschaftung über ein maßnahmebezogenes Treuhandkonto vor, das getrennt vom kommunalen Haushalt geführt wird
- Vorbereitung zum Erwerb und Verkauf von Grundstücken zur Umsetzung der Sanierungsziele
- Durchführung die der Hansestadt Wismar obliegenden Ordnungs- und Baumaßnahmen
- Umsetzung der Maßnahmen des genannten Sicherungsprogramms
- Technische und wirtschaftliche Beratung bauwilliger Eigentümer
- Abschluss von Modernisierungs- und Instandsetzungsverträgen
- Vorbereitung und Mitwirkung bei der Öffentlichkeitsarbeit

Zu den klassischen Aufgaben der Projektsteuerung zählt die Fördermittelbewirtschaftung. Dem Sanierungsträger obliegt nicht nur die Akquisition, die Beantragung, Verwaltung und Auszahlung der Fördermittel, sondern auch die Nachweispflicht, dass die Gelder verwendungsgerecht und haushaltsrechtlich ausgegeben werden.

Insbesondere mit dem Abschluss von Modernisierungs- und Instandsetzungsverträgen in Verbindung mit der Bereitstellung von Fördermitteln kann wirksam eine denkmalgerechte Sanierung gesteuert werden.

Gegenstand der abzuschließenden Verträge mit den Eigentümern wird die denkmalpflegerische und städtebauliche Stellungnahme zum geplanten Vorhaben. Mit dem Abschluss der Modernisierungsvereinbarung verpflichtet sich der Eigentümer die Sanierung entsprechend den formulierten Sanierungszielen umzusetzen.

Im Einvernehmen mit den beiden vorgenannten Ämtern erfolgt zielgerichtet die Umsetzung der Fördertatbestände zur Sicherung einer denkmalgeschützten Erhaltung der Altstadt. Für das Controlling der wirksamen Umsetzung der Auflagen zeigt der Sanierungsträger verantwortlich. Verstöße werden mit einer Reduzierung/Streichung der Fördermittel geahndet.

Der Prozess der Stadterneuerung braucht die Mitwirkung der Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstiger Akteure. Für eine offensive Öffentlichkeitsarbeit wird unter Federführung des Sanierungsträgers 2x jährlich in der Sanierungsbroschüre "STADTKERN" berichtet.

### **Weitere am Schutz des Denkmals Beteiligte**

#### Bauamt, Abteilung Planung

Durch die Abteilung Planung werden Maßnahmen im öffentlichen Bereich (Hochbau, Straßen, Wege, Plätze) vorbereitet, koordiniert und

realisiert. Es werden die Voraussetzungen für eine zügige Sanierung, die den Gegebenheiten des denkmalpflegerisch wertvollen und städtebaulich noch weitgehend intakten historischen Stadtkernes entspricht, geschaffen. Zu den Aufgabenfeldern zählt beispielsweise:

- Erarbeitung von Bebauungsplänen für die Quartiere, in denen aufgrund ihrer Lage und städtebaulichen Struktur die detaillierten Festlegungen dieses Planungsinstruments für erforderlich wird
- Vorbereitung und Mitwirkung bei der Öffentlichkeitsarbeit

#### UNESCO-Sachverständigenbeirat der Hansestadt Wismar

Der Sachverständigenbeirat berät als unabhängiges Fachgremium die Hansestadt Wismar bei der Entwicklung ihres Welterbes mit dem Ziel, eine hohe Qualität des Stadtbildes und der Baukultur zu sichern sowie städtebauliche, architektonische und denkmalpflegerische Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Der Sachverständigenbeirat hat die Aufgabe, die ihm vorgelegten Planungs- und Bauvorhaben im Hinblick auf die Verträglichkeit mit dem Welterbestatus zu prüfen und zu beurteilen, mögliche Konflikte städtebaulicher Entwicklungsplanungen und Bauvorhaben mit dem Welterbe frühzeitig zu erkennen und die Welterbeverträglichkeit von geplanten Maßnahmen in der Welterbe- und Pufferzone sicherzustellen. Der Sachverständigenbeirat spricht Empfehlungen zu den Vorhaben aus und benennt Hinweise und Kriterien, welche zur Welterbe-Qualitätssicherung beitragen. Der Sachverständigenbeirat ist für die Beratung folgender Problemfelder zuständig:

