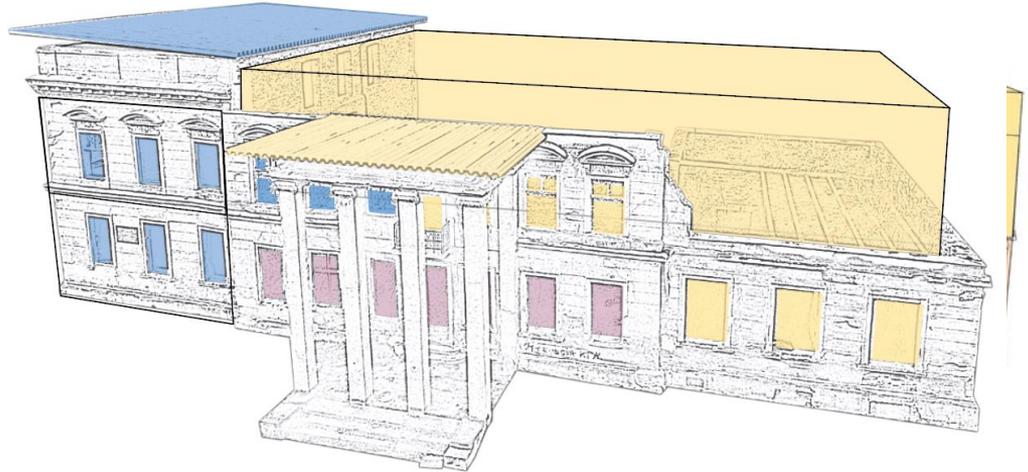


Machbarkeitsstudie

Haus Demmin

Ausschusssitzung

21. September 2022





1. Ausgangssituation
2. Gegenstand und Zielstellung der Beauftragung
3. Vorgehen
4. Standortanalyse
5. Behördenabstimmungen
6. Entwicklungsrichtungen und Variantenentwicklung
7. Ausblick

1. Ausgangssituation



- Die Burgruine ist der älteste erhaltene Profanbau Pommerns und gilt als „Wiege“ dieser Region.
- 1998 brannte das Herrenhaus bis auf die Grundmauern nieder.
- 2004 ging das Grundstück samt Gebäuden wieder in den Besitz der Hansestadt Demmin über.
- Die Ruine des Hauses Demmin umfasst heute nur einen Teil der historischen Bausubstanz.
- Das Nebengebäude existiert heute nicht mehr.

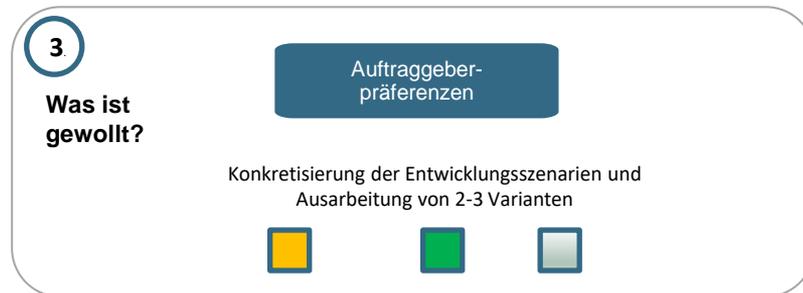
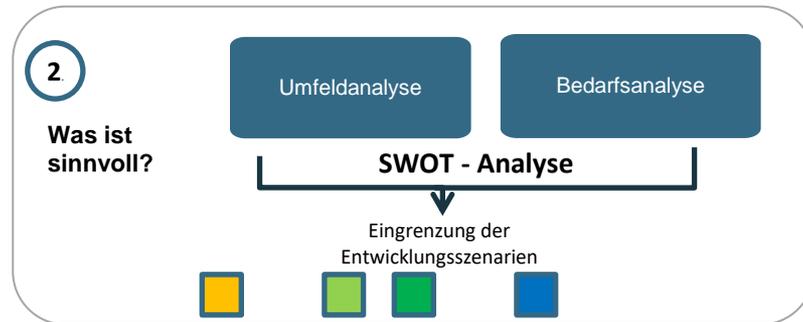
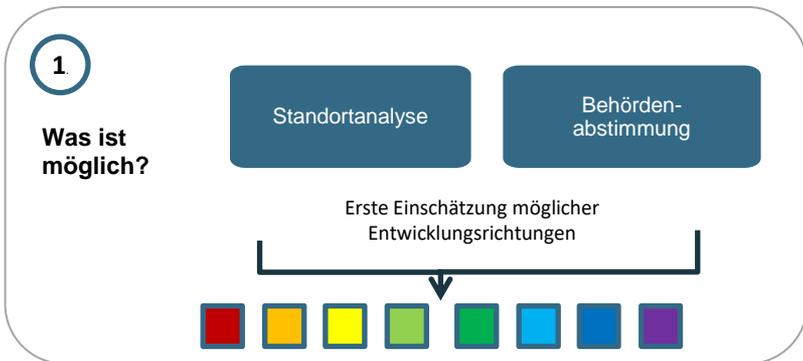
2. Gegenstand und Zielstellung der Beauftragung



Zielstellung ist die **Wiederbelebung des Areals mit attraktiven und zukunftsfähigen Nutzungen** unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen:

- Bau- und Bodendenkmal
- Kulturhistorische Bedeutung
- Landschaftsschutz-/ Naturschutz
- Baurecht – Außenbereich
- Touristische Potentiale
- Finanzielle Möglichkeiten (private Investitionen, öffentliche Hand, Fördermöglichkeiten)
- Konkurrenzsituation

