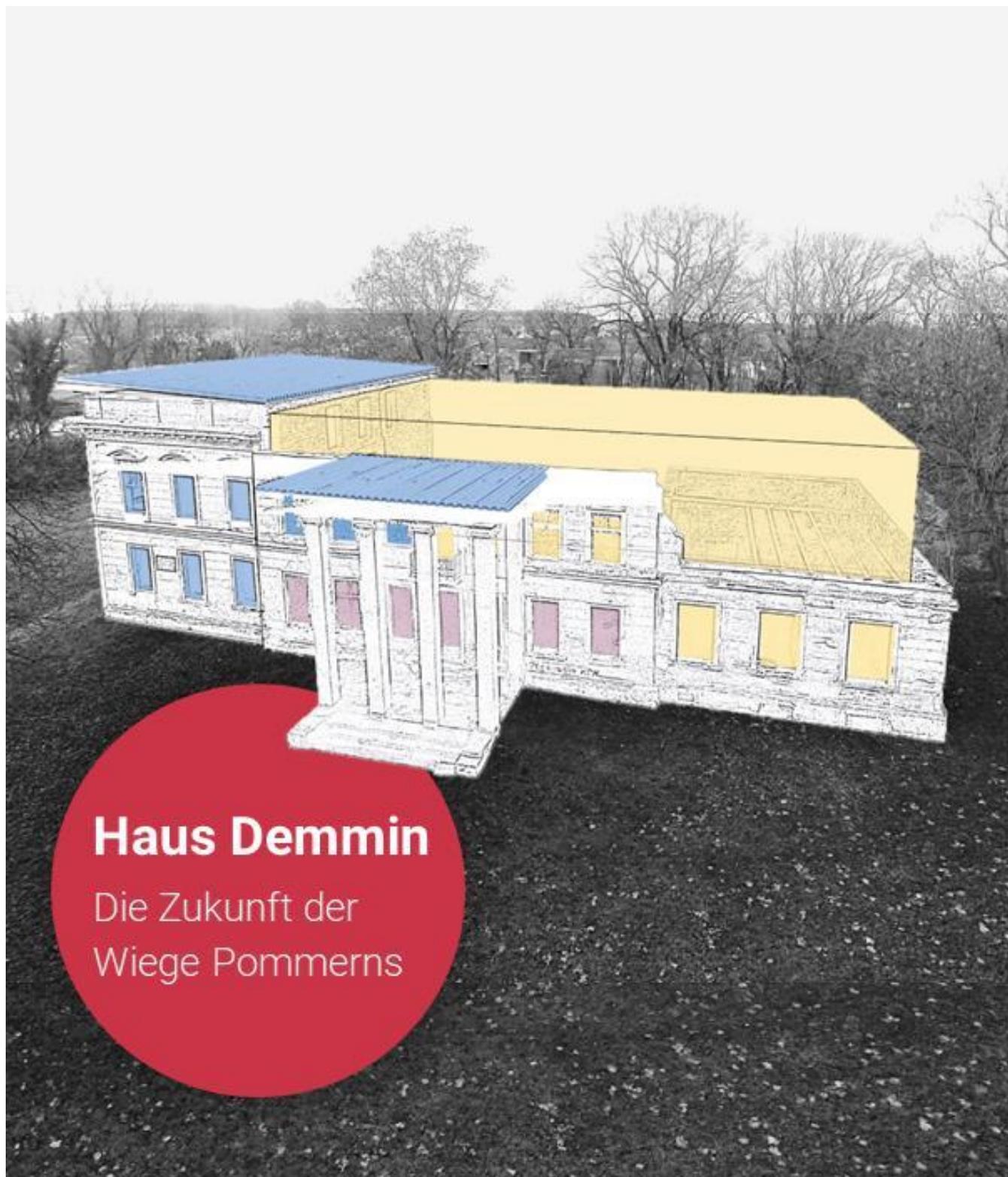


Machbarkeitsstudie «Haus Demmin»



Haus Demmin

Die Zukunft der
Wiege Pommerns

Projektteam

Torsten Schöne
Lukas Hellwig
Lasse Bartsch
Corinna Berger
Alina Scholz
Albina Perets
Dorothee Borski

EBP Deutschland GmbH
Am Hamburger Bahnhof 4
10557 Berlin
Deutschland
Telefon +49 30 120 86 82 0
info@ebp.de
www.ebp.de

27. April 2023

1.	Zusammenfassung	5
2.	Einleitung – Auftragsgegenstand und Zielstellung	8
3.	Vorgehensmethodik	8
4.	Grundlagen- und Standortanalyse	11
4.1	Lagebeschreibung und räumliche Gegebenheiten	11
4.2	Das «Haus Demmin»	13
4.3	Angrenzende Nutzungen	16
4.4	Wegebeziehungen, Anbindung, Radwege, Verkehr	17
4.5	Umwelt-, Natur- und Denkmalschutz	19
4.6	Eigentum, Planungsrecht und Medienerschließung	22
4.7	Restriktionen und Konfliktpotenziale	27
4.8	Regionale Planungen und Konzepte	27
5.	Behördenabstimmung – Restriktionen und genehmigungsfähige Anforderungsprofile	28
6.	SWOT-Analyse - Rahmenbedingungen einer Entwicklung	32
7.	Einschätzung möglicher Entwicklungsrichtungen	34
7.1	Entwicklungsrichtungen und Anforderungsprofile	35
7.2	Resultierende Entwicklungsrichtungen	38
8.	Umfeldbetrachtung und Bedarfsanalyse	41
8.1	(Aktiv-)Tourismus	41
8.2	Kunst und Kultur	43
8.3	Gastronomie und Veranstaltungsorte	46
8.4	Daseinsvorsorge	47
8.5	Zusammenfassende Bedarfsabschätzung	47
9.	Entwicklungsszenarien	48
9.1	«Museum: Wiege und Zukunft Pommerns»	48
9.2	«Kunstcampus Haus Demmin»	51
9.3	«Mischnutzung - Multifunktionales Stadthaus»	52
9.4	Kombinationsmöglichkeiten der Varianten	54
9.5	Nullvariante	54
10.	Nutzungskonzept -Vorzugsvarianten	55
10.1	«Museum: Wiege und Zukunft Pommerns»	56
10.2	«Mischnutzung - Multifunktionales Stadthaus»	61
10.3	Wiederaufbau des Nebengebäudes	67

10.4	Außenanlagen und Freiflächen	70
10.5	Einbindung des Umfeldes und Erschließung	71
11.	Immobilienwirtschaftliche Betrachtung	75
11.1	Kostenermittlung - Herrenhaus	75
11.2	Kostenermittlung - Nebengebäude	82
11.3	Kostenermittlung - Außenanlagen und Freiflächen	83
11.4	Kostenermittlung - Nullvariante	87
11.5	Zusammenfassende Darstellung der Baukosten und Risikobetrachtung	88
12.	Betriebswirtschaftliche Einnahmen-Ausgabenbetrachtung	89
12.1	«Museum: Wiege und Zukunft Pommerns»	89
12.2	Risikobetrachtung und Sensitivitätsanalyse - Museumsnutzung «Wiege und Zukunft Pommerns»	92
12.3	«Mischnutzung - Multifunktionales Stadthaus»	93
12.4	Risikobetrachtung und Sensitivitätsanalyse - Mischnutzung - Multifunktionales Stadthaus	96
13.	Drittmittel zur Schließung der Deckungslücke	97
14.	Organisationsstruktur	101
15.	Strategische Handlungsfelder und -empfehlungen	102
15.1	Handlungsfeld 1: Variantenentscheidung und Start Umsetzungsphase	103
15.2	Handlungsfeld 2: Konzeptentwicklung	104
15.3	Handlungsfeld 3: Ausstellungskonzeption (Museumsvariante)	106
15.4	Handlungsfeld 4: Gestalterische und bauliche Entwicklung	107
15.5	Handlungsfeld 5: Image, Marketing, regionale Integration	108
15.6	Zeit-/ Maßnahmenplan	109
16.	Quellenangaben	112

1. Zusammenfassung

Mit der Machbarkeitsstudie «Haus Demmin» werden die Leitlinien und möglichen Nutzungsszenarien für die Entwicklung des ca. 6 ha großen Areals formuliert. Die mit der Hansestadt Demmin ausgearbeiteten Entwicklungsmöglichkeiten zielen darauf ab, die Potenziale, über die der Standort aufgrund seiner Historie und seiner Lage verfügt, zu heben und mit zukunftsfähigen Nutzungen einen dauerhaften Mehrwert für die Stadt zu schaffen. Die Wiederbelebung von «Haus Demmin» bietet die Möglichkeit die Kernstadt mit dem historischen Erbe in Wechselwirkung treten zu lassen und einen Standort von überregionaler Bedeutung zu entwickeln.

Die Machbarkeitsstudie umfasst fünf Leistungsbausteine. Im Leistungsbaustein 1 wird auf Grundlage der Standorteigenschaften und behördlichen Restriktionen analysiert, welche Entwicklungsrichtungen auf dem Standort grundsätzlich realisierbar sind. Für diese Entwicklungsrichtungen wird im Leistungsbaustein 2 untersucht, welche Konkurrenzstandorte sich im Umfeld befinden und wie sich die Nachfragestruktur gestaltet. Anhand einer SWOT-Analyse werden die aussichtsreichsten Nutzungsmöglichkeiten für den Standort «Haus Demmin» gefiltert. In Abstimmung mit der Hansestadt Demmin werden im Leistungsbaustein 3 aus den bewerteten Entwicklungsrichtungen und Nutzungsmöglichkeiten konkrete Umsetzungsszenarien erarbeitet und städtebaulich skizziert, um Aussagen zu Nutzungskennziffern, Nutzungsarten, Flächengrößen und notwendigen Erschließungsmaßnahmen treffen zu können. Leistungsbaustein 4 umfasst eine immobilienwirtschaftliche Betrachtung der ausgewählten Varianten. Dabei wird auf Basis der DIN 276 eine Kostenermittlung durchgeführt, sodass eine Vergleichbarkeit zwischen den Umsetzungsvarianten möglich wird. Ergänzt wird die immobilienwirtschaftliche Betrachtung durch die Aufbereitung von Fördermöglichkeiten sowie einer Risikobetrachtung in Form einer Sensitivitätsanalyse.

Im Ergebnis der Standortanalyse, unter Berücksichtigung der behördlichen Anforderungen und des geltenden Baurechtes (§ 35 Abs. 2 BauGB), sind die möglichen Nutzungen auf folgende Entwicklungsrichtungen limitiert:

- Aktivtourismus
- Kunst und Kultur
- Gastronomie und Veranstaltung
- Daseinsvorsorge

Der Fokus der Entwicklungsrichtungen liegt dabei auf öffentlichen Nutzungen, die die Zugänglichkeit des Geländes gewährleisten und die kulturelle und historische Bedeutung des Ortes betonen. Unabhängig davon ist auch der Erhalt des Status Quo («Nullvariante») eine denkbare Option, die mit der Sicherung und Pflege des Geländes einhergeht und als Zwischenlösung bis zur Umsetzung einer Bebauungsvariante fungieren könnte.

Entsprechend der identifizierten Nutzungspotenziale in den Bereichen Tourismus und Kultur sowie Gastronomie und Veranstaltungen, wurden mit der Hansestadt Demmin drei konkrete Szenarien abgestimmt, die in Hinblick auf

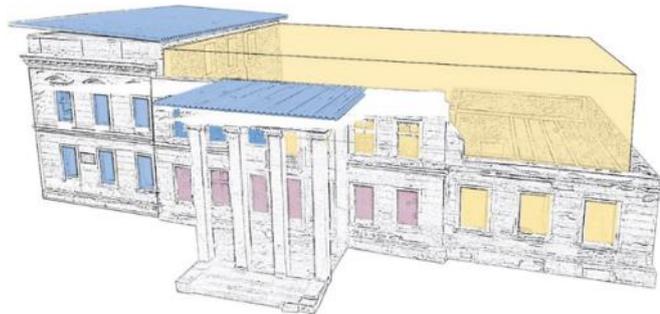
ihre Realisierbarkeit näher untersucht werden. Betrachtet werden die Möglichkeit der Einrichtung eines Museums mit historischem und Zukunftscharakter, der Aufbau eines Kunstcampus, der mit offenen Ateliers und Werkstätten Raum für Workshops und Ausstellungen bietet, sowie die Errichtung einer Mischnutzung als multifunktionales Stadthaus für unterschiedliche Einrichtungen mit öffentlichem Bezug, wie beispielsweise ein touristisches Informationszentrum, ein Trauzimmer sowie Räumlichkeiten für Veranstaltungen und Seminare.

Im weiteren Bearbeitungsprozess wurde aufgrund der vorhandenen Konkurrenzstandorte und der in der Stadt vorhandenen Flächenalternativen auf eine weiterführende Untersuchung des Szenarios «Kunstcampus» verzichtet. Die Szenarien «Museum: Wiege und Zukunft Pommerns» sowie die «Mischnutzung: Multifunktionales Stadthaus» wurden in der Diskussion mit der Hansestadt Demmin und den beteiligten Behörden als Vorzugsvarianten festgelegt. Diese nutzen die historischen und naturräumlichen Stärken des Standortes und können dessen Potenziale dauerhaft einer breiten Öffentlichkeit zugänglich machen.

«Museum: Wiege und Zukunft Pommerns»

Der linke Gebäudeteil wird als historisches Museum realisiert. Dieser besteht aus einem Lern- und Erlebnisbereich zur Geschichte Pommerns und der Hansestadt Demmin. Hierbei bieten die Exponate aus dem ehemaligen Kreisheimatmuseum eine wertvolle Grundlage. Weiterhin können Teilbereiche für Wechsellausstellungen, die sich verschiedenen regionalen Thematiken wie z. B. der Flusslandschaft oder der Entstehungsgeschichte und dem Abbau von Torfen widmen, genutzt werden.

Innerhalb der Außenmauern des mittleren und rechten Gebäudeteils wird durch den Neubau eines Glaskubus -über die Höhe von zwei Geschossen- Raum für ein Zukunftsmuseum geschaffen. Der Glaskubus wird als offener Raum ohne feste Trennwände erbaut und schafft ein offenes Raumgefühl – bewusst im klaren Gegensatz zur

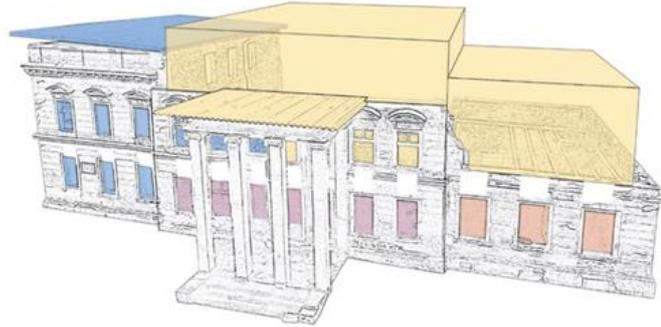


historischen Bausubstanz. Das Zukunftsmuseum wird schwerpunkthaft als Virtual-Reality-Konzept realisiert. Ermöglicht werden virtuelle Zeitreisen in die Welt von morgen. Das multimediale Museum kann sich mit seinem VR-Konzept verschiedenen Themenkomplexen und Zukunftsszenarien (Natur, Technik, Stadt etc.) widmen. Da deutschlandweit noch keine Museen die Verbindung zwischen Geschichte und Zukunft in der Form von historischen Exponaten und virtueller Realität präsentieren, würde dieses Konzept ein Alleinstellungsmerkmal für die Hansestadt Demmin bedeuten. Das «Haus Demmin» wäre mit dem Museumsstandort «Wiege und Zukunft Pommerns» ein touristisches und kulturelles Highlight mit überregionaler Anziehungskraft.

Bei den Realisierungskosten für das Gebäude ist von einer Größenordnung von ca. 4,2 Mio. EUR (brutto, Baukostenindex 2022) auszugehen. Für die Errichtung des ehemals vorhandenen Nebengebäudes, mit der Nutzung als gastronomische Einrichtung, sollten Kosten i.H.v. von ca. 950 TEUR berücksichtigt werden. Die erforderliche innere und äußere Erschließung wird mit ca. 1,3 Mio. EUR kalkuliert.

«Mischnutzung - Multifunktionales Stadthaus»

Die Wiederherstellung der historischen ortsprägenden Gestalt des Gesamtkomplexes wird durch die Sanierung des linken Gebäudeflügels und dem Neubau des mittleren Gebäudeteils sowie rechten Gebäudeflügels gewährleistet. Ziel ist, das Gebäude mit Ausstellungsräumen, einem Gastronomie- sowie einem Büro- und Seminarraumbereich auszustatten.



Durch die Aufstockung des Dachraumes ergeben sich zusätzliche Flächen zur Realisierung eines kleinen Festsaals, der zusätzlich Raum für z.B. Trauungen bietet.

Mit der Sanierung des ehemaligen Herrenhauses und der Nutzung als Multifunktionales Stadthaus wird ein regional bedeutsamer Veranstaltungs- und Kulturstandort geschaffen und ein touristischer Anlaufpunkt mit Ausstrahlung in die Region etabliert. Für die Sanierung des ehemaligen Herrenhauses als multifunktionales Stadthaus sollten Kosten i.H.v. ca. 5,4 Mio. EUR (brutto, Baukostenindex 2022) kalkuliert werden. Bei der erforderlichen inneren und äußeren Erschließung sind ca. 1,3 Mio. EUR zu berücksichtigen.

Ausblick

Für die Umsetzung der Nutzungsvariante werden fünf thematische Handlungsfelder definiert, in denen konkrete Handlungsempfehlungen entsprechend Priorität und zeitlicher Abfolge erläutert werden. So sind in der ersten Phase, unter Einbeziehung der Öffentlichkeit, die Entscheidungen zur Auswahl der Nutzungsvariante zu treffen. Zur Einschätzung der praktischen Umsetzbarkeit der Gebäudesanierung bzw. der Realisierung eines Glaskubus sollte bereits kurzfristig eine Untersuchung des Baugrundes sowie der vorhandenen Bausubstanz erfolgen.

2. Einleitung – Auftragsgegenstand und Zielstellung

Mit der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie «Haus Demmin» werden von der Hansestadt Demmin die favorisierten Entwicklungsrichtungen aufgezeigt und die Voraussetzungen und erforderlichen Weichenstellungen für eine erfolgreiche Projektumsetzung formuliert.

Das «Haus Demmin» bietet hierbei die Möglichkeit eine Schlüsselfunktion mit gesamtstädtischer Strahlkraft zu entfalten und die Kernstadt mit dem historischen Erbe in Wechselwirkung treten zu lassen. Aufgrund der direkten Lage am Wasser und der fußläufigen Distanz zur Stadtmitte kann die Entwicklung des Standortes die Attraktivität der gesamten Stadt und des Areals steigern. Aufgrund der historischen Bedeutung des Standortes, sind bei dessen Entwicklung insbesondere die Interessen der Bau - und Bodendenkmalpflege, des Naturschutzes und des öffentlichen Interesses in Einklang zu bringen.

«Haus Demmin», auf einer Landzunge der Mecklenburgischen Seenplatte zwischen Innenstadt, Tollense und Peene gelegen, besteht aus den Ruinen einer pommerschen Fürstenburg und einem bis auf die Grundmauern abgebrannten Herrenhaus. Die Ruine der pommerschen Fürstenburg wird als ältester Profanbau und «Wiege Pommerns» bezeichnet. Das Plangebiet erstreckt sich insgesamt auf ca. 6 ha.

Anhand einer Standort-, Bedarfs- und Umfeldanalyse werden unterschiedliche Szenarien untersucht und die Voraussetzungen und Maßnahmen eingeschätzt, die für eine erfolgreiche Standortentwicklung erforderlich sind. Auf Basis dieser fundierten Entscheidungsgrundlage wird eine Vorzugsvariante für die künftige Entwicklung des Plangebiets aufgestellt und Handlungsempfehlungen für deren Umsetzung gegeben.

3. Vorgehensmethodik

Die Vorgehensmethodik zur Erarbeitung der Machbarkeitsstudie ist in der Abbildung 1 zusammengefasst. Diese gliedert sich in fünf Leistungsbau- steine mit unterschiedlichen Schwerpunkten:

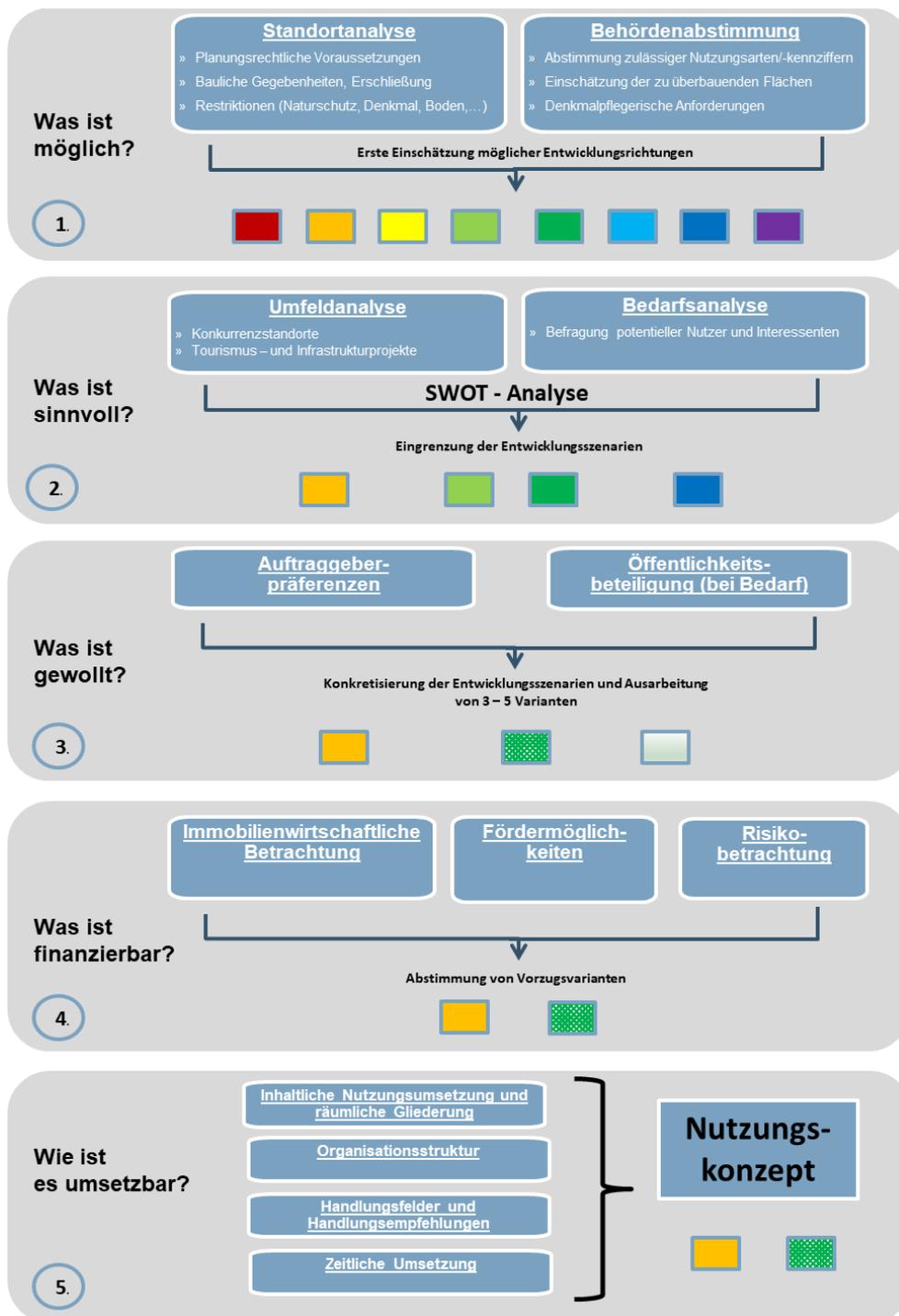


Abbildung 1: Methodische Herangehensweise

1. Analyse

Im ersten Leistungsbaustein wird eine Standortanalyse durchgeführt und Abstimmungen mit Behörden bzgl. der Restriktionen und genehmigungsfähigen Nutzungen vorgenommen.

Die Standortanalyse betrachtet die aktuellen Gegebenheiten zur Lage und Einbindung in das Umfeld zwischen regionalen und überregionalen Thematiken. Dabei werden Nutzungskennziffern, der Stand der technischen

Infrastruktur, die äußere und innere Erschließung sowie die planungsrechtlichen Voraussetzungen untersucht.

Restriktionen bezüglich planungsrechtlicher Vorgaben werden durch eine Abstimmung mit Bau-, Denkmalschutz- und Umweltbehörden identifiziert. Hierbei werden Rahmenbedingungen abgesteckt, welche Nutzungsarten und -kennziffern auf dem Plangebiet umsetzbar und damit genehmigungsfähig sind und welche Voraussetzungen dafür geschaffen werden müssen.

Im Zwischenergebnis stehen somit erste Entwicklungsmöglichkeiten, die potenziell unterschiedliche Nutzungen umsetzbar machen, spezielle Anforderungen erfüllen und im nächsten Schritt konkretisiert werden.

2. Prüfung und Bewertung

Im zweiten Leistungsbaustein folgen eine Umfeld- sowie Bedarfsanalyse, um die ermittelten Entwicklungsmöglichkeiten eingehender zu untersuchen.

In der Bedarfsanalyse wird die vorhandene regionale und überregionale Nachfragestruktur betrachtet und abgeschätzt, inwiefern die potenziellen Entwicklungsrichtungen auf Bedarfe stoßen. Dies bedingt belastbare Aussagen zu flächenhaften Anforderungsprofilen des Standorts.

Ergänzend werden in der Umfeldanalyse neben innerstädtischen auch regionale nutzungsspezifische Konkurrenzstandorte im Einzugsgebiet betrachtet und künftige Entwicklungen auf ihre Auswirkung zum geplanten Vorhaben auf dem Entwicklungsstandort hin untersucht. Im Fokus der Untersuchung steht vor allem das touristische Potenzial des Standortes, das aus der landschaftlichen Besonderheit des Umfeldes durch die umgebenden Landschafts- und Naturschutzgebiete, der Flusslandschaft und der zentralen Lage in der Mecklenburgischen Seenlandschaft hervorgeht.

Die so ermittelten Ergebnisse, werden unter Beachtung der Standortanalyse einer Stärken-/ Schwächen-/ Chancen-/ Risiko-Bewertung unterzogen. Darauf aufbauend wird eine Einschätzung der aussichtsreichsten Entwicklungsmöglichkeiten für den Standort «Haus Demmin» vorgenommen. Die SWOT-Analyse betrachtet mögliche Schwachstellen in der Projektplanung und dient somit auch zur frühzeitigen Eingrenzung der Entwicklungsrichtungen.

3. Entwicklungsszenarien

Im dritten Leistungsbaustein werden in Abstimmung mit der Hansestadt Demmin, aus den bewerteten Entwicklungsrichtungen des Leistungsbausteins 2, konkrete Umsetzungsszenarien erarbeitet.

Dafür werden städtebauliche Planungen skizziert, um die so entwickelten Präferenzen darzustellen und in Rückkopplung mit den beteiligten Behörden weitere konkrete Anforderungen abzustimmen.

Im Ergebnis des Leistungsbausteins 3 werden Entwicklungsvarianten erstellt, deren Detaillierungsgrad in Bezug auf Nutzungskennziffern, Nutzungsarten, Flächengrößen und Erschließungsmaßnahmen so konkret ist, dass darauf aufbauend im Leistungsbaustein 4 die immobilienwirtschaftliche Betrachtung erarbeitet werden kann.

4. Wirtschaftliche Abschätzung

Im vierten Leistungsbaustein wird die Wirtschaftlichkeit der erarbeiteten Entwicklungsvarianten geprüft.

Dafür wird zuerst eine immobilienwirtschaftliche Betrachtung durchgeführt, die die Voraussetzungen eines wirtschaftlichen Betriebs der Entwicklungsvarianten betrachtet. Dabei werden auf Basis der DIN 276 die Kosten ermittelt, sodass eine Vergleichbarkeit zwischen den Umsetzungsvarianten und mit anderen Projekten ermöglicht wird. Zusätzlich werden Fördermöglichkeiten in Betracht gezogen, mit deren Hilfe die entsprechenden Nutzungsvarianten umgesetzt werden können. Ergänzend wird eine Risikobetrachtung durchgeführt, in der wesentliche Indikatoren, wie die voraussichtliche Nachfrage- und Einnahmenentwicklung, Investitionskosten und laufende Kosten in einer Sensitivitätsanalyse betrachtet werden, wodurch die Schwankungsbreiten herausgearbeitet werden, unter denen ein wirtschaftlicher Betrieb angenommen werden kann.

5. Umsetzung

Im fünften und abschließenden Leistungsbaustein werden in Abstimmung mit der Hansestadt Demmin, unter Berücksichtigung der erfolgten immobilienwirtschaftlichen Betrachtung, konkrete Handlungsempfehlungen zur Umsetzung der Vorzugsvariante und zur Organisationsstruktur erarbeitet.

Ergänzend dazu wird ein Zeit-/Maßnahmenplan aufgestellt, anhand dessen die Umsetzungszeiträume eingeschätzt werden und erforderliche Planungen und Gutachten benannt und zeitlich fixiert werden.

4. Grundlagen- und Standortanalyse

4.1 Lagebeschreibung und räumliche Gegebenheiten

Der Untersuchungsgegenstand – das «Haus Demmin» und die umliegenden Flächen – befinden sich in der Hansestadt Demmin, im Nordosten Deutschlands in Mecklenburg-Vorpommern (s. Abbildung 2: Geografische Lage). Die Hansestadt Demmin liegt in der Region der Mecklenburgischen Seenplatte zwischen Rostock, Greifswald, Waren und Neubrandenburg. Die Entfernung zu den genannten Städten beträgt zwischen 30 km (Greifswald) und 65 km (Rostock). Die Bundeshauptstadt Berlin ist ca. drei Zug- bzw. Autostunden entfernt und über die A20 oder die A24 in ca. 230 km zu erreichen. Hamburg liegt mit knapp 250km Autobahnfahrt in einer ähnlichen Entfernung in westlicher Richtung. Auch Stettin, in ca. 110 km Entfernung (Luftlinie), ist mit dem Zug in ca. drei Stunden und mit dem Auto über die A20 in ca. zwei Stunden zu erreichen.

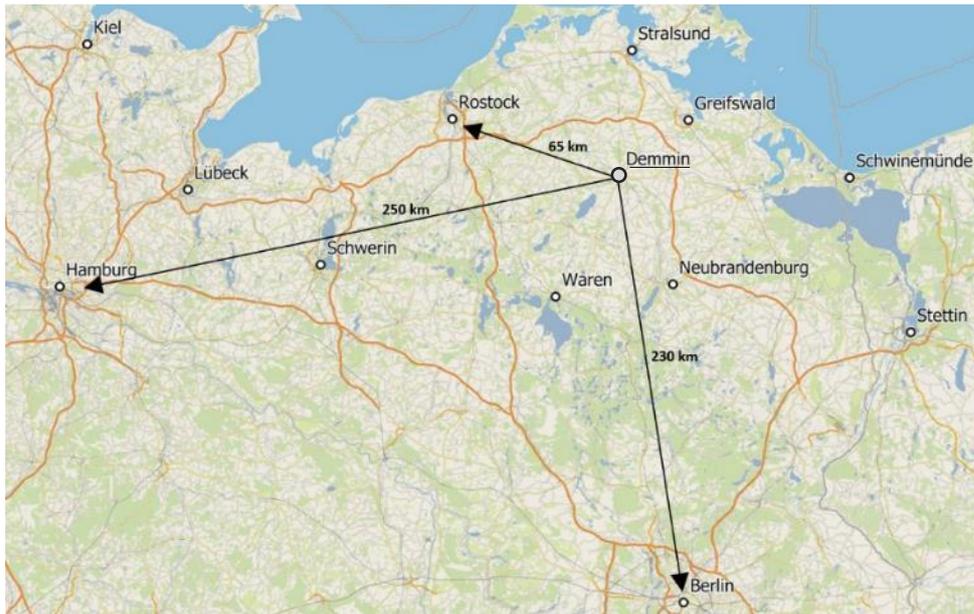


Abbildung 2: Geografische Lage der Hansestadt Demmin¹

Die Hansestadt Demmin im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte hat ca. 11.000 Einwohner. Als Mittelzentrum und aufgrund seiner Größe und vorhandenen Infrastruktur besitzt Demmin eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Gebiete und Kommunen.

Die Hansestadt liegt verkehrlich günstig in ca. 20 Kilometern Entfernung zur Autobahn A20 sowie ca. 55 Kilometer entfernt zur A19. Somit ist eine gute Erreichbarkeit verschiedener Orte in der Umgebung, wie beispielsweise Greifswald, Stralsund, Rügen, Usedom oder das Mecklenburgische Seenland sowie die Mecklenburgische Schweiz gewährleistet. Sowohl die Umgebung als auch das direkte Umland der Hansestadt selbst laden zur Naherholung sowie zu touristischen Ausflügen in die Moor- und Wasserlandschaft ein. Die Stadt ist am Zusammenfluss von Peene und Tollense gelegen und bietet verschiedene Aktivitäten für Wasser- und Aktivtourismus.

Das Betrachtungsgebiet der Machbarkeitsstudie ist das «Haus Demmin» und deren nähere Umgebung (s. Abbildung 3). Die angrenzenden Gebiete umfassen die Überschwemmungsgebiete im Norden sowie die zentrale Zufahrtsstraße zum «Haus Demmin», den Nettomarkt und weitere Überschwemmungsgebiete im Süden.

¹ OpenStreetMap 2022, Eigene Darstellung

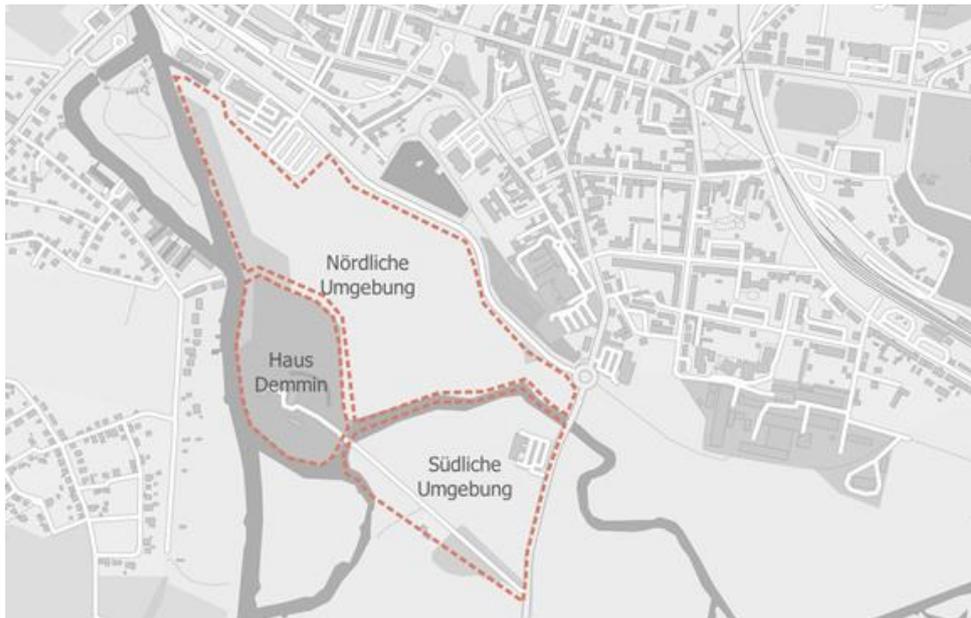


Abbildung 3: Zentrale Bereiche des Betrachtungsgebiets «Haus Demmin»²

Das Untersuchungsgebiet «Haus Demmin» ist südwestlich der Kernstadt gelegen. Das Stadtzentrum und der Bahnhof sind fußläufig in jeweils ca. 2 km Entfernung zu erreichen. Der 1994 sanierte Hafen ist mit ca. 2,5 km ebenfalls fußläufig erreichbar. Das Betrachtungsgebiet zeichnet sich neben einer sehr guten Erreichbarkeit aufgrund der zentralen Lage durch eine direkte Wasserlage mit Zugang zur Peene und Tollense aus. Die Zuwegung erfolgt über den Husar-Schulz-Weg. Für Fußgänger und Radfahrer ist «Haus Demmin» auch über den östlichen und nördlichen Deichweg erreichbar.

4.2 Das «Haus Demmin»

Das Gebiet von «Haus Demmin» bezeichnet die Ruinen einer pommerschen Fürstenburg (Wasserburg) und eines Herrenhauses südöstlich der Hansestadt Demmin auf einer Insel an der Mündung der Tollense in die Peene (s. Abbildung 4). Die **Burgruine** ist der älteste erhaltene Profanbau Pommerns³ und gilt als «Wiege» dieser Region⁴.

² OpenStreetMap, Eigene Darstellung

³ Hühr 2022

⁴ Hansestadt Demmin 2022



Abbildung 4: Lage der historischen Gebäude des Hauses Demmin⁵

Bereits 1228 wird in der Geschichte am Zusammenfluss von Peene und Tollense die «Alte Burg»⁶ als pommersche Fürstenburg urkundlich erwähnt. Bis zum Jahre 1264 residierten in der Burg die Herzöge von Pommern-Demmin. Ab Mitte des 13. Jahrhunderts wurde die Burg «Haus Demmin» zur frühdeutschen Burg ausgebaut. Im Anschluss fanden stetig weitere Um- und Ausbauten des Gebäudes statt. 1631 brannte die Burg im Zuge der Kampfhandlungen zwischen den kaiserlichen und den schwedischen Truppen nieder, 1648 folgte dann die Sprengung des Backsteinturms. Die Ruine des Backsteinturms ist noch in ihren Überresten erhalten und wurde 2007 saniert.

Das **Herrenhaus** war ein zweigeschossiger spätklassizistischer Putzbau mit einem 3,5-geschossigen Mittelteil (s. Abbildung 5) und wurde 1840 von der Familie von Podewils errichtet. Die Wände waren mit waagerechter Putznutzung verziert und über den Fensteröffnungen der oberen Geschosse befanden sich gerade bzw. flachbogige Verdachungen. Sämtliche Dächer des Hauses waren mit Attiken verdeckt. Das Haupthaus besaß zudem einen Altan auf hohen Pfeilern bis zum 3. Obergeschoss. Im Jahr 1881 ging das «Haus Demmin» in den Besitz der Familie Rohr über, dessen Eigentümer sie bis zur Enteignung im Jahr 1945 waren. Von 1948 bis 1986 wurde das Gebäude als Internat der Demminer Oberschule genutzt. Im Jahr 1991 erwarb die Familie Rohr das «Haus Demmin» erneut, das Gebäude verfiel aber in den Folgejahren zusehends. 1998 brannte das Herrenhaus bis auf die Grundmauern nieder. Nach dem Brückenneubau über die Tollense und der Sicherung der Ruine ging das Grundstück samt Gebäuden im Jahr 2004 wieder in das Eigentum der Hansestadt Demmin über.

⁵ OpenStreepMap, Eigene Darstellung

⁶ Lenz 2006



Abbildung 5: Das Herrenhaus (Haupthaus) der Anlage «Haus Demmin»⁷

Flächenkennzahlen

Die Ruine des Hauses Demmin umfasst heute nur einen Teil der historischen Bausubstanz. Das Nebengebäude und die Stallungen existieren heute nicht mehr. Vom Hauptgebäude sind lediglich Gebäudeteile vorhanden. Dies betrifft insbesondere den Westflügel des Gebäudes. Ebenfalls sind noch einige Teile der Fassade des Mittelteils und des rechten Flügels des Gebäudes vorhanden. Die Fassadenreste lassen die Kubatur des Gebäudes noch klar erkennen. Die Flächen der Gebäudeteile sind in der Tabelle 1 zusammengefasst.