- städtebauliche Planungen, Satzungen und Gutachten mit unmittelbarem Bezug zum Welterbe Altstadt Wismar
- Planungen im öffentlichen Raum innerhalb des Welterbes Altstadt Wismar (Straßen, Plätze, Grünflächen)
- Neubauvorhaben im Welterbegebiet und in der Pufferzone
- Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im Welterbegebiet, die über eine Parzelle hinausgehen

#### AG Welterbe

Die AG Welterbe berät als internes Fachgremium den Bürgermeister in allen Fragen der Erhaltung und der Entwicklung des UNESCO-Welterbes Altstadt Wismar.

Die Arbeitsgruppe Welterbe wird vom Leiter der Stabsstelle Stadtentwicklung und Welterbe geleitet.

Eine Hauptaufgabe der AG ist die Vorbereitung der Sitzungen des Sachverständigenbeirates entsprechend der Anforderungen aus der Geschäftsordnung sowie die Abarbeitung von gesondert zugewiesenen Arbeitsaufträgen des Bürgermeisters. Des Weiteren empfiehlt die Arbeitsgruppe dem Bürgermeister Maßnahmen und entwickelt Lösungsvorschläge im Zusammenhang mit der Sicherung des Welterbestatus.

#### **Kooperation mit Dritten**

##### Hansestadt Stralsund

Die Altstädte der Hansestädte Wismar und Stralsund sind gemeinsam in die UNESCO-Welterbeliste eingetragen. Daher finden zahlreiche gemeinsame Aktionen statt (z. B. Präsentation auf Messen, Tourismusbro-

## Kapitel E Organisation

schüren). Zudem findet zweimal jährlich zum Fachaustausch die AG Welterbe mit der Hansestadt Stralsund statt.

### Initiativen, Interessenverbände

Die Hansestadt Wismar fördert Altstadtinitiativen, wie die "Bürgerinitiative Wismar", den Altstadtverein, den Aufbauverein St. Georgen und den Förderkreis St. Georgen durch unbürokratische Zusammenarbeit. Dies geschieht z. B. durch Teilnahme von Mitarbeitern der Stadtverwaltung an Veranstaltungen, Weitergabe von Informationen, Einladung zu bestimmten Veranstaltungen, Bereitstellung von Räumen.

### Deutsche Stiftung Denkmalschutz

Die Deutsche Stiftung Denkmalschutz engagiert sich seit Jahren in herausragender Weise für den Wiederaufbau der Wismarer Georgen Kirche und fördert auch weitere Denkmalschutzprojekte, wie z. B. Einzeldenkmale sowie unterwasserarchäologische Untersuchungen im Zusammenhang mit dem Fund der Poeler Kogge.

### Deutscher Städtetag

Die Hansestadt Wismar wirkt in zahlreichen Fachausschüssen des Deutschen Städtetages mit, wie z. B. im Presseausschuss, im Rechtsausschuss.

### Arbeitskreis Welterbe-Altstädte

Die Treffen des Arbeitskreises erfolgen unter dem Dach des Deutschen Städtetages zur interkommunalen Koordination, fachlicher Zusammenarbeit und nachhaltiger Außenwirkung.

Ziel ist die Verbesserung der politischen, finanziellen und verwaltungsorganisatorischen Rahmenbedingungen für UNESCO-Welterbestädte, die stärkere Einbindung der nationalen Ebene in die Verantwortung für die mittel- und langfristige Sicherung des Welterbestatus der flächenhaften Altstadt-Denkmale Bamberg, Goslar, Lübeck, Quedlinburg, Regensburg, Stralsund und Wismar sowie ein kontinuierlicher Austausch der Welterbe-Altstädte im Umgang mit dem Welterbe. Der Arbeitskreis Welterbe-Altstädte des Deutschen Städtetages organisiert dabei das koordinierte Auftreten nach außen, den inhaltlichen Austausch sowie die Erarbeitung gemeinsamer Positionen.