3. Vorgehen



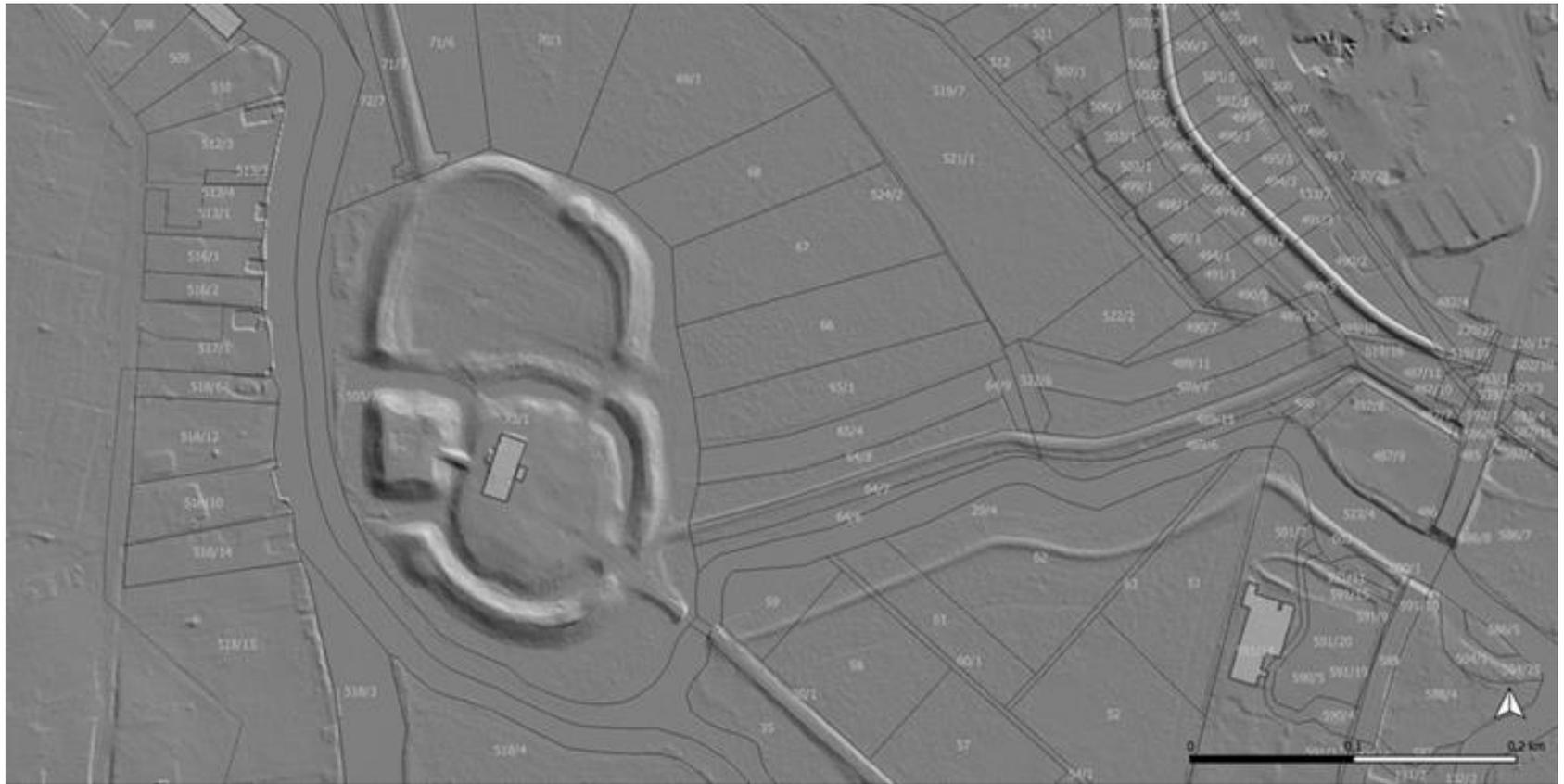
4. Standortanalyse - FNP



4. Standortanalyse - Eigentum

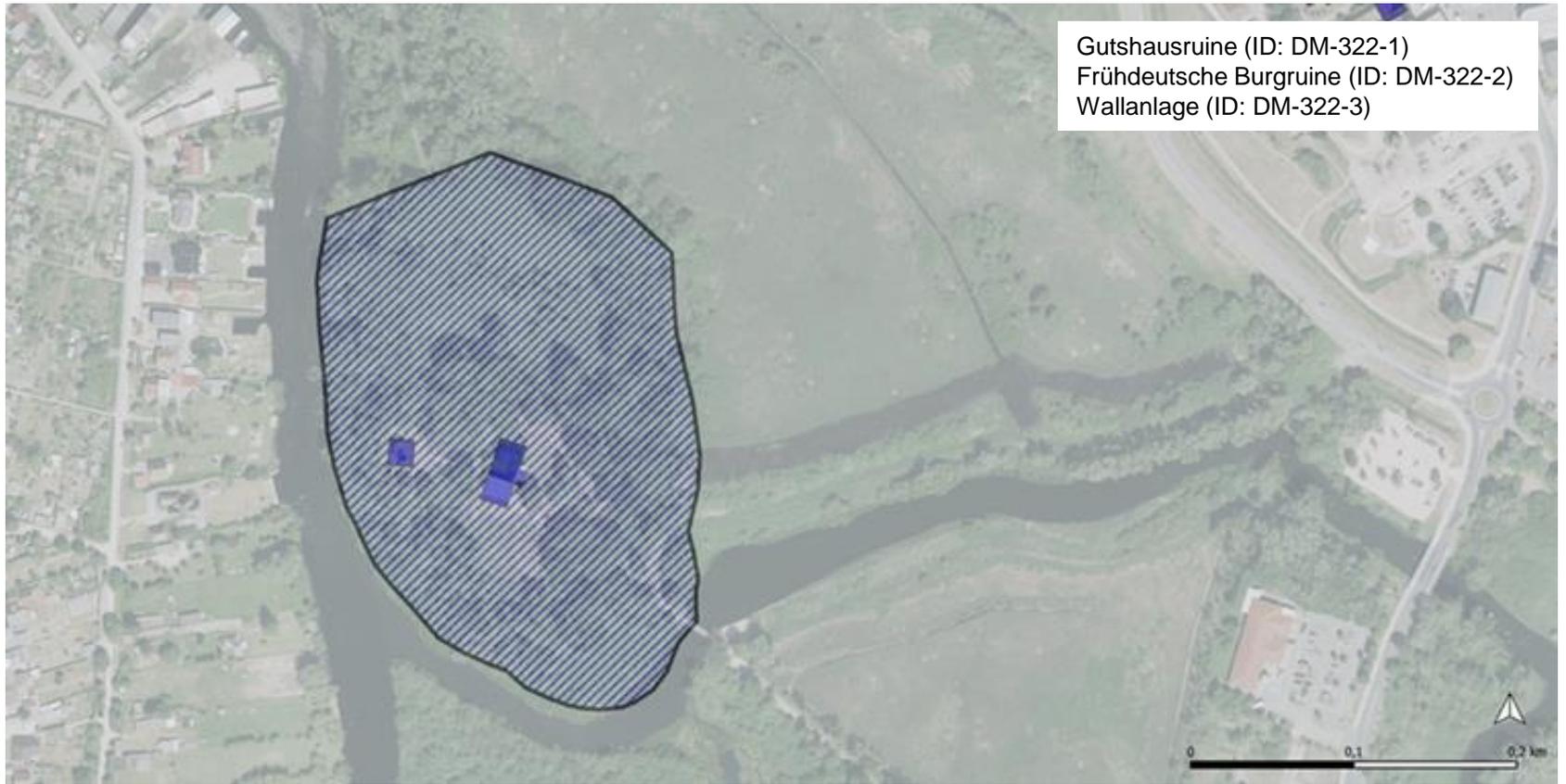


4. Standortanalyse - Topographie



4. Standortanalyse - Denkmalschutz

Gutshausruine (ID: DM-322-1)
Frühdeutsche Burgruine (ID: DM-322-2)
Wallanlage (ID: DM-322-3)