Hauptgebäude:	Bestand (Ruine)	Vollausbau (historisch)
Bruttogeschossfläche Erdgeschoss (EG)	340 m ²	610 m ²
Bruttogeschossfläche 1. Obergeschoss (1.OG)	170 m ²	610 m ²
Bruttogeschossfläche 2. Obergeschoss (2.OG)	0 m ²	270 m ²
Bruttogeschossfläche	510 m ²	1.490 m ²
Nettogeschossfläche	<u>408 m²</u>	<u>1.192 m²</u>
Nebengebäude		
Grundfläche/Erdgeschoss (EG)	0 m ²	313 m ²
Bruttogeschossfläche	0 m ²	313 m ²
Nettogeschossfläche	<u>0 m²</u>	<u>250 m²</u>
Gesamtfläche Anlage «Haus Demmin»		
Bruttogeschossfläche	510 m ²	1.803 m ²
Nettogeschossfläche	<u>408 m²</u>	<u>1.442 m²</u>

Tabelle 1: Flächen der Gebäudeteile

Das historische Hauptgebäude hatte eine Bruttogeschossfläche (BGF) von ca. 1.490 m² auf einer Grundfläche von ca. 610 m². Ergänzend sind Dach

⁷ Heimatverein Demmin o.J.

bzw. die Attikaausbauten zu berücksichtigen. Das einstöckige Nebengebäude verfügte über eine Nettogeschossfläche (NGF) von ca. 250 m².

Die Ruine des Hauptgebäudes umfasst heute noch eine BGF von ca. 510 m². Das Nebengebäude existiert heute nicht mehr.

Das Grundstück

Das Gelände und die umliegenden Flächen sind begrünt und es existiert ein alter Baumbestand. Im nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes befindet sich eine Obstbaumwiese. Auch das Gebäude selbst ist von Bäumen umwachsen. Die Zuwegungen zum Grundstück sind mit Bäumen gesäumt.



Abbildung 6: Luftbild des Grundstücks⁸

Die angrenzenden Flächen gehen als Wiesenstück und Überschwemmungsgebiet in das Flussbett der Peene und der Tollense über. Durch die historische Entstehung der Anlage begründet, beschränkt sich die zentrale Erschließung auf eine Zuwegung über die Tollense-Brücke und den Husar-Schulz-Weg in Richtung Südosten.

4.3 Angrenzende Nutzungen

Das «Haus Demmin» verfügt aufgrund der unbebauten Fläche in nördlicher und südlicher Richtung über eine relative Einzellage. Im direkten Umfeld sind lediglich entlang des Husar-Schulz-Weg 3 und auf der gegenüberliegenden Seite der Peene Wohnnutzungen verortet. Am Rande des Untersuchungsgebietes sind in nördlicher wie südöstlicher Richtung Einzelhändler gelegen. Im weiteren Umfeld schließen sich dann Wohngebiete sowie medizinische Versorgungseinrichtungen, Bildungseinrichtungen und die Innenstadt an.

Auf der gegenüberliegenden Flussseite liegen neben den Wohn- und Kleingartengebieten der Segel-Club «Blau-Weiß» mit einem Wasserwanderrastplatz. Nördlich an das Untersuchungsgebiet angrenzend, befindet sich die Museumsinsel mit dem Hanseviertel als kulturelle Einrichtung.

⁸ Geoportal Mecklenburg-Vorpommern 2022

4.4 Wegebeziehungen, Anbindung, Radwege, Verkehr

Eine verkehrliche Anbindung zum «Haus Demmin» an die Umgebung ist lediglich über die bestehende Tollense-Brücke (belastbar bis 30 Tonnen) und den anschließenden Husar-Schulz-Weg Richtung Südosten gewährleistet. Der Husar-Schulz-Weg befindet sich auf einem Wall, der beidseitig mit Bäumen bestanden ist. Die Zuwegung ist in einer Breite von ca. 3 m asphaltiert. Der parallel dazu verlaufende Randstreifen hat eine Breite zwischen ca. 1,0 bis 2,0 m. Die Stavenhagener Straße als kreuzende Hauptstraße bietet eine direkte Anbindung an das Stadtzentrum und die Region sowie als B 194 auch zum Bundesstraßennetz.

Fußläufig ist das «Haus Demmin» grundsätzlich gut erschlossen. Nicht nur über den Husar-Schulz-Weg kann das Gelände erreicht werden, es führen zudem zwei Fußwege entlang der Deiche nach Osten und Norden auf direktem Weg Richtung «Haus Demmin». Die Fußwege sind derzeit allerdings nicht ausgebaut und insbesondere der Fußweg Richtung Norden befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand («Trampelpfad»). Die Fußwege sind Teil eines «Trimm-Dich-Pfades», der um den Schwanensee bis zum «Haus Demmin» verläuft. Grundsätzlich orientiert sich die Erschließung Richtung Norden, Osten und Süden. Richtung Westen besteht keine Querung über die Peene.

Die Verkehrsinfrastruktur des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) in Demmin ist angebunden an den Verkehrsplan der Mecklenburg-Vorpommerschen Verkehrsgesellschaft mbH (MVVG), der die Betriebsteile Demmin, Friedland/ Neubrandenburg, Neustrelitz und Waren (Müritz) verbindet. Der ÖPNV bedient den gesamten Landkreis Mecklenburgische Seenplatte und verbindet damit die direkte Umgebung Demmins. Bezogen auf das «Haus Demmin», gibt es drei Optionen, den ÖPNV zu nutzen. Haltestellen des ÖPNV sind mit einer Entfernung von unter einem Kilometer fußläufig erreichbar (s. Abbildung 7). In nördlicher Richtung, über den Fußweg zum Parkplatz am Hanseufer zu erreichen, liegt der Halt «Demmin, Markt H.-Zille-Schule». In östlicher Richtung via des Fußweges zur Deutsch Kroner Straße befindet sich die Haltestelle «Demmin, A.-Pompe-Str. Ecke». Im Süden liegt die Haltestelle «Demmin, Vorwerk Unten», die über den Husar-Schulz-Weg als befestigter Weg erreichbar ist.

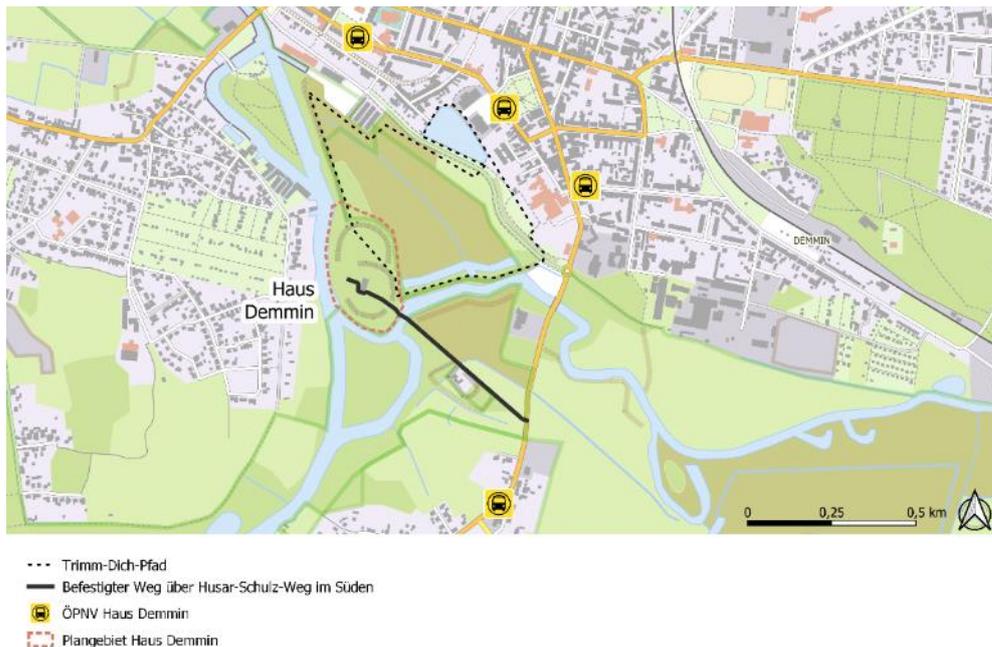


Abbildung 7: ÖPNV-Anbindung «Haus Demmin»⁹

Einbindung in touristische Wegenetze

Durch die gesamte Region verlaufen Radwege, wie der Peeneradweg oder der Trebeltal-Rundweg. Diese führen an den Hauptverkehrsstraßen am Untersuchungsgebiet vorbei, bzw. liegen auf der gegenüberliegenden Seite der Tollense. Das «Haus Demmin» selbst ist jedoch nicht direkt in die verschiedenen Radwegekonzeptionen eingebunden.

Ausgewiesene regionale Wanderwege führen nicht direkt zum «Haus Demmin». Lediglich privat kartierte Routen schließen das «Haus Demmin» mit ein. Sie verlaufen im Untersuchungsgebiet vom Parkplatz am Hanseufer, sowie abgehend von der Deutsch-Kroner-Straße (Kreisel).

Wasserwege

Die besondere Wasserlage zeichnet die Stadt Demmin als Hansestadt aus. Von Süden nach Norden durch Demmin, fließt die Peene und verbindet den Malchiner See mit der Ostsee über das Stettiner Haff und zur Pommerschen Bucht bei Peenemünde. Der Trebel Kanal führt von Demmin bis Langsdorf und ist überwiegend Ausflugsziel von Kanuten und kleineren Motorbooten. Gleiches gilt für die Tollense, die als rechter Nebenfluss der Peene von Demmin bis Neubrandenburg führt und somit eine Verbindung zum Tollenseesee bei Neubrandenburg herstellt (s. Abbildung 8).

⁹ © basemap.de / BKG 01/2023, Eigene Darstellung



Abbildung 8: Wasserstraßen und Wasserverbindungen «Haus Demmin»¹⁰

Aufgrund der Wasserlage existieren verschiedene Konzepte zur Wassernutzung mit den drei Stationen des Segel-Clubs und Wasserwanderrastplatzes «Blau-Weiß» Demmin, des Campingplatzes mit Wasserzugang Peene Marina Demmin und der DKV Kanu-Station Kanuhaus Wasserwanderrastplatz-Station Demmin (s. Abbildung 9).

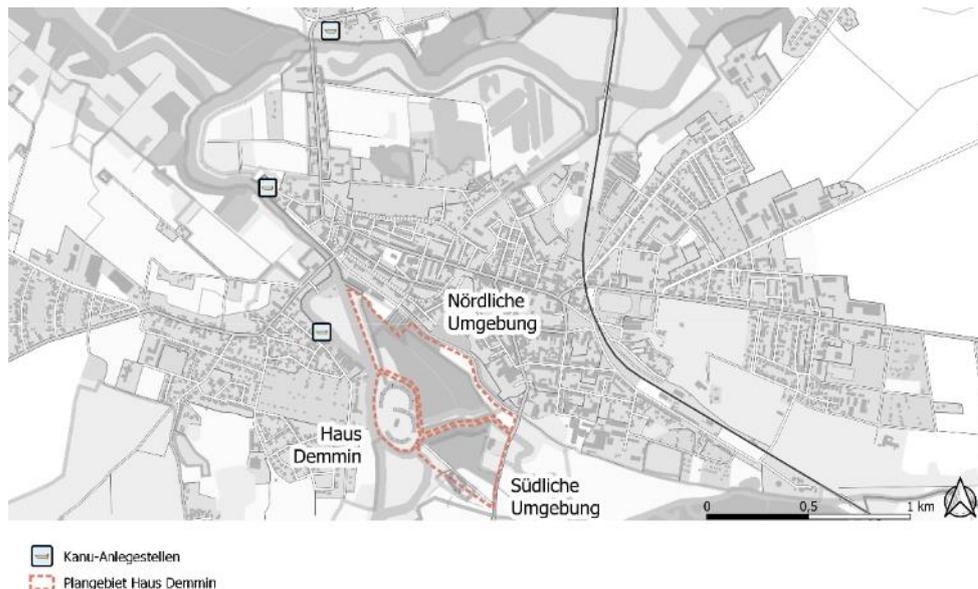


Abbildung 9: Wasserkonzeptionen für Kanuten in Demmin¹¹

4.5 Umwelt-, Natur- und Denkmalschutz

Geländemodell

Die Topografie eines Standortes kann einerseits dessen Entwicklungsmöglichkeiten einschränken, andererseits können topografische Besonderheiten die Attraktivität eines Standortes, z.B. durch Sichtachsen, steigern.

Wie bereits in der Abbildung 6 zu sehen, ist das Gelände umsäumt von Bäumen. Die Topografie des Geländes wird aus der Abbildung 10 ersichtlich.

¹⁰ Eigene Darstellung, geändert nach All European Waterways 2022

¹¹ © basemap.de / BKG 01/2023, Eigene Darstellung

Das Untersuchungsgebiet ist von einer Wallanlage umringt, die sich bis zu ca. 5 Meter über die Umgebung erhebt. Auch der südliche Bereich des Untersuchungsgebietes, die unmittelbare Umgebung der bebauten Fläche, liegt höher als die Obstbaumwiese im nördlichen Teil und die angrenzenden Flächen.

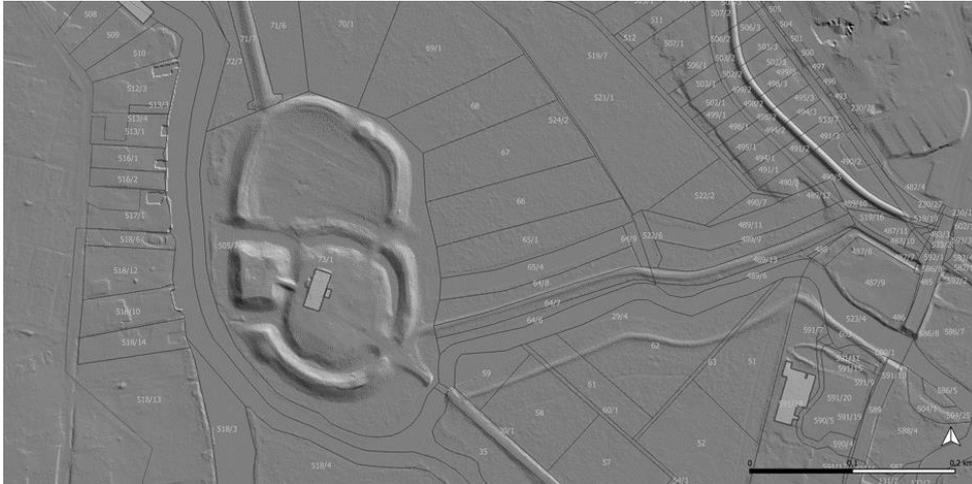


Abbildung 10: Topografie des Geländes¹²

Landschaftsschutz

Der Bereich des Hauses Demmin ist Teil der Landschaftsschutzkulisse Unteres Peenetal (Mecklenburgische Seenplatte).¹³ Daneben ist der Betrachtungsbereich überwiegend dem Landschaftsbildpotenzial «Grünländer und Röhrichte» zugeordnet, die Peene selbst gehört zum «Landschaftsbildpotenzial Gewässer». Der Bereich der Tollense ist als «Landschaftsbildpotenzial Fließgewässer» eingeordnet. Die Gesamtfläche ist Teil der 2016 beschriebenen «Gebiete mit hohem Naturwert». Der gesamte Betrachtungsbereich ist als Bodenfunktionsbereich «Niedermoore tiefgründig» klassifiziert (Code Bodenfunktionsbereich: fb10).¹⁴

Schutzgebiete und Biotope

Die Vielfalt und Eigenart einer Landschaft sind für die Bedeutung des Landschaftsbildes von hoher Bedeutung. Ausgewiesene Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Nationalparks, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturparks) schließen die Flächennutzung für eine gewerbliche oder industrielle Entwicklung aus. Trinkwasserschutzzonen, Hochwasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete schränken eine Bebaubarkeit deutlich ein. Die umliegenden Wasserflächen der Peene und Tollense sind als «Rastgebiete für Vögel» eingestuft.¹⁵

Aus der Abbildung 11 geht hervor, dass das Plangebiet selbst von Naturschutz unberührt ist. Auch die Zuwege und die potenziell nutzbaren Fußwege unterliegen naturschutzrechtlichen Restriktionen. Jedoch sind die

¹² Geoportal Mecklenburg-Vorpommern 2022

¹³ Landkreis Demmin 1995

¹⁴ LUNG 1996

¹⁵ LUNG 2023

umliegenden Flächen als Naturschutzgebiet ausgewiesen, sodass eine gewerbliche oder industrielle Nutzung bzw. Bebauung nicht umsetzbar ist.

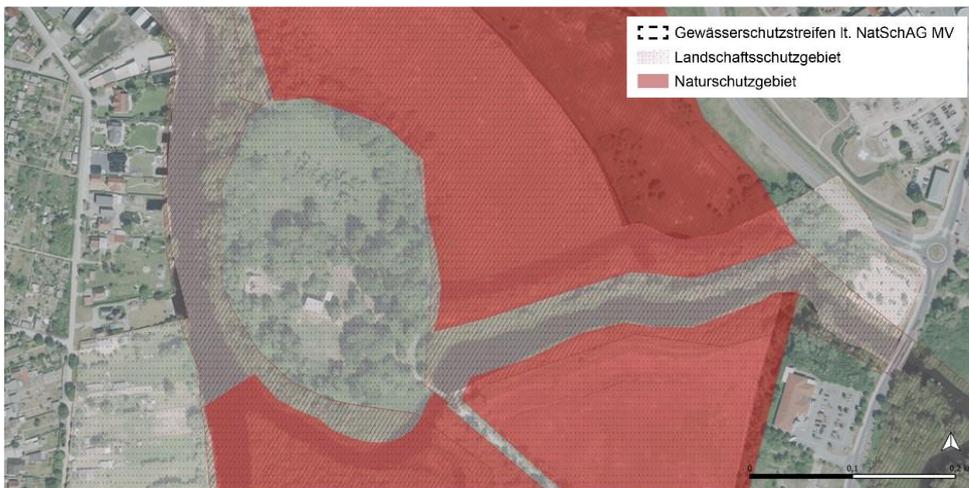


Abbildung 11: Bestehender Naturschutz¹⁶

Weiterhin steht der Biotopschutz einer möglichen Bebauung der angrenzenden Flächen entgegen. Auch hier besteht dieser lediglich für die umliegenden Flächen, nicht aber für das Betrachtungsgebiet sowie die Zuwegungen (s. Abbildung 12).



Abbildung 12: Bestehende Biotope¹⁷

Im näheren Bereich der Baufläche existieren außer der Ausweisung der Wasserflächen als Rastgebiete für Vögel keine Wasserschutzgebiete.

Bodendenkmale und Denkmalschutz

Die Ruinen der pommerschen Fürstenburg sind der älteste erhaltene Profanbau Pommerns und gelten daher als «Wiege» der Region. Als Baudenkmale stehen die Gutshausruine (Herrenhaus) mit der frühdeutschen Burgruine und der Wallanlage mit der ID 322 als bestehende Denkmale im direkten Betrachtungsbereich (s. Abbildung 13). Die Ruine der Burg stammt aus dem 12. Jahrhundert und bestand unter anderem aus einem Runddonjon (runder

¹⁶ Geoportal Mecklenburg-Vorpommern 2022

¹⁷ Geoportal Mecklenburg-Vorpommern 2022

Wohn-/Wehrturm), der um ca. 1200 gebaut wurde. Zum «Haus Demmin» gehörte ebenso das klassizistische Herrenhaus aus dem Jahr 1840, welches 1998 abgebrannt ist. In der Denkmalschutzliste des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte sind die Gutshausruine, mit der ID DM-322-1, die Frühdeutsche Burgruine mit der ID DM-322-2 sowie die zugehörige Wallanlage mit der ID DM-322-3 aufgeführt.¹⁸



Abbildung 13: Denkmalschutz¹⁹

Weitere Anlagen, wie das Nebengebäude und die Stallungen von «Haus Demmin» wurden abgebrochen (s. Abbildung 4: Lage der historischen Gebäude des Hauses Demmin). Die Fundamente sind im Grund erhalten und sind somit ebenfalls Teil des Bodendenkmals.

4.6 Eigentum, Planungsrecht und Medienerschließung

Eigentum

Die Eigentumssituation hat grundsätzlich Auswirkungen auf den Umsetzungszeitraum und eine mögliche Kaufpreishöhe. Flächen, die sich im kommunalen Eigentum befinden, können i. d. R. kurzfristiger entwickelt werden als Flächen, die noch angekauft werden müssen. Weiterhin wird die Höhe der Kaufpreise gutachterlich festgelegt bzw. auf Grundlage von Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses ermittelt. Dadurch können langwierige Kaufpreisverhandlungen und überhöhte Kaufpreisvorstellungen vermieden werden.

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Hansestadt Demmin. Angrenzend an das Grundstück von «Haus Demmin» sind die Flurstücke in unterschiedlichem Eigentum, darunter des Zweckverbands «Peenetal-Landschaft», des NABU und eines privaten Eigentümers (s. Abbildung 14).

Die Hochwasserschutzanlage nördlich der Fläche «Haus Demmin» befindet sich im Eigentum des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Die bestehende Zuwegung und der Fußweg Richtung Osten befinden sich im Eigentum der Hansestadt Demmin.

¹⁸ Landkreis Mecklenburgische Seenplatte 2023

¹⁹ Geoportal Mecklenburg-Vorpommern 2022

Die Flächen der umfließenden Peene sind als Wasserstraße Eigentum der Bundeswasserstraßenverwaltung.

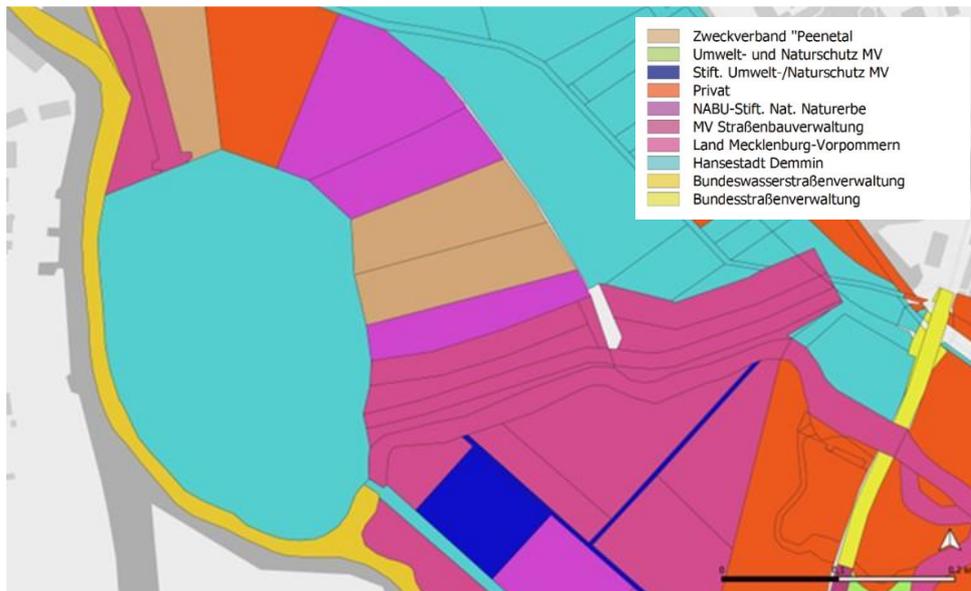


Abbildung 14: Eigentumsverhältnisse²⁰

Planungsrecht

Für die Nutzung des Standortes «Haus Demmin» ist die bauplanungsrechtliche Situation für die Abschätzung einer möglichen Entwicklung relevant. Liegt für eine geplante Nutzung bereits Baurecht vor, würde dies einen Umsetzungsprozess stark beschleunigen.

Die Fläche der Außenanlagen von «Haus Demmin» ist im FNP (Aufstellungsdatum 28.11.1999, s. Abbildung 15) als Grünfläche ausgewiesen. Das Bau- und Nebengebäude des Hauses Demmin sind als «sonstiges Sondergebiet» nach § 11 BauNVO ausgewiesen und als «Burgwall/ehemaliges Haus Demmin/SO₃-Park und Burgruine» bezeichnet. Der Bereich «Haus Demmin» ist als Denkmalbereich ausgewiesen. Die umgebenden Flächen der «Nördlichen und Südlichen Umgebung» sind als Flächen für die Landwirtschaft klassifiziert.

Über die Fläche des Hauses Demmin führt von Norden kommend ein Wanderweg. Der nach Süden anschließende Husar-Schulz-Weg ist als geschützte Allee (gem. § 27 LNatSchG) markiert. Das gesamte Betrachtungsgebiet ist Teil des «Landschaftsschutzgebiets untere Peene».

²⁰ Geoportal Mecklenburg-Vorpommern 2022, Stadt Demmin 2022

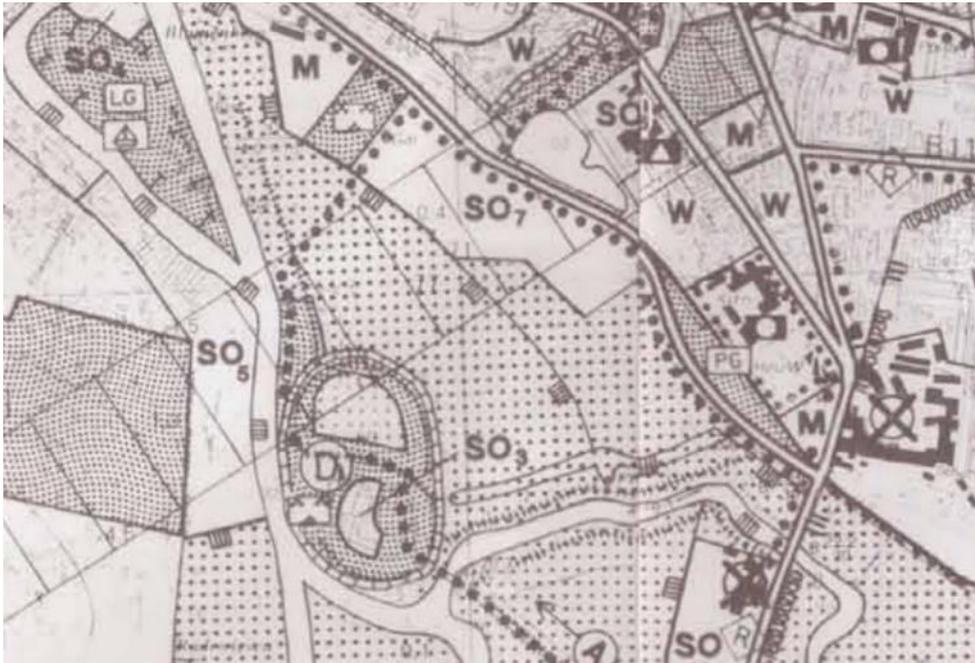


Abbildung 15: Flächennutzungsplan Demmin Stand 1999²¹

In unmittelbarer Umgebung des Untersuchungsgebietes befinden sich zwei rechtskräftige Bebauungsplangebiete (s. Abbildung 16: Bauleitpläne im Umfeld):

1. Bebauungsplan Demmin, Hansestadt OT Demmin Park und Promenade am Schwanenteich Nr. 11
 - Planart: Bebauungsplan
 - Status des Vorgangs: Rechtskraft
 - Datum des Inkrafttretens: 04.04.1999

2. Vorhabenbezogener B-Plan Demmin, Hansestadt OT Vorwerk Netto-Einkaufsmarkt mit Getränkemarkt Nr. 23
 - Planart: Vorhabenbezogener B-Plan
 - Status des Vorgangs: Rechtskraft
 - Datum des Inkrafttretens: 06.12.1998

²¹ B-Plan-Services 2022



Abbildung 16: Bauleitpläne im Umfeld²²

Insbesondere der «Bebauungsplan Demmin, Hansestadt OT Demmin Park und Promenade am Schwanenteich Nr. 11» ist für das Vorhaben relevant, da er Flächen im Bereich der fußläufigen Zuwegung zum «Haus Demmin» umfasst.

Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben

Planungsrechtlich ist das gesamte Untersuchungsgebiet dem Außenbereich zuzuordnen. Zur Baurechtschaffung bzw. zur Schaffung der Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben, wäre grundsätzlich die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Diese wird jedoch durch die vorliegenden Schutzgebiete stark eingeschränkt bzw. unmöglich.

Ansätze für eine Genehmigung von Vorhaben entstehen insbesondere durch den vorliegenden Bestandsschutz der Ruine des Herrenhauses von «Haus Demmin». Hierbei wären entsprechende Möglichkeiten des Wiederaufbaus der historischen Kubatur denkbar.

Ergänzende bauliche Vorhaben sind darüber hinaus lediglich über § 35 Abs. 2 BauGB «sonstiges Vorhaben» genehmigungsfähig. Eine entsprechende Genehmigung des Bauvorhabens ist abhängig von Eingriffen in die Natur und Landschaft sowie das Bodendenkmal. Die entsprechende Vereinbarkeit eines Vorhabens wird im Rahmen der Machbarkeitsstudie mit den betreffenden Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

Medienschließung

Weiterhin ist die Medienversorgung ein wichtiger Standortfaktor. Der technische Erschließungsgrad des Standortes gibt Aufschluss über den notwendigen Aufwand und die damit verbundenen Kosten, um diesen bedarfsgerecht zu erschließen. Zur Einschätzung des aktuellen Erschließungsgrades wurden im Januar 2022 die relevanten Medienträger angefragt:

²² Bau- und Planungsrechtsportal M-V 2022

- Deutsche Telekom Technik GmbH
- E.DIS AG - Regionalbereich Meckl. Seenplatte
- GDMcom mbH im Auftrag der ONTRAS - VNG Gastransport GmbH
- Gesellschaft für kommunale Umweltdienste mbH (Ostmecklenburg-Vorpommern)
- Kabel Deutschland Vertrieb & Service GmbH
- Kabelfernsehen (PYUR)

Die vorhandene Mediierschließung (s. Abbildung 17) endet an der Bebauung auf halber Strecke des Husar-Schulz-Weges, der die Zufahrt zum Plangebiet darstellt. Auf dem Plangebiet selbst ist eine stillgelegte Niederspannungs-Stromleitung der E.DIS Netz GmbH von Osten kommend vorhanden. Zudem existieren Telekommunikationskabeltrassen der Telekom von Norden bis zum Rand des Plangebiets sowie südlich bis zum Husar-Schulz-Weg 3.

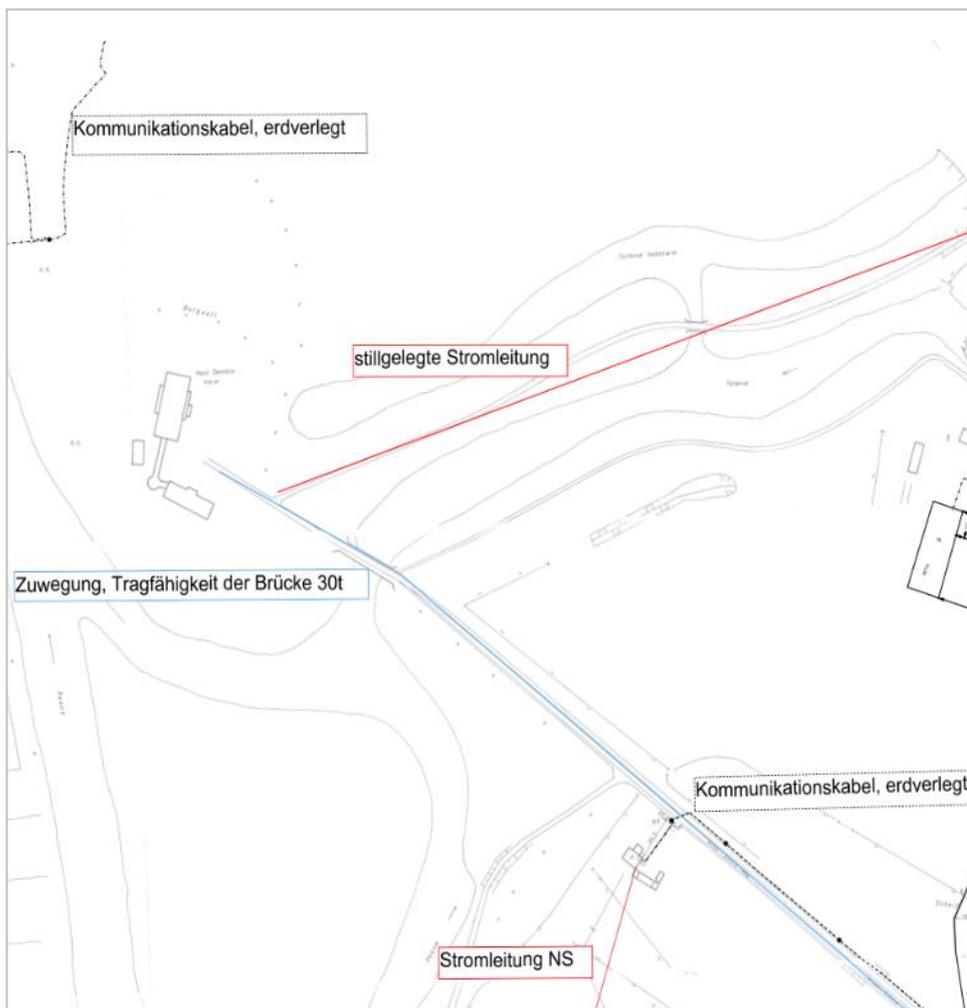


Abbildung 17: Vorhandene Mediierschließung²³

In Abhängigkeit der zukünftigen Nutzung des Plangebietes ist die äußere Erschließung bzgl. ihrer Dimensionierung und Leistungsfähigkeit zu prüfen sowie die innere Erschließung vollständig neu zu planen und herzustellen.

²³ Telekom Deutschland GmbH 2022, Eigene Darstellung

Die verkehrliche Erschließung des Geländes erfolgt über den Husar-Schulz-Weg und die Tollense-Brücke, mit einer Tragfähigkeit von 30 Tonnen.

4.7 Restriktionen und Konfliktpotenziale

Mögliche Einschränkungen bei der Nutzung des Standortes oder Konfliktpotenziale können sich grundsätzlich aus angrenzenden Nutzungen, Altlasten und Abständen zu sensiblen Nutzungen sowie aus den im Kapitel 4.5 erläuterten Belangen des Natur- und Denkmalschutzes ergeben. So könnten z.B. Lärmemissionen, die vom Standort ausgehen, in Abhängigkeit der benachbarten Wohnnutzung problematisch sein. Neben Emissionen spielen auch Altlastenverdachtsflächen oder Altlastenflächen eine Rolle und können zu Nutzungseinschränkungen führen. Bisher sind für das Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Ein weiterer Nutzungskonflikt bzw. eine Flächenkonkurrenz kann im Hinblick auf Freiflächen auftreten, die Funktionen für die Freizeit- und Erholungsnutzung oder für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen übernehmen.

4.8 Regionale Planungen und Konzepte

Das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern ist in die vier Planungsregionen Westmecklenburg, Mittleres Mecklenburg/Rostock, Mecklenburgische Seenplatte und Vorpommern eingeteilt.

Die regionale Entwicklungskonzeption der Mecklenburgischen Seenplatte wird vom regionalen Planungsverband realisiert. Hierdurch existieren diverse Konzepte, wie das Regionale Entwicklungskonzept 2015-2020, das als Dachkonzept die Rolle eines integrierten ländlichen Entwicklungskonzepts einnimmt. Dieses wird aktuell fortgeschrieben.

Ergänzend dazu existiert ein Diskurs, unter Einbezug verschiedener Akteure in die Diskussion, um das Thema «Landschaft und deren Transformation». Dieser Diskurs ist festgehalten in der Regionalen Landschaftsgestaltung 2016-2020, worin die besondere Bedeutung der Energielandschaft um Friedland mit großem Potenzial für Windenergie und Photovoltaikanlagen beschrieben ist. Auch wird die zentralmecklenburgische Park- und Gutslandschaft als größte und besonders wertvolle historische Kulturlandschaft in Mecklenburg-Vorpommern zwischen Basedow und Hohenzieritz betrachtet. Die Peene-Tollense-Trebel-Flusslandschaft um Demmin hat den Schwerpunkt Landwirtschaft.

Der Regionale Planungsverband Mecklenburgische Seenplatte beschreibt Demmin mit seinem Umland als «besonders wertvollen Teil der historischen Kulturlandschaft» und hebt das Demminer Land besonders hervor. Die naturräumlichen Besonderheiten des Umlands werden auch in weiteren bestehenden regionalen Planungen, wie beispielsweise dem regionalen Raumentwicklungsprogramm als Tourismuskonzept, festgehalten.²⁴ Die kulturhistorischen Sehenswürdigkeiten sollen in ihrer regionstypischen Ausprägung ihrem Nutzungspotenzial für landschaftsgebundene und umweltverträgliche Angebote im Tourismussektor genutzt und dauerhaft für die touristische Entwicklung erhalten werden. So ist die Mecklenburgische Seenplatte auch

²⁴ Vgl. MEIL MV 2016.

Ausflugsziel im Fahrradtourismus. Durch die abwechslungsreiche Landschaft mit teilweise großen Naturschutzgebieten existieren unterschiedliche Routen. Von regionalen Rundrouten über Routen an die Ostsee bis zu solchen von Deutschland bis Dänemark kreuzen sich in der Mecklenburgischen Seenplatte viele Radwege, wie beispielsweise der «Mecklenburgische Seen Radweg», der «Havelradweg» oder der «Radweg Berlin Kopenhagen». Durch die Seengeprägte Naturlandschaft der Mecklenburgischen Seenplatte gibt es auch einen ausgeprägten Wassertourismus mit verschiedenen Wasserwanderwegen. Durch die Peene, die Trebel und die Tollense verbunden, ist Demmin als Knotenpunkt in diverse Routen eingebunden. So ist der Trebel Kanal von Demmin bis Kirchbaggendorf ab dem Frühjahr und ab Tribsees ganzjährig befahrbar. Der Trebel Kanal wird überwiegend von Kanuten befahren und bietet entlang des Flussverlaufs verschiedene Rastmöglichkeiten. Die Peene verbindet den Malchiner See mit der Ostsee und ist ab Malchin über den Kummerower See befahrbar. Die Tollense bietet ab Demmin die Möglichkeit, bis zum Tollensesee zu gelangen. Hierbei könnte eine konzeptionelle Verbindung der Radwegekonzepte mit Wasserwanderwegen durch eine gemeinsame Infrastruktur wie beispielsweise gleichsam nutzbare Rastplätze, Synergien schaffen, um den Tourismus entsprechend des Regionalen Entwicklungskonzepts (REK) Mecklenburgische Seenplatte zu fördern.²⁵ Es existieren bereits Konzepte, die die Potenziale der Region für touristische Zwecke betrachten. Mit dem IREK wird beispielsweise die Rolle Demmins als Zentrum für Wasserwanderung herausgestellt sowie die Notwendigkeit der Qualifizierung und eines Lückenschlusses von Rast- und Liegeplätzen identifiziert.²⁶ Zu ähnlichen Ergebnissen kommt auch die Analyse im Rahmen des Landeswassertourismuskonzepts «Seen- und Flusslandschaft Mecklenburg-Vorpommern».²⁷ Auch das Radwegekonzept für den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte identifiziert das Potenzial eines sicheren und attraktiven Radwegenetzes durch den Ausbau und eine Lückenschließung von Alltagsradwegen in Ergänzung zu touristisch interessanten Routen. Daher ist die Entwicklung auch im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV) festgehalten.