### UNESCO-Welterbestätten Deutschland e.V.

Der UNESCO-Welterbestätten Deutschland e.V. ist ein Zusammenschluss der deutschen Welterbestätten und der jeweiligen touristischen Organisationen. Der Verein - zuvor als Werbegemeinschaft aktiv - wurde im September 2001 in Quedlinburg gegründet.

Der „UNESCO-Welterbestätten Deutschland e.V.“ möchte die deutschen Welterbestätten bekannter machen und Denkmalschutz und Tourismus besser koordinieren.

Besonders die Förderung eines behutsamen und hochqualifizierten Tourismus im denkmalverträglichen Ausmaß hat sich der Verein zum Ziel gesetzt. Damit eröffnet sich gerade in Zeiten knapper öffentlicher Kassen die Chance, über den Tourismus als eine der wesentlichen Einnahmequellen den Erhalt der Welterbestätten dauerhaft sicherzustellen.

## F Monitoring zur Erfolgskontrolle

Im Antrag auf Aufnahme in die Welterbeliste verlangt die UNESCO nicht nur eine detaillierte Beschreibung der zu nominierenden Welterbestätte, sondern auch einen Plan zur Überwachung des Erhaltungszustandes nach dem Eintrag in die Liste, der o. g. Entwicklungskontrolle.

Seit 2001 wird jährlich ein Monitoring zur Überwachung des Erhaltungszustandes und des Entwicklungsfortschritts für das UNESCO-Welterbegebiet erstellt. Dazu wurde im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Managementplanes im Jahr 2000 ein Begleit- und Bewertungssystem erarbeitet.

Auf der Basis ausgewählter Schlüsselindikatoren zum Schutz des Denkmals werden der Zustand und die Entwicklung der Welterbestätte dokumentiert. Dieses Monitoring dient als Instrument der Entwicklungskontrolle mit dem vornehmlichen Ziel, Fehlentwicklungen, die dem Denkmal Schaden zufügen können, aufzuzeigen und entsprechenden Maßnahmenbedarf abzuleiten.

Das Monitoring enthält Basisdaten und Kontextindikatoren zur Bevölkerung nach ihrer Struktur, zum Bereich Wirtschaft und Beschäftigung, zur Wohnungswirtschaft und zum Bereich Städtebau. Ergänzt wurde das Monitoring durch die maßnahmenbezogenen Hauptindikatoren (Output). Die Auswahl und Festlegung dieser Indikatoren orientierte sich an den Maßnahmen und Projekten, denn sie sind direkte Wirkungsindikatoren, die projekt-/maßnahmen-bezogene Effekte beschreiben.

Die Entwicklungskontrolle erfolgt einmal jährlich für das vorangegangene Kalenderjahr anhand folgender Kriterien:

- Denkmalbestand und Zustandsentwicklung
- Zustandsentwicklung denkmalpflegerisch bedeutsamer Bauteile (Keller, Dachstühle)
- allgemeiner Gebäudebestand und Zustandsentwicklung
- Maßnahmen zur Zustandsverbesserung (Gebäudesicherung)
- Nutzungsstruktur (Leerstand, Nutzungsänderungen)
- Infrastruktur (Erschließung) und Zustandsentwicklung
- Kontrolle der Bau- und Sanierungstätigkeit (Genehmigungen, Zuwiderhandlungen)
- städtebaulich bedeutsame Vorhaben (Großinvestitionen)
- Einwohnerstruktur und Beschäftigungsgrad (Arbeitslosenquote)
- Eigentumsstruktur der Grundstücke (Selbstnutzung, Fremdnutzung)
- Verwaltungsstruktur (wer kümmert sich um das Denkmal)
- zur Verfügung stehende finanzielle Mittel
- Tourismusentwicklung
- Öffentlichkeitsarbeit, Fachveranstaltungen, Forschungsergebnisse
- äußere Einwirkungen (Umwelteinflüsse)