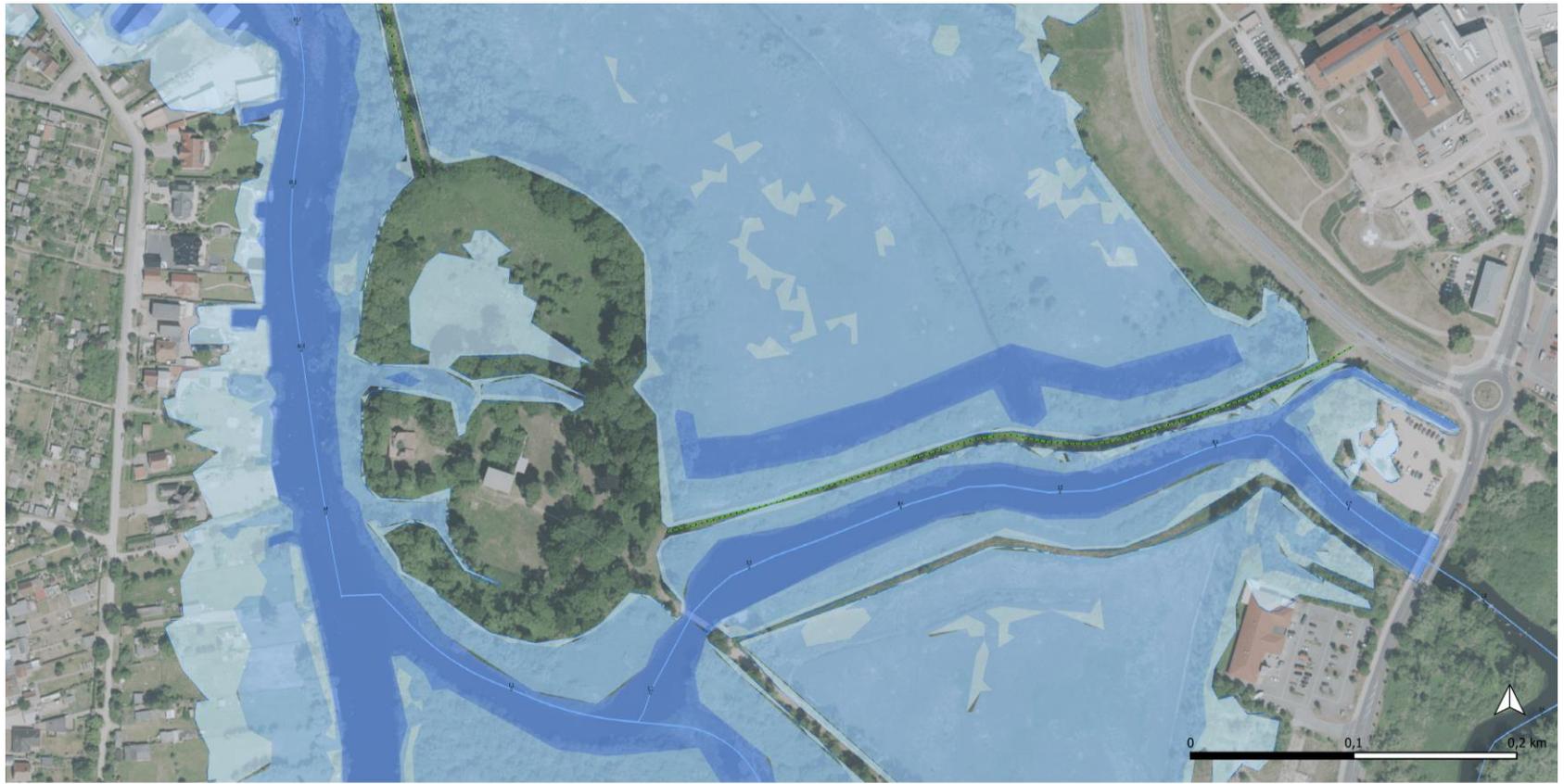
4. Standortanalyse - Naturschutz



4. Standortanalyse - Biotopschutz

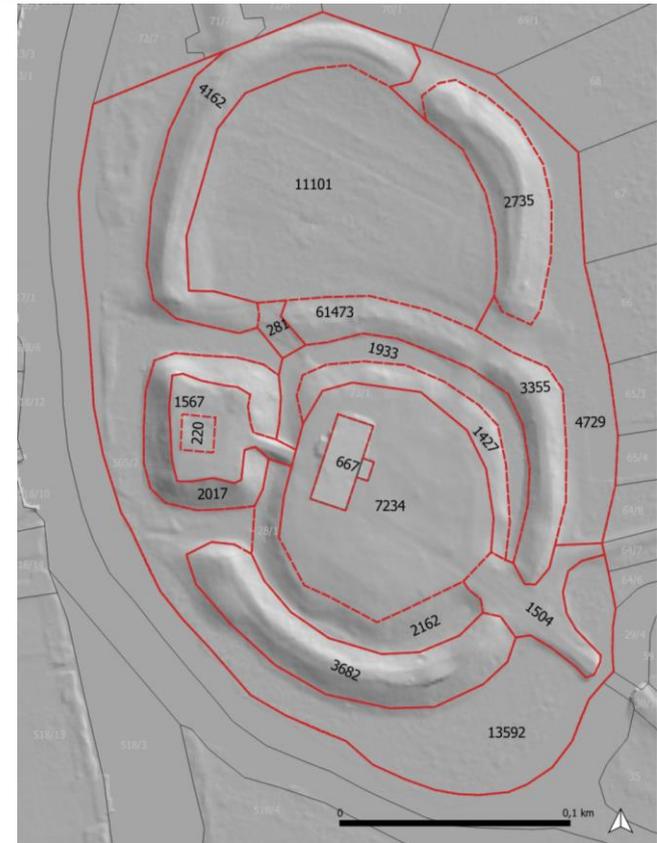


4. Standortanalyse - Extremhochwasser



4. Standortanalyse - Flächengrößen (m²)

Gesamtfläche	61.473
Zentrale Grundstücksfläche	7.234
Obstwiese	11.101
Wall_Süden	3.682
Wall_Osten	3.355
Wall_Norden	4.162
Wall_Nordosten	2.735
Böschung_Norden	1.427
Graben_Süd	2.162
Graben_Nord	1.933
Festung	1.567
Festung_Böschung	2.017
Hauptzugang	1.504
Verbindungsweg_Mitte	281
Überschwämmungsfläche	13.592
Wiese_Ost	4.729
Hauptgebäude	667
Burgruine	220



4. Standortanalyse - Geschossgrößen (m²)



Aufstellung Geschossflächen - Vollausbau und Bestand (Ruine)

Hauptgebäude:	Bestand (Ruine)	Vollausbau (historisch)
Grundfläche	580 m ²	580 m ²
Bruttogeschossfläche Erdgeschoss (EG)	300 m ²	580 m ²
Bruttogeschossfläche 1. Obergeschoss (1.OG)	150 m ²	580 m ²
Bruttogeschossfläche 2. Obergeschoss (2.OG)	0 m ²	280 m ²
<u>Bruttogeschossfläche (gesamt)</u>	<u>450 m²</u>	<u>1.440 m²</u>
Nettogeschossfläche:	<u>315 m²</u>	<u>1.008 m²</u>
Nebengebäude		
Grundfläche/Erdgeschoss (EG)	0 m ²	313 m ²
Bruttogeschossfläche (gesamt)	0 m ²	313 m ²
Nettogeschossfläche	<u>0 m²</u>	<u>219 m²</u>
Gesamtflächen		
Bruttogeschossfläche	450 m ²	1.753 m ²
Nettogeschlossfläche	<u>315 m²</u>	<u>1.227 m²</u>



4. Standortanalyse - Stärken/ Schwächen

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none">• <i>Historische Bedeutung</i>• <i>Rückhalt in der Bevölkerung</i>• <i>Denkmalschutz</i>• <i>Attraktives naturnahes Umfeld</i>• <i>Exponierte Lage am Wasser</i>• <i>Bestehende Wegebeziehungen</i>• <i>Fußläufig zu Innenstadt, Parkplätzen, Einkaufsmöglichkeiten</i>• <i>Grundstück