5. Behördenabstimmung – Restriktionen und genehmigungsfähige Anforderungsprofile

Zur Abstimmung der Rahmenbedingungen wurde mit betroffenen Fachverwaltungen und Behörden Vorgespräche sowie eine gemeinsame Begehung des Standortes durchgeführt.²⁸ Beteiligt am Vor-Ort Termin waren das Bauamt LK MS, das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege sowie das Umweltamt (Umwelt- und Immissionsschutz). Aus der Abstimmung mit den Behörden zu den Anforderungen an die Standortentwicklung wurden eine Vielzahl von Restriktionen formuliert, die die Anforderungsprofile der zulässigen

²⁵ Vgl. Regionaler Planungsverband Mecklenburgische Seenplatte 2015.

²⁶ Vgl. Landkreis Vorpommern-Greifswald 2016.

²⁷ Vgl. MWBT MV 2014.

²⁸ Die Begehung hat am 07.04.2022 stattgefunden.

Nutzungen vorgeben. Konkret haben die behördlichen Anforderungen folgende Auswirkungen auf die Ausprägung der Anforderungsprofile:

Flächenbedarf/Flächenverfügbarkeit:

Die für eine Entwicklung des Standortes zur Verfügung stehende Fläche wird durch die im Rahmen des Genehmigungsverfahrens einzubindenden Träger öffentlicher Belange reglementiert. Die im Kapitel 5 erläuterten Ergebnisse der Behördenabstimmung haben unmittelbare Auswirkungen auf die Möglichkeiten der Bebauung des Plangebietes. Konkret sind folgende Anforderungen zu berücksichtigen:

- *Die Flächen liegen alle mindestens im Landschaftsschutzgebiet. Hier ist eine Bebauung nicht vorgesehen. Im Umfeld ist zudem ein Naturschutzgebiet ausgewiesen, welches mit hohen Restriktionen einhergeht.*
- *Innerhalb der Schutzgebiete besteht ein grundsätzliches Bauverbot (Umweltamt 03.05.2022)*
- *Auf der Fläche «Haus Demmin» besteht das Bauverbot. Hier ist eine «so geringfügige Versiegelung wie möglich» vorzusehen. Mehr als der Status quo sollte nicht versiegelt werden (Umweltamt 03.05.2022)*
- *Verweis auf die Eingriffsregelung – alles mit einer Fläche über 300 m² fällt unter den Eingriffsschutz – dies betrifft auch Leitungen und Wege (Umweltamt 03.05.2022)*
- *Die Flächen liegen im Außenbereich. Da es sich zudem um ein Landschaftsschutzgebiet handelt, ist es rechtlich der Stadt nicht möglich einen B-Plan aufzustellen. Das Landschaftsschutzgebiet wäre das entgegenstehende Recht.*
- *Baurechtlich wären nur Nutzungen genehmigungsfähig, die keiner Satzung bedürfen. Genehmigungen müssten im Rahmen des § 35 (2) BauGB erfolgen. Dies umfasst Ausnahmen vom Denkmalschutz, Landschaftsschutz, Naturschutz etc. - hierdurch ist eine Nutzung sehr stark limitiert*
- *Möglichkeiten ergeben sich voraussichtlich nur im Rahmen der vorhandenen Bausubstanz (Bauamt / Bauaufsicht 03.05.2022)*
- *Es gibt einen bestehenden B-Plan entlang der Straße der angepasst werden könnte. Hier liegt kein Landschaftsschutz/Naturschutz vor (Bauamt / Bauaufsicht 03.05.2022)*
- *Von einer weiteren Überbauung des Grundstücks «Haus Demmin» ist abzusehen (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege 03.05.2022)*
- *Es liegt ein Bodendenkmal im gesamten Bereich «Haus Demmin» vor (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege 03.05.2022)*
- *Auch die Gräben und Wasserbereiche sind denkmalschutzrechtlich relevant (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege 03.05.2022)*
- *Das Gebäude hat bereits jetzt erhebliche Schäden, die über die Jahre entstanden sind. Dies ist bei einer Überplanung zu bedenken. Es liegt ein Gutachten aus dem Jahr 2016 vor, das besagt, dass lediglich der linke Teil des Gebäudes erhalten werden kann und der rechte abzureißen wäre (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege 03.05.2022)*

Als genehmigungsfähig werden von den beteiligten Behörden Anforderungsprofile eingeschätzt, die auf die Instandsetzung des Herrenhauses und auf die Nutzung von Teilflächen z.B. als Park- und Erholungsräume abzielen bzw. Einzelnutzungen, die keine Eingriffe in das Bodendenkmal darstellen. Dieses entspricht der unter 7.1 genannten Spezifikation 1-2.

Lage und Erreichbarkeit:

Das Anforderungsprofil zur «Lage und Erreichbarkeit des Standortes» wird durch behördliche Anforderungen nur untergeordnet tangiert. Alle erforderlichen Elemente für eine überregionale Anbindung bestehen bereits (Straßen, Schienenanbindung etc.). Behördlich genehmigungsrelevante Anforderungen bestehen diesbezüglich nicht.

Die überregionale Erreichbarkeit des Standortes ist über die Straßenanbindung und den Bahnhof Demmin gegeben. Dieses entspricht der unter 7.1 genannten Spezifikation 1-3.

Lediglich ein möglicher Ausbau des Husar-Schulz-Weges hat direkten Einfluss auf die unmittelbare Erreichbarkeit des Standortes. Behördliche Genehmigungen sind entsprechend einzuholen. Dieses wird im nachfolgenden Absatz zur Verkehrs- und Medienerschließung detailliert erläutert.

Verkehrs- und Medienerschließung:

Die derzeitige Verkehrserschließung des Standortes erfolgt ausschließlich über den Husar-Schulz-Weg mit einer asphaltierten Breite von ca. 3,0 Metern. Unmittelbar vor der Tollense-Brücke wurde auf der nördlichen Seite eine Freifläche in der Größe von ca. 300 m² hergestellt, die im Maximum Stellplätze für ca. 10 PKW bietet. Unmittelbar angrenzend an den Husar-Schulz-Weg befinden sich nördlich und südlich Naturschutzgebiete und Feuchtbiotope, die einen Ausbau bzw. eine Verbreiterung der Zufahrt zum Plangebiet ausschließen. Damit ist die «letzte Meile» ein entscheidender Faktor für die möglichen Grundstücksnutzungen.

Seitens der Behörden sind folgende Stellungnahmen für die Verkehrs- und Medienerschließung relevant:

- *Erschließungen sind Verbotstatbestände in vielen Bereichen der Schutzgebiete. Zusätzlich gibt es aber auch die Möglichkeiten von Ausnahmen (§ 35 NatSchAG M-V Ausnahmetatbestände) – Beim Naturschutz gibt es größere Ermessensentscheidungen – aber Ausnahmegenehmigungen müssen sehr gut begründet werden, ggf. durch öffentliches Interesse (Umweltamt 03.05.2022)*
- *Eine Befahrung eines Bodendenkmals dieser Kategorie ist auszuschließen. Ausnahmen für einzelne Veranstaltungen sind vorstellbar, jedoch nicht als dauerhafte Einrichtung (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege 03.05.2022)*
- *Verweis auf die Eingriffsregelung – alles mit einer Fläche über 300 m² fällt unter den Eingriffsschutz – dies betrifft auch Leitungen und Wege (Umweltamt 03.05.2022)*
- *Zuwegungen wären bestenfalls über die Wälle zu gewährleisten (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege 03.05.2022)*

Im Kapitel 4.6 werden die Ergebnisse der Abfrage der örtlichen Medienträger erläutert. Demnach befindet sich innerhalb des Plangebietes keine funktionsfähige Erschließung, die im Rahmen einer Standortentwicklung genutzt werden könnte. Für die Herstellung einer Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind Eingriffe in den Boden erforderlich.

— *Die Verlegung von Elektroleitungen könnte im Rohrvortrieb realisiert werden, so dass der Eingriff in den Boden minimiert wird. Themen der Frisch- und Abwassererschließung sind hingegen eher problematisch, da diese stärkeren Eingriffe in den Boden bedürfen. (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege 03.05.2022)*

Dieses entspricht der unter 7.1 genannten Spezifikation von 1.

In Auswertung der Behördenbeteiligung, wurden mit dem Auftraggeber die Bandbreiten der Anforderungsprofile festgelegt. Daraus resultierend können in den weiteren Untersuchungen konkrete Entwicklungsrichtungen ausgeschlossen bzw. weiter präzisiert werden.

Zentrale Entwicklungsvorgaben der Behördenabstimmung

Die in der Behördenabstimmung herausgearbeiteten Vorgaben stellen für die Machbarkeitsanalyse den Rahmen dar, in dem sich zukünftige Nutzungen bewegen sollten. Diese Rahmenvorgaben bestimmen im weiteren Prozess die Maximalvarianten der Maßnahmenbetrachtung.

Konkret sollen sich zukünftige Nutzungen im Rahmen folgender maximaler Standortvoraussetzungen bewegen:

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.*
7. *Weitere Flächenpotentiale ergeben sich innerhalb der vorhandenen Bebauungspläne.*

Aus der ersten Beteiligung der Behörden ergibt sich ein begrenzter Potenzialraum für mögliche Nutzungen. Dieser beschränkt sich auf das Grundstück «Haus Demmin», die angrenzenden Wege sowie Restflächen innerhalb bestehender Bebauungsplangebiete (s. Abbildung 18).



Abbildung 18: Verbleibende Betrachtungsräume einer Entwicklung nach Behördenbeteiligung²⁹

Eine Entwicklung baulicher Anlagen in diesen Bereichen, steht dabei unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Behörden. Eine Entwicklung wäre hierbei bezogen auf den Landschaftsschutz im Rahmen von Ausnahmeregelungen umzusetzen. Sowie bezogen auf den Denkmalschutz in enger Abstimmung mit der Denkmalbehörde.

6. SWOT-Analyse - Rahmenbedingungen einer Entwicklung

Mittels einer «SWOT»-Analyse³⁰ (**S**trengths – **W**eaknesses – **O**pportunities – **T**hreats) als Analysetool wird untersucht, ob und inwiefern die betrachteten Möglichkeiten und Restriktionen im Hinblick auf die zu erreichenden Ziele den Anforderungen und Erwartungen genügen. Es ist eine Analyse bezüglich der Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken des Analyseobjektes. Einerseits wird der Ist-Zustand betrachtet, aus dem die Stärken und Schwächen abgeleitet werden. Andererseits zieht diese Analysemethode schon einen zukünftigen Zustand in Betracht, da sowohl die Chancen als auch die Risiken beleuchtet werden.

Stärken

Besonders aufgrund seiner langen und mit der Stadt tief verwurzelten Geschichte, bietet das «Haus Demmin» eine ideale Grundlage für eine weitergehende Nutzung. Es ist ein geschichtsträchtiger Ort, der historisch betrachtet einen hohen Stellenwert besitzt. Aufgrund dieser historischen Bedeutung

²⁹ Google Maps 2022, Eigene Darstellung

³⁰ Schawel/ Billing 2018

verfügt «Haus Demmin» über einen hohen Bekanntheitsgrad, so dass Entwicklungen, die einerseits zur Wiederbelebung des Standortes beitragen und andererseits dessen Geschichte Rechnung tragen, einen hohen Rückhalt in der Bevölkerung genießen.

Da das Grundstück bereits im Eigentum der Stadt ist, sind keine finanziellen Aufwendungen für einen Flächenerwerb zu berücksichtigen. Auch die Lage des Standortes bietet viele Chancen. Aufgrund der exponierten Lage direkt am Wasser kann bei dem Standort von einer dauerhaften Wertstabilität ausgegangen werden. Hinzu kommt, dass bereits Wegebeziehungen in drei verschiedene Richtungen bestehen und den Standort fußläufig mit der Innenstadt und Einkaufsmöglichkeiten verbinden. Zudem gibt es bereits Parkplätze ganz in der Nähe, die die Erreichbarkeit des Standorts ermöglichen. Zum anderen bleibt durch den Denkmalschutz und den Naturschutz der angrenzenden Grundstücke die Aussicht auf das attraktive, naturnahe Umfeld erhalten.

Schwächen

Was den Standort einerseits durch die baulichen Restriktionen des sensiblen Umfeldes aufgrund ökologischer und historischer Belange, beispielsweise als Rastgebiet für Vögel auf den umliegenden Gewässern sowie als Landschaftsschutzgebiet für Biodiversität attraktiv macht, schränkt andererseits dessen Entwicklungsmöglichkeiten ein. Die Überreste der ehemaligen Burg ruine, des ehemaligen Herrenhauses, sowie die Wallanlagen stehen unter Denkmalschutz. Die teils natürlichen Barrieren wie der Fluss und der Graben um das Plangebiet herum, erschweren den Zugang, wodurch aus der idyllischen Einsamkeit eine nicht integrierte Lage im Stadtgebiet entsteht. Da der Standort im nördlichen Bereich als Überschwemmungsgebiet dient, ist in diesem Teil eine Bebauung bereits aufgrund der natürlichen Gegebenheiten nicht möglich. Die fehlende technische und mediale Erschließung, sowie die schlechte Anbindung für den motorisierten Verkehr sind weitere Schwächen des Standortes.

Chancen

Die Entwicklung des Standortes bietet eine Vielzahl von Chancen für dessen Attraktivitätssteigerung und für die Schaffung eines dauerhaften Mehrwertes für die Hansestadt Demmin. Durch die Entwicklung flexibler Nutzungskonzepte, unter Berücksichtigung der festgestellten gesetzlichen Restriktionen für den Standort, können Freiflächen und Gebäude abhängig von der tatsächlichen Nutzung mit saisonalem Schwerpunkt oder sogar ganzjährig genutzt werden.

Allein durch die Machbarkeitsstudie werden neue Impulse für unterschiedliche Entwicklungsszenarien gesetzt, die den Standort auch auf regionaler Ebene in den Fokus rücken.

Eine niedrigschwellige Option ist die Einbindung des Standortes in bereits bestehende touristische Konzepte z.B. im Rahmen touristischer Routen und Wege. Hierdurch könnten in Zusammenarbeit mit der Tourismusförderung positive Effekte auf die Gastronomie, das Beherbergungsgewerbe und den Einzelhandel entstehen, mit Auswirkungen auf die Innenstadt und Peene Marina. Die Entwicklung des Standortes birgt also neben Potenzialen für den

Standort selbst auch Entwicklungschancen für die nähere Umgebung und das Stadtgebiet.

Risiken

Die Risiken für die Entwicklung des Standortes sind darin zu sehen, dass die rechtlich zulässigen Nutzungen eine dauerhafte finanzielle Bezuschussung erfordern. Die Erschließung des Standortes unter Berücksichtigung natur- und denkmalschutzrechtlicher Anforderungen ist kostenintensiv und mit finanziellen Risiken behaftet. Eine mögliche Einzelnutzung des Standortes stellt ein «Klumpenrisiko» dar. Sollte die favorisierte Nutzung von «Haus Demmin» dauerhaft nicht tragfähig sein, besteht keine Möglichkeit, etwaige Defizite mit anderen Nutzungen zu kompensieren.

In der Tabelle 2: Ergebnis der SWOT-Analyse werden die erarbeiteten und identifizierten Punkte übersichtlich gegenübergestellt.

<p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> • Historische Bedeutung • Rückhalt in der Bevölkerung • Denkmalschutz • Attraktives naturnahes Umfeld • Exponierte Lage am Wasser • Bestehende Wegebeziehungen • Fußläufig zu Innenstadt, Parkplätzen, Einkaufsmöglichkeiten • Grundstück im Eigentum der Stadt • Keine direkten Nachbarn 	<p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Restriktionen aufgrund von Denkmalschutz, Naturschutz, Biotopschutz, Überschwemmungsgebiet – sensibles Umfeld • Kein Baurecht • Abrissreife vorhandene Bausubstanz • Fehlende technisch/ mediale und geringe infrastrukturelle Erschließung • Nicht integrierte Lage - durch Barrieren wie Fluss und Graben «abgeschottet»
<p>Chancen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Impulse durch Machbarkeitsstudie • Tourismusförderung durch angebotsinduzierte Nachfrage • Bauliche Tätigkeiten/Wachstum im Umfeld • Entwicklung des Hafens Demmins • Einbindung in bestehende touristische Routen und Wegekonzepte möglich • Freiflächen und Gebäude können mit einem flexiblen Konzept genutzt werden • Saisonale Schwerpunkte ermöglichen den Ganzjahresbetrieb 	<p>Risiken</p> <ul style="list-style-type: none"> • Limitierter finanzieller Rahmen in der Realisierung und beim laufenden Betrieb • Keine ideale touristische Erschließung • Einzelnutzung führt zu Abhängigkeiten • Konkurrenzsituation mit anderen Nutzungen/ bestehendem Gewerbe

Tabelle 2: Ergebnis der SWOT-Analyse³¹

7. Einschätzung möglicher Entwicklungsrichtungen

Für den Standort ist eine Vielzahl von Nutzungen denkbar, die durch die Gegebenheiten vor Ort und die Ergebnisse der Abstimmung mit den relevanten Behörden eingegrenzt werden. Zur Einschätzung praktikabler und genehmigungsfähiger Nutzungen werden für diese Nutzungen

³¹ Eigene Darstellung nach Schawel/ Billing 2018

Anforderungsprofile erarbeitet und den Rahmenbedingungen gegenübergestellt. Bestandteil der Anforderungsprofile sind u.a. Art und Maß der baulichen Nutzung, die verkehrliche und medientechnische Erschließung, umweltrechtliche Belange sowie der Denkmalschutz. Unter Zugrundelegung dieser Anforderungsprofile kann der Standort «Haus Demmin» im Hinblick auf konkrete Nutzungsmöglichkeiten und Ansiedlungsrichtungen bewertet werden.

Mit der Lagebeschreibung, der Betrachtung der räumlichen Gegebenheiten und der Standortanalyse wurde ein Blick auf die lokalen Gegebenheiten und das Umfeld «Haus Demmin» geworfen. Dies bildet nun die Grundlage zur Einschätzung der Standortvoraussetzungen, die für konkrete Entwicklungen des Standorts erforderlich sind.

7.1 Entwicklungsrichtungen und Anforderungsprofile

Für eine mögliche Entwicklung des Standortes werden verschiedene Entwicklungsrichtungen anhand ihrer Anforderungsprofile auf ihre Umsetzbarkeit hin untersucht. Folgende Entwicklungsrichtungen für eine zukünftige Nutzung des Geländes werden näher betrachtet:

- | | |
|---------------------------|------------------------|
| 1. Bildung | 2. Wohnen |
| 3. Daseinsvorsorge | 4. Freizeit |
| 5. Gastronomie | 6. Beherbergung |
| 7. Aktivtourismus | 8. Kultur |

Spezifikation der Anforderungsprofile

Die Entwicklungsrichtungen haben spezifische Anforderungsprofile, die an den Standort gestellt werden. Diese Anforderungen sind im Wesentlichen folgenden Kriterien zuzuordnen:

- **Flächenbedarf** (Größe, Zuschnitt, Erweiterbarkeit, Baumassen)
- **Lage und Erreichbarkeit** (regionale bis lokale Infrastruktur, Anbindung im ÖPNV, direkte Zuwegung des Geländes)
- **Verkehrs- und Medienschließung** (inkl. Stellplätze, Zu- und Abwasser, Möglichkeiten des Eingriffs in den Boden für Verlegung von Kanälen und Schächten)

Mit Hilfe dieser nutzungsspezifischen Anforderungsprofile kann die Fläche von «Haus Demmin» nicht nur im Hinblick auf ihren Status Quo, sondern insbesondere auf die Nutzungsrichtung und die daraus resultierenden konkreten Ansiedlungen hin bewertet werden.

Zur Einordnung der Anforderungsprofile werden diese in ihrer *Ausprägung* wie folgt differenziert:

Flächenbedarf:

- 1: Einzelnes Gebäude/ geringe Teilflächen des Plangebietes «Haus Demmin»
- 2: Teilflächen des Plangebietes «Haus Demmin» inkl. Wallanlage

- 3: Größe ca. Plangebiet «Haus Demmin» inkl. Überschwemmungsgebiet/Obstwiese nördlicher Teilbereich
- 4: Gesamtes Plangebiet «Haus Demmin», nördliche und südliche Umgebung eingeschlossen

Lage und Erreichbarkeit:

- 1: Lage und Erreichbarkeit untergeordnete Anforderung, individuelle Planung für Erreichbarkeit notwendig
- 2: Dezentrale Lage und regional erreichbar, via örtlichem ÖPNV
- 3: Zentrale Lage und regional gut erreichbar via Landstraße, an Verkehrsnetz angebunden
- 4: Zentrale Lage und überregional gut erreichbar via Autobahn, Zubringer in direkter Nähe

Verkehrs- und Medieneerschließung

- 1: Geringer Erschließungsgrad (kein Internet, Straße nicht ausgebaut, Zufahrt bis zum Parkplatz über Husar-Schulz-Weg, keine Frisch- und Abwasserversorgung)
- 2: Ortsübliche Erschließung (Internet vorhanden, Straße führt bis zum Grundstück, Zu- und Abwassersysteme)
- 3: Mittlerer Erschließungsgrad (Internet vorhanden, befestigte Straßen bis zum Grundstück (bis 3,5 Tonnen), Zu- und Abwassersysteme)
- 4: Leistungsfähige Verkehrs- und Medieneerschließung (Glasfaser, befestigte Straßen (bis 7,5 Tonnen), moderne Zu- und Abwassersysteme)

In der Abbildung 19 werden die *Ausprägungen* der Anforderungsprofile Flächenbedarf, Erreichbarkeit und Verkehrs- und Medieneerschließung für die unterschiedlichen Entwicklungsrichtungen veranschaulicht.

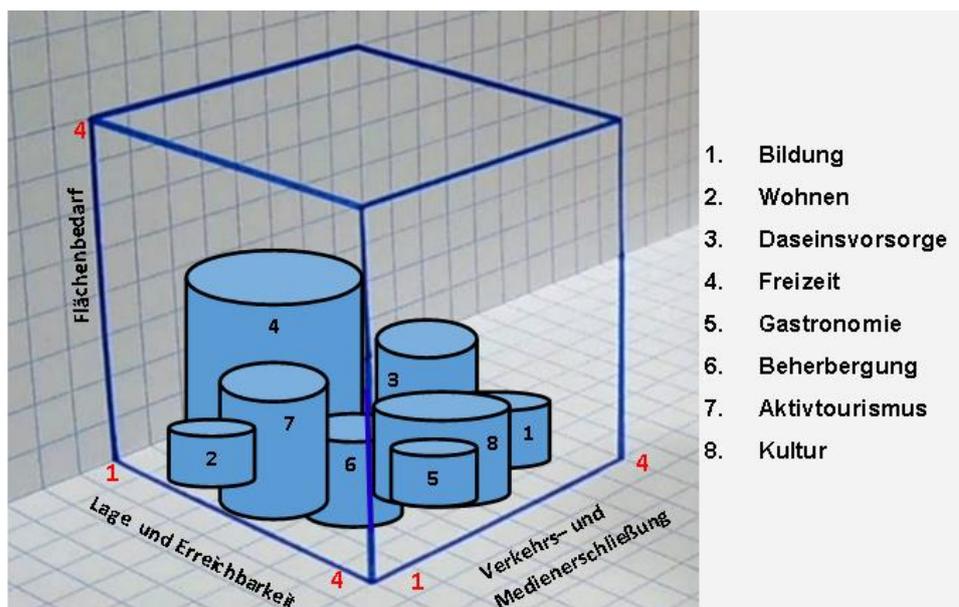


Abbildung 19: Anforderungsprofile der Entwicklungsrichtungen³²

³² Eigene Darstellung

Zur Einschätzung der o.g. *Ausprägung* eines Anforderungsprofils werden innerhalb der jeweiligen Entwicklungsrichtung konkrete Nutzungsarten analysiert. Die Spannweite der Anforderungsprofile ergibt sich dabei aus den Anforderungen der konkreten Nutzungsart an den Flächenbedarf, die Erreichbarkeit und die Verkehrs- und Mediierschließung (s. Tabelle 3).

Entwicklungsrichtung	Nutzungsart	Flächenbedarf	Lage und Erreichbarkeit	Verkehrs- und Mediierschließung
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	3
	Seniorentreff	1	2	2-3
	Trauzimmer	1	2	2
	Rathaus/ Landratsamt/ öff. Verwaltung	1	3	2-3
	Jugendtreff	1	2	3
	Kita	1	2	3
	Sportanlage - Sporthalle	2	2	3
Sportanlage - Außenanlagen	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
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
	Anlegestelle Rudern	1	1	1
Erlebnisswelt/ Wiege Pommerns - Tiere /	2-3	2-3	3	
Kultur	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	

Tabelle 3: Ausprägung der Anforderungsprofile je Nutzungsart³³

³³ Eigene Darstellung

7.2 Resultierende Entwicklungsrichtungen

Aus der Zusammenführung der vorliegenden Standortvoraussetzungen mit den Anforderungsprofilen können die Nutzungsarten abgeleitet werden, bei denen eine möglichst hohe Übereinstimmung zwischen Standortvoraussetzungen und Anforderungsprofil vorliegt.

Die behördlichen Anforderungen an die Standortentwicklung schließen Entwicklungsrichtungen aus, die aufgrund ihrer Nutzungsintensität hohe Anforderungen an die Verkehrs- und Medieneerschließung sowie die Flächengröße stellen. Die Abbildung 20 veranschaulicht beispielhaft die Schnittmengen zwischen den Anforderungen, die von einzelnen Entwicklungsrichtungen gestellt werden und den Standortvoraussetzungen, die sich aufgrund der im Kapitel 5 erläuterten behördlichen bzw. gesetzlichen Vorgaben ergeben.

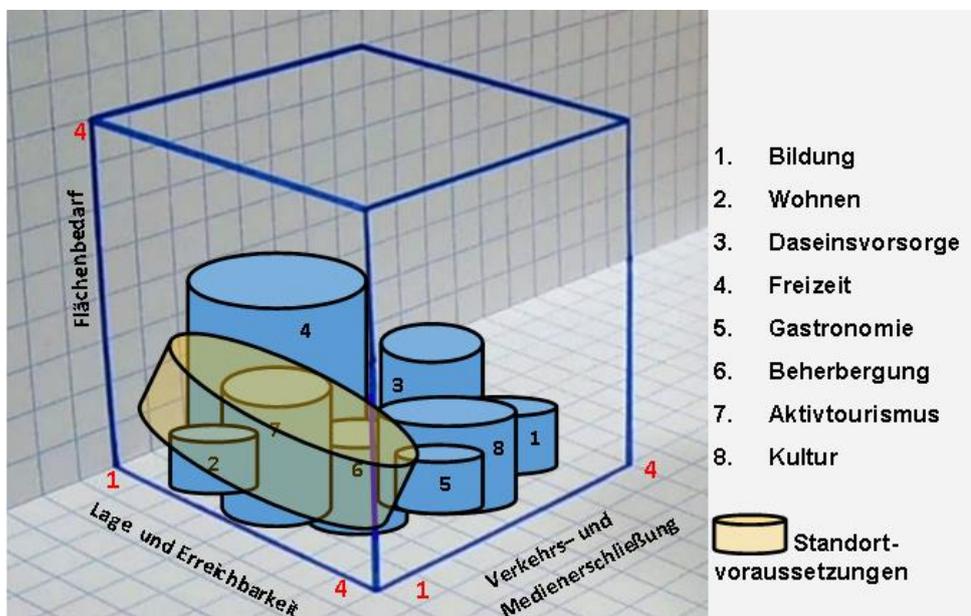


Abbildung 20: Schnittmenge von Entwicklungsrichtungen und Standortvoraussetzungen unter Berücksichtigung der behördlichen Anforderungen³⁴

Aus der Abbildung 20 ist ersichtlich, dass flächenintensive Entwicklungsrichtungen, die über eine ortsübliche Verkehrs- und Medieneerschließung hinausgehen, aufgrund der vorhandenen Standortvoraussetzungen nicht realisierbar sind.

Die Erfüllung der notwendigen Standortvoraussetzungen unterscheidet sich in Hinblick auf die jeweiligen Nutzungsarten. Da es innerhalb der Entwicklungsrichtungen unterschiedliche Ausprägungen gibt, sind diese in der Tabelle 4: Einschätzung der Realisierbarkeit der jeweiligen Nutzungsarten farblich differenziert veranschaulicht. Bei den rot gekennzeichneten Nutzungsarten ist davon auszugehen, dass eine baurechtliche Zulässigkeit nicht möglich wäre, sodass diese in den weiteren Untersuchungen nicht betrachtet werden. Für die gelb unteretzten Nutzungsarten wäre eine Realisierung im

³⁴ Eigene Darstellung

Plangebiet unter Berücksichtigung weiterer Standortvoraussetzungen denkbar. Die grün dargestellten Nutzungsarten erscheinen im Rahmen der vorgegebenen Restriktionen als am ehesten umsetzbar.

Erläuterung/
Legende

grün: realisierbar - Einschränkungen bzgl. Verkehrs- und Medienserschließung wahrscheinlich

gelb: eventuell realisierbar - Kompromisse bzgl. Verkehrs- und Medienserschließung notwendig

rot: nicht realisierbar

Entwicklungsrichtung	Nutzungsart – Realisierbarkeit nach Anforderungsprofil	TÖB – Realisierbarkeit nach Einschätzung der TÖB	Weitere Betrachtung
Bildung	Bildungsstätte - Fortbildungszentrum	Keine privaten Nutzungen zulassungsfähig	Nein
	Bildungsstätte - Co-Working plus Wohnen		Nein
	Bildungsstätte - Handwerk/ Bildung		Nein
	Seminarhotel		Nein

Wohnen	Baugruppe	Keine privaten Nutzungen zulassungsfähig	Nein
	Eigentumswohnungen		Nein
	Altersgerechtes Wohnen		Nein
	Betreutes Wohnen		Nein
	Mietwohnungen		Nein
	Einzelnutzer		Nein

Daseinsvorsorge	Veranstaltungsort, Büro, Verwaltung	Grundsätzlich möglich	Ja
	Seniorentreff	Grundsätzlich möglich	Nein
	Trauzimmer	Zustimmung	Ja
	Rathaus/ Landratsamt	Anforderungen an Erschließung nicht erfüllbar	Nein
	Jugendtreff		Nein
	Kita		Nein
	Sportanlage - Sporthalle		Nein
	Sportanlage - Außenanlagen	Nicht mit hist. Erbe vereinbar.	Nein

Freizeit	Steg	Grundsätzlich möglich	Ja
	Stadtspark	Grundsätzlich möglich	Ja
	Reha	Keine privaten Nutzungen	Nein
	Hunderauslauf	Grundsätzlich möglich	Nein
	Wellness	Keine privaten Nutzungen	Nein

Gastronomie	Café	Öffentliche Nutzung muss im Vordergrund stehen	Ja
	Imbiss		Ja
	Restaurant		Ja
	Temporärer Biergarten		Ja

Beherbergung	Wohnwagenstellplätze	Anforderungen an Erschließung nicht erfüllbar	Nein
	Ferienwohnungen	Keine privaten Nutzungen	Nein
	Wanderhotel	Keine privaten Nutzungen	Nein
	Zeltplatz	Öffentliche Nutzung muss im Vordergrund stehen	Nein

	Jugendherberge	Keine privaten Nutzungen	Nein
	Boutique-Hotel	Keine privaten Nutzungen	Nein
Aktiv-Tourismus	Reiterhof - Stallungen	Keine privaten Nutzungen	Nein
	Reiterhof - Reitrevier		Nein
	Anlegestelle Kanu/ Kajak	Grundsätzlich möglich	Ja
	Anlegestelle Bootstouren	Keine größeren baulichen Anlagen	Nein
	Anlegestelle klein/ groß	Grundsätzlich möglich	Ja
	Anlegestelle SUP	Grundsätzlich möglich	Ja
	Erlebniswelt (Tiere / Kultur / Natur)	Keine größeren baulichen Anlagen	Nein
Kunst und Kultur	Filmset	Öffentliche Nutzung muss im Vordergrund stehen	Ja
	Künstlerhäuser, Stipendien		Ja
	Atelier/ Galerie		Ja
	Kulturhaus		Ja
	Infopoint Tourismus		Ja
	Außenstelle Landesmuseum		Ja
	Museum - andere Ansätze		Ja
	Ausstellungsräume		Ja
Erhalt des Status Quo	Grünpflege	Zustimmung	Ja
	Einbindung in Wegesystem	Zustimmung	Ja
	Gewährleistung der Zugänglichkeit	Zustimmung	Ja
	Baumpflege und «Freischneiden»	Zustimmung	Ja
	Sicherung des Gebäudes	Zustimmung	Ja
	Sichtachsen schaffen	Zustimmung	Ja

Tabelle 4: Einschätzung der Realisierbarkeit der jeweiligen Nutzungsarten³⁵

Im Ergebnis der Standortanalyse, unter Berücksichtigung der behördlichen Abstimmungen und des Baurechtes (§ 35 Abs. 2 BauGB), werden die möglichen Nutzungsarten auf folgende Entwicklungsrichtungen eingeschränkt:

- Aktivtourismus
- Kunst und Kultur
- Gastronomie und Veranstaltungsorte
- Daseinsvorsorge

Der Fokus liegt dabei auf öffentlichen Nutzungen, die die Zugänglichkeit des Geländes gewährleisten und die kulturelle und historische Bedeutung des Ortes betonen. Gleichwohl ist auch der Erhalt des Status Quo eine denkbare Option, der mit der Sicherung und Pflege des Geländes einhergehen würde.

³⁵ Eigene Darstellung

8. Umfeldbetrachtung und Bedarfsanalyse

Aufbauend auf den identifizierten Entwicklungsrichtungen, zeigt eine ausführliche Umfeld- und Bedarfsanalyse mögliche nachfrageseitige Chancen und Bedarfe der ausgewählten Varianten auf.

8.1 (Aktiv-)Tourismus

Tourismus in Demmin

Laut der Wirtschaftsförderung der Mecklenburgischen Seenplatte ist Mecklenburg-Vorpommern mit 26% aller Reisen im Jahr 2019 zum vierten Mal in Folge das beliebteste Inlands-Reiseziel der Deutschen, noch vor Bayern, Schleswig-Holstein oder Niedersachsen.³⁶ International liegt es auf Platz vier nach den Ländern Spanien, Italien und der Türkei. Hierbei liegt die Mecklenburgische Seenplatte auf Platz fünf für Familienreisen in Deutschland mit Kindern unter 14 Jahren.³⁷

Die Hansestadt Demmin ist durch ihre Lage am äußeren Rand der Mecklenburgischen Seenplatte hierbei jedoch unterdurchschnittlich repräsentiert. In Demmin bieten im Jahr 2019 vier Beherbergungsbetriebe insgesamt 184 Übernachtungsplätze an, von denen 2019 im Jahresdurchschnitt 26% belegt waren. In den Wintermonaten 2019/2020 lag die Auslastung bei lediglich ca. 10%.³⁸ Die Anzahl an Übernachtungsgästen beträgt für das Jahr 2019 insgesamt 9.171, was knapp 7% Zuwachs zum Vorjahreszeitraum bedeutet. Die absoluten Zahlen der Übernachtungen hingegen sind im Jahr 2019 um ca. 2% gesunken auf 17.388. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer von Übernachtungsgästen beträgt im Jahr 2019 ca. zwei Tage (vgl. Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern 2020: 12⁴¹).

Durch die Corona-Pandemie war der Tourismus in Mecklenburg-Vorpommern stark rückläufig, sodass für den Zeitraum über 2020 bis Mai 2021 keine repräsentativen Übernachtungszahlen und damit auch keine Jahresdurchschnittswerte erfasst werden konnten.³⁹ Die Tourismusbranche in Deutschland erholte sich im Jahr 2022 und es wurden im Monat Mai 2022 Übernachtungswerte vom Vor-Pandemie-Niveau erreicht (vgl. Tourismusverband Mecklenburg-Vorpommern e.V.⁴⁰). In Demmin erreicht sowohl die Anzahl an Übernachtungsgästen mit 8.266 als auch die Zahl an Übernachtungen insgesamt mit 16.336 im Jahr 2022 bereits im September (aktuelle Datenverfügbarkeit) annähernd das Volumen des gesamten Jahres 2019, was für einen deutlichen Anstieg des Tourismus spricht (vgl. Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern 2022: 12⁴¹). Auch die durchschnittliche Aufenthaltsdauer hat sich leicht erhöht (ebd.).

³⁶ Wirtschaftsförderung Mecklenburgische Seenplatte GmbH 2021

³⁷ Wirtschaftsförderung Mecklenburgische Seenplatte GmbH 2021

³⁸ Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern 2020: 22

³⁹ Landesamt für innere Verwaltung

⁴⁰ [TMV-News: Statistisches Landesamt veröffentlicht Tourismusstatistik MV für Mai 2022](#) (Zugegriffen am 04.01.2023)

⁴¹ [G413 Tourismus 09/2022 \(laiv-mv.de\)](#) (Zugegriffen am 04.01.2023)

Die Zahlen zeigen, dass Demmin vor allem in den wärmeren Monaten ein Ausflugsziel ist. Insbesondere für Kurzaufenthalte wird die Hansestadt genutzt, was auf die Lage entlang vom Wasserwander-, Wander- und Radfahrtrouten schließen lässt. Das Angebot an Beherbergungskapazitäten in der Stadt wird der Statistik nach im Jahresdurchschnitt nicht ausgeschöpft, was die Dynamik über das Jahr hinweg unterstreicht (vgl. Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern 2022: 22⁴²). Nach Betrachtung der Entwicklungen ist aber mit einem deutlichen Anstieg an touristischen Gästen zu rechnen, was sich auch in der Bereitstellung von mehr Übernachtungsmöglichkeiten widerspiegelt (vgl. Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern 2020: 22⁴³; vgl. Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern 2022a: 22⁴⁴; vgl. Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern 2022b: 22⁴⁵).

Wasserwanderwege, Wander- und Radtourismus

Durch die gesamte Region verlaufen *Radwege*, wie der Peeneradweg oder der Trebeltal-Rundweg. Diese führen an den Hauptverkehrsstraßen am Untersuchungsgebiet vorbei, bzw. liegen auf der gegenüberliegenden Seite der Tollense. Das «Haus Demmin» selbst ist jedoch nicht direkt in die verschiedenen Radwegkonzeptionen eingebunden.

Durch Demmin verlaufen verschiedene *Wander- und Fernwanderwege*. So führt beispielsweise der Naturparkweg Mecklenburg-Vorpommern (E9a, Tourismusverband Mecklenburg-Vorpommern e. V. 2023) durch Demmin. Die ausgewiesenen regionalen und überregionalen Wanderwege führen jedoch nicht direkt zum «Haus Demmin». Lediglich privat kartierte Routen schließen das «Haus Demmin» mit ein. Sie verlaufen im Untersuchungsgebiet vom Parkplatz am Hanseufer, sowie abgehend von der Deutsch Kroner Straße (Kreisel).

Die besondere Wasserlage zeichnet die Stadt Demmin als Hansestadt aus. Von Süden nach Norden durch Demmin fließt die Peene und verbindet den Malchiner See mit der Ostsee über das Stettiner Haff und zur Pommerschen Bucht bei Peenemünde. Der Trebel Kanal führt von Demmin bis Langsdorf und ist überwiegend Ausflugsziel von Kanuten und kleineren Motorbooten. Gleiches gilt für die Tollense, die als rechter Nebenfluss der Peene von Demmin bis Neubrandenburg führt und somit eine Verbindung zum Tollensesee bei Neubrandenburg herstellt.