92 % Durch regelmäßige Erfassung der Basis-, Kontext-, Output- und Ergebnisindikatoren wird der Entwicklungsfortschritt in einem Begleitsystem (Monitoring) dokumentiert und bewertet. Die Struktur und der Umfang des Begleitsystems bilden die Indikatorenkette: Inputs → Outputs → Ergebnisse → Wirkungen.

## Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Einwohnerentwicklung seit 2001 .....	41
Abbildung 2: Einwohnerentwicklung Welterbegebiet .....	41
Abbildung 3: Gewinn/Verlust nach Altersgruppen .....	42
Abbildung 4: Anteil ausgewählter Altersgruppen .....	42
Abbildung 5: Einwohner nach Alter und Geschlecht.....	43
Abbildung 6: Arbeitslosigkeit im Vergleich.....	44
Abbildung 7: SV-Beschäftigung im Vergleich .....	44
Abbildung 8: Gebäude nach der Gebäudeart 2011 .....	46
Abbildung 9: Gebäude nach der Nutzung 2011 .....	47
Abbildung 10: Gebäude nach dem Baualter.....	48
Abbildung 11: Gebäude nach dem Sanierungsstand .....	49
Abbildung 12: Gebäude nach dem Bauzustand 2011 .....	50
Abbildung 13: Unternehmensstruktur im Welterbegebiet.....	53
Abbildung 14: Sortimentsstruktur des Einzelhandels .....	62
Abbildung 15: Dienstleistungen .....	63
Abbildung 16: Gesundheitswesen .....	63

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Gebäude nach der Nutzung .....	47
Tabelle 2: Gebäude nach dem Baualter 2011 .....	48
Tabelle 3: Gebäude nach dem Eigentümer .....	49
Tabelle 4: Gebäude nach dem Bauzustand .....	50
Tabelle 5: Denkmalgeschützte Gebäude .....	51
Tabelle 6: Wohnungsleerstand 2011.....	51
Tabelle 7: Komplett leere Gebäude.....	52
Tabelle 8: Komplett leere denkmalgeschützte Gebäude.....	52
Tabelle 9: Kita-Versorgung 2011 .....	54
Tabelle 10: Besucherzahlen ausgewählter Einrichtungen .....	60
Tabelle 11: Zahlen zum Tourismus in der Hansestadt Wismar ....	61
Tabelle 12: Bauzustand Gebäude mit hohem Handlungsbedarf	84

## Karten und Pläne



- Karte 1a: Übersichtskarte
- Karte 1b: Gebietskulissen
- Karte 2: Sichtachsen
- Karte 3: Geltungsbereiche, Vorschriften und Satzungen
- Karte 4: Bebauungspläne
- Karte 5: Gebäudeart
- Karte 6: Gebäudenutzung
- Karte 7: Baualter
- Karte 8: Sanierungsstand der Gebäude
- Karte 9: Komplett leer stehende Gebäude
- Karte 10: Baulücken
- Karte 11: Soziale Infrastruktur
- Karte 12: In Durchführung befindliche Maßnahmen
- Karte 13: Realisierungsstand der Schlüsselvorhaben aus dem Managementplan 2000
- Karte 14: Stellung der Gebäude
- Karte 15: Dachformen
- Karte 16: Denkmale
- Karte 17: Archäologischer Bestand
  
- Plan 1: Maßnahmenkonzept Gebäude und bauliche Anlagen (in Planung)
- Plan 2: Maßnahmenkonzept Erschließungs- und Wohnumfeldmaßnahmen (in Planung)
- Plan 3: Strukturplan
- Plan 4: Künftige Maßnahmenschwerpunkte