im Eigentum der Stadt</i>• <i>Einbindung in bestehende touristische Routen und Wegekonzepte möglich</i>	<ul style="list-style-type: none">• <i>Denkmalschutz, Naturschutz, Biotopschutz, Überschwemmungsgebiet – sensibles Umfeld</i>• <i>Kein Baurecht</i>• <i>Fehlende technisch/mediale, infrastrukturell befestigte Erschließung</i>• <i>Nicht integrierte Lage, durch Barrieren wie Fluss und Graben abgeschottet</i>

5. Behördenabstimmungen

- **Landesamt für Kultur und Denkmalpflege – Landesarchäologie**
- **Landesamt für Kultur und Denkmalpflege - Landesdenkmalpflege**
- **Landkreis Mecklenburgische Seenplatte - Bauamt / Bauaufsicht**
- **Landkreis Mecklenburgische Seenplatte - Umweltamt / Naturschutz und Immissionsschutz**
- **Wasser und Schifffahrtsamt**
- **Wirtschaftsförderung Mecklenburgische Seenplatte GmbH**
- **Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt (für Gewässer 1. Ordnung zuständig)**

5. Behördenabstimmungen – wesentliche Ergebnisse



- 1. Innerhalb der Schutzgebiete ist die Neuversiegelung von Flächen so gering wie nötig zu halten.**
- 2. Eingriffe in den Boden sind aufgrund des Denkmalschutzes in den denkmalgeschützten Bereichen weitestgehend zu vermeiden.**
- 3. Für eine Erschließung sind die vorhandenen Wege und Straßen zu nutzen.**
- 4. Die Potenzialflächen für eine Entwicklung liegen außerhalb der Schutzgebiete.**
- 5. Zukünftige Nutzungen sollten sich auf überwiegend öffentliche Nutzungen beschränken.**
- 6. Insgesamt wären Entwicklungen des Hauses Demmin im Rahmen von Ausnahmetatbeständen der Schutzgebietskulissen und baurechtlich nach § 35 Abs. 2 BauGB zu genehmigen. Entsprechende Nutzungen sind eng mit den verantwortlichen Behörden abzustimmen.**