Demmin verfügt über mehrere Hafenanlagen und Liegeplätze. Der Segelclub mit Wasserwanderrastplatz «Blau-Weiß» Demmin, der Campingplatz mit Wasserzugang Peene Marina Demmin und die DKV Kanu-Station Kanuhaus Wasserwanderrastplatz-Station Demmin.

Bedarfsanalyse

- Übernachtungskapazitäten sind ausreichend vorhanden
- Für längere touristische Aufenthalte wäre eine Attraktivitätssteigerung von Stadt und Umfeld erforderlich.

⁴² [G413 Tourismus 09/2022 \(laiv-mv.de\)](#) (Zugegriffen am 04.01.2023)

⁴³ [G413 Tourismus 12/2019, Jahr 2019 \(laiv-mv.de\)](#) (Zugegriffen am 04.01.2023)

⁴⁴ [G413 Tourismus 12/2021, Jahr 2021 \(laiv-mv.de\)](#) (Zugegriffen am 04.01.2023)

⁴⁵ [G413 Tourismus 09/2022 \(laiv-mv.de\)](#) (Zugegriffen am 04.01.2023)

- Die Hansestadt Demmin steht innerhalb von Mecklenburg-Vorpommern in starker Konkurrenz zu den Küstenbereichen sowie dem zentralen Bereich der Mecklenburgischen Seenplatte. Potenziale entstehen insbesondere durch die Stärkung von Übernachtungsangeboten mit Familienfokus.
- Um die Stadt Demmin stärker von den Touristenströmen der Region profitieren zu lassen, ist eine weitere Attraktivitätssteigerung der Wasserwanderwege sowie Rad- und Wanderwege sinnvoll. Das «Haus Demmin» bietet die Möglichkeit als weiterer Rastplatz für Wasserwanderer, Wanderer und Radfahrende das Angebot in Demmin zu stärken.
- Eine verbesserte Anbindung von «Haus Demmin» auf dem Landweg, z.B. durch einen Ausbau der Wanderpfade im Zuge des «Trimm-Dich-Pfades» zur Innenstadt oder für Radfahrer (Fußweg Deich Nord) würde das Untersuchungsgebiet als Naherholungsort für Tagestouristen und die lokale Bevölkerung noch interessanter machen.

8.2 Kunst und Kultur

Der Großraum Mecklenburg-Vorpommern besitzt ein ausgeprägtes Kulturangebot. Insbesondere die großen Städte Schwerin, Rostock, Stralsund und Greifswald verfügen über eine breite Museums- und Ausstellungslandschaft. In den ländlichen Räumen Mecklenburg-Vorpommerns finden sich überwiegend kleine Ausstellungen und Museen. Dabei dominieren Themen im Bereich der Heimatmuseen und Kulturgeschichte. Vereinzelt gibt es Angebote zu den Themenbereichen Natur, Erlebnis und Technik. In der Region um Demmin - zentralöstliche Lage in Mecklenburg-Vorpommern – ist das Angebot an Kultur und Museumsangeboten deutlich reduzierter als im Küstenbereich und dem zentralen Bereich der Mecklenburgischen Seenplatte.

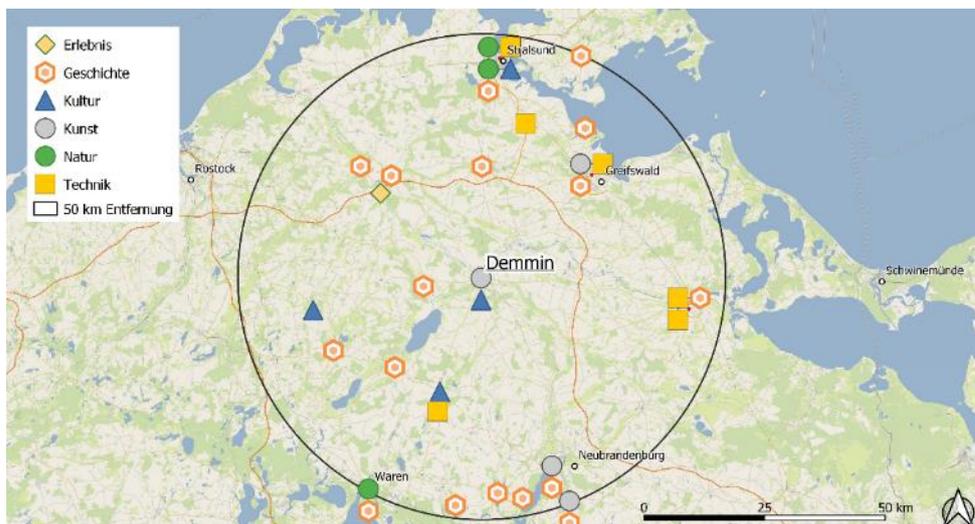


Abbildung 21: Bestand Museen um Demmin⁴⁶

⁴⁶ OpenStreetMap 2022, Eigene Darstellung nach Museumsverband in Mecklenburg-Vorpommern e.V.

Im Umkreis von ca. 50 Kilometern um das Plangebiet existiert laut der Website des Museumsverbands e.V. ein vergleichsweise geringes Angebot, wie die Abbildung 21 verdeutlicht.

Die Tabelle 5 zeigt die ständigen Ausstellungen der Museen im Umkreis von ca. 50 Kilometern um das «Haus Demmin». Der Fokus liegt hierbei überwiegend auf historischen Darstellungen des Lebens, der Arbeit und der Kunst über verschiedene Epochen hinweg. Einige Museen bieten zudem Sonderausstellungen mit wechselnden Themen an. In Demmin selbst befindet sich das Freilichtmuseum «Hanseviertel Demmin» in unmittelbarer Nähe zum «Haus Demmin».

Museum/ Ausstellung	Kategorie	Ausstellungsinhalte	Distanz
Hanseviertel	Kunst	Kunsthandwerk	0 km
Kulturhaus Lübecker Speicher	Kultur	Eventlocation	0 km
Uns Lütt Museum Dargun	Geschichte	Alltagsgeschichte der Region	15 km
Fritz-Reuter-Literaturmuseum	Kultur	Leben und Schaffen des Schriftstellers Fritz-Reuter	26 km
Jürgenstorfer Oldtimerclub e.V.	Technik	Zweiräder zu DDR und Nachkriegszeit	31 km
Museum «Im Muehlentor» Grimmen	Geschichte	Heimatmuseum, frühgeschichtliche Exponate der Region	31 km
Heimatmuseum Tribsees	Geschichte	Stadtgeschichte	34 km
Museum Malchin	Geschichte	Regiongeschichte	34 km
Bunker Betriebsgesellschaft mbH	Erlebnis	Militär, Flucht, DDR	38 km
Caspar-David-Friedrich-Zentrum	Kunst	Museum, Dokumentations- und Forschungsstätte zu dem Maler Capar-David-Friedrich	41 km
Pommersches Landesmuseum Greifswald	Geschichte	Pommersche Geschichte	41 km
Greifswalder Museumswerft	Technik	Werft zum Anschauen oder Arbeiten an alten Schiffen	42 km
Salzmuseum Bad Sülze	Geschichte	Kulturgeschichte des Ortes	42 km
Stadtmuseum Teterow	Geschichte	Stadtgeschichte	42 km
Erdölmuseum Reinkenhagen	Technik	Erdöl, Wirtschaftsgeschichte	43 km
Museum im Steintor Anklam	Geschichte	Stadt- und Regionalgeschichte der Hansestadt Anklam	47 km
Nikolaikirche Anklam	Technik	Flugapparate und Forschung Otto-Lilienthals	47 km
Aeronauticon des Otto-Lilienthal-Museums	Technik	Luftschiffahrt, Flugzeuge	48 km
Veterinärhistorisches Regionalmuseum «Uns Riems e. V.»	Geschichte	Geschichte des Instituts und Gründers Friedrich-Loefflers	48 km
Kunstsammlung Neubrandenburg	Kunst	Kunstsammlung	50 km
Regionalmuseum Neubrandenburg	Geschichte	Regionale Geschichte Neubrandenburgs	51 km
MEERESMUSEUM Stralsund	Natur	Meeresmuseum	56 km
Spielkartenfabrik Stralsund	Kultur	Museum, Werkstatt und Labor für Spielkarten	56 km
Stralsund Museum	Geschichte	Kulturhistorie Stralsunds	56 km

Thuenen-Museum Tellow	Kultur	Ausstellung zu Johann Heinrich von Thünen, Agrarmuseum	56 km
Müritzeum	Natur	Heimische Süßwasserfische, Wald, Vogel- und Wasserwelt	57 km
Stadtgeschichtliches Museum Waren (Mueritz)	Geschichte	Stadt- und Heimatgeschichte	57 km
Heinrich-Schliemann-Museum	Geschichte	Archäologie und Kaufmann Schliemann	58 km
Marie-Hager-Haus	Kunst	Malerin Marie Hager	58 km
Museum auf der Burg Star-gard	Geschichte	Mittelalter	58 km
NAUTINEUM	Technik	Meeresforschung	59 km
OZEANEUM Stralsund	Natur	Meeresmuseum	59 km
Erinnerungs-, Bildungs,- und Begegnungsstätte Alt Rehse	Geschichte	Erinnerung an NS-Zeit	60 km
Burg Penzlin	Geschichte	Alltagsmagie, Hexenverfolgung	61 km
Ernst-Moritz-Arndt-Museum Garz	Geschichte	Kulturgeschichte, Werk des Schriftstellers Ernst Moritz Arndt	78 km

Tabelle 5: Ausstellungsthemen der Museen im regionalen Umfeld.

Mit dem Übergang von knapp 40.000 Museumsgegenständen des ehemaligen Regionalmuseums vom Landkreis Mecklenburgische Seenplatte in das Eigentum der Hansestadt Demmin im Juli 2022, besitzt die Stadt einen enormen geschichtsträchtigen Bestand an Ausstellungsstücken. Hieraus ergibt sich nicht nur eine historische Verantwortung für die Stadt, sondern auch ein vielfältiges kulturelles und touristisches Potenzial. Damit rückt die regionale und die städtische Geschichte Demmins thematisch in den Fokus.

Bedarfsanalyse

- Die Region um Demmin verfügt mit dem Hanseviertel über einige kulturelle Angebote. Ein ausdifferenziertes Angebot fehlt jedoch gerade in der Region um Demmin. Mit dem verfügbaren Fundus an Ausstellungsstücken der Stadt ergibt sich das Potenzial diese kulturellen Schätze der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.
- Aufgrund der bestehenden Konkurrenz im weiteren Umfeld an historischen Museen ist die Entwicklung eines Museums mit dem alleinigen Fokus auf historische Ereignisse nicht zielführend. Die Entwicklung des Standortes als innovative Einrichtung durch beispielsweise Virtual Reality (VR) oder Augmented-Reality (AR) zur Nutzung zukunftsweisender Technologien in Verbindung mit der Aufarbeitung von Geschichte, kann der Hansestadt ein Alleinstellungsmerkmal verschaffen.
- Durch das Vorhandensein von weiteren Museums- und Ausstellungsstandorten in der Region ergeben sich Anschluss- und Kooperationsmöglichkeiten.
- Durch zusätzliche Tagestouristen kann das «Haus Demmin» als Museumsstandort für zusätzliche Gäste in der Stadt und zur regionalen Steigerung der Attraktivität einen Beitrag leisten.
- In Verbindung mit dem Ausbau als Kanu-Raststation besteht die Möglichkeit das «Haus Demmin» als Tagesausflugsziel und Museumsstandort auch in weitere Konzepte zu integrieren.
- Durch einen zukunftsweisenden Umgang zum Erhalt der bestehenden, historisch wertvollen Exponate und der Symbiose mit neuen

Technologien können Synergien mit lokalen Ausstellungsorten (Hanseviertel, Kulturhaus Lübecker Speicher) aber auch zu Orten der Region (Uns Lütt Museum Dargun, Museum «Im Muehlentor» Grimmen, Heimatmuseum Tribsees oder Museum Malchin) nutzbar gemacht werden.

8.3 Gastronomie und Veranstaltungsorte

Demmin verfügt über die typischen Einrichtungen und Angebote eines Mittelzentrums mit Kino und verschiedenen kulturellen und Freizeitangeboten. So sind kulturelle Einrichtungen (Kino, Waldbühne, Festplätze) bis hin zu Restaurants, Cafés und Bistros in der Stadt vorhanden (s. Abbildung 22).



Abbildung 22: Auswahl von Veranstaltungsorten, Naherholung und gastronomischen Angeboten in Demmin⁴⁷

Das gastronomische Angebot ist dabei nur mäßig ausgeprägt. Zwar gibt es einige Speiserestaurants, doch dominieren Imbisse das Angebot. Ergänzend finden sich in der Stadt einige kleinere Cafés. Aufgrund der vergleichsweise geringen Gästezahl ist ein ausgeprägtes, auf den Tourismus ausgerichtetes gastronomisches Angebot, nicht ausgebaut.

Örtlichkeiten für kleinere und größere Veranstaltungen sind begrenzt vorhanden. So bietet der Festplatz am Nonnenstieg, der Maiplatz Devener Holz, das Kulturhaus Lübecker Speicher die Waldbühne oder die Beermann Arena Räume für Veranstaltungen.

Bedarfsanalyse

- In Demmin sind privatwirtschaftliche gastronomische oder eventbezogene Angebote vorhanden. Diese Angebote ließen sich teilweise noch weiter ergänzen. Insbesondere in ihrer Qualität herausstechende Angebote können den Bestand bereichern.
- Mit den bestehenden Veranstaltungsorten verfügt Demmin über ein grundsätzlich ausreichendes Portfolio. Das Angebot könnte durch einen modernen multicodierbaren Veranstaltungsraum ergänzt werden. Voraussetzung hierfür ist ein ausreichendes Angebot an Nutzungen.

⁴⁷ © basemap.de / BKG 01/2023, Eigene Darstellung

8.4 Daseinsvorsorge

Umfeldbetrachtung

Die Standortvoraussetzungen von «Haus Demmin» begrenzen die Nutzungsmöglichkeiten stark. Durch die restriktive Flächenverfügbarkeit, die abgeschiedene Lage und die begrenzte Erschließung kommen verschiedene Funktionen der Daseinsversorgung kaum in Betracht. Aus den genannten Gründen sind Funktionen der Bildungsinfrastruktur (Schulen, Kindertagesstätten, Volkshochschulen) nicht für den Standort geeignet. Auch sind Freizeitnutzungen, wie Sportanlagen, auf den Flächen und innerhalb der Gebäude nicht umzusetzen. Für weitere Funktionen der sozialen Daseinsversorgung (Seniorenwohnen, Seniorentreff, Jugendtreff) erfüllt der Standort ebenfalls aufgrund seiner Lage nicht die Anforderungen dieser Nutzungen.

Die Verwaltung Demmin verfügt bereits über mehrere Standorte. Das Rathaus sowie die Büros am Hanseufer. Grundsätzlich besteht ein Wachstumsbedarf der Verwaltung, der jedoch bestenfalls an den bestehenden Standorten abgebildet werden sollte, um die Verwaltung nicht weiter zu fragmentieren.

Für einzelne Nutzungen der Verwaltung ergäbe sich dennoch die Möglichkeit diese auszulagern. Gerade aufgrund der Besonderheit des Standortes «Haus Demmin» würden sich Synergien zu den Nutzungen des Standesamtes ergeben. Für zeremonielle Anlässe bietet das «Haus Demmin» eine ideale Kulisse.

Festzustellen ist das Fehlen modern ausgestatteter multifunktional nutzbarer Seminarräume, für verschiedenen Nutzergruppen.

Bedarfsanalyse

- Aus der Richtung der Nutzungen der Daseinsvorsorge ergeben sich keine konkreten Bedarfe einer Entwicklung. Lediglich einzelne Nutzungen der Verwaltung (z.B. Standesamt) ließen sich in die Konzepte zur Entwicklung des Hauses Demmin integrieren.
- Darüber hinaus wäre das «Haus Demmin» als Standort für flexibel nutzbare Seminarräume geeignet, die für verschiedenen Nutzergruppen zugänglich sein könnten. Ein spezifischer Bedarf mit der Ableitung konkreter Anforderungen wäre weiter zu vertiefen.

8.5 Zusammenfassende Bedarfsabschätzung

Insgesamt besteht die Chance durch Angebote, insbesondere im Bereich der Kultur, die Attraktivität Demmins als touristisches Ziel zu steigern. Hierbei ist es essenziell die bestehenden Angebote sinnvoll zu ergänzen und zu einem Gesamtangebot zu verknüpfen. Alle Angebote sollten dabei gleichzeitig auch Angebote für die lokale Bevölkerung Demmins und der angrenzenden Kommunen sein. Anknüpfungspunkte bieten insbesondere die bestehenden Rad-, Fuß- und Wanderwege, für deren Routen Demmin einen Ausgang, ein Ziel oder einen Zwischenhalt darstellen kann.

Ein Risiko ergibt sich aus der weiter bestehenden Konkurrenz zu anderen touristischen Räumen in Mecklenburg-Vorpommern. Der Fokus auf

spezifische Zielgruppen kann das Ziel einer langfristigen touristischen Strategie der Stadt bilden.

9. Entwicklungsszenarien

Entsprechend der identifizierten Nutzungspotenziale in den Bereichen Tourismus und Kultur sowie Gastronomie und Veranstaltungen, wurden mit dem Auftraggeber drei konkrete Szenarien abgestimmt, die in Hinblick auf ihre Realisierbarkeit näher untersucht werden. Hierbei handelt es sich zum einen um die Möglichkeit der Installation eines **Museums mit historischem und Zukunftscharakter**. Zum anderen birgt das «Haus Demmin» großes Potenzial für einen **Kunstcampus**, der mit offenen Ateliers und Werkstätten Raum für Workshops und Ausstellungen bietet. Eine weitere Möglichkeit ist die **Mischnutzung** des Standortes als multifunktionales Stadthaus für unterschiedliche Einrichtungen mit öffentlichem Bezug, wie beispielsweise ein touristisches Informationszentrum, die Einrichtung eines Trauzimmers mit einer Dachterrasse sowie Räumlichkeiten für Veranstaltungen oder Seminare.

9.1 «Museum: Wiege und Zukunft Pommerns»

Die Installation eines zweigeteilten Museums mit Fokus auf historische wie zukunftsorientierte Geschehnisse zielt auf die Stärkung Demmins als attraktives Ausflugsziel für Tagesausflügler, Bildungsinteressierte und Aktivtouristen. Für die Umsetzung der Ausstellungsthemen «Geschichte» und «Zukunft» bietet sich folgende räumliche Gliederung des Gebäudes an:

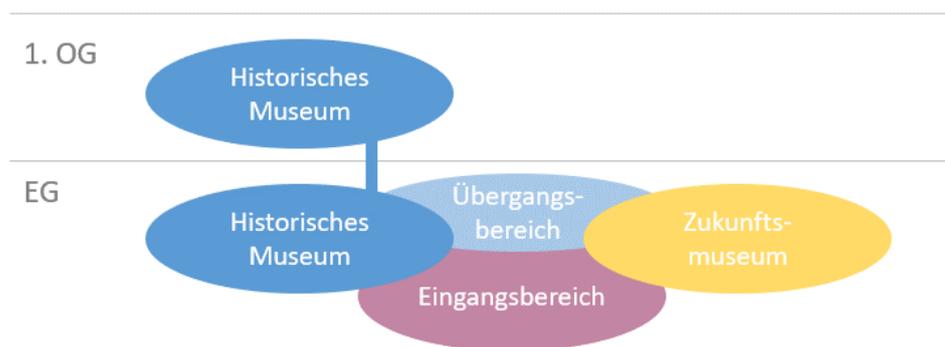


Abbildung 23: Räumliche Gliederung historisches Museum und Zukunftsmuseum⁴⁸

Die baulichen Voraussetzungen, die für die Realisierung eines Museumsstandortes aufgrund der historischen Gebäudekubatur gegeben sind, zeigt die folgende tabellarische Gegenüberstellung:

⁴⁸ Eigene Darstellung

Nutzung	Historisches Museum – linker Gebäudeteil	Zukunftsmuseum – rechter Gebäudeteil und Mittelteil
Inhalte	Geschichte Pommerns und wechselnde Ausstellungen	Visionen Technik-Mensch-Natur, ein Blick in die Welt von morgen; Darstellung in Virtual Reality (VR) mit 3D Brille, freie Bewegung in Gebäudehülle des rechten Flügels aber ohne reale Räume
Gebäudeteile	Herrenhaus linker Flügel, zweigeschossig mit Attika	Herrenhaus rechter Flügel, zweigeschossig mit Attika und mittlerer Gebäudeteil
Eingangsbereich	Ursprünglich 3½-geschossiger Mittelteil, von dort aus nach links und rechts abzweigen zu den Ausstellungen	
Flächengrößen	Jeweils ca. 200 m ² im EG sowie OG des linken Flügels zzgl. ca. 220 m ² für das EG im Mittelteil; gesamt ca. 620 m ²	Jeweils ca. 200 m ² im EG sowie OG des rechten Flügels; Alternativ: Glaskubus inkl. Eingangs- und Übergangsbereich ca. 400 m ² (ohne 2. Ebene)
Erforderliche Baumaßnahmen	Linker Gebäudeteil muss saniert werden, Sanierung des Mittelteils könnte entsprechend Bedarfs auf ein Geschoss begrenzt werden	Außenmauern sichern, Fundament und Überdachung herstellen, Innenbereich nur aus Gerüsten bzw. Plattformen; Alternativ: Zukunftsmuseum als Glaskubus innerhalb der historischen Außenmauern

Tabelle 6: Nutzungsmöglichkeiten und bauliche Rahmenbedingungen «Museum – Wiege und Zukunft Pommerns»⁴⁹

Voraussetzungen für das Funktionieren dieser Entwicklungsvariante sind eine ortsübliche Erschließung des Geländes mit Glasfaser bzw. Highspeed Internet zur Sicherstellung der Anwendungen im «Zukunftsmuseum» sowie die verkehrliche Erschließung von Fuß- und Radwegen über die Deichanlagen. Als praktische Untersetzung des «Zukunftsthemas» bietet sich die Installation eines *selbstfahrenden Shuttlebusses* von der Treptower Straße über den Husar-Schulz-Weg an, um die Erreichbarkeit für alle Zielgruppen zu ermöglichen.

Die Vorteile der Erschließung des Herrenhauses als Museumsstandort sind vielfältig:

- Zukunftsmuseen existieren 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 als Standort der Touristeninformation genutzt werden
- das Gebäude muss nicht im Ganzen saniert werden - Kostenersparnis

⁴⁹ Eigene Darstellung

- Ausbau des rechten Gebäudeflügels kann 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 Geschichtspfades⁵⁰ - 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.
- Inanspruchnahme von Fördermitteln der Denkmalpflege

Die Nachteile dieser Entwicklungsvariante betreffen grundsätzlich die Finanzierung sowie die vorgegebene Größe des Gebäudes:

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

Ergänzend zum Hauptgebäude könnte ein Nebengebäude realisiert werden, um den Museumsstandort durch ein gastronomisches und Veranstaltungsangebot zu ergänzen. Damit wird die Attraktivität des Standortes und die Aufenthaltsqualität gesteigert. Auch kann die gastronomische Einrichtung unabhängig vom Museumsbesuch z.B. durch Rad- und Wasserwandertouristen in Anspruch genommen werden.

Das Nebengebäude würde dabei an seinem historischen Standort und mit den ursprünglichen Abmessungen von ca. 30m*9m in eingeschossiger Bauweise realisiert. Für die Kombination von gastronomischer Einrichtung und Veranstaltungsraum bietet sich folgende Gliederung an:

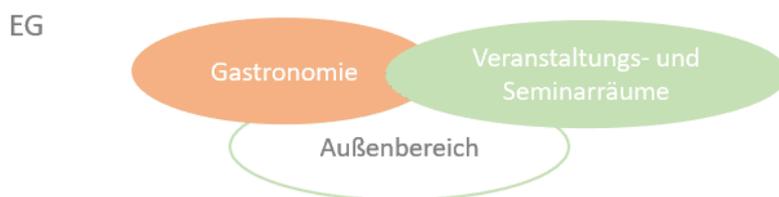


Abbildung 24: Räumliche Gliederung Nebengebäude⁵¹

Für die Realisierung eines Nebengebäudes sind folgende Vorteile zu benennen:

- 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.

⁵⁰ Wasserwanderkonzeption Tollense S. 25

⁵¹ Eigene Darstellung

- Der 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.

Ein möglicher Nachteil besteht darin, dass Unsicherheiten bei der Befürwortung der Baumaßnahme durch die Landesdenkmalpflege bestehen.

9.2 «Kunstcampus Haus Demmin»

Zur Steigerung der Attraktivität als Standort für Künstler und Kreative, Kulturinteressierte, Aktivurlauber und als Veranstaltungsort für Seminare und Fortbildungen, bietet eine Sanierung und ein Umbau von «Haus Demmin» die Option zur Schaffung eines Kunstcampus.

Eine mögliche räumliche Gliederung zur Umsetzung der Entwicklungsvariante «Kunstcampus» zeigt die folgende Abbildung:

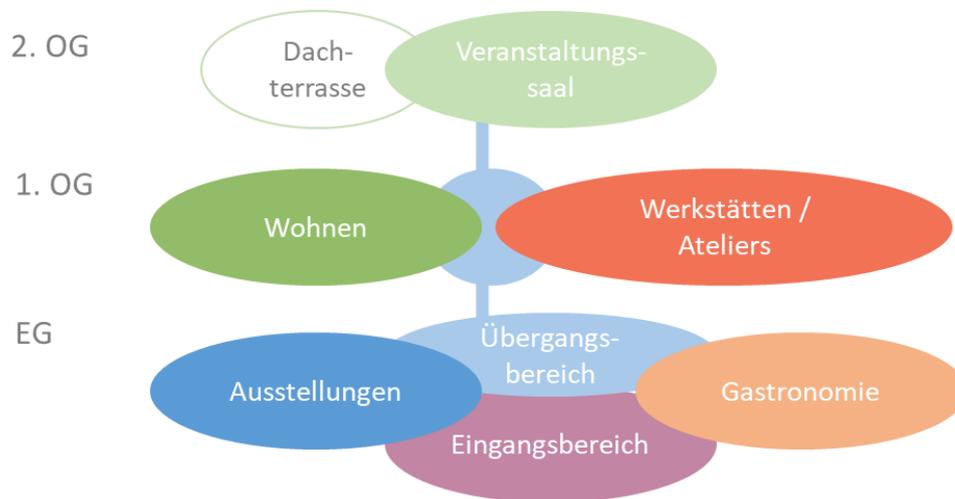


Abbildung 25: räumliche Gliederung Kunstcampus⁵²

Mit der Installation von offenen Ateliers, Werkstätten, Ausstellungen sowie Workshops und Übernachtungsmöglichkeiten und der Einrichtung eines Cafés werden Räume für eine breite Nutzungsvielfalt geschaffen:

Nutzung	offene Ateliers Werkstätten, Ausstellungen, Workshops, Übernachtungsmöglichkeiten, Café
Inhalte	Zeitlich begrenzte wechselnde Ausstellungen. Die Künstler haben die Möglichkeit über einen Zeitraum von z.B. 2-3 Monaten Exponate zu erarbeiten und die Ausstellung vorzubereiten. In dieser Zeit können sie vor Ort wohnen und arbeiten.
Gebäudeteile	<ul style="list-style-type: none"> • Herrenhaus linker Flügel, zweigeschossig mit Attika, jeweils ca. 200 m², gesamt ca. 400 m² • Herrenhaus rechter Flügel, zweigeschossig mit Attika, jeweils ca. 200 m², gesamt ca. 400 m² • Mittelteil 3½-geschossig, jeweils ca. 220 m² für das EG im Mittelteil; gesamt ca. 620 m²

⁵² Eigene Darstellung

Erforderliche	Sanierung linker Gebäudeteil
Baumaßnahmen	Neubau rechter und mittlerer Gebäudeteil

Tabelle 7: Nutzungsmöglichkeiten und bauliche Rahmenbedingungen «Kunstcampus»

Voraussetzung ist auch in diesem Szenario eine ortsübliche Erschließung des Geländes sowie die verkehrliche Erschließung von Fuß- und Radwegen über die Deichanlagen. Zur Erreichbarkeit mit motorisiertem Individualverkehr ist die vorhandene Erschließung über die Tollense-Brücke ausreichend. Parkplätze können ab dem angeschlossenen Kreisverkehr genutzt werden.

Die Vorteile der Nutzung des Herrenhauses als Kunstcampus sind vielfältig:

- Veranschaulichung des Entstehungsprozesses von Kunst durch kreative Wertschöpfung von der Erarbeitung bis zur Ausstellung
- In den für die Öffentlichkeit offenen Werkstätten können Kunstschaffende bei ihrer Arbeit begleitet und angesprochen werden
- Das gesamte Gebäude wird wiederhergestellt
- überregional bedeutsamer Ort für Kunst- und Kulturschaffende sowie Kreativwirtschaft
- touristischer Anziehungspunkt in Demmin mit Ausstrahlung in die Region
- Einbindung in vorhandene touristische Konzepte möglich – Rad, Wasser, Wandern

Die Nachteile in diesem Vorhaben sind vor allem die Finanzierung und die dauerhafte Bewirtschaftung eines Kunstcampus:

- Akquisition von Finanzquellen voraussichtlich sehr aufwendig
- Finanzierung und Bewirtschaftung müsste durch eine «nicht Gewinn orientierte» Gesellschaft erfolgen, z.B. eine Stiftung
- vergleichsweise hoher Bewirtschaftungsaufwand durch wechselnde Ausstellungen und Künstler als Bewohner

9.3 «Mischnutzung - Multifunktionales Stadthaus»

Zur Schaffung von Vielfalt in der Nutzbarkeit des Herrenhauses ist auch eine Mischnutzung denkbar. Hierbei werden die Räumlichkeiten saniert und um- bzw. neugebaut, sodass eine dem Standort und der Architektur angemessene Nutzung für die Öffentlichkeit ermöglicht wird. Dadurch können zudem neue Begegnungsräume geschaffen werden, wenn sich die Stadtverwaltung mit Privatpersonen und wirtschaftlichen Akteuren den Standort teilen und unterschiedliche Nutzungen unter einem Dach stattfinden.

Eine mögliche räumliche Gliederung für eine Mischnutzung ist beispielhaft in folgender Abbildung dargestellt:

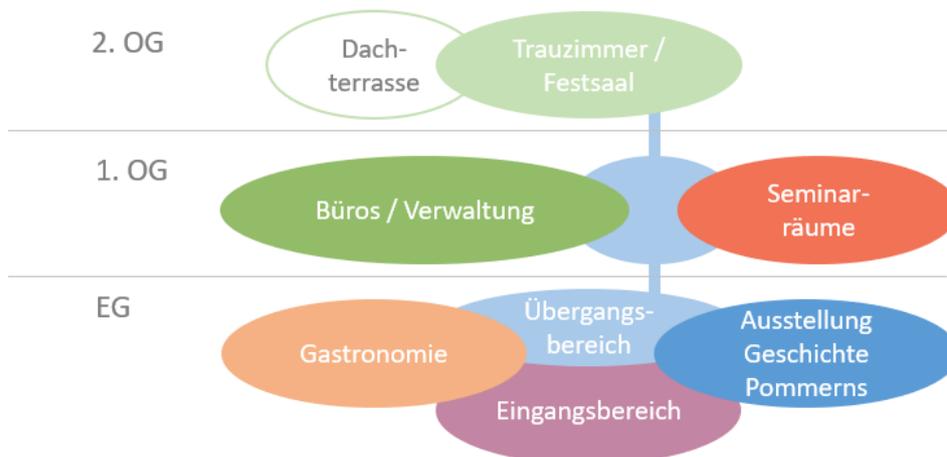


Abbildung 26: Räumliche Gliederung Mischnutzung - Multifunktionales Stadthaus⁵³

Die möglichen Nutzungen und die räumlichen Voraussetzungen sind in nachfolgender Tabelle enthalten:

Nutzung	Unterschiedliche öffentliche Nutzungen: touristisches Informationszentrum, Standesamt/ Trauzimmer, kleiner Saal für Veranstaltungen, Seminarräume
Inhalte	Öffentliche Nutzungen, die eine Frequentierung des Standortes sicherstellen und der Architektur bzw. dem Erscheinungsbild des Herrenhauses angemessen sind
Gebäudeteile	Herrenhaus linker Flügel, zweigeschossig mit Attika, jeweils ca. 200 m ² , gesamt ca. 400 m ² , evtl. Dachterrasse Herrenhaus rechter Flügel, zweigeschossig mit Attika, jeweils ca. 200 m ² , gesamt ca. 400 m ² Mittelteil 3 ½-geschossig, jeweils ca. 220 m ² für das EG im Mittelteil; gesamt ca. 620 m ²
Erforderliche Baumaßnahmen	Sanierung linker Gebäudeteil Neubau rechter und mittlerer Gebäudeteil

Tabelle 8: Nutzungsmöglichkeiten und bauliche Rahmenbedingungen «Mischnutzung - Multifunktionales Stadthaus»⁵⁴

Für dieses Szenario ist ebenfalls eine ortsübliche Erschließung des Geländes sowie die verkehrliche Erschließung von Fuß- und Radwegen über die Deichanlagen Voraussetzung. Für den motorisierten Individualverkehr ist die vorhandene Erschließung über die Tollense-Brücke ausreichend. Parkplätze können ab dem angeschlossenen Kreisverkehr genutzt werden.

Auch die Entwicklung des Herrenhauses für eine Mischnutzung besitzt viele Vorteile:

- durch Nutzungsmix kein «Klumpenrisiko» bei der Auslastung
- gesamtes Gebäude wird wiederhergestellt
- regional bedeutsamer Veranstaltungsort

⁵³ Eigene Darstellung

⁵⁴ Eigene Darstellung

- touristisches Highlight in Demmin mit Ausstrahlung in die Region
- Einbindung in vorhandene touristische Konzepte möglich – Rad, Wasser, Wandern

Die Nachteile der Mischnutzung liegen ebenfalls in der Finanzierung, sowie im Denkmalschutz begründet:

- Finanzbedarf aufgrund der Herstellung des gesamten Gebäudes vergleichsweise hoch
- Widerstände durch Landesdenkmalpflege zur Bebauung und Eingriff in den Boden sind zu erwarten.

9.4 Kombinationsmöglichkeiten der Varianten

Weitere Optionen zur Umsetzung der vorgestellten Varianten ist die teilweise Umsetzung einzelner Varianten. Optional werden lediglich Teile der vorgestellten Maßnahmen umgesetzt. Dies kann einzeln oder in Verbindung der Teilmaßnahmen erfolgen.

Zudem lassen sich auch die architektonischen Interpretationen der Nutzungsvarianten kombinieren. So ließe sich auch ein Mischnutzungskonzept oder ein Kunstcampus in einer modernen Architektursprache umsetzen. Ebenso findet auch ein Zukunftsmuseum Raum in einem historischen Nachbau.

9.5 Nullvariante

Sollte die Entwicklung des Standorts mit Investitionen in das Gebäude nicht umgesetzt werden, kann der Standort auch in seiner heutigen Form einen gesteigerten Nutzwert erhalten. Die Nullvariante beinhaltet lediglich den Bestandserhalt, der keine weitere Nutzung des Gebäudes vorsieht. Hierzu wäre lediglich die Sicherung des Denkmalbestandes vorzunehmen und die aktuellen Sicherungsmaßnahmen zu verstärken. Ebenso wäre der Freiraum landschaftspflegerisch aufzubereiten. Hierzu würde unter anderem die Qualifizierung der Wege, aber auch der Rückschnitt von Gehölzen und die Pflege des Baumbestandes zählen. Das «Haus Demmin» kann in dieser Form ebenfalls durch Ausstellungsangebote (Stelltafeln, Kunst im Außenraum) stärkere Anziehungskraft entfalten. Eine vertiefte Einbindung des Standortes in regionale und überregionale Tourismus- und Wanderkonzepte wäre anzustreben.

Bei der «Nullvariante» ist die Erhaltung und Sicherung des Bestandes (Bestandschutz) vorgesehen, wobei keine (Wiederauf-)Baumaßnahmen mit Eingriff in den Bestand geplant sind. Der Erhalt, die Instandsetzung sowie die pflegerische Behandlung von denkmalgeschützten Objekten ist zudem im § 6 Abs. 1 DSchG M-V festgesetzt.

Die Sicherungs- und Schutzmaßnahmen zur Substanzerhaltung der Ruine «Haus Demmin» haben das Ziel, die Ruine vor dem weiteren Verfall zu retten sowie diese durch die Schaffung einer öffentlichen Zugänglichkeit begehbar und «veranstaltungssicher» zu machen. Die Errichtung eines sicheren Zugangsweges sowie die Schaffung der barrierefreien Begehbarkeit der Anlage sollen dabei angestrebt werden.

Als erster Schritt bei der Vorbereitung und Durchführung von Instandsetzungsmaßnahmen sollte die Voruntersuchung der Ruine und des Bestandes durchgeführt werden, um die Hauptgefährdungsfaktoren und das Schadensausmaß an der Ruine «Haus Demmin» zu eruieren. Eine (archäologische) Befunduntersuchung und Bauforschung dient als Entscheidungsgrundlage für weitere Sanierungsmaßnahmen.

Auf Grundlage der aus der Voruntersuchung gewonnenen Erkenntnisse sollen bestimmte bautechnische Anforderungen wie u.a. Mauerarbeiten, Geländesicherungen, Wegebauarbeiten an der Anlage definiert werden. Das Ziel ist die Zugänglichmachung der Innenräume der Ruine sowie eine bessere Anbindung an den Standort durch die Gestaltung der umliegenden Frei- und Verkehrsflächen.

Durch die Instandhaltungsmaßnahmen an der Ruine wird diese einerseits vor dem langsamen Zerfallsprozess geschützt und andererseits wird damit die Sicherheit der Besucher bei der Begehung der Ruine gewährleistet. Zum weiteren Schutz und Erhalt der Ruine ist zudem die regelmäßige Pflege und Beseitigung des Pflanzenbewuchs durchzuführen.

Als mögliche Nutzungen im Bestand sind hierbei Open-Air (Skulptur-) Dauerausstellungen und Lesungen auf dem Gelände der Ruine oder/und freie Trauungen vor der Ruine, Theater-, Musik- und Literaturprojekte denkbar. Durch eine Beleuchtung der Ruine mit Strahlern können die Außenmauern als historischer Standort der Stadt inszeniert werden, da sie weiträumig sichtbar sind.

Nullvariante als Zwischennutzung

Eine Nullvariante kann zudem einen Übergang gestalten. Sollten Planung und Finanzierung von Entwicklungen des Hauses Demmin verzögert werden, kann die Nullvariante als Zwischennutzung für eine Belebung und Stärkung des Bekanntheitsgrades von «Haus Demmin» dienen. Gerade da aufgrund weiterer Untersuchungen nicht von einem kurzfristigen Baubeginn auszugehen ist, kann die Zeit für die Pflege des Grundstückes und ein vorbereitendes Marketing genutzt werden.

10. Nutzungskonzept -Vorzugsvarianten

Für die beiden Vorzugsvarianten zeigt die detaillierte Nutzungskonzeption Wege auf, wie das «Haus Demmin» wieder einen präsenten Platz in der Hansestadt Demmin einnehmen kann. Das Ziel des Nutzungskonzeptes ist es, auf dem Standort des ehemaligen Herrenhauses ein funktionales Gebäude zu entwickeln, das sich mit seinen Nutzungen in die gesellschaftlichen, touristischen und historisch-kulturellen Angebote der Stadt einfügt. Das «Haus Demmin» adressiert dabei konkrete Bedarfe und setzt neue Impulse für die Stadt.