6. Entwicklungsrichtungen und Variantenentwicklung

Entwicklungsrichtung	Nutzungsart
Bildung	Bildungsstätte - Fortbildungszentrum
	Bildungsstätte - Co-Working plus Wohnen
	Bildungsstätte - Handwerk/ Bildung
	Seminarhotel
Wohnen	Baugruppe
	Eigentumswohnungen
	Altersgerechtes Wohnen
	Betreutes Wohnen
	Mietwohnungen
	Einzelnutzer
Daseinsvorsorge	Veranstaltungsort
	Seniorentreff
	Trauzimmer
	Rathaus/ Landratsamt/ öff. Verwaltung (Büro)
	Jugendtreff
	Kita
	Sportanlage - Sporthalle
	Sportanlage - Außenanlagen
Freizeit	Steg
	Stadtpark
	Reha
	Hundenauslauf
	Wellness

Entwicklungsrichtung	Nutzungsart
Gastronomie	Café
	Imbiss
	Restaurant
	Biergarten
Beherbergung	Wohnwagenstellplätze
	Ferienwohnungen
	Wanderhotel
	Zeltplatz
	Jugendherberge
	Boutiquehotel
Aktivtourismus	Reiterhof - Stallungen
	Reiterhof - Reitrevier
	Anlegestelle Kanu/ Kajak
	Anlegestelle Bootstouren
	Anlegestelle klein/ groß
	Anlegestelle SUP
	Erlebniswelt/ Wiege Pommerns - Tiere / Kultur
Kultur	Filmset
	Künstlerhäuser, Stipendien
	Atelier/ Galerie
	Kulturhaus
	Infopoint Tourismus
	Außenstelle Landesmuseum
	Museum - andere Ansätze
Ausstellungsräume	



Flächenbedarf:

- 4: gesamtes Plangebiet und größer
- 3: Größe ca. Plangebiet
- 2: Teilflächen des Plangebietes
- 1: Einzelnes Gebäude/ geringe Teilflächen des Plangebietes

Lage und Erreichbarkeit:

- 4: zentrale Lage und überregional gut erreichbar
- 3: zentrale Lage und regional gut erreichbar
- 2: dezentrale Lage und regional erreichbar
- 1: Lage und Erreichbarkeit untergeordnete Anforderung

Verkehrs- und Mediierschließung

- 4: leistungsfähige Verkehrs- und Mediierschließung
- 3: mittlerer Erschließungsgrad
- 2: ortsübliche Erschließung
- 1: geringer Erschließungsgrad

6. Entwicklungsrichtungen und Variantenentwicklung

Entwicklungsrichtung	Nutzungsart	Flächenbedarf	Lage und Erreichbarkeit	Verkehrs- und Medienschließung
Bildung	Bildungsstätte - Fortbildungszentrum	1	2-3	3
	Bildungsstätte - Co-Working plus Wohnen	1	2	3
	Bildungsstätte - Handwerk/ Bildung	1	2-3	3
	Seminarhotel	1-2	3	3
Wohnen	Baugruppe	1	2	2
	Eigentumswohnungen	1	2	2
	Altersgerechtes Wohnen	1	2	2
	Betreutes Wohnen	1	2	2
	Mietwohnungen	1	2	2
	Einzelnutzer	1	1-2	2
Daseinsvorsorge	Veranstaltungsort	1-2	2-3	2-3
	Seniorentreff	1	2	2-3
	Trauzimmer	1	2	2
	Rathaus/ Landratsamt/ öff. Verwaltung (Büro)	1	3	3
	Jugendtreff	1	2	3
	Kita	1	2	3
	Sportanlage - Sporthalle	2	2	3
	Sportanlage - Außenanlagen	1-2	2	2
Freizeit	Steg	1	1	1
	Stadtspark	2-3	2	2
	Reha	1-2	3	3
	Hundeauslauf	2	1	1
	Wellness	1-2	2-3	3

6. Entwicklungsrichtungen und Variantenentwicklung



Entwicklungsrichtung	Nutzungsart	Flächenbedarf	Lage und Erreichbarkeit	Verkehrs- und Medieneerschließung
Gastronomie	Café	1	2-3	2
	Imbiss	1	2	2
	Restaurant	1	2-3	2
	Biergarten	1-2	2-3	2
Beherbergung	Wohnwagenstellplätze	2	2	1
	Ferienwohnungen	1	2	2
	Wanderhotel	1	2	2
	Zeltplatz	2	2	1
	Jugendherberge	1	2-3	2
	Boutiquehotel	1	3	3
Aktivtourismus	Reiterhof - Stallungen	2-3	2	3
	Reiterhof - Reitrevier	2-3	2	2
	Anlegestelle Kanu/ Kajak	1	2	1
	Anlegestelle Bootstouren	1	2	1
	Anlegestelle klein/ groß	1	1-2	1
	Anlegestelle SUP	1	2	2
Kultur	Erlebnisswelt/ Wiege Pommerns - Tiere / Kultur	2-3	2-3	3
	Filmset	1-2	1	1
	Künstlerhäuser, Stipendien	1-2	2	2
	Atelier/ Galerie	1	2	2
	Kulturhaus	1	2-3	3
	Infopoint Tourismus	1	2	2
	Außenstelle Landesmuseum	1	2-3	3
	Museum - andere Ansätze	1	2-3	3
Ausstellungsräume	1	2	2	

6. Entwicklungsrichtungen und Variantenentwicklung



Entwicklungsrichtung	Nutzungsart
Bildung	Bildungsstätte - Fortbildungszentrum
	Bildungsstätte - Co-Working plus Wohnen
	Bildungsstätte - Handwerk/ Bildung
	Seminarhotel
Wohnen	Baugruppe
	Eigentumswohnungen
	Altersgerechtes Wohnen
	Betreutes Wohnen
	Mietwohnungen
	Einzelnutzer
Daseinsvorsorge	Veranstaltungsort
	Seniorentreff
	Trauzimmer
	Rathaus/ Landratsamt/ öff. Verwaltung (Büro)
	Jugendtreff
	Kita
	Sportanlage - Sporthalle
	Sportanlage - Außenanlagen
	Steg
Freizeit	Stadtpark
	Reha
	Hundenauslauf
	Wellness

rot: nicht realisierbar
gelb: eventuell realisierbar - Kompromisse bzgl. Verkehrs- und Mediienerschließung notwendig
grün: realisierbar - Einschränkungen bzgl. Verkehrs- und Mediienerschließung wahrscheinlich

6. Entwicklungsrichtungen und Variantenentwicklung



Entwicklungsrichtung	Nutzungsart
Gastronomie	Café
	Imbiss
	Restaurant
	Biergarten
Beherbergung	Wohnwagenstellplätze
	Ferienwohnungen
	Wanderhotel
	Zeltplatz
	Jugendherberge
	Boutiquehotel
Aktivtourismus	Reiterhof - Stallungen
	Reiterhof - Reitrevier
	Anlegestelle Kanu/ Kajak
	Anlegestelle Bootstouren
	Anlegestelle klein/ groß
	Anlegestelle SUP
	Erlebnisswelt/ Wiege Pommerns - Tiere / Kultur / Natur
Kultur	Filmset
	Künstlerhäuser, Stipendien
	Atelier/ Galerie
	Kulturhaus
	Infopoint Tourismus
	Außenstelle Landesmuseum
	Museum - andere Ansätze
Ausstellungsräume	

rot: nicht realisierbar
gelb: eventuell realisierbar - Kompromisse bzgl. Verkehrs- und Medienserschließung notwendig
grün: realisierbar - Einschränkungen bzgl. Verkehrs- und Medienserschließung wahrscheinlich

6. Entwicklungsrichtungen und Variantenentwicklung



Nutzungsmöglichkeiten aufgrund von Standortqualitäten und behördlichen Vorgaben (z.B. Denkmal- und Naturschutz)

- **Ausstellungsräume**
- **Infopoint Tourismus**
- **Museum**
- **Ort für Veranstaltungen**
- **temporäres Wohnen und Arbeiten**
- **Seniorentreff**
- **Trauzimmer**
- **Eigentums-/ Mietwohnungen**
- **Altersgerechte Wohnen**
- **Gastronomie**
- **Jugendherberge**
- **Wanderhotel**
- **Erlebniswelt Wiege Pommerns**
- **Filmset**
- **Atelier/ Galerie**
- **Stadtspark**
- **Steg/Anlegestelle**

„Filter Baurecht“ § 35 Abs. 2 BauGB

Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Baurecht für Nutzung:
Genehmigung unwahrscheinlich
Genehmigung fraglich
Höhere Genehmigungsfähigkeit

Nutzungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung Baurecht (z.B. Denkmal- und Naturschutz)

- **Ausstellungsräume**
- **Infopoint Tourismus**
- **Museum**
- **Ort für Veranstaltungen**
- **temporäres Wohnen und Arbeiten**
- **Seniorentreff**
- **Trauzimmer**
- **Eigentums-/ Mietwohnungen**
- **Altersgerechte Wohnen**
- **Gastronomie**
- **Jugendherberge**
- **Wanderhotel**
- **Erlebniswelt Wiege Pommerns**
- **Filmset**
- **Atelier/ Galerie**
- **Stadtspark**
- **Steg/Anlegestelle**

6. Entwicklungsrichtungen und Variantenentwicklung



„Wiege und Zukunft Pommerns“ – Museumsstandort „Historisches- und Zukunftsmuseum“

„Kunstcampus“ – offene Ateliers Werkstätten, Ausstellungen, Workshops, Café (ggf. Künstlerwohnungen)

„Mischnutzung“ – Unterschiedliche öffentliche Nutzungen: touristisches Informationszentrum, Standesamt/ Trauzimmer, kleiner Saal für Veranstaltungen, Seminarräume -

„Nullvariante“ – Sicherung der vorhandenen Bausubstanz, Verbesserung der Wegeanbindung, Anlegestelle, Einbindung des Standortes in touristische Konzepte

6. Entwicklungsrichtungen und Variantenentwicklung



„Wiege und Zukunft Pommerns“ – tiefergehend untersuchen

„Kunstcampus“ – Alternativen in der Stadt vorhanden, keine Priorität

„Mischnutzung“ – tiefergehend untersuchen

„Nullvariante“ – auch tiefergehend untersuchen, Alternativvariante zur möglichen Bebauung,
event. auch als Vorstufe einer späteren Bebauung



„Wiege und Zukunft Pommerns“

- Historisches- und Zukunftsmuseum Demmin -

6. Entwicklungsrichtungen und Variantenentwicklung



Nutzung:	Historisches Museum – linker Gebäudeteil	Zukunftsmuseum – rechter Gebäudeteil
<p>Mögliche Inhalte:</p>	<p>Geschichte Pommerns, Ur- und Frühgeschichte, Stadtgeschichte → Nutzung der Exponate aus dem ehem. „Kreisheimatmuseum“</p> <p>wechselnde Ausstellungen zu Themen wie: Flusslandschaften, Entstehungsgeschichte und Abbau Torfe</p>	<p>Visionen Technik-Mensch-Natur → ein Blick in die Welt von morgen;</p> <p>Wie werden unsere nachfolgenden Generationen leben? Vor welchen Herausforderungen steht unsere Gesellschaft? Welche technischen Entwicklungen erwarten wir?</p> <p><i>Darstellung in Virtual Reality mit 3D Brille</i>, freie Bewegung in Gebäudehülle des rechten Flügels aber ohne reale Räume</p>
<p>Vorteile:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Zukunftsmuseen bisher nur in Berlin und Nürnberg, ausschließlich VR bisher einmalig • Konzept der VR auf Außenbereiche erweiterbar • Demmin präsentiert sich als Zukunftsstandort • Widerstände durch Landesdenkmalpflege zur Bebauung und Eingriff in den Boden würden voraussichtlich geringer ausfallen • Eingangsbereich könnte mit als Standort der Touristeninformation genutzt werden 	