Die folgenden Konzeptvarianten stellen mögliche zukünftige Nutzungen des Standortes dar. Mit seiner Umsetzung soll ein attraktiver Ort für

verschiedene Nutzer- und Zielgruppen aus der Stadt, der gesamten Region und darüber hinaus entstehen.

Im Laufe der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie haben sich in Diskussion und Abstimmung mit der Hansestadt Demmin zwei Varianten – der Museumsstandort «Wiege und Zukunft Pommerns» sowie die Mischnutzung als «multifunktionales Stadthaus» als Vorzugsvarianten herauskristallisiert, die unterschiedliche Nutzungsschwerpunkte beinhalten. Die Varianten nutzen jeweils die Stärken des Standortes, heben diese hervor und benennen gleichzeitig die Potenziale und Entwicklungserfordernisse von «Haus Demmin».

Im Folgenden werden die einzelnen Varianten bezüglich der Aspekte Flächenaufteilung, Gebäudekubatur, Nutzung sowie Erschließung im Detail beschrieben.

10.1 «Museum: Wiege und Zukunft Pommerns»

Die Ruine des Herrenhauses wird als zweigeschossiges Museum mit einem Fokus auf historische und zukunftsorientierte Themen entwickelt. Der Ausstellungsstandort schafft eine innovative Verbindung zwischen historischen Exponaten, die die Geschichte Pommerns erzählen und einer Vision der Zukunft, die in virtueller Realität umgesetzt wird. Die Verbindung von Geschichte und zukunftsweisenden Technologien und Trends ist in der deutschen Museumslandschaft ein Alleinstellungsmerkmal und würde den Standort «Haus Demmin» überregional bekannt machen.

Die Variante sieht die Anordnung eines historischen Museums auf der linken Gebäudeseite (Westflügel – historische Substanz) und eines Zukunftsmuseums in Form eines modernen Glaskubus auf der rechten Seite (Mittelteil und Ostflügel) vor (s. Abbildung 27). Architektonisch verbinden sich Alt und Neu durch die Sanierung von Bestandselementen und der architektonischen Interventionen innerhalb der noch vorhandenen Strukturen.

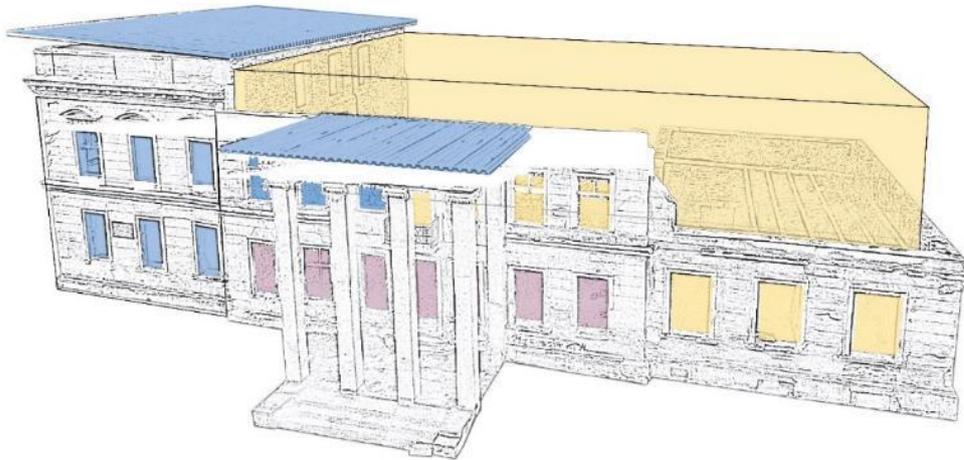


Abbildung 27: Gebäudeansicht «Museum - Wiege und Zukunft Pommerns»⁵⁵

Die zeitgenössische Bauweise schafft ein großzügiges Raumangebot innerhalb der historischen Bausubstanz und der verbleibenden Gebäudemauern. Die historische Wirkung der Ruine bleibt erhalten und verschmilzt mit einem zeitgenössischen Kern. Eine mögliche Gliederung des Gebäudes innerhalb der ursprünglichen Kubatur zeigt die Abbildung 28. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden folgende Nutzungskomponenten als sinnvolle Elemente zur Stärkung der Attraktivität des Ortes ausgearbeitet, die in einer Wechselwirkung zueinanderstehen:

- Eingang-/Servicebereich
- Historisches Museum
- Zukunftsmuseum

Innere Struktur/Raumprogramm

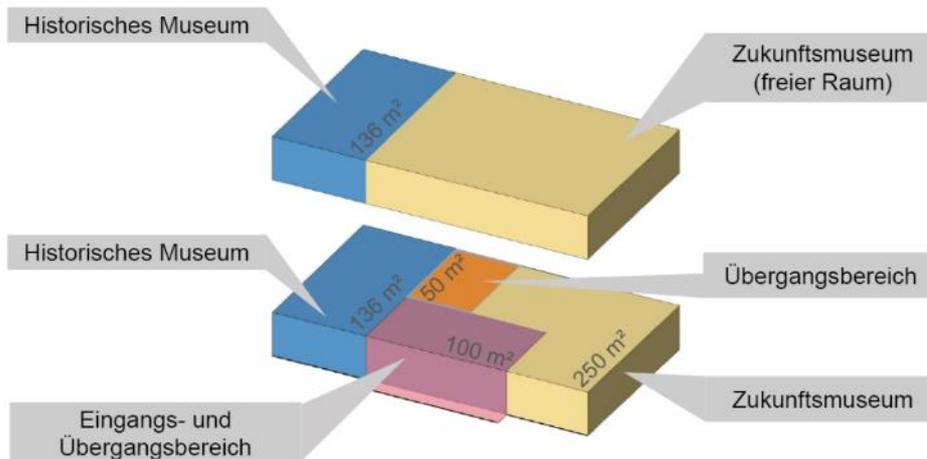


Abbildung 28: Nutzungsverteilung pro Geschoss (Nettoflächen) (Wiege und Zukunft Pommerns)⁵⁶

⁵⁵ Eigene Darstellung

⁵⁶ Eigene Darstellung

Für die einzelnen Geschosse und die möglichen Nutzungen ergeben sich folgende Brutto- und Nettogeschossflächen:

Flächenpotenziale

	EG	1. OG	2. OG	Summe
BGF	610 m ²	270 m ²	0 m ²	880 m²
NGF	535 m ²	136 m ²	0 m ²	671 m²

Abbildung 29: Nutzflächen des Hauptgebäudes (Wiege und Zukunft Pommerns)⁵⁷

Eingangs-/Servicebereich und Übergangsbereich (EG Mitte)

Der zentralgelegene Eingangsbereich mit einer Fläche von ca. 100 m² mit der Vorplatzanlage direkt vor dem Gebäude in süd-östlicher Ausrichtung zum Husar-Schulz-Weg umfasst einen Übergangs- und Erschließungsbereich zu den beiden Museumsteilen und dient als Empfang (Eingangsfoyer). Dabei soll die Gestaltung des Bereiches zentralgelegen, barrierefrei und kindergerecht erfolgen. Die weiteren Bereiche, wie ein Treppen- und Abstellraum, Material- und Lagerräume, eine Aufzugsanlage sowie ein WC-Bereich sind dem anschließenden Übergangsbereich mit einer Fläche von ca. 50 m² zugeordnet. Das Eingangsfoyer sowie der Übergangsbereich sind von beiden Gebäudeseiten zugänglich.

Elemente des Bereiches/Raumaufteilung (Eingangs- und Übergangsbereich):

- Kasse, Shop-Auslage, Verleih Audio-Guides/Elektronik
- Personal- und Büroräume
- Garderobe
- Treppen- und Abstellraum
- Material- und Lagerräume, Archiv
- Aufzugsanlage
- WC-Bereich/Toilettenanlage.

Historisches Museum (EG und 1.OG des linken Gebäudeflügels)

Das historische Museum besteht aus einem Lern- und Erlebnisbereich zur Geschichte Pommerns und der Hansestadt Demmin. Der Museumsteil mit einer Fläche (je Stockwerk) von jeweils 136 m² wird auf der linken Seite des Gebäudes im EG und 1. OG des Westflügels mit seinen Ausstellungsräumen zur Geschichte Pommerns und der Hansestadt Demmin einen Beitrag zur kulturellen Identität der Region leisten. Hierbei bieten die Exponate aus dem ehem. «Kreisheimatmuseum», die sich derzeit übergangsweise im Speichergebäude befinden, wertvolle Anknüpfungspunkte. Ebenfalls kann der Raum für Wechselausstellungen, die sich verschiedenen regionalen Thematiken wie z. B. der Flusslandschaft, Entstehungsgeschichte oder dem Abbau von Torfen widmen, genutzt werden.

Bei der Gestaltung des Bereiches sollen die Anforderungen zu den Raumhöhen, an Kunst- und Tageslicht sowie klimatische Aspekte berücksichtigt werden. Die Verkehrswege zwischen den Ausstellungsbereichen sind mit gewissen Freiräumen für die Besucher anzulegen, um ein Geschichts- und Kunsterlebnis einerseits zu gewährleisten und andererseits flexiblen

⁵⁷ Eigene Berechnung

Ausstellungsformaten Raum zu bieten. Es steht ausreichend Raum für individuelle und/oder Gruppenführungen (Schülerklassen, Firmen etc.) zur Verfügung.

Elemente des Bereiches:

- Ausstellungsflächen und -räume (für Dauer- und Sonder- sowie Wechselausstellungen) mit klaren Raumkubaturen und gewisser Flexibilität
- Informationstische und -tafeln

Zukunftsmuseum (EG rechts und Mitte)

Die Integration eines Glaskubus mit einer Nutzfläche von ca. 250 m², der in der Höhe zwei Geschosse umfasst, bietet Raum für das Zukunftsmuseum. Der Gebäudeteil des mittleren und rechten Flügels wird als offener Raum ohne feste Trennwände erbaut und schafft ein offenes Raumgefühl – im Gegensatz zur historischen Bausubstanz. Der Neubau wird mit einem Virtual-Reality- sowie Augmented-Reality-Konzept (VR sowie AR) belebt. Ermöglicht werden virtuelle Zeitreisen in die Welt von morgen (oder die Vergangenheit). Während das VR-Konzept die Realität ersetzen soll, dienen AR-Technologien dazu, diese reale Welt zu ergänzen und durch virtuelle Elemente anzureichern. Da deutschlandweit noch keine Museen die Verbindung zwischen Geschichte und Zukunft in der Form von historischen Exponaten und VR/AR-Reality präsentieren, würde das «Haus Demmin» mit seinem Angebot ein touristisches und kulturelles Highlight in der Region und darüber hinaus darstellen und eine besondere Anziehungskraft entfalten.

Das multimediale Museum soll sich mit seinem VR-Konzept verschiedenen Themenkomplexen und Zukunftsszenarien (Natur, Technik, Stadt etc.) widmen, wobei eine Erlebniswelt zwischen Wissenschaft und Fiktion anhand zahlreicher Medienstationen sowie (Film-)Projektionen abgebildet wird. Mit Hilfe von VR-Brillen bzw. -Headsets, die 360-Grad-Filme mit immersiven Sound- und VR-Effekten abspielen, werden Besucher des Museums durch eine interaktive Reise in die Zukunft geführt, die ihnen zugleich ein realistisches Anwesenheitsgefühl in einer futuristischen Umgebung vermittelt. Um dies zu ermöglichen, werden an mehreren Stationen des Museums VR-Headsets angeboten, die stehend oder sitzend getragen werden können. Die Stationen werden durch Museumspersonal betreut, um Besuchern für Erläuterungen zur Verfügung zu stehen sowie auf Sicherheitsaspekte zu achten.

Zusätzlich sollen AR-Technologien Museumserfahrungen in einer neuen Ebene der Echtzeit-Interaktion ermöglichen. Die Grenze zwischen Realität und Fiktion wird mit Hilfe der Technik für die Gäste durchbrochen. Die Angebote stellen eine Erweiterung der Realität dar, wobei reale und virtuelle Objekte in einer 3D-Dimension zueinander in Bezug stehen. Die Erweiterungen von Museumsexponaten durch virtuelle Objekte, die mittels Smartphones oder Tablets sichtbar gemacht werden, geben den Besuchern Zugang zu weiteren Informationen, ermöglichen unterhaltsame Lernerfahrungen und zeigen neue Perspektiven auf. Mit den vor Ort angebotenen Mobilgeräten mit einer vorinstallierten AR-App, werden die entsprechenden Ausstellungsobjekte erweitert und zum Leben erweckt, indem die Nutzer die Geräte über gekennzeichnete Stellen, Ausstellungswände oder den gesamten Raum führen.

Entsprechende AR-Stationen finden sich entlang der Wände des Glaskubus, um einen sicheren Abstand zum VR-Bereich zu gewährleisten. Ergänzende AR-Projektionen können an den Glaswänden im Kubus inszeniert werden, wodurch Besucher zusätzlich angeregt werden sollen, den gesamten Raum zu erkunden und versteckte Geheimnisse mit Hilfe der AR-App zu entdecken.

Elemente des Bereiches/Raumaufteilung:

- VR-Brillen/VR-Headsets, Controller, Sensoren
- Bildschirme, Sounds- und VR-Installationen
- Tablets oder Smartphones mit einem Augmenten-Reality-App (AR).

Ergänzend ist eine Nutzung der Räumlichkeiten des Glaskubus für verschiedene Veranstaltungen und Konzerte auch in Abendzeiten möglich.

Ziel- und Nutzergruppen

Mit ihrem umfangreichen Angebot sollen beide Museumsteile ein Ort der Begegnung für ein breites heterogenes Publikum sein und sich auf verschiedene Nutzergruppen ausrichten:

- Familien mit Kindern
- Jugendliche und Erwachsene
- Senioren
- Kindertageseinrichtungen und Schulen
- Einzelbesucher und Gruppen (Reisegruppen, Unternehmen, Betriebe, Firmen)
- Touristen und Wanderer aus dem lokalen und regionalen sowie überregionalen Umfeld.

Zu den Zielgruppen des Museums zählen außer den Einwohnern der Stadt und Region ebenfalls Nutzergruppen außerhalb der Region. Die bestehenden touristischen Angebote und die gute touristische Grundversorgung der Region ermöglichen es, das «Haus Demmin» in die Touristenroute der Region als Tagesziel zu etablieren. Zudem ist der Standort durch Wasser- und Wanderwege gut erschlossen, sodass zu den potenziellen Besuchern auch die Wasserwandertouristen sowie die Fahrradtouristen oder Wanderer gehören. Für diese kann das Museum mit seiner Attraktivität und einer optionalen gastronomischen Nutzung als Zwischen- bzw. Etappenziel ihrer Route genutzt werden.

Zudem können, vor allem durch die mediale Ausstattung der Museen, mehrsprachige sowie inklusive Angebote für unterschiedliche Zielgruppen wie Kinder und Jugendliche, Familien, Erwachsene etc. ausgestaltet werden. Um weitere individuelle Zielgruppen, insbesondere der jüngeren Generation zu erreichen, besteht die Herausforderung, das Museum so zu gestalten, dass dies sich den Bedürfnissen der gegenwärtigen Gesellschaft, wie u. a. eigene Mitbestimmung, Unterhaltung, Interaktivität, anpasst. Somit soll durch den Einsatz von innovativen digitalen Technologien die Anpassungsfähigkeit des Museums sowie seiner Vermittlungsformate gewährleistet und gefördert werden. Die jüngere Generation soll so durch eine Variation medialer Elemente angesprochen und ermutigt werden, neue unterschiedliche Lernzugänge auszuprobieren und Erfahrungen zu gewinnen.

Je nach Alter können verschiedene generationenübergreifende interkulturelle Programme angeboten werden, um die Nutzergruppen in verschiedene Projekte, Workshops etc. der Museumsarbeit einzubeziehen. Somit wird durch die aktive Teilnahme der Besucher eine Bindung zwischen ihnen und dem Museum hergestellt. Wechsausstellungen im historischen Museum sowie die Implementierung der VR- und AR-Konzepte im Zukunftsmuseum bieten regelmäßig neue Interaktionsmöglichkeiten, wodurch Anreize nicht nur für neues Publikum, sondern auch für Stammbesucher ermöglicht werden.

Die technische Ausstattung der Räume ermöglicht es auch, kurzfristig und kosteneffizient «Gastausstellungen» in die Räumlichkeiten zu integrieren.

Fazit (Stärken/Schwächen)

Insgesamt ist «Haus Demmin» als Standort für ein Museum unter dem Slogan «Wiege und Zukunft Pommerns» prädestiniert. Nach Sicherung der bestehenden Gebäudebestandteile und Übernahme in die Nachnutzung durch Ergänzung architektonisch innovativer Baukonzepte in Gestalt eines Glaskubus, der die beobachtbaren Unterschiede der Substanz aus verschiedenen Epochen verbindet, werden zwei Zeitschienen vereint. Zudem können in unterschiedlichen Konzepten mit verschiedenen Themenbereichen mehrere Zielgruppen angesprochen werden. Durch die Planung von Grund auf, ist es möglich, modernste Standards umzusetzen und «Haus Demmin» so in den Bereichen Bildung und Kultur als Vorzeigestandort zu entwickeln. Der Erhalt der denkmalgeschützten Gemäuer und minimale Eingriff in den Boden und die Umgebung ermöglicht, dass bauliche Restriktionen aus Denkmalschutzgründen berücksichtigt werden und der Standort trotzdem nutzbar und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden kann. Ebenso kann durch die überschaubaren baulichen Eingriffe der Arten- und Naturschutz in der Umgebung gewährleistet werden und in Kombination mit Ausstellungsmöglichkeiten im Museumsstandort die Themen zur Sensibilisierung und Weiterbildung zwischen Natur und Digitalisierung zeitgemäß zugänglich gemacht werden.

Mithilfe des offenen Designs können unterschiedliche Nutzungskonzepte umgesetzt werden und der Standort effizient genutzt werden. Aufgrund der medialen Neuerschließung können Infrastrukturen auf modernstem Niveau etabliert werden, sodass die technischen Umsetzungsmöglichkeiten sehr breit gefächert wären. Auch die Einbindung des Standorts in bestehende touristische Konzepte, wird durch die Entwicklung als Museumsstandort begünstigt. Bei der Finanzierung könnten dadurch zudem unterschiedliche Förderprogramme in Anspruch genommen werden, welche zusätzlich, etwa durch private Stifter oder Vereine, ergänzt werden können (s. Kapitel 13).

10.2 «Mischnutzung - Multifunktionales Stadthaus»

Die Variante sieht den Wiederaufbau des ehemals 3-geschossigen kompakten Gebäudes mit verschiedenen öffentlichen Nutzungen vor. Die Wiederherstellung der historischen ortsprägenden Gestalt des Gesamtkomplexes soll dabei durch die Sanierung des linken Gebäudeteils und dem Neubau des mittleren sowie rechten Gebäudeflügels gewährleistet werden. Die absolute Symmetrie der Baukörper die dadurch entsteht, stellt das historische

optische Gleichgewicht wieder her. Der Wiederaufbau zielt auf die Herstellung von gleichen zweigeschossigen Gebäudeflügeln (mit Attika) ab, wobei das Mittelteil des Gebäudes ein weiteres Geschoss vorsieht. Ergänzend ist das Dach des Gebäudes als Dachterrasse nutzbar (s. Abbildung 30).

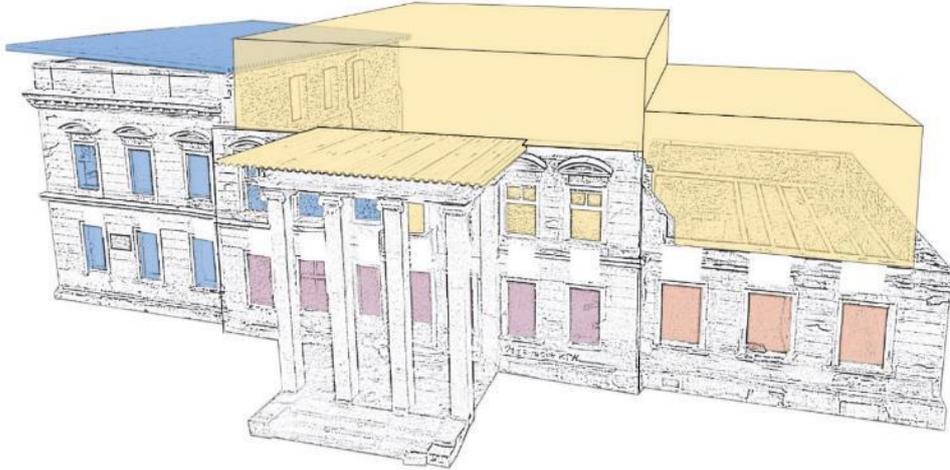


Abbildung 30: Gebäudeansicht «Mischnutzung - Multifunktionales Stadthaus»⁵⁸

Das Ziel dabei ist es, einen regional bedeutsamen Veranstaltungs- und Kulturstandort zu schaffen sowie in Demmin einen weiteren touristischen Anlaufpunkt mit Ausstrahlung in die Region zu etablieren. Einen Gliederungsvorschlag innerhalb der historischen Gebäudekubatur zeigt die Abbildung 31. Dabei könnten die folgende Nutzungskomponenten, die sich ergänzen und Synergien untereinander erzeugen, im Gebäude realisiert werden.

⁵⁸ Eigene Darstellung

Innere Struktur/Raumprogramm

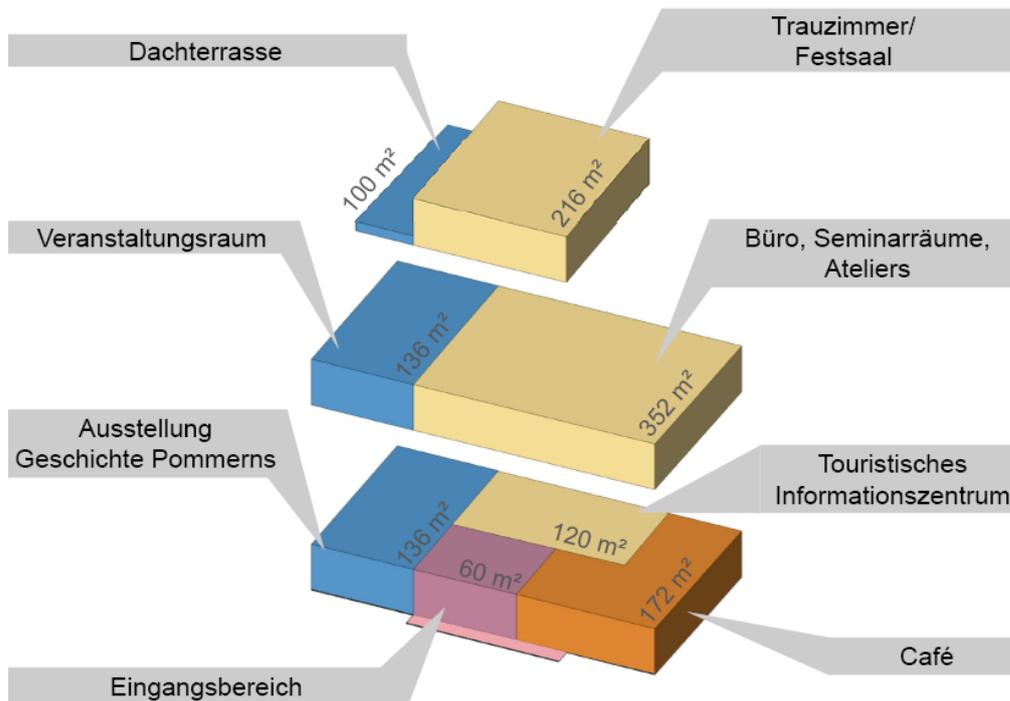


Abbildung 31: Nutzungsverteilung pro Geschoss (Nettoflächen) «Mischnutzung – Multifunktionales Stadthaus»⁵⁹

Flächenpotenziale

	EG	1. OG	2. OG	Summe
BGF	610 m ²	610 m ²	270 m ²	1490 m ²
NGF	488 m ²	488 m ²	216 m ²	1192 m ²

Tabelle 9: Nutzflächen des Hauptgebäudes (Mischnutzung)⁶⁰

Das Gebäude vereint in einem kompakten Baukörper acht verschiedene Nutzungselemente (s. Abbildung 31):

- Eingangsbereich
- Touristisches Informationszentrum
- Ausstellungsbereich/-raum zur Geschichte Pommerns
- Gastronomischer Bereich (Café)
- Veranstaltungsraum
- Büro- und Seminarräume, Besprechungsräume, Ateliers
- Trauzimmer/Festsaal
- Dachterrasse

Eingangsbereich und touristisches Informationszentrum – EG des mittleren Gebäudeteils

Der zentralgelegene Eingangsbereich mit einer Fläche von ca. 60 m² dient gleichzeitig als Übergangsraum und verbindet drei weitere Nutzungen im Erdgeschoss: Ein Ausstellungsraum zur Geschichte Pommerns, eine

⁵⁹ Eigene Darstellung

⁶⁰ Eigene Darstellung

gastronomische Nutzung in Form eines Cafés für die Besucher und Mitarbeitenden (als Kombination/Anlehnung an die optionale gastronomische Nutzung im Nebengebäude, siehe Kapitel 10.3) sowie ein touristisches Informationszentrum (ca. 120 m²) mit einer Kasse, einer Shop-Auslage etc. als Empfangsbereich. Zudem sollen weitere Bereiche wie eine Garderobe, ein Treppen- und Abstellraum, eine Aufzugsanlage und eine WC-Anlage an den Bereich/Raum angebunden werden.

Elemente des Bereiches/Raumaufteilung:

- Kasse, Shop-Auslage
- Verwaltungsbereich
- Material-, Lager- und Technikräume, Archiv (mit Sammlungsbestand)
- Garderobe
- Treppen- und Abstellraum
- Aufzugsanlage
- WC-Bereich/Toilettenanlage.

Der zentral gelegene Bereich ist barrierefrei und kindergerecht gestaltet. Das zentrale Eingangsfoyer sowie das touristische Informationszentrum ist von außen von beiden Gebäudeseiten zugänglich.

Ausstellungsbereich/-raum zur Geschichte Pommerns (EG links)

Für die Präsentation der Geschichte Pommerns sowie der Hansestadt Demmin stehen ca. 136 m² Ausstellungsfläche für die Besucher unterschiedlichen Alters zur Verfügung. Der Bereich befindet sich auf der linken Seite des Gebäudes im Erdgeschoss des Westflügels. Insbesondere entsteht ein Raum für die Exponate aus dem ehemaligen «Kreisheimatsmuseum». Zusätzlich bietet der Bereich Raum für Wechsel- und/oder thematische Ausstellungen, wobei die Räume mit temporären wiederverwendbaren Stellwänden/Wandsystemen unterteilt werden können. Somit wird eine gewisse Flexibilität innerhalb der Raumkubaturen gewährleistet.

Bei der Gestaltung des Bereiches sollen die Anforderungen zu den Raumhöhen, an Kunst- und Tageslicht sowie klimatische Aspekte berücksichtigt werden. Grenzen entstehen durch die Parameter der historischen Bausubstanz, die im Rahmen der Denkmalpflege weitestgehend erhalten/saniert werden. Die Verkehrswege zwischen den Ausstellungsbereichen sind mit Freiräumen für die Besucher anzulegen, um ein Geschichts- und Kunsterlebnis einerseits zu gewährleisten und andererseits flexiblen Ausstellungsformaten Raum zu bieten. Es steht ausreichend Raum für individuelle und/oder Gruppenführungen (Schülerklassen, Firmen etc.) zur Verfügung.

Gastronomischer Bereich (EG rechts)

Der Bereich soll als Ort zum Verweilen und Austausch sowie zur Verpflegung der Besucher der verschiedenen öffentlichen Einrichtungen des Gebäudes dienen. Der Cafébetrieb mit einer Fläche von ca. 172 m² könnte Raum für ca. 50 Plätze bieten. Zudem stellt der gastronomische Bereich mit seinem Außenbereich genug Fläche für die Durchführung von öffentlichen sowie privaten Veranstaltungen zur Verfügung und soll die im Gebäude vorgeschlagenen Nutzungen in seinen Funktionen unterstützen. Denkbar ist, die Räumlichkeiten für die Durchführung von Hochzeits-, Konfirmations- und

Geburtstagsfeiern, Betriebs- oder Weihnachtsfeiern oder anderen Anlässen zu nutzen. Die Nutzung des Cafés für private Anlässe und Sonderveranstaltungen in Abendzeiten außerhalb der Öffnungszeiten soll eine wirtschaftliche Auslastung der Räumlichkeiten gewährleisten (z. B. in Winterzeiten bei geringeren Besucherzahlen). Die Gastronomie soll ebenerdig für eine bessere Erreichbarkeit mit Außenbereich (insbesondere für Reisegruppen, Zielgruppe Senioren und Abendveranstaltungen etc.) verortet werden und über zwei Eingänge zugänglich sein. Mit seinem Angebot und Ausstattung soll sich der gastronomische Bereich an ein breites Publikum - Einzelpersonen, Klein- und Großgruppen - ausrichten.

Veranstaltung-, Büro- und Seminarraum (1. OG des Gebäudes)

Das 1. Obergeschoss des westlichen Gebäudeteils sieht einen multifunktionalen Raum (ca. 136 m²) für die Durchführung verschiedener Veranstaltungen, Empfänge, Seminare, Lesungen etc. vor, um eine praktische Auseinandersetzung neben der Kunstbetrachtung im EG zu ermöglichen. Im östlichen Teil des Gebäudes werden Büros inkl. Seminarräume und Ateliers errichtet. Alle Nutzungselemente des Bereiches sollen nur temporär und veranstaltungsbezogen öffentlich zugänglich sein.

Der Veranstaltungsraum sollte sowohl für Vortragsveranstaltungen, Diskussionen als auch für verschiedene Videoprojektionen und Filmvorführungen geeignet sein und entsprechend technisch ausgestattet werden. Zudem sollen entsprechende Verdunklungsoptionen sowie eine gute Akustik der Räumlichkeiten gewährleistet werden. Ergänzend kann der Veranstaltungsraum auch für verschiedene Seminare genutzt werden, die die Ausstellungsthemen des Bereichs im Erdgeschoss vertiefen könnten. Der Veranstaltungsbereich sollte dabei Platz für ca. 80 aufstellbare Sitzmöglichkeiten (mit tischartigem Zusatz) sowie einen Podiumsbereich bieten.

Elemente des Veranstaltungsbereiches:

- Mobiliar
- Podium/Bühne
- Medien- und Veranstaltungstechnik

Gegenüber dem Veranstaltungsbereich sollen sich neben dem Büro der Verwaltung weitere (Seminar-)räume für Mitarbeitende befinden. Die technisch zeitgemäß ausgestatteten Räume dienen dabei als Rückzugsbereiche für Besprechungen sowie für weitere organisatorische Tätigkeiten.

Elemente des Büro- und Seminarraumes:

- Mobiliar
- Technische Ausstattung

Trauzimmer/Festsaal und Dachterrasse (2. OG des Gebäudes)

Über den Büro- und Seminarraumbereich wird im mittleren Gebäudeteil, durch die Aufstockung des Dachraumes, der Raum für Trauungen ausgebaut, der gleichzeitig als Festsaal genutzt werden kann.

Aufgrund der Lage von «Haus Demmin», mit einem schönen Blick in die umliegende grüne hügelige Landschaft, bietet der Ort einen besonderen Rahmen für die Nutzung der Räumlichkeit ab dem 2. OG für standesamtliche

Trauungen. Mit einer Fläche von ca. 216 m², steht genügend Raum für eine große Tischsitzgruppe für das Brautpaar, die Trauzeugen und Standesbeamte sowie für weitere Sitzmöglichkeiten für Gäste und Stehtische zum Verweilen zur Verfügung. Architektonisch soll das Trauzimmer als ein zeitloser heller feierlicher Raum in seiner Gestaltung konzipiert werden.

Die an das Trauzimmer angrenzende nicht überdachte Dachterrasse soll anschließend diese Funktion stärken und zudem die Möglichkeit für die Durchführung von Trauungen im Freien mit Blick ins Grüne bieten.

Raumaufteilung:

- Trauzimmer inkl. Mobiliar
- Foyer
- Dachterrasse (inkl. Mobiliar optional)

Ziel- und Nutzergruppen

Mit seinem reichen Nutzungsangebot richtet sich die zweite Vorzugsvariante an ein breites Publikum. Zu den potenziellen Gästen dieses Veranstaltungs- und Kulturortes zählen insbesondere folgende Zielgruppen:

- Familien mit Kindern
- Jugendliche und Erwachsene
- Senioren
- Kindertageseinrichtungen und Schulen
- Betriebe und Firmen, Geschäftsreisende
- Touristen, Aktivurlauber und Wanderer aus dem lokalen, regionalen sowie überregionalen Umfeld
- Tagesgäste zu bestimmten privaten Anlässen (Hochzeits- oder Geburtstagsfeier etc.)

Die Landschaft um das «Haus Demmin» sowie das direkte Umland der Hansestadt selbst, bieten Besuchern verschiedene Möglichkeiten für Naherholung und touristische Ausflüge. Zu den Nutzergruppen des multifunktionalen Standortes zählen u. a. die Einwohner, Touristen und Tagesgäste (Wanderer, Bus-, Fahrrad- und Wasserwandertouristen) sowohl aus der Gesamregion als auch aus dem überregionalen Raum. Für Wanderer könnte der Ort mit seinen Angeboten, insbesondere der Gastronomie, ein attraktiver Anlaufpunkt auf ihrer Route sein. Um dies zu erreichen, bedingt es einer Verbesserung der touristischen Infrastruktur und gleichzeitig der Weiterentwicklung eines (kultur-)touristischen Gesamtkonzeptes (Rad-, Wasser- und Wanderkonzepte).

Mit seinem vielfältigen Angebot und der attraktiven Lage bietet das künftige Gebäude zudem genügend Raum für die Durchführung von Veranstaltungen durch Firmen oder für private Anlässe. Der im Gebäude integrierte Veranstaltungsbereich kann für verschiedene Anlässe (Lesungen, Vorträge, Kunstperformance, Workshops etc.) durch Privat- und Geschäftskunden sowie anderen Einrichtungen genutzt werden. Für Unternehmen eignet sich der Standort insbesondere für Team-Building-Events, Tagungen oder Seminare unter der Woche von Montag bis Freitag. Im Vergleich hierzu finden Veranstaltungen für private Anlässe wie Geburtstags- und Hochzeitsfeiern meist am Wochenende oder am Freitagabend statt, was eine ausgewogene

Nutzungsauslastung des Standortes ermöglicht. Besonders für Eheschließungen bietet der Ort umfangreiche Nutzungsmöglichkeiten von standesamtlichen Trauungen mit kleiner Gästezahl bis hin zu (freien) Trauungen mit größeren Hochzeitsfeiern.

Als ebenfalls wichtige Nutzergruppen sind Schulen und Kindertagesstätten der Region zu betrachten, über die die lokale Bevölkerung besser erreicht werden kann, um den Planungsort als bedeutsamen Lernort anzuerkennen. Um dies zu stärken, sollte ein abwechslungsreiches Kinder- und Jugendprogramm, insbesondere innerhalb der Wechselausstellungen des Museums sowie im Veranstaltungsbereich (z. B. Workshops), angeboten werden, wodurch spielerisch und interaktiv Lerninhalte vermittelt werden können.

Zudem ist zu beachten, dass verschiedene Zielgruppen auch zu unterschiedlichen Jahreszeiten angesprochen werden (z. B. Familien mit Kindern und andere Aktivurlauber), was eine ganzjährige Nutzung des Gebäudes ermöglicht.

Fazit (Stärken / Schwächen)

Auch die Mischnutzung des Gebäudes als Multifunktionale Einrichtung trägt den Standortbedingungen und den Anforderungen der planungsrechtlichen Zulässigkeit Rechnung. Die außergewöhnliche Lage des Plangebietes fügt sich als Standortvorteil optimal in das Konzept als Ort für öffentliche Nutzungen und Festlichkeiten ein. Besonders für Bildungsangebote mit naturbezogenen und historischen Inhalten ist der geschichtsträchtige Ort mit der umgebenden Landschafts- und Artenvielfalt ein Zugewinn und bietet ganz konkret einen Kontrast zum schnelllebigen Stadtalltag. Durch die Nutzungsvielfalt besteht die Möglichkeit zu differenzierten Finanzierungsmodellen zum Erhalt und zur Umnutzung des Standorts. Die dafür notwendige bauliche Anpassung wird einen Teil der historischen Bausubstanz sichern. Der ergänzende Neubau leitet in eine Nachnutzung über und gewährt so die langfristige Sicherung des denkmalgeschützten Gebäudes.

Ebenso wie die Museumsnutzung würde ein Multifunktionales Stadthaus Belastungen für das Plangebiet und die nähere Umgebung z.B. in Bezug auf Verkehr und zusätzliche Flächenversiegelungen nach sich ziehen. So muss bei der Zuwegung für einen gastronomischen Betrieb die Anlieferung von Gütern gewährleistet sein, was auch einen Eingriff in den Boden, von der Zuwegung bis zum Gebäudeeingang, bedeutet. Die Nutzungen im Gebäude sind aufeinander abgestimmt, sodass sich Synergieeffekte bei der Raumstruktur und der Bewirtschaftung ergeben. Die Entwicklung von «Haus Demmin» als Multifunktionales Stadthaus wird auch von einer steigenden Anzahl von Touristen und Tagesgästen profitieren.

10.3 Wiederaufbau des Nebengebäudes

Mit dem Ziel, das kulturelle und historische Veranstaltungsangebot zu erweitern und die Attraktivität des Standortes zu stärken, kann optional ein Nebengebäude als Ergänzung auf der linken Seite im direkten Umfeld zum Hauptgebäude (Variante 1) neugebaut werden (s. Abbildung 32).

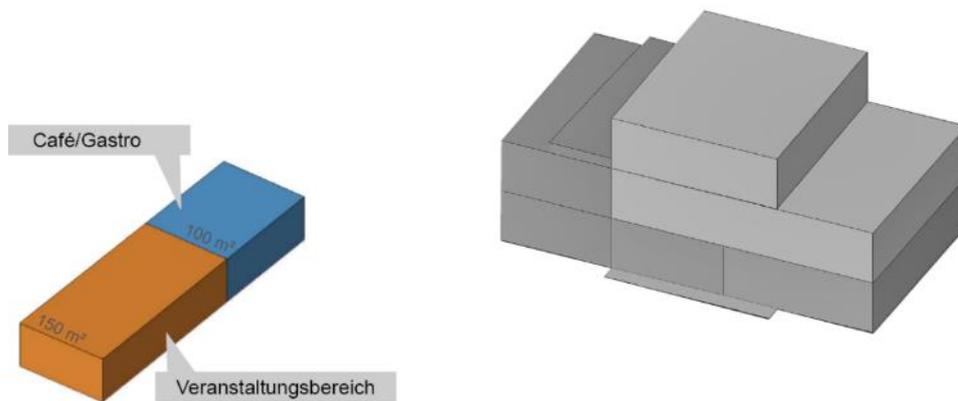


Abbildung 32: Nutzungsverteilung pro Geschoss (Nettoflächen) «Nebengebäude»⁶¹

Flächenpotenziale

	EG	1. OG	2. OG	Summe
BGF	313 m ²	-	-	313 m ²
NGF	250 m ²	-	-	250 m ²

Tabelle 10: Nutzflächen des Nebengebäudes (optional)⁶²

In seinen Proportionen und Größe sowie der Materialwahl soll sich das Gebäude harmonisch in die Dimension und Qualität der naheliegenden Umgebung einfügen. Der konkrete Standort hat sich dabei an der Lage des historischen Nebengebäudes zu orientieren (s. Abbildung 4). Unter der Betrachtung der Aspekte des Denkmalschutzes, soll beim Neubau eine Holzbauweise bevorzugt werden, um Eingriffe in den Boden so gering wie möglich zu halten. Die Gestaltung des Gebäudes sollte sich an der Architektur des Hauptgebäudes orientieren, um ein gemeinsames Gebäudeensemble zu schaffen.