Vorteile:

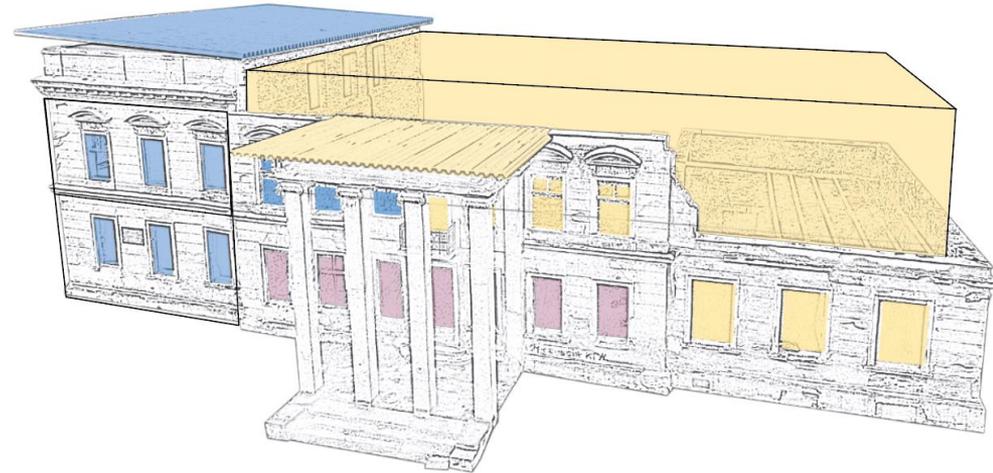
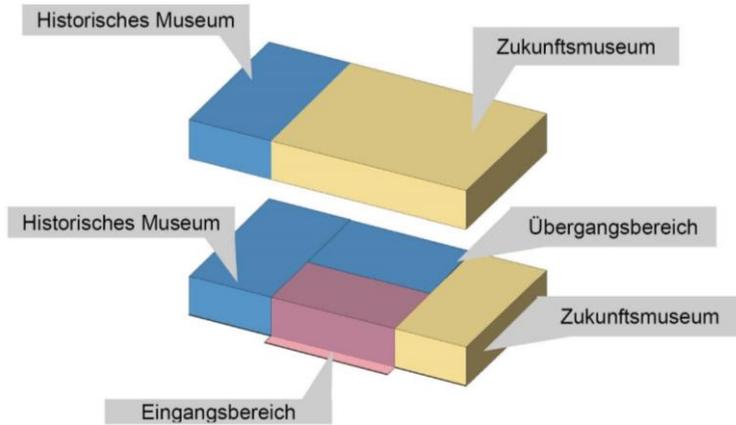
- das Gebäude muss nicht im Ganzen saniert werden → Kostenersparnis
- Ausbau des rechten Gebäudeflügels perspektivisch entsprechend nach Bedarf und finanziellen Rahmenbedingungen erfolgen
- touristisches Highlight in Demmin mit Ausstrahlung in die Region
- Einbindung in vorhandene touristische Konzepte möglich – Rad, Wasser, Wandern
- Anknüpfung an die Idee des Geschichtspfades (Wasserwanderkonzeption Tollense S. 25), Entwicklung der Tollense als Geschichtspfad (Burgen, Schlösser, Guts- und Herrenhäuser, bronzezeitliches Schlachtfeld, Grenzstation)
- Bei Realisierung eines Glaskubus für die Zukunftsausstellung, könnte dieser Gebäudeteil auch für Veranstaltungen und Konzerte genutzt werden.

Nachteile:

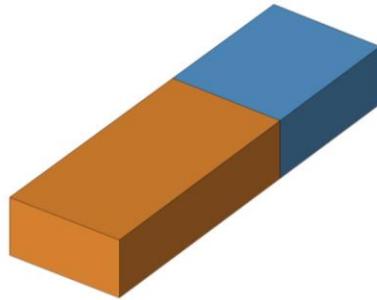
- bei der Finanzierung wäre man fast ausschließlich auf öffentliche Fördermittel angewiesen
- Gesamtfläche von ca. 1.000 m² für Museum eher gering



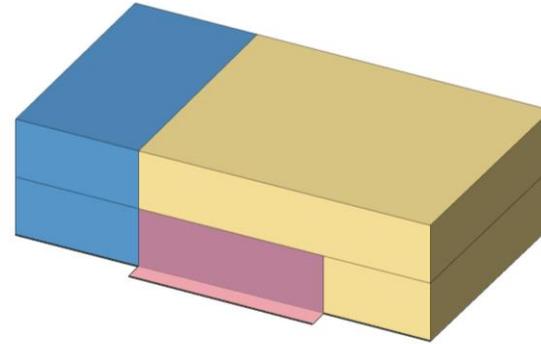
Nutzungskonzept



6. Entwicklungsrichtungen und Variantenentwicklung



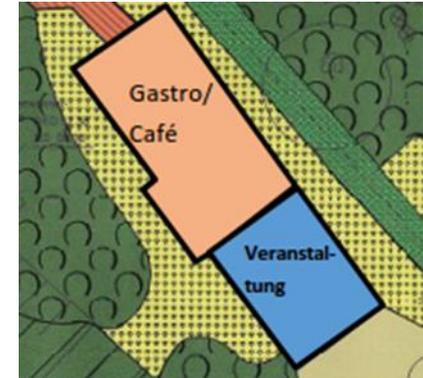
Nebengebäude



Hauptgebäude

6. Entwicklungsrichtungen und Variantenentwicklung

Bezeichnung	Wiege und Zukunft Pommerns - Nebengebäude	
Nutzung:	Gastronomie/ Cafè, Veranstaltungsraum	
Gebäude:	Nebengebäude	
Flächengrößen:	Eingeschossig, ca. 30m * 9m = ca. 270 m ²	
Erforderliche Baumaßnahmen:	Neubau	
Zielgruppen:	Besucher des Museums, Rad- und Wasserwanderer, Touristen, Tagesausflügler	
Vorteile:	<ul style="list-style-type: none"> • Erhöhung der Attraktivität des Museumsstandortes „Wohlfühlfaktor“ • Verlängerung der Aufenthaltsdauer am Standort • Durch die zusätzlichen Räumlichkeiten im Nebengebäude wird sichergestellt, dass das Herrenhaus vollständig für museale Zwecke genutzt werden kann. • Veranstaltungsraum kann für Seminare genutzt werden, die die Ausstellungsthemen vertiefen und erläutern. • Durch das Catering für Veranstaltungen können zusätzliche Einnahmen für die Gastronomie generiert werden. 	
Nachteile:	<ul style="list-style-type: none"> • Befürwortung der Baumaßnahme durch Landesdenkmalpflege ist fraglich 	





„Mischnutzung“

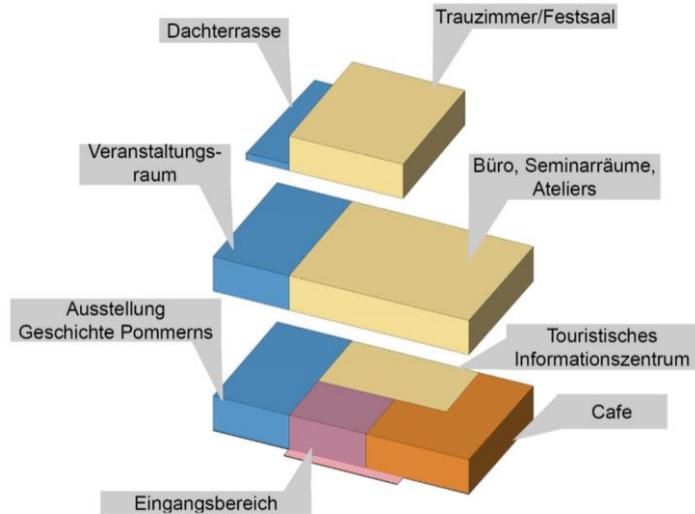
- Unterschiedliche öffentliche Nutzungen: touristisches Informationszentrum, Standesamt/ Trauzimmer, kleiner Saal für Veranstaltungen, Seminarräume -

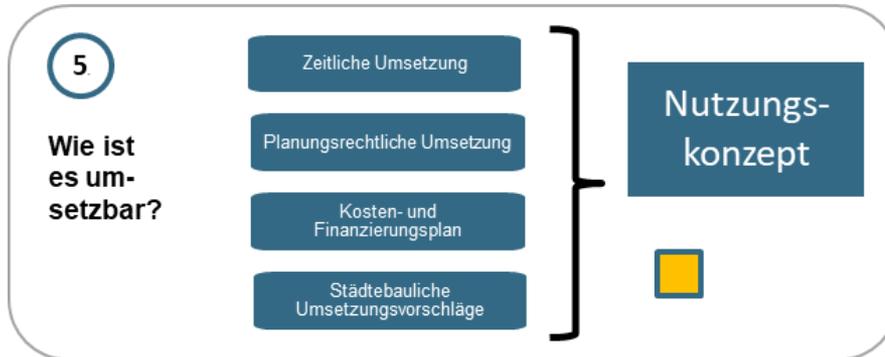
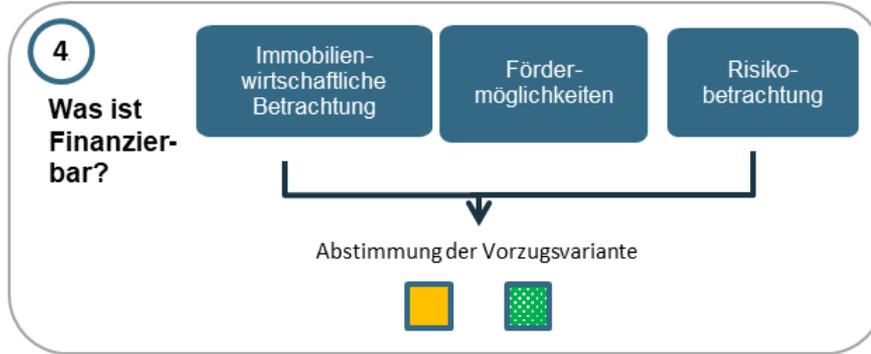


Nutzung:	Unterschiedliche öffentliche Nutzungen: touristisches Informationszentrum, Standesamt/ Trauzimmer, kleiner Saal für Veranstaltungen, Seminarräume, Ausstellungsräume
Inhalte:	Öffentliche Nutzungen, die eine Frequentierung des Standortes sicherstellen und der Architektur bzw. dem Erscheinungsbild des Herrenhauses angemessen sind
Vorteile:	<ul style="list-style-type: none">• durch Nutzungsmix kein „Klumpenrisiko“ bei der Auslastung• Gesamte Gebäude wird wiederhergestellt• Regional bedeutsamer Veranstaltungsort• touristisches Highlight in Demmin mit Ausstrahlung in die Region• Einbindung in vorhandene touristische Konzepte möglich – Rad, Wasser, Wandern
Nachteile:	<ul style="list-style-type: none">• Finanzbedarf aufgrund der Herstellung des gesamten Gebäudes vergleichsweise hoch• Widerstände durch Landesdenkmalpflege zur Bebauung und Eingriff in den Boden sind zu erwarten



Nutzungskonzept







Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!