Nutzungselemente:

- Gastronomiebereich
- Veranstaltungsbereich

Das Gebäude gliedert sich in zwei Räume – ein Café oder einen Gastro-Bereich und einen Veranstaltungsbereich – die ineinander übergehen. Der gastronomische Bereich umfasst den größeren Teil des Gebäudes, öffnet sich nach außen und dient gleichzeitig als Einladungs- und Anziehungspunkt. Der angrenzende Veranstaltungsbereich bietet Raum für verschiedene Anlässe und kann ggf. die Nutzungen des Hauptgebäudes ergänzen und seine Funktion stärken.

Die Gastronomie soll ganzjährig geöffnet werden. Da mehr Besucher in Frühlings- und Sommerzeiten erwartet werden sowie der Gastronomiebereich überwiegend tagsüber für die Verpflegung der Besucher aufgesucht wird, wäre es denkbar die Räumlichkeiten und Bewirtung des an das Café angrenzenden Veranstaltungsbereiches für größere Feierlichkeiten und Feste zur Verfügung zu stellen (auch außerhalb der regulären

⁶¹ Eigene Darstellung

⁶² Eigene Berechnung

Öffnungszeiten). Somit kann das Nebengebäude die Versorgung/Realisierung der geplanten Nutzungen in beiden Vorzugsvarianten stärken und unterstützen.

Die Kapazitäten des Gastrobereiches, der Küche sowie der sanitären Einrichtungen sollen entsprechend der Besucherzahlen des Museums und der touristischen Nachfrage ausgebaut werden. Dabei sollen zudem weitere notwendige Funktionen wie Anlieferung, Ver- und Entsorgung sowie Rettungswege bei der Gestaltung mitberücksichtigt werden.

Elemente/Raumaufteilung des Gastronomiebereiches:

- Gastraum (inkl. Mobiliar)
- Küche
- Garderobe
- Sanitäre Einrichtungen
- WC-Bereich/Toilettenanlage

Elemente des Veranstaltungsbereiches:

- Mobiliar
- Medien- und Veranstaltungstechnik
- Ggf. Podium/Bühne

Um eine attraktive ganzjährige Nutzung und die Wirtschaftlichkeit des Betriebs zu gewährleisten soll ein Betriebskonzept entwickelt werden, das alle Nutzergruppen unabhängig vom Alter mitberücksichtigen soll. In seinem Profil sollte die Gastronomie auf ein breites, auch internationales Publikum ausgerichtet sein und sowohl Einzelpersonen, Kleingruppen als auch größere Gruppen angemessen bedienen können.

Zielgruppen:

- Einwohner aus der Stadt sowie die Bevölkerung aus der Region
- Besucher (Wanderer, Touristen, Reisegruppen etc.) des «Haus Demmin»
- Unternehmen und Betriebe (für Feiern von Firmenevents, Weihnachtsfeier etc.)
- Familien mit Kindern (für Feiern von persönlichen Anlässen wie Hochzeiten, Konfirmationen, Geburtstagen etc.)
- Senioren

Dabei ist auf eine gute Erreichbarkeit des Gastronomiebereiches insbesondere in den Abendstunden sowie am Wochenende und an den Feiertagen zu achten.

Wechselwirkungen mit dem Nebengebäude

Der Neubau des Nebengebäudes bietet die Möglichkeit die Entwicklungsvarianten des Hauptgebäudes zu ergänzen. Die zusätzliche Fläche bietet sich für vielfältige Nutzungen an, die zusätzliche Attraktivität für den Standort entfaltet.

Kombination zur Ausstellungsfläche Wiege Pommerns

Für das Ausstellungsgebäude kann das Nebengebäude zusätzliche gastronomische Angebote bieten. Die gewonnene Fläche ließe sich für Seminare

und Fortbildungen aber auch Sonstige Veranstaltungen nutzen. Auch ließen sich temporäre Ausstellungen hier verorten.

Kombination mit der Mischnutzung - Multifunktionales Stadthaus

Ergänzende Räumlichkeiten können das Hauptgebäude durch eine Verlagerung gastronomischer Angebote entlasten und zusätzliche Flächenkapazitäten schaffen. Zusätzlich entstünden Synergien durch die Räumlichkeiten für Veranstaltungen in Wechselwirkung mit den vielseitigen Nutzungen des Hauptgebäudes. So könnte das Nebengebäude Veranstaltungen (Hochzeitsfeiern) als Ergänzung zum Trauzimmer bieten.

Einzelentwicklung

Sollte von einer Entwicklung des Hauptgebäudes abgesehen werden, ließe sich das Nebengebäude auch einzeln errichten. Auch ohne ergänzende Nutzungen bietet der Standort ausreichend Qualität, um eine gastronomische Nutzung bzw. einen Ort für Seminare und Veranstaltungen zu realisieren. Auch ließe sich ein Nebengebäude in einer veränderten Raumkonstellation als Ausstellungsfläche für den Standort nutzen. Das Nutzungskonzept wäre hierbei entsprechend anzupassen und neu zu bewerten.

10.4 Außenanlagen und Freiflächen

Die denkmalgeschützte Anlage bietet durch ihre Geschichte und die einzigartige Lage am Zusammenfluss der Peene und Tollense inmitten des Landschaftsschutzgebiets besondere Potenziale für eine kulturelle und/ oder touristische Nutzung (s. Abbildung 33). Die zentralen Freiflächen am Herrenhaus und ehemaligen Nebengebäude sowie die Flächen um die Burgruine haben durch ihre erhöhte Lage, die umgrenzenden Bäume und die Kulisse des Hauses Demmins einen besonderen Charakter. Neben ihrer Funktion als Wegeflächen zur Erschließung der Anlage, können die Flächen auch für ergänzende Nutzungen herangezogen werden. So bieten sich die Flächen als Außenbereiche für die Gastronomie, als Ausstellungsbereiche für Skulpturen und größere historische Ausstellungsobjekte oder als Festwiese für den Aufbau temporärer Zelte an.

Die umschließenden Wallanlagen, mit ihrem ausgeprägten Baumbestand sind aufgrund ihres Denkmalwertes von einer intensiveren Nutzung auszuschließen. Durch die Pflege des Baumbestandes und den kontrollierten Rückschnitt von Bäumen, ließen sich Sichtbeziehungen vom und zum «Haus Demmin» in die Umgebung herstellen. Die bestehenden Wegeverbindungen auf den Wallanlagen wären zu erhalten und zu sichern.

Die nördlich gelegene Obstwiese ist aufgrund ihrer eingeschränkten Erschließung nicht für eine intensive Nutzung geeignet. Durch Pflege der Obstwiese und Ergänzung der Pflanzungen, bietet sich die Fläche als Teil der begehbaren Freifläche der Anlage an. Durch neue Wegeverbindungen kann die Obstwiese Teil des Wegenetzes der Anlage werden. Bänke und andere Sitzmöglichkeiten laden zum Verweilen auf der geschützten Obstwiese ein. Temporäre Nutzungen wären darüber hinaus unregelmäßig denkbar – so könnten die Flächen für kleine Open-Air-Konzerte oder Veranstaltungen sowie für Übernachtungen für Kanuwandertouren genutzt werden. Hier sind insbesondere durch die schlechte Erschließungssituation Grenzen gesetzt.

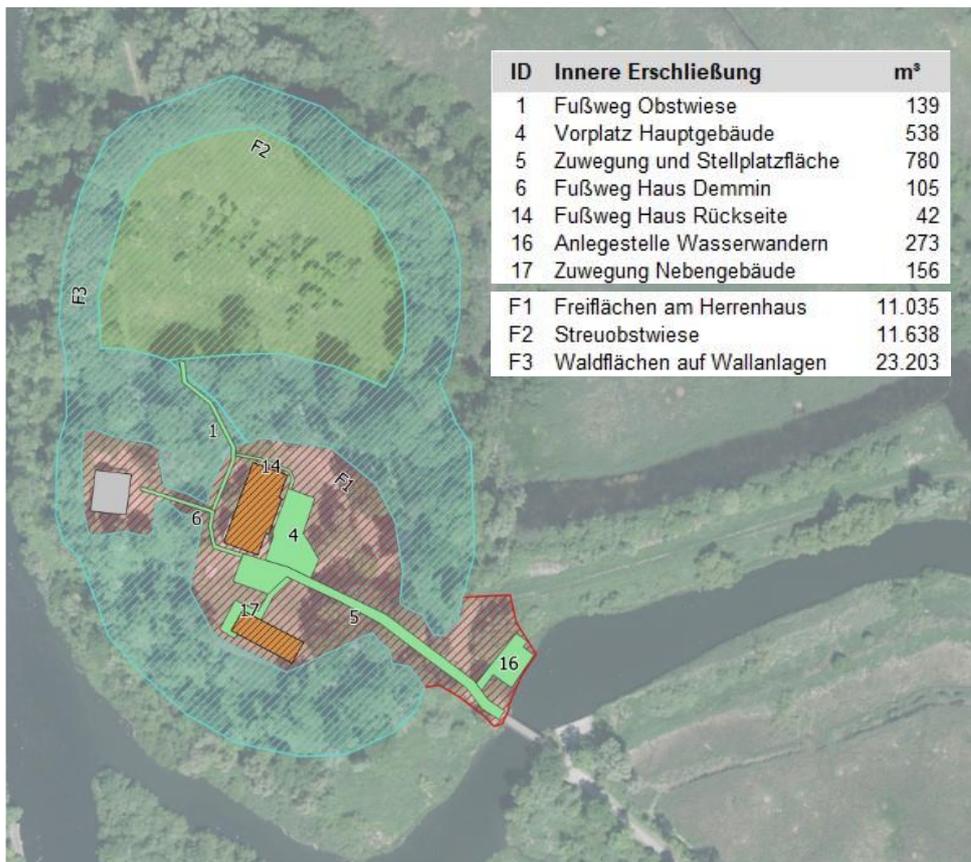


Abbildung 33: Außenanlagen und Freiflächen der Gesamtanlage⁶³

10.5 Einbindung des Umfeldes und Erschließung

Die landschafts- und naturschutzrechtlichen Belange sowie Belange des Denkmalschutzes setzen einen Rahmen für eine Nutzung des Umfeldes der Gebäude. Bauliche Veränderungen sind aus diesem Grund auf notwendige Funktionselemente einer Nutzung zu reduzieren. Gleichzeitig ist das Grundstück des Hauses Demmin der Öffentlichkeit zugänglich und der historische Kontext erlebbar zu machen.

Notwendige Funktionselemente des Außenraumes sind im Wesentlichen Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie Fußwegeverbindungen und Terrassen. Die Funktionselemente sind dabei innerhalb des zentralen Grundstücksbereiches oder außerhalb der Gesamtanlage «Haus Demmin» zu realisieren. Insbesondere die historischen Wallanlagen und der Bereich der Obstwiese sind von baulichen Veränderungen freizuhalten. Die bestehenden Strukturen sind lediglich durch Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen im Einklang mit den Anforderungen des Denkmalschutzes zu sichern.

Auf der zentralen Grundstücksfläche des Hauses Demmin sind die Fußwegeverbindungen zu ertüchtigen und angrenzend an die Gebäude Außenflächen für Terrassen herzurichten.

Für die verkehrliche Erschließung bieten die bestehenden Zuwegungen des Umfeldes gute Grundvoraussetzungen, um eine Erschließung zu realisieren.

⁶³ Eigene Darstellung

Für die Nutzungsvarianten ist eine angemessene Erreichbarkeit des Hauses Demmin für Beschäftigte und Gäste zu gewährleisten. Je nach Nutzungsgefüge entstehen unterschiedliche Bedarfe für Stellplätze.

Nutzung	Annahme*	Nettofläche (ca.)	Stellplatzbedarf (min.)	Stellplatzbedarf (max.)
Gastronomie	1 Stpl. je 6-12 m ² Gastraum davon 75% Besucheranteil	200	17	33
Ausstellungsfläche	1 Stpl. je 150-250 m ² Ausstellungsfläche davon 80% Besucheranteil	400	2	3
Versammlungsstätten / Seminarräume	1 Stpl. je 5-10 Sitzplätze davon 90% Besucheranteil (1 Sitzplatz je 3 m ²)	400	13	27
		Bedarf	32	63

* Musterstellplatzsatzung NRW

Tabelle 11: Stellplatzbedarf je Nutzung⁶⁴

Bei einer Nutzfläche von ca. 1.000 m² besteht ein Bedarf zwischen 32 und 63 Parkplätzen (auch in Abhängigkeit der Nutzungsverteilung).⁶⁵

Die äußere Erschließung ist im Wesentlichen vorhanden, muss aber entsprechend der Nutzungsvariante und der resultierenden Anforderungen erüchtigt werden (s. Abbildung 34: Übersicht der notwendigen Erschließungen

⁶⁴ Eigene Berechnung

⁶⁵ Musterstellplatzsatzung NRW (https://www.zukunftsnetz-mobilitaet.nrw.de/media/2021/8/2/9b798b6e4dbbdceee306dc1eaafb40c1/ZNM_NRW_Muster-Stellplatzsatzung_19-11-145eb970c0d8ead.pdf)

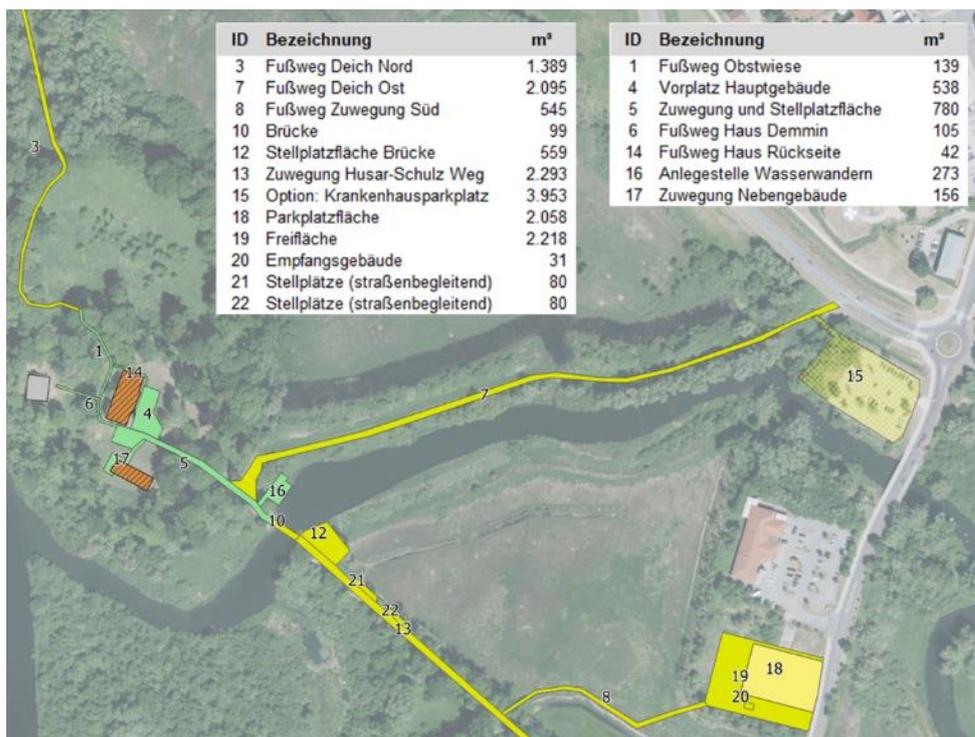


Abbildung 34: Übersicht der notwendigen Erschließungen ⁶⁶

Die erforderlichen Maßnahmen werden nachfolgend erläutert:

Verkehrliche Erschließung der Gebäude

- Eine grundständige Erschließung des Gebäudes für PKW/Kleintransporter für die Aufrechterhaltung der Gebäudenutzungen wird über eine Zuwegung über den Husar-Schulz-Weg und die bestehende Tollensebrücke gewährleistet. Die Zufahrt zum Haus ist hierzu als wassergebundene Decke in einer Breite von vier Metern herzustellen. Angrenzend an das «Haus Demmin» sind entsprechende Stellflächen für 2-3 PKW vorzuhalten.

Abwicklung des ruhenden Verkehrs

- Der ruhende Verkehr, der insbesondere durch Gäste der Anlage erzeugt wird, kann teilweise durch die Parkfläche am Ende des Husar-Schulz-Weges gedeckt werden. Weitere Stellplätze ließen sich darüber hinaus parallel des Husar-Schulz-Weges errichten. Weiterreichende Bedarfe sowie Haltemöglichkeiten für Busse können durch die Errichtung eines Parkplatzes entlang der Treptower Straße umgesetzt werden (Grundstück neben Netto) oder alternativ durch eine Nutzung des bestehenden Parkplatzes (Stellplatzanlage des Krankenhauses, angrenzend an Verkehrskreisel). Der Parkplatz sollte zwischen 20 und 50 Stellplätzen umfassen und das Halten von Bussen ermöglichen.
- Aufgrund der Lage des bestehenden Parkplatzes (Krankenhausparkplatz) zwischen dem «Haus Demmin» und der Altstadt, bietet sich dieser als Anlaufpunkt für Gäste an. Durch die Nutzung dieses Parkplatzes ist nicht nur das «Haus Demmin» erreichbar, sondern auch der Stadtkern. Entsprechend ergeben sich so auch Impulse für den Zentrumsbereich.

⁶⁶ Eigene Darstellung

Um eine Nutzung des Krankenhausparkplatzes zu ermöglichen, sind alternative Stellplatzmöglichkeiten für das Krankenhaus zu prüfen.

- Der Neubau eines Parkplatzes (18, 19) angrenzend zum lokalen Nahversorger führt zu zusätzlichen Kosten durch den Grunderwerb. Ebenso ist die Lage des Parkplatzes nicht integriert und die fußläufige Verbindung zum «Haus Demmin» ist deutlich verlängert. Zusätzlich wäre eine ergänzende Wegeverbindung (8) zu realisieren, die neben zusätzlichen Kosten auch Widerstände durch den Landschaftsschutz erwarten lässt.

Zugang für mobilitätseingeschränkte Personen

- Für mobilitätseingeschränkte Personen kann die direkte Zuwegung zum «Haus Demmin» genutzt werden. Ebenso sollten die bestehenden Parkflächen vor der Brücke für mobilitätseingeschränkte Personen reserviert werden.

Zugang für den Radverkehr

- Der Radverkehr kann das Gelände über die östliche Deichverbindung erreichen. Ebenfalls ist die Zuwegung über den Husar-Schulz-Weg möglich. Eine angemessene Anzahl von Radabstellanlagen ist auf dem Grundstück «Haus Demmin» vorzusehen.

Zugang für den Fußgängerverkehr

- Die fußläufige Erreichbarkeit von «Haus Demmin» wird über den Ausbau der bestehenden Fußwegeverbindungen nördlicher und östlicher Richtung ermöglicht. Der Ausbau sollte als wassergebundene Decke in einer Breite von 2,5 Metern erfolgen. Hierdurch wird der Begegnungsfall zwischen Fußgängern, Radfahrenden, Kinderwägen und Rollstuhlfahrenden gefahrlos möglich. Der Zugang über den Husar-Schulz-Weg ist in seiner heutigen Ausbaustufe für den Fußgängerverkehr ausreichend.

Zugang für Wasserwanderer

- Durch die Errichtung einer Anlegestelle für Wasserwanderer im Brückenbereich, kann das Gelände auch vom Wasser erreicht werden. Die Nähe zum Parkplatz ermöglicht zudem, dass das Gelände als Start- und Endpunkt von Wasserwanderern genutzt werden kann.

Technik- und Mediierschließung

Die Anlagen der technischen Erschließung sind von Grund auf neu zu errichten. Anschlussmöglichkeiten an bestehende Erschließungssysteme - u.a. Bestandsleitungen Husar-Schulz-Weg - sind mit den Versorgern abzustimmen. Dies umfasst die Wasserver- und -entsorgung, Strom und Telekommunikationsanlagen. Die technische Erschließung ist entlang des Husar-Schulz-Weges zu führen. Die Führung der technischen Anlagen ist entlang der Brücke oder alternativ unterhalb der Tollense vorzunehmen. Auf der Grundstücksfläche «Haus Demmin» sind technische Anlagen unter denkmalrechtlicher bzw. archäologischer Baubegleitung bei möglichst geringem Eingriff in den Boden zu realisieren. Die erforderliche technische Erschließung ist der Abbildung 35 zu entnehmen.

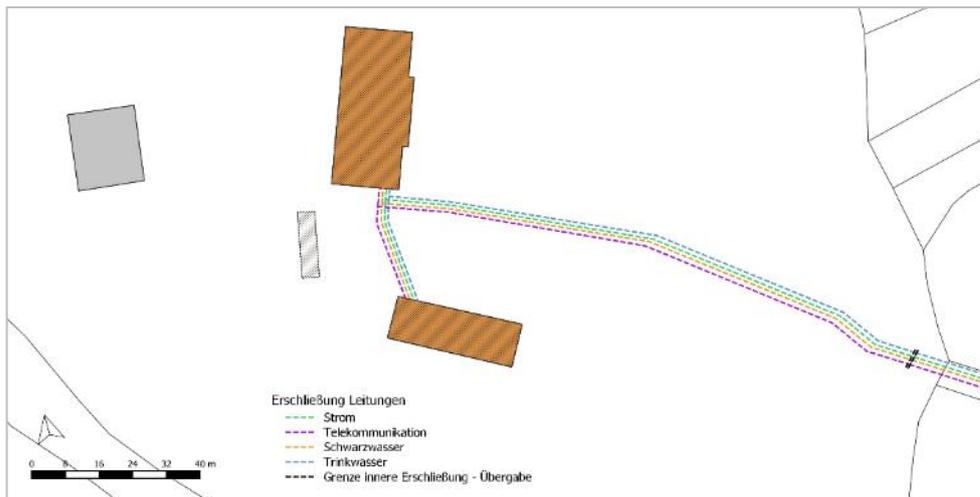


Abbildung 35: Technische Erschließung⁶⁷

11. Immobilienwirtschaftliche Betrachtung

Die im Kapitel 9 hergeleiteten und weiter zu verfolgenden Entwicklungsszenarien «Museum: Wiege und Zukunft Pommerns» sowie «Mischnutzung - Multifunktionales Stadthaus» werden nachfolgend auf ihre Wirtschaftlichkeit hin untersucht. Im ersten Schritt ist eine immobilienwirtschaftliche Betrachtung vorzunehmen, in der die Voraussetzungen für einen wirtschaftlichen Betrieb der jeweiligen Umsetzungsvariante berechnet werden. Dabei werden die Kosten auf Basis der DIN 276 ermittelt, sodass die Vergleichbarkeit zwischen den Umsetzungsvarianten und anderen Projekten gegeben ist. Im zweiten Schritt wird untersucht, welche Fördermöglichkeiten für die entsprechenden Nutzungen in Anspruch genommen werden könnten und welche Auswirkungen diese auf die Wirtschaftlichkeit der Umsetzungsvarianten haben. In der Risikobetrachtung werden wesentliche Indikatoren, wie Besucherzahlen, Eintrittspreise, Miet- und Pächterlöse einer Sensitivitätsanalyse unterzogen, die die Schwankungsbreiten betrachtet, unter denen noch ein wirtschaftlicher Betrieb möglich ist.

11.1 Kostenermittlung - Herrenhaus

Die Kostenermittlung für die Wiederherstellung des Herrenhauses unter Einbeziehung der Außenanlagen begründet sich aus dem vorgefundenen Bestand im September 2022 und der im Kapitel 10 erläuterten Vorzugsvarianten und Nutzungen.

Die Einschätzung des baulichen Zustands erfolgt unter Berücksichtigung des «Kurzgutachtens – Sicherung Haus Demmin».⁶⁸ Das Herrenhaus unterscheidet drei Gebäudeteile, deren baulicher Zustand unterschiedlich ausgeprägt ist:

⁶⁷ Eigene Darstellung

⁶⁸ Kurzgutachten «Sicherung Haus Demmin», Architekturbüro für Hochbau – Denkmalpflege, Burg Stargard, 2015

Der linke Gebäudeflügel besteht in seiner ursprünglichen Kubatur und ist mit einem Schutzdach gegen Niederschlag gesichert. Risse in der Gebäudehülle wurden geschlossen, um das weitere Eindringen von Wasser in das Außenmauerwerk zu vermeiden. Wie im gesamten Gebäude sind Tür- und Fensteröffnungen unverschlossen, sodass auch die «Innenräume» frei zugänglich sind. Die Innenwände sind im Wesentlichen vorhanden. Der stärkste Substanzverlust ist in den oberen Attikabereichen und den Gesimsen zu verzeichnen.⁶⁹

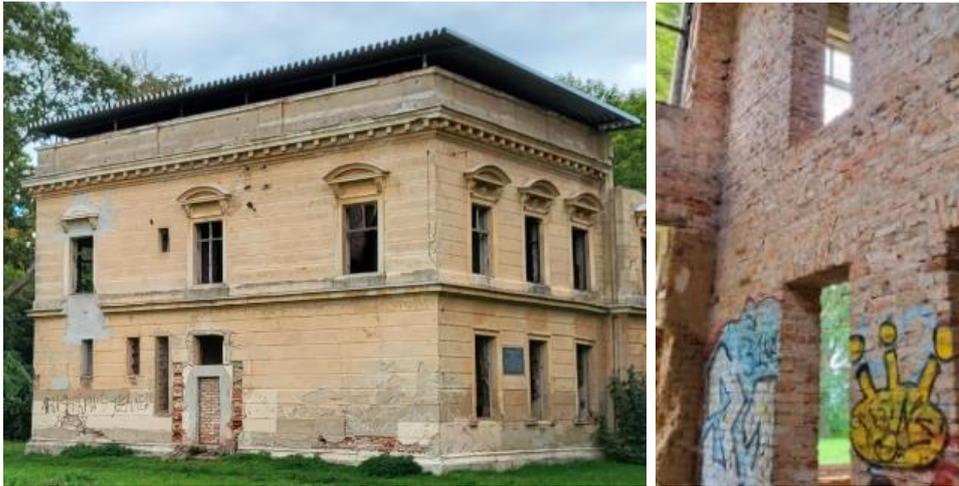


Abbildung 36: Bauzustand linker Gebäudeteil⁷⁰

Vom ursprünglich dreieinhalbgeschossigen mittleren Gebäudeteil existiert nur noch die zweigeschossige Außenmauer auf der Eingangsseite sowie die mit einem Schutzdach gesicherten Säulen.



Abbildung 37: Bauzustand mittlerer Gebäudeteil⁷¹

Der rechte Gebäudeteil entsprach in seiner Kubatur und Dimensionierung dem linken Gebäudeteil. Es sind lediglich noch die Außen- und Innermauern des Erdgeschosses vorhanden, die aber aufgrund eines fehlenden Schutzdaches der Witterung ausgesetzt sind. Im Kurzgutachten «Sicherung Haus

⁶⁹ ebenda

⁷⁰ Eigene Darstellung

⁷¹ Eigene Darstellung

Demmin» wird aufgrund des hohen Sanierungsaufwandes der Abtrag des rechten Gebäudeflügels empfohlen.



Abbildung 38: Bauzustand rechter Gebäudeteil⁷²

Kosten

Die Einschätzung der Realisierungskosten soll eine erste Orientierung zur Bewertung der beiden Varianten geben. Die Kosten werden unterteilt in die Herstellungskosten des Gebäudes und die erforderlichen Erschließungskosten des Grundstücks. Die Herstellungskosten werden anhand von Kostenkennwerten für vergleichbare Objekte ermittelt und sind der Planungsphase «Vorvertragliche Kostenschätzung» zuzuordnen. Dazu wurden beim BKI Baukosteninformationszentrum die Preise von 26 Vergleichsobjekten der Kategorie «Bibliotheken, Museen und Ausstellungen», mit Stand 1. Quartal 2022, abgefragt. Der berechnete Kostenrahmen dient als eine Grundlage für die Entscheidung über die Bedarfsplanung sowie für grundsätzliche Finanzierungsüberlegungen und zur Festlegung der Kostenvorgaben.

Die Kosteneinschätzung der Entwicklungsszenarien «Museum: Wiege und Zukunft Pommerns» sowie «Mischnutzung - Multifunktionales Stadthaus» umfassen die Sanierung und den teilweisen Neubau des Herrenhauses sowie den Neubau des Nebengebäudes.

Bei der Gebäudesanierung wird unterschieden zwischen der Gebäudehüllensanierung, d.h. die Wiederherstellung des Außenmauerwerks und der Dachabdeckung sowie der Innenraumsanierung. Die Erarbeitung eines detaillierten Leistungsverzeichnisses inkl. Kostenschätzung sollte im Vorfeld des Bauantragsverfahrens durch Architekten und Statiker erbracht werden.

Die Gebäudehüllensanierung umfasst im Wesentlichen folgende Leistungen:

- Rückbau der massiv geschädigten und einsturzgefährdeten Bausubstanz des Herrenhauses.
- Rückbau des rechten Flügels bis in Sockelhöhe
- Beseitigung der konstruktiven Schäden am Mauerwerk
- mauermäßige und konstruktive Sanierung des Sockels, der Außenfassaden und der umlaufenden Attika inkl. Gesims entsprechend bauhistorischer und restauratorischer Anforderungen

⁷² Eigene Darstellung

- Wiederherstellung der Fenster- und Türöffnungen
- Sanierung der Säulen und Wiederherstellung des Eingangstreppebereiches sowie des Balkons oberhalb der Säulen
- Wiederherstellung der Dach- und Deckenbalkenkonstruktionen einschließlich dem Ausbau der Dach- und Deckenfüllungen in Vorbereitung des nachfolgenden Innenausbau

Die Innenraumsanierung-/herstellung umfasst folgende Leistungen:

- Realisierung der Innenwände und Decken entsprechend des Nutzungskonzeptes
- Herstellung von baukonstruktiven Einbauten
- Herstellung der bautechnischen Anlagen (Wasser, Abwasser, Gas, Wärmeversorgung, Elektro, Kommunikationstechnik)

Die Ermittlung der möglichen Herstellungskosten erfolgt auf Basis von Kostenkennwerten, die entsprechend der DIN 276 in Kostengruppen (KG) gegliedert sind. Für das Gebäude wird die Energieeffizienz KfW 40 angestrebt.

- **KG 100 – Grundstück**

Da die Grundstücksflächen im Eigentum der Hansestadt Demmin stehen, werden keine Kosten für einen möglichen Grunderwerb angesetzt.

- **KG 200 – vorbereitende Maßnahmen**

Die vorbereitenden Maßnahmen umfassen die Baugrund- und Gebäudesubstanzuntersuchung, das Herrichten des Baugrundstücks, die archäologische Baubegleitung sowie die öffentliche «äußere» Erschließung und die nicht öffentliche «innere Erschließung des Grundstücks». Im Allgemeinen kann bei den «vorbereitenden Maßnahmen» von einer Größenordnung von 5 % der Kostengruppe «300/400 - Bauwerk» ausgegangen werden. Der Leistungsumfang ist für beide Entwicklungsszenarien vergleichbar, da jeweils Leistungen zum teilweisen Abbruch der vorhandenen Bausubstanz sowie zur Sicherung der vorhandenen Gebäudehülle erforderlich sind.

- **KG 210**

Die Einschätzung des Leistungsumfanges zum Abbruch und zur Sicherung der vorhandenen Bausubstanz orientiert sich am «Kurzgutachten – Sicherung Haus Demmin».⁷³ Aufgrund der nicht vorhandenen bzw. nicht mehr nutzbaren Erschließung auf dem Grundstück sind Maßnahmen zur äußeren und inneren Erschließung erforderlich.

- **KG 220**

Dabei umfasst die äußere Erschließung die Verlängerung von vorhandenen Erschließungsleitungen im Husar-Schulz-Weg über die Tollense-Brücke bis zum Übergabepunkt auf dem Grundstück. Mit der inneren Erschließung wird die Ver- und Entsorgung von «Haus Demmin» sichergestellt.

⁷³ Kurzgutachten Sicherung Haus Demmin, Architekturbüro für Hochbau – Denkmalpflege, 2015

- **KG 230**

Die nichtöffentliche Erschließung umfasst die Heranführung und den Anschluss der Ver- und Entsorgungsleitungen an das «Haus Demmin». Die Kosten werden für die Abwasserentsorgung sowie die Wasser- und Stromversorgung sowie die Telekommunikationsanbindung kalkuliert. Auf einen Gasanschluss sollte verzichtet werden und stattdessen die Wärmeversorgung über nachhaltige Energien und eine Wärmepumpe sichergestellt werden. Für die innere Erschließung wird von Leitungslängen von 120 m ausgegangen.

- **KG 300 – Bauwerk - Baukonstruktionen**

Die Kosten der KG 300 umfassen im Wesentlichen den Erdbau und die Gründung des Gebäudes sowie die Außen- und Innenwände, Decken und Dächer. Die Kosten des Bauwerks unterscheiden sich für die beiden Entwicklungsszenarien, sodass nachfolgend die Annahmen für deren Leistungsumfang gesondert formuliert werden.

- **KG 310/320:**

Die Erdbauarbeiten umfassen das Abtragen des Bodens und die Vorbereitung des Untergrundes für die Gründung bzw. die Herstellung der Bodenplatte.

- **KG 330**

Die Leistungen für die Herstellung der Außenwände sind für die Entwicklungsszenarien zu unterscheiden.

Wiege und Zukunft Pommerns: Die Außenwände des linken Gebäudeteils werden originalgetreu, so weit wie möglich unter Verwendung der vorhandenen Bausubstanz realisiert. Im mittleren und rechten Gebäudeteil wird die originalgetreue Fassade bis auf eine Höhe von ca. 5 m wieder hergestellt. Diese umschließt einen darin befindlichen Glaskubus, der sich an der Höhe des linken Gebäudeteils von ca. 10 m orientiert.

Mischnutzung – Multifunktionales Stadthaus: Die Außenwände des linken Gebäudeteils werden originalgetreu, so weit wie möglich unter Verwendung der vorhandenen Bausubstanz wieder hergestellt.

- **KG 340: Innenwände**

Wiege und Zukunft Pommerns: Innenwände werden nur für den linken Gebäudeteil kalkuliert. Auf beiden Etagen wird die ursprünglich vorhanden Mittelgangerschließung vorgesehen. Der mittlere und rechte Gebäudeteil wird aus einem Glaskubus bestehen. Eine weitere innere räumliche Unterteilung wird nicht vorgesehen, so dass die Realisierung der Glaswände des Kubus als Kostenposition «Innenwände» ausgewiesen wird.

Mischnutzung – Multifunktionales Stadthaus: Es wird die räumliche Gliederung des Gebäudes auf zwei Ebenen, im linken und rechten Gebäudeteil, sowie auf drei Ebenen im mittleren Gebäudeteil vorgesehen.

- **KG 350: Decken**
Wiege und Zukunft Pommerns: Deckenflächen werden nur für den linken Gebäudeteil und dort auf beiden Etagen kalkuliert. Die Kosten für die Deckenfläche des Glaskubus sind in der KG 330 enthalten, da der gesamte Kubus über die Bezugsgröße «umbauter Raum» kalkuliert wird.
Mischnutzung - Multifunktionales Stadthaus: Die Deckenflächen werden für den linken und rechten Gebäudeteil mit jeweils zwei Ebenen und für den mittleren Gebäudeteil mit drei Ebenen geplant.
- **KG 360: Dächer**
Unabhängig vom umzusetzenden Entwicklungsszenarios wird eine vollständige Überdachung des Gebäudes in der Größe von ca. 610 m² vorgesehen.
- **KG 380: baukonstruktive Einbauten**
Dazu gehören mit dem Bauwerk fest verbundene Einbauten, die für eine konkrete Zweckbestimmung vorgesehen werden. Mögliche Kosten werden mit einem pauschalen Kostenkennwert über die BGF berücksichtigt.
- **KG 400 – Bauwerk - technische Anlagen**
Die Kostengruppe 400 umfasst alle Kosten der im Bauwerk eingebauten oder daran angeschlossenen und fest verbundenen technischen Anlagen und Anlagenteile. Dazu gehören u.a. die Ver- und Entsorgungsanlagen des Gebäudes, kommunikationstechnische Anlagen sowie Förderanlagen. Eine erste Abschätzung des zu berücksichtigenden Kostenumfanges erfolgt über die BGF der jeweiligen Entwicklungsvariante und Kostenkennwerten des Baukosteninformationszentrums (BKI) für Vergleichsobjekte der Kategorie «Bibliotheken, Museen und Ausstellungen» (Stand 1. Quartal 2022).
- **KG 600 – Möblierung/ Ausstattung**
Diese Position wird kostenseitig nicht gesondert ausgewiesen, da sie nicht die Investitionskosten in das Gebäude/ Grundstück umfasst.
- **KG 700: Baunebenkosten**
Die Baunebenkosten fallen für die Planung und Durchführung der Umsetzung der Entwicklungsszenarien an und werden auf Grundlage der Honorarordnung, der Gebührenordnung oder weiteren vertraglichen Vereinbarungen berechnet. Pauschal werden diese mit 23% der Kostengruppen 300 und 400 kalkuliert. Die Tabelle 12 zeigt die Gegenüberstellung der Kostenermittlung der Vorzugsvarianten.

11.2 Kostenermittlung - Nebengebäude

In Abhängigkeit der umzusetzenden Entwicklungsvariante zur Wiederherstellung des Herrenhauses ist die konzeptionelle Einbindung des Nebengebäudes sinnvoll. In diesem können ergänzende Nutzungen wie z.B. Gastronomie und/ oder Veranstaltungsräume, die aufgrund des begrenzten Flächenangebotes im Herrenhaus nur mit Einschränkungen umsetzbar sind, realisiert werden. Die Lage und die Abmaße des Nebengebäudes begründen sich aus dessen historischen Standort.

- **KG 200 – vorbereitende Maßnahmen**

Die vorbereitenden Maßnahmen umfassen das Herrichten des Baugrundstücks, die Baugrunduntersuchung, die archäologische Baubegleitung sowie die nicht öffentliche Erschließung des Nebengebäudes. Die Kosten der öffentlichen Erschließung sind in der Kostenermittlung für das Herrenhaus enthalten. Die innere Erschließung wird von einem Übergabepunkt am Herrenhaus über eine Entfernung von ca. 30 m an das Nebengebäude herangeführt.

- **KG 300/400 – Bauwerk**

Die Realisierung des Nebengebäudes erfolgt entsprechend der historischen Vorgaben als eingeschossiger Baukörper. Um die Eingriffe in den Boden so gering wie möglich zu halten, könnte ein Wiederaufbau des Nebengebäudes über Punktfundamente und in Holzständerbauweise erfolgen.

Die Kostenermittlung für das Nebengebäude ist der Tabelle 13 zu entnehmen.

Kosten inkl. MwSt. 2022 / DIN 276:2018-12	Nebengebäude		
KG 200 Herrichten und Erschließen			
210 Herrichten	psch		10.000 €
220 öffentliche Erschließung			0 €
230 nichtöffentliche Erschließung			
231 Abwasserentsorgung	180 €/m	30 m	5.400 €
232 Wasserversorgung	140 €/m	30 m	4.200 €
235 Stromversorgung	100 €/m	30 m	3.000 €
236 Telekommunikation	100 €/m	30 m	3.000 €
KG 300 Bauwerk-Baukonstruktion			
310 Baugrube	65 €/m ²	313 m ²	20.345 €
320 Gründung	250 €/m ²	313 m ²	78.250 €
330 Außenwände	500 €/m ²	320 m ²	160.000 €
340 Innenwände	363 €/m ²	80 m ²	29.040 €
350 Decken	426 €/m ²	313 m ²	133.338 €
360 Dächer	400 €/m ²	340 m ²	136.000 €
390 sonstige Baukonstruktion			
KG 400 Bauwerk-techn. Anlagen			
410 Abwasser, Wasser	82 €/m ²	313 m ²	25.666 €
420 Wärmeversorgungsanlagen	128 €/m ²	313 m ²	40.064 €
430 luftechn. Anlagen	148 €/m ²	313 m ²	46.324 €
440 elektr. Anlagen	200 €/m ²	313 m ²	62.600 €
450 Kommunikations-, sicherheits- und informationstechnische Anlagen	70 €/m ²	313 m ²	21.910 €
460 Förderanlagen	78 €/m ²	0 m ²	0 €
470 Nutzungsspezifische und verfahrenstechnische Anlagen	59 €/m ²	0 m ²	0 €
480 Gebäude- und Anlagenautomation	65 €/m ²	313 m ²	20.345 €
KG 700 Baunebenkosten		20%	154.776 €
	Summe		954.258 €

Tabelle 13: Kostenermittlung Nebengebäude⁷⁵

11.3 Kostenermittlung - Außenanlagen und Freiflächen

Die Außenanlagen (KG 500) werden entsprechend ihrer Nutzung und Lage gesondert kalkuliert. Dabei wird zwischen den Außenanlagen des Plangebietes (innere Erschließung) und den Außenanlagen der äußeren Erschließung unterschieden. Entsprechend ihres Nutzungszwecks sind diese unmittelbar für den Betrieb und die Bewirtschaftung des Gebäudes erforderlich (z.B. Zuwegung zum «Haus Demmin») bzw. wünschenswert (z.B. Wegeverbindung südlich Nettoparkplatz zum Husar-Schulz-Weg).

Außenanlagen – Innere Erschließung

Für die befahrbaren Flächen wird eine Asphaltbetondeckschicht der Belastungsklasse Bk1,0 (gem. Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus

⁷⁵ Eigene Berechnung

von Verkehrsflächen, RStO 2012) kostenseitig kalkuliert. Nicht zu befahrende Wege werden mit dem Ausbaustandard «wassergebundene Decke» berücksichtigt. Die weiteren für die Öffentlichkeit zugänglichen Flächen des Plangebietes sind entsprechend ihrer geplanten Nutzungen herzurichten. Dazu gehören die Freiflächen in unmittelbarer Umgebung des Herrenhauses und des Nebengebäudes, die Streuobstwiese sowie die Waldfläche auf Wallanlagen.

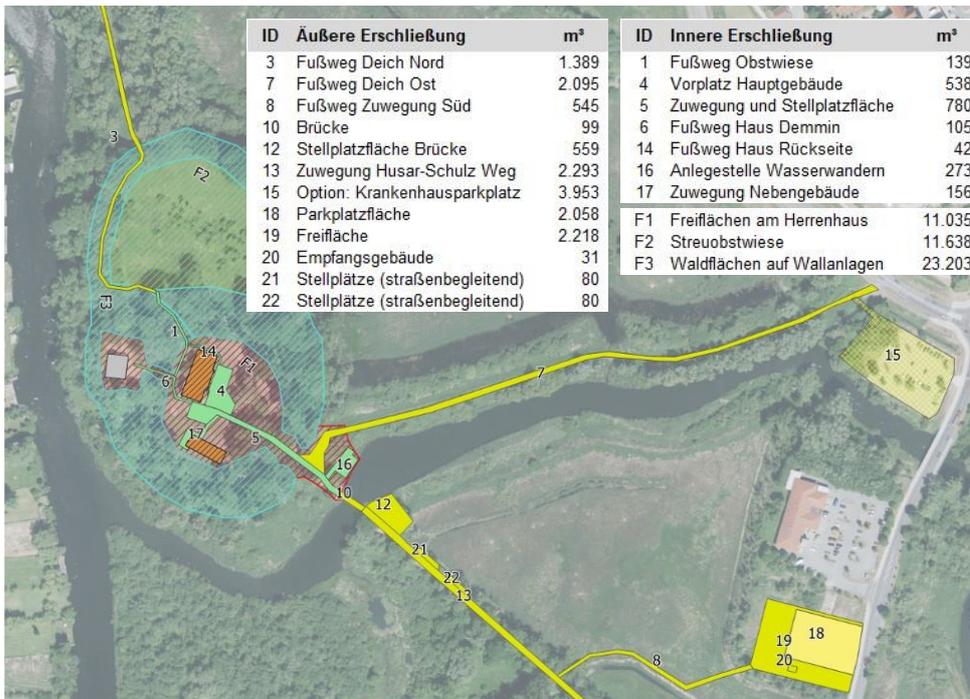


Abbildung 39: Erschließung und Freiflächen⁷⁶

⁷⁶ Eigene Darstellung

Für die Herstellung der Außenanlagen des Plangebietes sollte von folgendem Kostenrahmen ausgegangen werden (s. Tabelle 14):

Kosten inkl. MwSt. 2022 / DIN 276:2018-12		Außenanlagen		
		Innere Erschließung		
KG 500	Außenanlagen			
	1. Fußweg Obstwiese	70 €/m ²	139 m ²	9.730 €
	4. Vorplatz Hauptgebäude	90 €/m ²	538 m ²	48.420 €
	5. Zuwegung und Stellplätze	90 €/m ²	780 m ²	70.200 €
	6. Fußweg Haus Demmin	70 €/m ²	105 m ²	7.350 €
	14. Fußweg Haus Rückseite	70 €/m ²	42 m ²	2.940 €
	16. Anlegestelle Wasserwandern		psch	30.000 €
	17. Fußweg Nebengebäude	70 €/m ²	156 m ²	10.920 €
	F1 Freiflächen am Herrenhaus	2 €/m ²	11.035 m ²	22.070 €
	F2 Streuobstwiese	0,5 €/m ²	11.638 m ²	5.819 €
	F3 Waldflächen auf Wallanlage	0,5 €/m ²	23.203 m ²	11.602 €
KG 700	Baunebenkosten		20%	43.810 €
			Summe	262.861 €

Tabelle 14: Kostenermittlung Außenanlagen – innere Erschließung⁷⁷

Außenanlagen – Äußere Erschließung

Die äußeren Zuwegungen «3. Fußweg Deich Nord», «7. Fußweg Deich Ost», und «13. Husar-Schulz Weg» sind vorhanden und werden durch die Öffentlichkeit genutzt. Im Rahmen der Sanierung «Haus Demmin» sollten diese Flächen entsprechend des zu erwartenden Besucherverkehrs ausgebaut und qualitativ angepasst werden. Der «7. Fußweg Deich Ost» ist grundsätzlich als Radweg nutzbar. Die Nutzung des «3. Fußweges Deich Nord» als Radwegeverbindung ist zum aktuellen Zeitpunkt nur eingeschränkt möglich. In der nachfolgenden Kostenkalkulation ist der Ausbau als Radweg berücksichtigt.

Für die in der Abbildung 39 dargestellten Flächen der «10. Brücke inkl. 12. Parkplatzfläche Süd» und des «15. Krankenhausparkplatzes» werden keine Kosten berücksichtigt, die im Rahmen der Entwicklung «Haus Demmin» entstehen.

Da der Husar-Schulz Weg aufgrund seiner Breite und des Ausbaustandards (ca. 3,0 m asphaltierte Fahrbahn und ca. 1,0-1,5 m Randstreifen) nicht für den zu erwartenden Zuwachs an motorisierten Individualverkehr geeignet ist, wird südlich des Nettomarktes der Ankauf einer Fläche von ca. 5.900 m² vorgesehen, auf der ein Parkplatz für die Besucher von «Haus Demmin» errichtet werden könnte. Der «8. Fußweg Zuwegung Süd» stellt mit ca. 170 m die fußläufige Verbindung zwischen dem neu zu errichtenden Parkplatz und dem Husar-Schulz-Weg dar. Die neu zu errichtende Wegeverbindung führt durch das Naturschutzgebiet, das als Feuchtbiotop ausgewiesen ist. Da bei Hochwasser die Fläche nördlich des Husar-Schulz Weges überschwemmungsgefährdet ist, kann eine Wegeverbindung nur auf einem Wall/Deich bzw. Bohlensteg errichtet werden. Die Herstellung eines Walls/Deiches mit Fußweg würde durch den umfangreichen Einsatz von

⁷⁷ Eigene Berechnung

Baumaterialien und den notwendigen Verdichtungsmaßnahmen Kosten i.H.v. ca. 1.800 EUR/ lfd. Meter verursachen. Aus den erforderlichen Böschungswinkeln resultiert bei der Realisierung eines Walls/ Deiches ein vergleichsweise höherer Flächenverbrauch. Aus Sicht der Genehmigungsfähigkeit und der zu erwartenden Kosten ist die Realisierung eines Bohlensteiges sinnvoller. Die Kosten sind mit ca. 700 EUR/ lfd. Meter deutlich geringer als bei der Wallvariante. Da durch die Realisierung eines Bohlensteiges weder der natürliche Wasseraustausch im Feuchtbiotop noch der Lebensraum der Tiere eingeschränkt wird, ist dessen Genehmigungswahrscheinlichkeit höher als die der Wallvariante.

Alternativ zu einer direkten Fußwegeverbindung vom neuen Parkplatz südlich von Netto zum Husar-Schulz Weg, könnte der vorhandene Fußweg an der B 194 (Treptower Straße) genutzt werden. Dadurch würde sich die fußläufige Entfernung vom Parkplatz zum «Haus Demmin» von 530 m (Haus Demmin über «8. Fußweg Zuwegung Süd») um ca. 250 m auf ca. 780 m verlängern.

Für die Realisierung der erforderlichen Parkplätze müssten von Netto Flächen erworben werden (Nr. 18, 19, 20). Für die Grundstücksgröße von ca. 5.900 m² werden Erwerbskosten von 15 EUR/m² berücksichtigt. In der Kalkulation der Herstellungskosten werden 50 PKW, 2 Busstellplätze sowie die erforderlichen Verkehrsflächen eingestellt. Insgesamt sollte von ca. 2.100 m² versiegelter Fläche ausgegangen werden.

Auf der Parkplatzfläche Süd wird weiterhin ein kleines eingeschossiges Gebäude vorgesehen, das als «Eyecatcher» und Startpunkt zum «Haus Demmin» fungieren soll. Dabei sind die Nutzungen als Warteraum für einen Shuttlebus, Bereitstellung von Informationsmaterial zur Historie und den Ausstellungsinhalten von «Haus Demmin» sowie sanitäre Einrichtungen denkbar. Für die Kostenkalkulation wird von einer Grundfläche von 30 m² ausgegangen.

Aufgrund der angrenzenden Naturschutzgebiete ist die Verbreiterung der Zuwegung des Husar-Schulz Weges (lfd. Nr. 13) nicht möglich. Lediglich der behindertengerechte Ausbau und die Realisierung von Parktaschen, auch als Ausweichmöglichkeit von Begegnungsverkehr, sollte angestrebt werden.

Die Kostermittlung der Außenanlagen der äußeren Erschließung ist der Tabelle 15 zu entnehmen.

Kosten inkl. MwSt. 2022 / DIN 276:2018-12		Außenanlagen Äußere Erschließung		
KG 100	Gründerwerb Parkplatzfläche Süd	15 €/m ²	5.949 m ²	89.235 €
KG 300/ 400	Bauwerk-Baukonstrukt./ techn. Anl.	2.300 €/m ²	20 m ²	46.000 €
KG 500	Außenanlagen			
	3. Fußweg Deich Nord	60 €/m ²	1.752 m ²	105.120 €
	7. Fußweg Deich Ost	3 €/m ²	2.095 m ²	6.285 €
	8. Fußweg Zuwegung Süd	700 €/m	170 m	119.000 €
	10. Brücke	0 €/m ²	99 m ²	0 €
	12. Stellplatzfläche Brücke	0 €/m ²	559 m ²	0 €
	13. Zuwegung Husar-Schulz Weg	35 €/m ²	2.293 m ²	80.255 €
	15. Krankenhausparkplatz	0 €/m ²	3.953 m ²	0 €
	18. Parkplatzfläche	140 €/m ²	2.058 m ²	288.120 €
	19. Freifläche	60 €/m ²	2.218 m ²	133.080 €
	20. Empfangsgebäude		psch.	70.000 €
	21./22. Stellplätze (straßenbegleitend)	140 €/m ²	160 m ²	22.400 €
KG 700	Baunebenkosten		20%	62.132 €
			Summe	1.021.627 €

Tabelle 15: Kostenermittlung Außenanlagen - äußere Erschließung⁷⁸

11.4 Kostenermittlung - Nullvariante

Die Nullvariante beinhaltet lediglich den Bestandserhalt der vorhandenen Gebäudesubstanz sowie eine verbesserte Wegeerschließung des Standortes, verbunden mit Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung der Außenanlagen. Die ausführliche Beschreibung der Nullvariante ist dem Kapitel 9.5 zu entnehmen.

Die Maßnahmen zur Sicherung und zum Schutz sowie zur Substanzerhaltung des ehemaligen Herrenhauses verfolgen das Ziel, die Ruine vor dem weiteren Verfall zu schützen und eine öffentliche Zugänglichkeit zu gewährleisten. Im Kurzgutachten zur «Sicherung Haus Demmin»⁷⁹ aus dem Jahr 2015 wurde eine Einschätzung der erforderlichen Sicherungsmaßnahmen und der resultierenden Kosten vorgenommen. Erste Maßnahmen wie die Errichtung eines Schutzdaches gegen Niederschlag sowie das Schließen von Rissen in der Gebäudehülle wurden in den vergangenen Jahren umgesetzt. Für weitere Maßnahmen der Substanzerhaltung und der Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit sollten Kosten i.H.v. 100 TEUR berücksichtigt werden.

Zur Ertüchtigung der Außenanlagen für die Besucher von «Haus Demmin» könnte ein kleiner Vorplatz und die Zuwegung zum Hauptgebäude hergestellt werden sowie die umlaufende Wegeführung vom Herrenhaus und zur Burgruine verbessert werden. Für diese Maßnahmen ist von Kosten i.H.v. ca. 25 TEUR auszugehen.

⁷⁸ Eigene Berechnung

⁷⁹ Kurzgutachten «Sicherung Haus Demmin», Architekturbüro für Hochbau – Denkmalpflege, Burg Stargard, 2015

Entsprechend der zur Verfügung stehenden Finanzmittel ist zur Attraktivitätssteigerung des Standortes die Qualifizierung weiterer Außenanlagen der inneren Erschließung gem. Tabelle 14 wünschenswert.

11.5 Zusammenfassende Darstellung der Baukosten und Risikobetrachtung

In der Tabelle 16 werden die Investitionskosten für die beiden Vorzugsvarianten gegenübergestellt:

	Wiege und Zukunft Pommerns	Mischnutzung
Herrenhaus	4.160.529 €	5.436.828 €
Nebengebäude	954.258 €	
Außenanlagen innere Erschließung	262.861 €	262.861 €
Außenanlagen äußere Erschließung	1.021.627 €	1.021.627 €
Summe (brutto)	6.399.275 €	6.721.316 €

Tabelle 16: Gegenüberstellung der Kosten pro Variante⁸⁰

In der Gegenüberstellung der zu erwartenden Kosten zeigt sich, dass die Museumsnutzung aufgrund der Realisierung des Glaskubus günstiger ausfällt als ein vollständiger Wiederaufbau des Herrenhauses nach historischem Vorbild. Aufgrund der Synergieeffekte zu einer Museumsnutzung wird die Errichtung des Nebengebäudes in der Variante «Wiege und Zukunft Pommerns» vorgesehen.

Risikobetrachtung

Die Ermittlung der Investitionskosten erfolgt auf Grundlage von Vergleichskennzahlen aus den Jahren 2021 und 2022. In Abhängigkeit der zeitlichen Umsetzung der jeweiligen Variante werden inflationsbedingte Änderungen der Rahmenbedingungen zu verzeichnen sein, die unmittelbaren Einfluss auf die Gesamtfinanzierung der Projektrealisierung haben werden. Jedoch ist davon auszugehen, dass zukünftige Kostensteigerungen für Baumaterialien, Personal und Kreditzinsen einhergehen mit höheren Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung sowie Eintrittsgeldern.

Das finanziell größte Risiko, besteht in der Abweichung von den kalkulierten Investitionskosten. Diese wurden auf Grundlage von Vergleichszahlen für aktuell realisierte Museums- und Ausstellungsgebäude kalkuliert. Präzisere Kostenschätzungen gem. der HOAI-Leistungsphasen (Lph.) können aber erst auf der Grundlage von konkreten Detailplänen und Massenermittlungen abgegeben werden. Die mögliche Abweichung in der Kostenermittlung der jeweiligen Planungsphase zur Kostenfeststellung nach Realisierung der Baumaßnahme zeigt die Abbildung 40:

⁸⁰ Eigene Berechnung

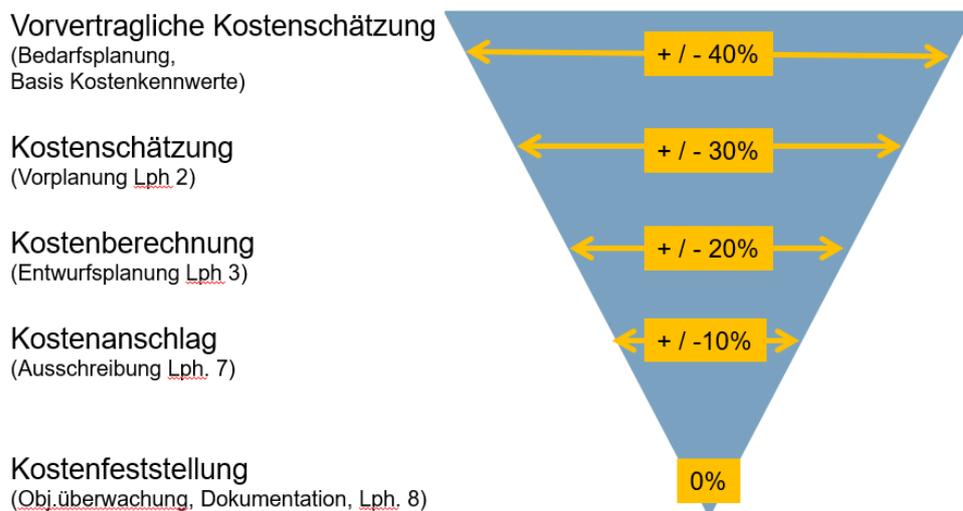


Abbildung 40: Kostenermittlung in Abhängigkeit der Planungsphasen gem. HOAI⁸¹

12. Betriebswirtschaftliche Einnahmen-Ausgabenbe- trachtung

12.1 «Museum: Wiege und Zukunft Pommerns»

Einnahmen lfd. Betrieb

Zur Einschätzung der zukünftigen Besucher- und Umsatzzahlen werden Referenz- und Vergleichswerte bestehender Museumsstandorte herangezogen. Im Rahmen der Vergleichsbetrachtung wurde aber kein Museumsstandort gefunden, der 1:1 den Nutzungsvorstellungen von «Haus Demmin» entspricht. Dieses ist auch ein Beleg dafür, dass das avisierte Nutzungskonzept als Kombination aus historischem und Zukunftsmuseum einen einmaligen Charakter hat. Die Auswahl der Vergleichshäuser erfolgte auf Grundlage der Kennzahlen «Ausstellungsfläche», «Spezialisierung auf Ausstellungsthemen» und «Einzugsgebiet». Die Besucherzahlen wurden für das Jahr 2019 analysiert, da die «Coronajahre» 2020 und 2021 nicht repräsentativ sind. Bei Ausstellungsflächen zwischen 500 m² und 1.500 m² betragen die Besucherzahlen zwischen 20.000 und 80.000 Personen. Als Vergleich dazu, konnte das überregional bekannte und größte Naturkunde-Museum Norddeutschlands, das Meeresmuseum in der Stralsunder Altstadt, im Jahr 2019 ca. 172.000 Besucher bei einer Ausstellungsfläche von ca. 8.000 m² verzeichnen. Für den Museumsstandort «Wiege und Zukunft Pommerns» sollte von **Besucherzahlen** in der Größenordnung von **ca. 50.000 Personen pro Jahr** ausgegangen werden. Dieses entspricht durchschnittlich ca. 180-200 Tagesbesuchern.

Bei denen, in die Vergleichsbetrachtung einbezogenen Museumsstandorte, bewegen sich die Eintrittspreise für Vollzahler zwischen 4,00 EUR und 13,00 EUR. Da die geplante Umsetzung der Ausstellungsinhalte u.a. in «augmented und virtual reality» besonders ein junges Publikum, insbesondere auch Schulklassen und Familien ansprechen wird, sollte beim

⁸¹ HOAI

durchschnittlichen **Preis pro Eintrittskarte** von höchstens **7,50 EUR** ausgegangen werden.

Weitere Einnahmemöglichkeiten ergeben sich aus dem Betrieb des Museumsshops. Ein auf die Ausstellungsinhalte abgestimmtes Sortiment trägt zur Attraktivitätssteigerung des Gesamterlebnisses «Wiege und Zukunft Pommerns» bei. Als Kalkulation kann von einem **durchschnittlichen Gewinn** aus den Verkäufen im **Museumsshop** von ca. **3,00 EUR/ Besucher** ausgegangen werden.

Der Glaskubus wird aufgrund seiner Funktion zur Umsetzung des «virtual-reality-Konzeptes» auch für temporäre Drittnutzungen zur Verfügung stehen. Dieses könnten z.B. Konzerte, Firmenanlässe oder Hochzeiten sein. Für die Einnahmenkalkulation aus der **Vermietung des Glaskubus** werden im Jahr **20 Veranstaltungen** für eine Miete von **jeweils 500 EUR** berücksichtigt.

Im Nebengebäude bietet sich die Einrichtung eines Gastronomiebetriebes bzw. Café inkl. Veranstaltungsraum an, um die Aufenthaltsqualität und die Verweildauer am «Haus Demmin» zu erhöhen. Bei einer Verpachtung von gastronomischer Einrichtung und Veranstaltungsraum werden bei einer **Nutzflächengröße von ca. 220 m²** die monatlichen **Pachteinnahmen mit ca. 8,00 EUR/m²** kalkuliert.

Zusammenfassend werden die jährlichen Einnahmen für die Variante «Wiege und Zukunft Pommerns» wie folgt eingeschätzt:

	Bezugsgröße		Kennwert		Einnahmen (Jahr)
Eintritt	50.000	Personen	7,50 €	/Ticket	375.000 €
Museumsshop	50.000	Personen	3,00 €	/Person	150.000 €
Vermietung Glaskubus	20	Veranstaltungen	500,00 €	/Veranstaltung	10.000 €
Verpachtung Gastronomie	220	m ²	96,00 €	/m ²	21.120 €
	Summe				556.120 €

Tabelle 17: Einschätzung der jährlichen Einnahmen der Nutzungsvariante «Wiege und Zukunft Pommerns»⁸²

Ausgaben lfd. Betrieb

Die wesentlichen Ausgabenpositionen zur Sicherstellung des lfd. Museumsbetriebs sind Personalkosten, Ausstellungen und Veranstaltungen, Öffentlichkeitsarbeit und Marketing, der allgemeine Museumsbetrieb sowie der Gebäudeunterhalt.

Die Personalkosten werden in Abhängigkeit der Ausstellungsfläche kalkuliert. Vergleichszahlen weisen den erforderlichen Personaleinsatz bei Ausstellungsflächengrößen von ca. 1.000 m² mit 0,4 – 1,2 Personen je 100 m² Ausstellungsfläche aus. Die Nutzungsvariante «Wiege und Zukunft Pommerns» könnte mit einer Ausstellungsfläche von ca. 600 m² realisiert werden. Bei einem Personenäquivalent von 1,0 pro 100 m² ergibt sich ein Personalbedarf von 6 Personen. An **Personalkosten** inkl. Sozialabgaben

⁸² Eigene Berechnung

sollten zu Beginn des Museumsbetriebs **300.000 EUR** im Jahr eingeplant werden.

Ausstellungen und Veranstaltungen

Für die Umsetzung wechselnder Ausstellung und die Organisation von Veranstaltungen sind Finanzmittel erforderlich, die aufgrund von Vergleichszahlen in einer Größenordnung von ca. 20% der jährlichen Personalkosten berücksichtigt werden sollten. Pauschal werden für die Ausgabenposition «**Ausstellungen und Veranstaltungen**» jährlich **60.000 EUR** eingestellt.

Öffentlichkeitsarbeit und Marketing

Insbesondere in den ersten Jahren des Museumsbetriebs wird für die erfolgreiche Etablierung des Konzeptes «Wiege und Zukunft Pommerns» eine intensive Öffentlichkeits- und Marketingarbeit erforderlich sein. Die Kosten dafür werden mit 10% der kalkulierten jährlichen Einnahmen aus Ticketverkäufen kalkuliert, sodass für die Ausgabenposition «**Öffentlichkeitsarbeit und Marketing**» **ca. 25.000 EUR/Jahr** berücksichtigt werden sollten.

Allgemeiner Museumsbetrieb

Für den **allgemeinen Museumsbetrieb**, der z.B. die Heiz- und Energiekosten sowie Aufwendungen für Reinigung, Reparaturen und Wartungen umfasst, werden pro Jahr **30.000 EUR** kalkuliert.

Werterhaltung Gebäude

Die Einschätzung der Kosten für die Werterhaltung des Gebäudes orientieren sich an der gewöhnlichen Nutzungsdauer von 50 Jahren. Bei Herstellungskosten von ca. 5,0 Mio. EUR sollten durchschnittlich pro Jahr ca. 100.000 EUR für die Werterhaltung des Gebäudes eingeplant werden. In den ersten Jahren nach Fertigstellung des Gebäudes werden voraussichtlich die erforderlichen **Reparatur- und Werterhaltungsmaßnahmen** deutlich geringer ausfallen, sodass hier von einer Größenordnung von **ca. 25.000 EUR pro Jahr** ausgegangen werden könnte.

Unterhaltung Außenanlagen

Zur dauerhaften Aufrechterhaltung der Attraktivität des Standortes ist die Qualität und das Erscheinungsbild der Außen- und Parkanlagen von «Haus Demmin» eine wichtige Voraussetzung. Entsprechend der jeweiligen Nutzung der Außenanlagen sind unterschiedliche Kostenansätze zu tätigen. Für die Pflege und Unterhaltung der Wegeverbindungen und befestigten Flächen werden inkl. Winterdienst 5,00 EUR/m² eingestellt. Für die unbefestigten Freiflächen am Herrenhaus und am Nebengebäude werden 1,00 EUR/m² und für die Streuobstwiese sowie die Waldflächen 0,10 EUR/m² eingeschätzt. Jährlich sollten damit für die **Pflege und Unterhaltung der Außenanlagen der «inneren Erschließung» ca. 23.000 EUR** eingestellt werden.

Zusammenfassend werden die jährlichen Ausgaben für die Variante «Wiege und Zukunft Pommerns» wie folgt eingeschätzt:

Ausgaben/Jahr	Ausgaben
Personalkosten	300.000 €
Ausstellungen und Veranstaltungen	60.000 €
Öffentlichkeitsarbeit und Marketing	25.000 €

allgemeiner Museumsbetrieb	30.000 €
Werterhaltung Gebäude	25.000 €
Unterhaltung Außenanlagen	23.000 €
Sicherheits- und Risikozuschlag (20%)	92.600 €
Summe	555.600 €

Tabelle 18: Einschätzung der jährlichen Ausgaben der Nutzungsvariante «Wiege und Zukunft Pommerns»⁸³

Finanzierung

Aus der Gegenüberstellung der in den Anfangsjahren zu erwartenden Ausgaben und Einnahmen ergibt sich der erforderliche Finanzierungsaufwand. So stehen den kalkulierten jährlichen Einnahmen von ca. 556 TEUR Ausgaben i.H.v. von ca. 463 TEUR gegenüber. Der resultierende jährliche Differenzbetrag von ca. 93 TEUR stünde dem Eigentümer zur Risikovorsorge bzw. für die Tilgung von Finanzierungsaufwendungen für die Realisierung der Museumsnutzung und der Herstellung der Außenanlagen zur Verfügung.

In der Theorie erfolgt die Finanzierung der Kosten für den Betrieb durch Einnahmen, die durch den Eintritt in die Museen erzielt werden. Häufig reichen diese Einnahmen aber nicht aus, um den laufenden Betrieb eines Museumsstandortes dauerhaft zu sichern. In der Regel finanzieren sich Museen in Deutschland über staatliche Zuschüsse aus Bund, Ländern und Kommunen, über die Einnahmen aus Förderprogrammen und Stiftungen.

Da für die Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes und der Außenanlagen ein besonderes Landesinteresse besteht, können Finanzierungsquellen in Betracht gezogen werden, die nur für ausgewählte Standorte in Frage kommen. Weiterhin muss zwischen den Investitionskosten, die im Rahmen der Wiederherstellung und Sanierung von «Haus Demmin» entstehen und den laufenden Kosten unterschieden werden, die für den Betrieb und die Bewirtschaftung des Gebäudes und die dauerhafte Umsetzung der jeweiligen Entwicklungsvariante entstehen.

Neben der direkten Verwendung für Fördermittel gewährt der Bund bei Denkmalschutzsanierung auch Steuervergünstigungen. Dabei lassen sich die Sanierungskosten als Abschreibung von der Steuer absetzen. Die Abschreibungssätze für Denkmalsanierungskosten fallen dabei besonders hoch aus. Die Abschreibungen können für alle Modernisierungskosten, die dem Denkmalerhalt oder der sinnvollen Nutzung dienen angesetzt werden. Eine steuerliche Betrachtung ist jedoch nicht Gegenstand der Machbarkeitsstudie.

12.2 Risikobetrachtung und Sensitivitätsanalyse - Museumsnutzung «Wiege und Zukunft Pommerns»

Ein wesentliches finanzielles Risiko besteht darin, dass die laufenden Einnahmen für Vermietung und Verpachtung sowie Eintrittsgelder zu hoch eingeschätzt werden. Diese würden dann nicht mehr ausreichen, um die

⁸³ Eigene Berechnung

laufenden Ausgaben für die Sicherstellung des Museumsbetriebes und die Bewirtschaftung des Gebäudes zu decken.

Zur Bewertung der Abhängigkeiten zwischen den kostendeckenden jährlichen Einnahmen und einer möglichen Ausgabenentwicklung, wird die wichtigste Einnahmenposition, die Eintrittserlöse, einer Sensitivitätsanalyse unterzogen. Diese zeigt die Besucherzahlen und durchschnittlichen Ticketpreise, die erforderlich sind, um variierende jährliche Aufwendungen zu decken.

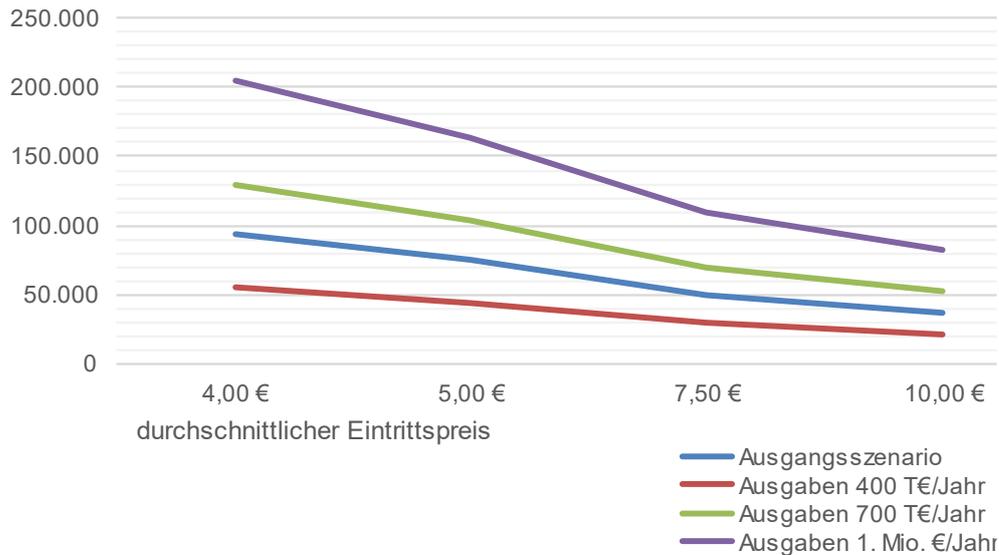


Abbildung 41: erforderliche Besucherzahlen und Eintrittspreise zur Deckung der jährlichen Aufwendungen⁸⁴

Wie bereits im Kapitel 12.1 beschrieben, sind für das Museumsszenario, in dem die jährlichen Aufwendungen mit ca. 556 TEUR eingeschätzt werden, ca. 50.000 Besucher im Jahr, bei einem durchschnittlichen Eintrittspreis von 7,50 EUR erforderlich. Sollte der Eintrittspreis von 7,50 EUR zu hoch angesetzt sein, wären bei einem auf 5,00 EUR verringerten Ticketpreis bereits jährlich 75.000 Besucher für eine Kostendeckung notwendig.

12.3 «Mischnutzung - Multifunktionales Stadthaus»

Einnahmen lfd. Betrieb

Die Einnahmen bei der Umsetzung der Variante «Mischnutzung - Multifunktionales Stadthaus» werden auf Grundlage der verschiedenen Gebäudenutzungen und vermietbaren Flächen eingeschätzt. Unabhängig einer zukünftigen Organisationsstruktur sind mögliche Mieteinnahmen bzw. Nutzungsgebühren als Bestandteil der Gesamtfinanzierung zu berücksichtigen.

Die Einnahmen für die Ausstellungsfläche zur Geschichte Pommerns und das Touristische Informationszentrum werden wie in der Variante 1 «Wiege und Zukunft Pommerns» auf Grundlage von Besucherzahlen und

⁸⁴ Eigene Berechnung

Eintrittspreisen eingeschätzt. Die Kalkulation der weiteren Einnahmen wird für folgende Flächennutzungen vorgenommen:

- Café bzw. gastronomischer Bereich
- Seminar und Veranstaltungsräume
- Trauzimmer/ Festsaal inkl. Dachterrasse

Die Einschätzung der zukünftigen Besucher- und Umsatzzahlen für den Ausstellungsbereich inkl. Touristisches Informationszentrum werden wie in der Museumsvariante Referenz- und Vergleichswerte bestehender Museumsstandorte herangezogen. Bei Ausstellungsflächen zwischen 500 m² und 1.500 m² betragen die recherchierten Besucherzahlen zwischen 20.000 und 80.000 Personen. Die Ausstellungsfläche in der Variante «Mischnutzung - Multifunktionales Stadthaus» beträgt inkl. Eingangsbereich und Touristisches Informationszentrum lediglich ca. 430 m². Auch im Vergleich zur Variante «Wiege und Zukunft Pommerns», wo von Besucherzahlen in der Größenordnung von ca. 50.000 Personen pro Jahr ausgegangen wird, sollten für die Ausstellungsfläche im Rahmen der Mischnutzung nicht mehr als **15.000 Besucher pro Jahr** kalkuliert werden. Dieses entspricht durchschnittlich ca. 60-75 Tagesbesuchern.

Die in der Vergleichsbetrachtung untersuchten Museumsstandorte verzeichnen Eintrittspreise für Vollzahler zwischen 4,00 EUR und 13,00 EUR. Da die Ausstellungsfläche bei der Mischnutzung vergleichsweise gering ausfällt, sollte auch nur von einem durchschnittlichen **Preis pro Eintrittskarte** von höchstens **4,00 EUR** ausgegangen werden.

Im Erdgeschoss ist neben den Ausstellungsflächen auch ein gastronomischer Bereich mit einer **Nutzfläche von ca. 165 m²** vorgesehen. Dieser soll die Aufenthaltsqualität am Standort erhöhen und die Möglichkeit für kleine Veranstaltungen bzw. auch das Catering für Seminare, Schulungen bzw. Festveranstaltungen, die in den Obergeschossen des Gebäudes durchgeführt werden können, bieten. Die monatlichen Pachteinahmen werden mit ca. **8,00 EUR/m²** eingeschätzt.

Im 1. Obergeschoss sind im westlichen Teil Räumlichkeiten für die Durchführung von Veranstaltungen, Empfänge, Seminare, Lesungen etc. vorgesehen. Im östlichen Teil des Gebäudes könnten Büros, Seminarräume und Ateliers eingerichtet werden. Bei einer nutzbaren Fläche von ca. 450 m² werden die möglichen **monatlichen Mieteinnahmen mit ca. 3.600 EUR** kalkuliert. Dieses entspricht 8,00 EUR/m² im Monat.

Der historische Bau des Herrenhauses verfügte im mittleren Gebäudeteil über ein 2. Obergeschoss. In der Variante der Mischnutzung wird der Wiederaufbau des historischen Baukörpers vorgesehen. Entsprechend des Nutzungskonzeptes könnte das 2. OG inkl. der Dachterrasse für Hochzeiten, Konzerte, Konfirmationen oder Firmenanlässe genutzt werden. Das 2. OG würde eine Nutzfläche von 230 m² bieten zzgl. der Dachterrasse in der Größe von ca. 105 m². Für die Einnahmenkalkulation aus der Vermietung des 2. Obergeschosses werden im Jahr **60 Veranstaltungstage** für eine Miete von **jeweils 400 EUR** berücksichtigt.

	Bezugsgröße		Kennwert		Einnahmen (Jahr)
Eintritt	15.000	Personen	4,00 €	/Ticket	60.000 €
Verpachtung Gastronomie	165	m ²	96,00 €	/m ²	15.840 €
Vermietung 1. OG	450	m ²	96,00 €	/m ²	43.200 €
Vermietung 2. OG	60	Veranstaltungen	400,00 €	/Veranstaltung	24.000 €
Summe					143.040 €

Tabelle 19: Einschätzung der jährlichen Einnahmen der Variante «Mischnutzung - Multifunktionales Stadthaus»⁸⁵

Ausgaben lfd. Betrieb

Die wesentlichen Ausgabenpositionen der Variante «Mischnutzung» sind die Personalkosten für den Einlass und die Beaufsichtigung der Ausstellung, Durchführung von Ausstellungen und Veranstaltungen, allgemeiner Ausstellungsbetrieb sowie die Werterhaltung des Gebäudes.

Die Personalkosten werden in Abhängigkeit der Ausstellungsfläche kalkuliert. Der reine Ausstellungsbereich wird ca. 150 m² betragen. Hinzu kommen das touristische Informationszentrum und der Kassenbereich. Bei einem Personenäquivalent von 1,0 pro 100 m² ergibt sich ein Personalbedarf von ca. zwei Personen. An **Personalkosten** inkl. Sozialabgaben sollten zu Beginn des Ausstellungsbetriebs **100.000 EUR** im Jahr eingeplant werden. Aufgrund der geringen Ausstellungsfläche und der kalkulierten Besucherzahlen ist eine Öffnung der Ausstellung zu bestimmten Wochentagen bzw. in saisonaler Abhängigkeit zu empfehlen.

Ausstellungen und Veranstaltungen

Für die Umsetzung der Ausstellung werden Kosten in der Größenordnung von ca. 20% der jährlichen Personalkosten berücksichtigt. Pauschal werden für die Ausgabenposition «**Ausstellungen und Veranstaltungen**» jährlich **20.000 EUR** eingestellt.

Allgemeiner Ausstellungsbetrieb

Für den **allgemeinen Ausstellungsbetrieb und Gebäudenebenkosten**, z.B. die Heiz- und Energiekosten sowie Aufwendungen für Reinigung, Reparaturen und Wartungen werden pro Jahr **30.000 EUR** kalkuliert.

Walterhaltung Gebäude

Die Einschätzung der Kosten für die Werterhaltung des Gebäudes orientieren sich an der gewöhnlichen Nutzungsdauer von 50 Jahren. Bei Herstellungskosten von ca. 5,6 Mio. EUR sollten durchschnittlich pro Jahr ca. 112.000 EUR für die Werterhaltung des Gebäudes eingeplant werden. In den ersten Jahren nach Fertigstellung des Gebäudes werden voraussichtlich die erforderlichen **Reparatur- und Werterhaltungsmaßnahmen** deutlich geringer ausfallen, sodass hier **ca. 30.000 EUR pro Jahr** berücksichtigt werden.

⁸⁵ Eigene Berechnung

Unterhaltung Außenanlagen

Die Kosten zur Unterhaltung der Außenanlagen sind bei der Mischnutzung vergleichbar mit der Variante «Wiege und Zukunft Pommerns», sodass für die **Pflege und Unterhaltung der Außenanlagen der «inneren Erschließung» ca. 23.000 EUR** eingestellt werden.

Zusammenfassend werden die jährlichen Ausgaben für die Variante «Mischnutzung - Multifunktionales Stadthaus» wie folgt eingeschätzt:

Ausgaben/Jahr	Ausgaben
Personalkosten	100.000 €
Ausstellungen und Veranstaltungen	20.000 €
allgemeine Ausstellungsbetrieb und Gebäudenebenkosten	30.000 €
Werterhaltung Gebäude	30.000 €
Unterhaltung Außenanlagen	23.000 €
Sicherheits- und Risikozuschlag (20%)	40.600 €
Summe	243.600 €

Tabelle 20: Einschätzung der jährlichen Ausgaben der Nutzungsvariante «Mischnutzung - Multifunktionales Stadthaus»⁸⁶

Finanzierung

Der Finanzierungsaufwand ergibt sich aus der Gegenüberstellung von Ausgaben und Einnahmen, die in den Anfangsjahren, nach Wiederherstellung des Herrenhauses zu erwarten sind. So stehen den kalkulierten jährlichen Einnahmen von ca. 134 TEUR Ausgaben i.H.v. von ca. 203 TEUR (ohne Sicherheits- und Risikozuschlag) gegenüber. Das resultierende jährliche Defizit von ca. 69 TEUR wäre durch den Eigentümer aus Drittmitteln zu finanzieren.

Wie bereits erläutert, liegt für die Sanierung des Herrenhauses ein besonderes Landesinteresse vor, sodass eine anteilige Finanzierung der Sanierungskosten i.H.v. 5,6 Mio. EUR zu erwarten wäre. Eine vollständige Kostendeckung der erforderlichen Sanierungsaufwendungen wird voraussichtlich nur durch die Inanspruchnahme von Krediten möglich sein. Im Allgemeinen wird die Sicherstellung des resultierenden Kapitaldienstes aus Zins- und Tilgungsleistungen durch die laufenden Einnahmen der Vermietung des Objektes sichergestellt. Wie aus der Gegenüberstellung der laufenden Ausgaben und Einnahmen nach Fertigstellung des Gebäudes ersichtlich, **werden der Betrieb und die Unterhaltung des Gebäudes inkl. der Außenanlagen bei der Variante «Mischnutzung» ein dauerhaftes Zuschussgeschäft sein**, sodass hieraus keine Mittel erwirtschaftet werden, die für eine Deckung des Kapitaldienstes genutzt werden könnten.

12.4 Risikobetrachtung und Sensitivitätsanalyse - Mischnutzung - Multifunktionales Stadthaus

In der Variante «Mischnutzung - Multifunktionales Stadthaus» liegt im Ausgangsszenario die jährliche Kostendeckung bei lediglich ca. 55%. In der

⁸⁶ Eigene Berechnung

Sensitivitätsanalyse wird nachfolgend dargestellt, wie sich die wesentlichen Einnahmegrößen aus Vermietung erhöhen müssten, um eine Deckung der jährlichen Aufwendungen zu erreichen.

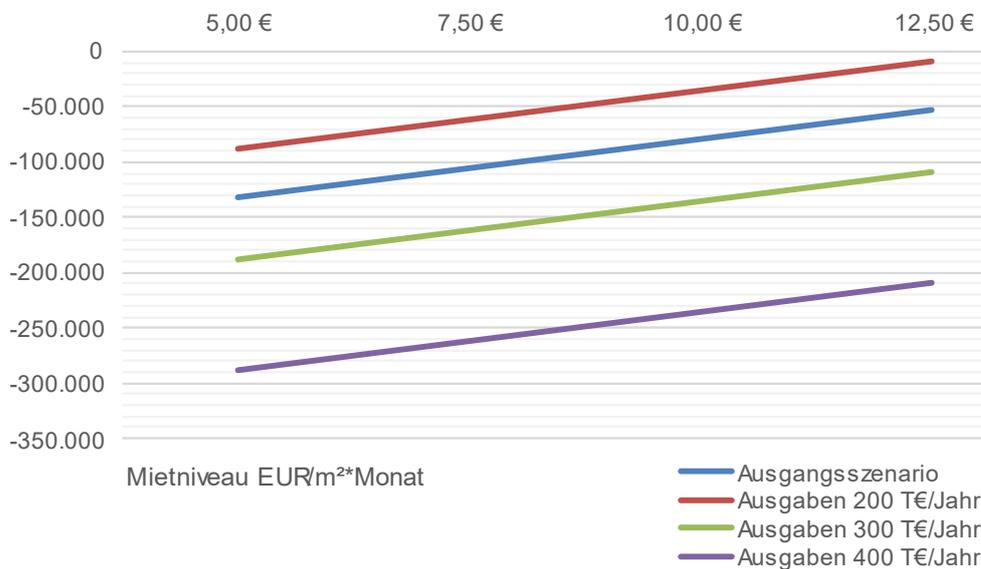


Abbildung 42: jährliches Defizit in Abhängigkeit des Mietniveaus⁸⁷

Aus der Abbildung wird deutlich, dass auch höhere Mieteinnahmen, bis zu 12,50 EUR/m² im Monat nicht ausreichen, um die Aufwendungen für die laufende Bewirtschaftung des Gebäudes inkl. der Ausstellungsfläche zu decken. Die in der Sensitivitätsanalyse berücksichtigten jährlichen Ticketeinnahmen von 60 TEUR berechnen sich aus dem durchschnittlichen Eintrittspreis von 4,00 EUR und 15.000 Besucher pro Jahr. Eine Erhöhung des durchschnittlichen Eintrittspreises bzw. der jährlichen Besucherzahlen könnten zu einer Verringerung des jährlichen Defizites führen. Ein höherer Ansatz auf Seiten des Eintrittspreises wird aber nicht empfohlen, da aufgrund der vergleichsweise geringen Größe der Ausstellungsfläche die Besucherzahlen und der durchschnittliche Eintrittspreis bereits angemessen eingeschätzt worden sind.

13. Drittmittel zur Schließung der Deckungslücke

Für den Wiederaufbau des Herrenhauses besteht die Möglichkeit Drittmittel zur Schließung bzw. Verringerung der Deckungslücke zu akquirieren. So können im Rahmen des Bundesförderprogramms «Erhaltung von Denkmälern» Zuschüsse beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege beantragt werden. Für die denkmalbedingten Mehraufwendungen bei der Sanierung des Gebäudes beträgt die Höhe des Zuschusses bis zu 50% der förderfähigen Kosten. Bei der Entwicklung des Standortes «Haus Demmin» kann von einem herausragendem Landesinteresse ausgegangen werden, sodass in diesem Einzelfall auch eine höhere Förderung möglich wäre. Die förderfähigen Kosten umfassen Arbeiten zur Sicherung, Erhaltung und Restaurierung

⁸⁷ Eigene Berechnung

der Originalsubstanz des Herrenhauses sowie zur Wiederherstellung von zerstörten Gebäudeteilen und zur rekonstruierenden Wiederherstellung untergegangener Teile.

Das ländliche Profil der Region ist auch der Grund für die Aufnahme in das Maßnahmenprogramm LEADER der Europäischen Union zur wirtschaftlichen Entwicklung und Förderung ländlicher Regionen durch innovative Aktionen und Programme. Im Rahmen des Programms zur Vernetzung von Aktionen zur Entwicklung der ländlichen Landwirtschaft (frz.: Liaison Entre Actions de Developpement de l'Economie Rurale) können Antragsteller aus der Region der Mecklenburgischen Seenplatte bei den lokalen LEADER-Aktionsgruppen «Demminer Land», «Mecklenburgische Seenplatte-Müritz» und «Mecklenburg-Strelitz» für die Jahre 2021, 2022 und 2023 Fördermittel für Kleinprojekte in Höhe von jeweils insgesamt maximal 20.000,00 EUR förderfähige Kosten beantragen. Flankiert wird die Förderkulisse durch die Lokale Aktionsgruppe «Demminer Land», die die Entwicklungsschwerpunkte thematisch und strategisch in den Handlungsfeldern «Demografischer Wandel/ Lebensqualität», «touristische Infrastruktur und touristische Angebote» und «Kultur» verortet.

Der Europäische Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raumes (ELER) stellt Mittel zur Verfügung, um die Wettbewerbsfähigkeit der Landwirtschaft zu festigen. Dabei soll auch der nachhaltige Umgang mit natürlichen Ressourcen und der Klimaschutz sichergestellt werden. Insgesamt soll eine ausgewogene territoriale Entwicklung der ländlichen Wirtschaft und Gemeinden erreicht werden, einschließlich der Schaffung und Aufrechterhaltung von regelmäßiger Beschäftigung.

Zusätzlich ist Demmin und das Umland in weitere europäische Förderkulissen eingebunden. Beispielsweise existieren EFRE-Förderungen zu den Themen Forschung, Entwicklung und Innovation, zur Förderung der Wettbewerbsfähigkeit von kleinen und mittleren Unternehmen, zur Verringerung der CO₂-Emissionen sowie zur integrierten nachhaltigen Stadtentwicklung. Aus dem Europäischen Sozialfonds (ESF) geht die Förderung nachhaltiger und hochwertiger Beschäftigung und Unterstützung der Mobilität der Arbeitskräfte hervor.

Die Tabelle 21 fasst diese und weitere potenzielle Finanzierungsmöglichkeiten für das «Haus Demmin» zusammen und weist das mögliche Fördervolumen sowie die dafür notwendigen Voraussetzungen aus.

Förderprogramme	Voraussetzungen	Fördervolumen
Deutsche Stiftung Denkmalschutz <i>Weblink: Weiterführende Informationen⁸⁸</i>	<u>Förderfähig sind:</u> - Erforschung des Denkmals - Restauratorische und konstruktive Voruntersuchungen - Planungskosten - Finanzielle Unterstützung der Wettbewerbe - Neubauteile zur Erhaltung und denkmalgerechten Nutzung	Einzelfallentscheidung

⁸⁸ In der pdf-Version wird beim «Anklicken» der »Weiterführenden Informationen« der Link zum Fördermittelprogramm aufgerufen.

Besondere Antragsmodalitäten

- Ausgefülltes Antragsformular (wird nach telefonischer Erstberatung zur Verfügung gestellt)
- Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege zum Denkmalwert
- Denkmalrechtliche Genehmigung
- Gegliederte Kostenaufstellung der geplanten denkmalpflegerischen Maßnahmen durch den Architekten
- Finanzierungsplan
- Planunterlagen und Nutzungskonzept
- Antragstellung jährlich bis zum 31. August

<p>LEADER-Förderung</p> <p><i>Weblink: Weiterführende Informationen</i></p> <p>Die Lokale Aktionsgruppe «Demminer Land» (LAG) https://leader-mse.de/Demminer-Land</p>	<p><u>Förderfähig sind:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Projekt/die Projektidee, das/die die Entwicklung der Region Demminer Land in den Handlungsfeldern «Demografischer Wandel/ Lebensqualität», «touristische Infrastruktur und touristische Angebote» und «Kultur» weiter voranbringt. <p><u>Besondere Antragsmodalitäten</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aussagekräftiger Finanzplan - Schlüssiges Konzept - Kofinanzierung <p>Lokale Aktionsgruppe «Demminer Land», die die Entwicklungsschwerpunkte thematisch und strategisch in den Handlungsfeldern «Demografischer Wandel/ Lebensqualität», «touristische Infrastruktur und touristische Angebote» und «Kultur» verortet</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Projekt soll sich den Zielen der verschiedenen HDF zuordnen lassen und im Aktionsgebiet liegen. - Antrag beim Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte bis zum 31. Januar des Folgejahres 	<p>Einzelfallentscheidung (bis zu 100% der Bruttokosten)</p>
<p>Europäischer Fonds für regionale Entwicklung (EFRE):</p> <p><i>Weblink: Weiterführende Informationen</i></p>	<p><u>Förderfähig sind:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Themen zu Forschung, Entwicklung und Innovation, Förderung der Wettbewerbsfähigkeit von kleinen und mittleren Unternehmen, Verringerung der CO₂-Emissionen, Maßnahmen zur integrierten nachhaltigen Stadtentwicklung 	<p>maximal 40 – 85 % der Projektsumme in Kofinanzierung</p>
<p>KfW-Effizienzhaus Denkmal</p> <p><i>Weblink: Weiterführende Informationen</i></p>	<p><u>Förderfähig sind:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Energetische Maßnahmen an Nichtwohngebäuden, die zu einer Effizienzgebäude-Stufe 70 oder besser führen, wobei eine Erneuerbare-Energien-Klasse oder Nachhaltigkeits-Klasse angestrebt werden soll - Sanierung von Baudenkmalen - Nachhaltigkeitszertifizierung. <p><u>Besondere Antragsmodalitäten</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Beauftragung von Energieeffizienz-Experten - Förderantrag 	<p>Bis zu 2,5 Mio. Euro</p>
<p>Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG NWG)</p> <p><i>Weblink: Weiterführende Informationen</i></p> <p><i>Weblink: Weiterführende Informationen</i></p>	<p><u>Förderfähig sind:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Maßnahmen an Nichtwohngebäuden, die die Energieeffizienz verbessern - Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle - Anlagentechnik (außer Heizung) - Anlagen zur Wärmeerzeugung (Heizungstechnik) - Heizungsoptimierung - Fachplanung und Baubegleitung <p><u>Besondere Antragsmodalitäten</u></p>	<p>50 % der förderfähigen Ausgaben, max. 5€ pro m² (NGF), max. 20.000€ pro Zuwendungsbescheid</p>

- Beauftragung von Energieeffizienz-Experten
- Förderantrag
- Lageplan der Gebäude

<p>Mittel der Gemeinschaftsaufgabe des Bundes und der Länder «Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes» (GAK) Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern</p>	<p><u>Förderfähig sind:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Integrierte ländliche Entwicklung - Verbesserung der Vermarktungsstrukturen - Wasserwirtschaftliche Maßnahmen - Küstenschutz - Benachteiligte Gebiete <p><u>Besondere Antragsmodalitäten</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Förderantrag 	<p>Einzelfallentscheidung (Bsp. FB1- bis zu 70.000€ einmalig oder teilw. 90.000€ jährlich - je nach Einsatzzweck)</p>
<p><i>Weblink: Weiterführende Informationen</i></p>		
<p>ELER – Beihilfe- oder Fördermaßnahmen des Europäischen Landwirtschaftsfonds im Rahmen des Entwicklungsprogramms des ländlichen Raums (EPLR)</p>	<p><u>Förderfähig sind:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Wissenstransfer und Innovation - Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit - Verarbeitung und Vermarktung - Verbesserung der Ökosysteme - Ressourcenschutz und Klimaeffizienz - Soziale Inklusion und wirtschaftliche Entwicklung <p><u>Besondere Antragsmodalitäten</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Förderantrag 	<p>Noch offen, da Förderperiode 2022 abgelaufen ist, noch keine genauen Infos für Fortführung bekannt</p>
<p><i>Weblink: Weiterführende Informationen</i></p>		
<p>Gemeinsame Agrarpolitik (GAP) – Stärkung ländlicher Regionen im Rahmen der EU-Förderung der gemeinsamen Agrarpolitik und der Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)</p>	<p><u>Förderfähig sind:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Förderung der Weitergabe von Wissen (Vernetzung) - Modernisierungen durch Innovation und Digitalisierung in der Landwirtschaft und in ländlichen Gebieten <p><u>Besondere Antragsmodalitäten</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Förderantrag 	<p>Einzelfallentscheidung</p>
<p><i>Weblink: Weiterführende Informationen</i></p>		
<p>Kulturstiftung für den Landkreis Nordwestmecklenburg zur Förderung und Unterstützung von Kunst, Kultur und Heimatpflege https://www.nordwestmecklenburg.de/de/kulturfoerderung.html</p>	<p><u>Förderfähig sind:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Projekte zu Themen Kunst und Kultur <p><u>Antragsverfahren/Unterlagen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Antrag 	<p>Einzelfallentscheidung</p>
<p>Friedrich-Lisch-Denkmalpreis des Landes Mecklenburg-Vorpommern</p>	<p><u>Förderfähig sind:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Vorbildliche Leistungen in der Denkmalpflege - Langjähriges Wirken auf dem Gebiet der Denkmalpflege - Nutzung traditioneller oder innovativer Handwerkstechniken <p><u>Besondere Antragsmodalitäten</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Vorschläge können bis zum 31. Mai jährlich eingereicht werden. 	<p>4.000 €</p>
<p><i>Weblink: Weiterführende Informationen</i> <i>Weblink: https://www.bundesstiftung-baukultur.de/foerderverein/netzwerk/preise/detail/friedrich-lisch-denkmalpreis</i></p>		
<p>Stiftung Wüstenrot</p>	<p><u>Förderfähig sind:</u> Projekte in den Bereichen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wissenschaft und Forschung - Lehre, Bildung und Erziehung - Kunst - Denkmalpflege - Pflege/ Erhaltung von Kulturwerten <p><u>Besondere Antragsmodalitäten</u></p>	<p>Einzelfallentscheidung</p>
<p><i>Weblink: Weiterführende Informationen</i></p>		

- Förderantrag bis zum 1. Februar, 1. April, 1. August, 1. November eines Jahres
- Projektbeschreibung
- Kurzdarstellung
- Kostenplan
- Finanzierungsplan

Sparkassenstiftung	<u>Förderfähig sind:</u> Projekte in den Bereichen <ul style="list-style-type: none"> - Kunst und Kultur - Denkmalpflege - Heimatpflege - Wissenschaft und Forschung - Natur- und Umweltschutz - Sport - Jugendpflege - Altenhilfe - Öffentliches Gesundheitswesen und Wohlfahrtswesen <u>Besondere Antragsmodalitäten</u> <ul style="list-style-type: none"> - Förderantrag 	Einzelfallentscheidung
--------------------	---	------------------------

Tabelle 21: Übersicht potenzieller Fördermöglichkeiten⁸⁹

14. Organisationsstruktur

Wie im Kapitel 11.1 erläutert, sind für die Realisierung der Museumsnutzung Finanzmittel in der Größenordnung zwischen 5,0 und 7,0 Mio. EUR einzuplanen. Da diese durch die Stadt Demmin nicht über den kommunalen Haushalt bereitgestellt werden können, sind Eigentums- und Organisationsstrukturen erforderlich, die einerseits der Stadt das Eigentum an «Haus Demmin» und deren Einflussmöglichkeiten auf die zukünftige Ausrichtung der Gebäudenutzung sichern und andererseits Möglichkeiten bieten, finanzielle Mittel für die Entwicklung von «Haus Demmin» zu akquirieren.

Eine kommunale Stiftung hat die Möglichkeit gezielt Vermögen für die Entwicklung des Standortes einzuwerben und die Aufgabenerfüllung langfristig zu sichern. Bei einer kommunalen Stiftung handelt es sich um eine organisatorisch verselbstständigte rechtsfähige Institution mit einem Stiftungszweck, der dem öffentlichen Interesse dient. Ihr Wirken ist auf den lokalen oder regionalen Bereich beschränkt. Die kommunale Stiftung des öffentlichen Rechts unterliegt der Kontrolle der Kommunalaufsicht. Das Vermögen kommunaler Stiftungen ist getrennt vom Haushalt der Gebietskörperschaft zu verwalten. Die Finanzierung wird dadurch erleichtert, dass die Stiftung Kredite aufnehmen kann. Weiterhin kann sie als Empfängerin von Fördermitteln, Zuschüssen und/oder Spenden fungieren.

Die Hansestadt Demmin ist bereits Rechtsträger der kommunalen Stiftung «Hospital Sanctus Spiritus». Damit verfügt die Stadt über Erfahrungen bei der Gründung und Verwaltung einer kommunalen Stiftung. Laut Satzung aus dem Jahr 2001 verfolgt die Stiftung «ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige Zwecke», insbesondere zur «Unterstützung älterer und hilfsbedürftiger Bürger sowie zur Förderung der Jugendarbeit». Wenn perspektivisch die Möglichkeit der kommunalen Stiftung zur Entwicklung von «Haus Demmin» weiterverfolgt wird, sollte die Möglichkeit der Ergänzung des

⁸⁹ Eigene Darstellung, in der pdf-Version wird beim «Anklicken» der »Weiterführenden Informationen« der Link zum Fördermittelprogramm aufgerufen

Stiftungszweckes von «Hospital Sanctus Spiritus» auf die Einbeziehung des Standortes «Haus Demmin» geprüft werden. Dadurch könnte das Gründungsprozedere für eine weitere Stiftung und die zusätzlichen Berichtspflichten u.a. gegenüber der Kommunalaufsicht vermieden bzw. reduziert werden.

15. Strategische Handlungsfelder und -empfehlungen

Für die Umsetzung einer der Nutzungsvarianten, wurden fünf thematische Handlungsfelder (HF) zusammen mit notwendigen Handlungsempfehlungen und Maßnahmen erarbeitet:

- HF 1: Variantenentscheidung und Start Umsetzungsphase
- HF 2: Konzeptentwicklung
- HF 3: Ausstellungs-/Museumskonzeption (bei Variante 1)
- HF 4: Gestalterische und bauliche Entwicklung
- HF 5: Image, Marketing, regionale Integration

Die nachfolgende Abbildung stellt die einzelnen strategischen Handlungsfelder und Handlungsempfehlungen dar:

Handlungsfeld	Handlungsempfehlung	Priorität (1-3)	Phase (1-4)
HF 1: Variantenentscheidung und Start Umsetzungsphase	Verwaltungsinterne Entscheidungsfindung zur Umsetzungsvariante	P 1	1
	Einbeziehung der Öffentlichkeit	P 1	1
	Erarbeitung Baugrund- und Baubstanzgutachten	P 1	1
	Bildung Steuerungsgruppe mit Museumsverein, Denkmalpflege, politischen Entscheidungsträgern	P 2	1
	Beantragung von Fördermitteln	P 1	P 1-2
	Mittelbereitstellung für Erarbeitung erforderlicher Planungsgrundlagen	P 1	1-2
HF 2: Konzeptentwicklung	Raum- und Flächenkonzept	P 1	2
	Träger- und Betreiberkonzept	P 1	1-2
	Freiraumkonzept	P 2	2-3
	Betriebs- und Personalkonzept	P 2	2-3
	Gutachten (Energiekonzept, Verkehrskonzept, Denkmalschutzgutachten, Umweltgutachten, Artenschutzgutachten, etc.)	P 1	2
	Finanzierungskonzept	P 1	1-4
HF 3:	Ausstellungsplanung und -gestaltung	P 1	2-3

Ausstellungskonzeption (bei Variante 1)	Finanzierungs- und Managementkonzept	P 1	2-3
	Aufbau und Planung einer wissenschaftlichen Begleitung	P 3	2
HF 4: Gestalterische und bauliche Entwicklung	Konkretisierung/Optimierung des Raumprogramms	P 2	3
	Realisierungswettbewerb	P 2	2-3
	Öffentlichkeitsbeteiligung	P 2	3
	Bauantragsverfahren und Genehmigung	P 1	3
	Sanierung und Neubau des Gebäudes sowie technische und verkehrliche Erschließung	P 1	3-4
HF 5: Image, Marketing, regionale Integration	Marketing/Imagekampagne/Öffentlichkeitsarbeit	P 2	2-3
	Netzwerkbildung und Kooperationsmöglichkeiten	P 2	2
	Integration in Tourismuskonzepte, Ortsplänen und Karten	P 2	2-3
	Austausch mit regionalen Tourismusverbänden	P 3	3
	Anpassung regionaler Wegenetze	P 2	3

Tabelle 22: Strategische Handlungsfelder und Handlungsempfehlungen⁹⁰

In den Kapiteln 15.1 - 15.5 werden die einzelnen Handlungsfelder und -empfehlungen näher erläutert.

15.1 Handlungsfeld 1: Variantenentscheidung und Start Umsetzungsphase

Verwaltungsinterne Entscheidungsfindung zur Umsetzungsvariante

Dieses Handlungsfeld ist als Ausgangspunkt zur Umsetzung des Konzeptes anzusehen. In Abstimmung mit beteiligten Ämtern, soll geprüft und verwaltungsintern entschieden werden, welche der in Kapitel 10 dargestellten Varianten umgesetzt werden soll.

Einbeziehung der Öffentlichkeit

Mit dem Ziel, das neue Standortkonzept den Bürgern, Gewerbetreibenden und Interessierten vor Ort vorzustellen sowie über den künftigen Maßnahmen und Umsetzungsprozess zu informieren, soll eine frühzeitige Einbeziehung der Öffentlichkeit ermöglicht werden.

Dies kann in Form einer Abendveranstaltung vor Ort oder als Online-Beteiligung zur Vorstellung der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie und der künftigen Entwicklung des Standortes durchgeführt werden. Im Vorfeld der Beteiligungsveranstaltung wäre eine Auslegung des Infomaterials

⁹⁰ Eigene Darstellung

(Informationsplakate/Flyer etc.) an zentralen Standorten und/oder in der Stadtverwaltung sowie online auf der Homepage der Verwaltung denkbar.

Erarbeitung Baugrund- und Bausubstanzgutachten

Zur Einschätzung der praktischen Umsetzbarkeit der Gebäudesanierung bzw. der Realisierung eines Glaskubus ist eine Untersuchung des Baugrundes sowie der vorhandenen Bausubstanz erforderlich. Im Ergebnis der Untersuchungen können konkrete Maßnahmen zur Gewährleistung der statischen Anforderungen festgelegt und die resultierenden Kosten eingeschätzt werden.

Bildung Steuerungsgruppe mit Museumsverein, Denkmalpflege, politischen Entscheidungsträgern

Zur Koordinierung weiterer Schritte vor Ort, wird die Bildung einer Steuerungsgruppe empfohlen, der neben der Verwaltung und politischen Entscheidungsträgern auch der Museumsverein angehören sollte.

Mittelbereitstellung für Erarbeitung erforderlicher Planungsgrundlagen

Neben den organisatorischen Rahmenbedingungen liegt ein wesentlicher Aspekt der Machbarkeit in der Finanzierung der Variantenumsetzung. Hierzu sind in einem ersten Schritt die erforderlichen Planungen, Gutachten und Konzepte zu benennen und deren Mittelbedarf einzuschätzen. Grundsätzlich müssen kommunale und private Mittel unterschieden werden. Bei den kommunalen Mitteln ist die vorausschauende Planung und die Bereitstellung im Haushalt der Stadt erforderlich. Die Nutzung von Fördermöglichkeiten auf verschiedenen Ebenen (Fördermittelberatung über Bundes-, Landes- und Kommunale Fördermittel etc.) und die Akquisition von externen Finanzmitteln (Drittmittel, Sponsoring etc.) sind dabei zu prüfen.

15.2 Handlungsfeld 2: Konzeptentwicklung

Raum- und Flächenkonzept

Das im Kapitel 10 erstellte Raumprogramm mit einem Flächenkonzept soll im Rahmen eines architektonischen Realisierungswettbewerbes untersucht und für einzelne Nutzungen vertieft/präzisiert werden. Frühzeitig soll eine konkrete Ermittlung/Berechnung der notwendigen Flächen und Anforderungen wie z. B. Lüftung, Barrierefreiheit aus den entsprechenden Normen geschaffen werden.

Träger- und Betreiberkonzept

Für die weitere Ausarbeitung des Nutzungskonzeptes der ausgewählten Variante gilt es eine Absicherung der Trägerschaft als Grundlage der musealen, kulturellen und sozialen Arbeit sowie dem gastronomischen Betrieb zu ermöglichen und potenzielle Kooperationspartner zu finden.

Die Zuständigkeit für die Trägerschaft des Museums- und/oder Veranstaltungsbetriebs, des Gaststättenbetriebs sowie ihre finanziellen und inhaltlichen/professionellen Kompetenzen sollen frühzeitig geklärt werden (Gemeinde, Akteure, Vereine, andere ehrenamtliche Akteure etc.).

In Hinblick auf das Betreiberkonzept soll die personelle und räumliche Ausstattung sowie die Unterhaltung des Gebäudes berücksichtigt werden. Diese ist u. a. abhängig von der Besucherzahl bzw. der saisonalen Gegebenheiten.

Zudem soll die Möglichkeit betrachtet werden, ggf. ehrenamtliche Unterstützung für das Gebäude oder für museumspädagogische Aufgaben einzuwerben.

Freiraumkonzept

Neben der Umsetzung des Nutzungskonzeptes und der damit verbundenen Etablierung/Umsetzung eines der Szenarien, ist die Entwicklung eines Freiraum- und Erschließungskonzeptes für die gesamte Anlage erforderlich, um eine bessere Anbindung des Standortes in eine Wege- und Verkehrsstruktur zu gewährleisten.

Für eine bessere Zugänglichkeit und Wahrnehmbarkeit von «Haus Demmin» ist die Verbesserung der Eingangssituation (insbesondere von der Brücke aus) sinnvoll. Zudem könnte die bessere Sichtbarkeit z. B. durch Betonung der Eingangssituation gewährleistet werden. Dabei soll möglichst die barrierefreie Zugänglichkeit von verschiedenen Seiten zum Standort «Haus Demmin» umgesetzt werden, um den Zugang für alle Nutzergruppen zu ermöglichen.

Für eine abschließende Prüfung von geeigneten Maßnahmen wird daher empfohlen, verkehrsplanerische Expertise einzuholen und ein mit den entsprechenden Fachverwaltungen abgestimmtes Verkehrs- und Parkraumkonzept zu erarbeiten.

Betriebs- und Personalkonzept

Für den geplanten Betrieb des Gebäudes mit seinen künftigen Nutzungen ist es notwendig, ein Betriebskonzept mit der Beschreibung von Anweisungen und Fakten zu erarbeiten. Das Betriebskonzept sollte über einen Betrachtungszeitraum von 10-15 Jahren plausibel darlegen, dass der Betrieb des Museums- oder des Kulturstandortes und/oder der Gastronomie wirtschaftlich nachhaltig geführt werden kann.

Das Betriebskonzept ist als wesentlicher Bestandteil für die Finanzierungszusage unabdingbar und soll veranschaulichen, wie die Finanzierungs- und Fördergelder zum Aufbau eines Betriebes eingesetzt werden sollen, der anschließend rentabel wirtschaftet, um zukünftige Kosten und Investitionen aus eigenen Umsätzen zu finanzieren.

Dem hinzuzufügen ist ein Personalkonzept mit einer Personalbedarfsermittlung, die aussagekräftig die Mindestanzahl an Fachkräften für einen Betrieb der jeweiligen Bereiche (Gebäudewirtschaft, Verwaltung, Museum, Gastronomie etc.), deren Rollen und Zuständigkeiten darstellt.

Gutachten

Da im Rahmen der Machbarkeitsstudie bei beiden Varianten viele komplexe Nutzungen vorgesehen sind, die miteinander kombiniert werden sollen, ist eine frühzeitige Einbindung von Fachplanern und Gutachtern (insbesondere zu Themen Energiekonzept, Verkehrskonzept, Denkmalschutzgutachten, Umweltgutachten, Artenschutzgutachten etc.) empfehlenswert.

Finanzierungskonzept

Ein Finanzierungskonzept soll einerseits den Neubau und die Sanierung von «Haus Demmin» und andererseits die anstehenden Betriebskosten (Bewirtschaftung der jeweiligen Variante) sowie die Medien- und Technikerschließung des Gebäudes berücksichtigen.

Zusätzlich soll die Finanzierung der Entwicklung von Außenanlagen in das Konzept einfließen, wobei die Verbesserung der Fuß- und Radwegsituation durch Aufwertung von Verkehrs- und Erschließungsflächen geschaffen werden soll (zudem sind fortlaufende Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen zu beachten). Ebenfalls ist die Entwicklung neuer Stellplatzflächen zu berücksichtigen, deren Größe und Anforderungen sich nach dem Bedarf der jeweiligen Planungsvariante richtet. Das Finanzierungskonzept ist auf den jeweils aktuellen Stand der Planung fortzuschreiben.

15.3 Handlungsfeld 3: Ausstellungskonzeption (Museumsvariante)

Das Handlungsfeld 3 ist ausschließlich bei der Planungsvariante «Wiege und Zukunft Pommerns» umzusetzen/zu beachten. Es umfasst die Handlungsempfehlungen, die auf die Notwendigkeit der Erarbeitung einer Ausstellungs- und Gestaltungsplanung sowie eines Finanzierungs- und Managementkonzeptes für den künftigen Museumsstandort abzielen.

Ausstellungs- und Gestaltungsplanung

Für die Variante «Wiege und Zukunft Pommerns» wird ein Museumskonzept zusammen mit einer Ausstellungs- und Gestaltungsplanung ausgearbeitet. Das Museumskonzept bildet eine Grundlage für die Museumsarbeit und zeigt deren langfristige und mittelfristige Pläne/Perspektiven. Somit bedarf es einer strategischen Konzeption mit Darstellung der Museumsangebote, wobei verschiedene touristische Belange mitberücksichtigt werden sollen.

Das künftige Museum als Lern- und Interaktionsort erfüllt zudem eine wichtige gesellschaftliche Bildungsrolle, weshalb seine Vermittlungsinhalte allgemein verständlich und entsprechend repräsentiert werden sollen. Somit ist es wichtig, passende gestalterische Ansätze zu wählen, um die Inhalte der Ausstellungen ansprechend zu kommunizieren.

Das Ausstellungs- und/oder Sammlungskonzept beinhaltet Inhalte und Themen, verschiedene Bestandsgruppen und perspektivische Themenschwerpunkte sowie eine entsprechende Begründung für die gewählten Darstellungsformate.

Zusätzlich sollen die Dauer-, Wechsel- und Sonderausstellungen im Konzept mitberücksichtigt werden, die sich an den Bedürfnissen und Erwartungen der Besucher orientieren.

Finanzierungs- und Managementkonzept

Um die Umsetzung des Museumsbetriebes zu ermöglichen, muss die Grundfinanzierung über einen längeren Zeitraum gesichert werden. Voraussichtliche Kosten für den laufenden Betrieb (Betriebs- und Personalkosten) müssen dabei mitberücksichtigt werden. Die Grundfinanzierung des Museums (Vereinbarungen, Verträge etc.) soll um zusätzliche Finanzierungsquellen (Anteil des Trägers, Drittmittel etc.) erweitert werden.

Das Museumsmanagement sollte über vielfältige Qualifikationen sowie inhaltliche und organisatorische Querschnittskompetenzen verfügen, da diese entscheidend für ein erfolgreiches Museumsprofil und eine effektive Organisationsstruktur sind (insbesondere bei klassischen Arbeitsfeldern, wie Bewahren, Sammeln, Ausstellen, Vermitteln, etc.). Insbesondere spielt dabei die strategische Planung inhaltlicher, personeller, betrieblicher und wirtschaftlicher Aspekte eine wesentliche Rolle. Das interne Management soll Personalentwicklungspläne berücksichtigen.

Zudem soll das Managementkonzept Marketingaspekte sowie Öffentlichkeitsarbeit inkludieren, um den Bekanntheitsgrad des Museums zu fördern sowie Kooperationspartner aus anderen Kultur- und Bildungseinrichtungen zu gewinnen.

Aufbau und Planung einer wissenschaftlichen Begleitung

Für die Entwicklung eines überregional bedeutenden Museumsstandortes mit historischen Inhalten und «Zukunftsvisionen» bietet sich die Einbeziehung einer wissenschaftlichen Begleitung an. Diese soll einerseits die geschichtlichen Fakten bewerten und darstellen und andererseits bei der inhaltlichen Ausarbeitung und Visualisierung der «Zukunftsvisionen» unterstützen.

15.4 Handlungsfeld 4: Gestalterische und bauliche Entwicklung

Konkretisierung/Optimierung des Raumprogramms

Die erfolgreiche und wirtschaftlich tragfähige Umsetzung des Nutzungskonzeptes erfordert neben den konzeptionellen und somit bedingten baulichen Veränderungen ebenfalls eine technische, rechtliche und wirtschaftliche Anpassung der Anforderungen an den künftigen Betrieb.

Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen

Die frühzeitige und intensive Abstimmung von stadtplanerischen und bauordnungsrechtlichen Belangen ist sicherzustellen, um spätere Hürden in der Umsetzung zu reduzieren oder auszuschließen. Die Überprüfung des bestehenden Baurechtes unter besonderer Betrachtung des Standortes in übergeordneten, informellen Planungen, soll in einer frühen Phase stattfinden.

Durchführung eines Realisierungswettbewerbs

Um die optimale Variante für den Standort zu entwickeln, sollte ein Realisierungswettbewerb in einem zweistufigen Verfahren für Bergergemeinschaften aus Architekten und Landschaftsarchitekten nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013)⁹¹ durchgeführt werden. Gegenstand des Wettbewerbes ist der architektonische Entwurf eines Gebäudes (Museumsgebäudes in der Variante 1 oder eines multifunktionalen Gebäudes in der Variante 2) sowie die freiraumplanerische Gestaltung der unmittelbaren Gebäudeumgebung. Optional soll der Neubau des Nebengebäudes mit einer gastronomischen Nutzung bei der Gestaltung mitberücksichtigt werden.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Wettbewerbsarbeiten können z.B. in Form einer Ausstellung (digital und/oder vor Ort) für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Im

⁹¹ BMUB 2014

Rahmen der Ausstellung sollte der Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben werden, sich zu den Wettbewerbsvorschlägen zu äußern. Diese sind durch die Verwaltung und die Steuerungsgruppe zu prüfen und bei Bedarf in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

15.5 Handlungsfeld 5: Image, Marketing, regionale Integration

Marketing/Imagekampagne/Öffentlichkeitsarbeit

Mit dem Ziel Akteure vor Ort zu vernetzen und eine Standortbindung zu schaffen, sollen Image- und Marketing-Kampagnen im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit geplant werden. Denkbar wäre u.a. die Findung des Museumsnamens oder eines Museumslogos zur Stärkung der Identitätsstiftung in der Öffentlichkeit.

Ebenfalls sollte ein Internetauftritt «Haus Demmin» mit Informationen über den neuentstandenen Ort, Online-Angeboten, Fotos, Berichten, Baufortschrittsberichten, Videopodcasts etc. entstehen. Zudem soll optional eine digitale Veranstaltungsplattform auf der Homepage einer der Nutzungsvarianten geplant werden, um über aktuelle (Ausstellungs-)Angebote, Workshops und andere Veranstaltungen zu informieren. Neben der eigenen Website ist es sinnvoll, sich über zahlreiche andere Websites zu präsentieren und in wichtigen Plattformen der Stadt aufgenommen zu werden.

Neben der digitalen Präsenz sollen Informationsmaterialien und -medien wie Imagebroschüren, Flyer, Magazine und Plakate für das Marketing entwickelt werden.

Netzwerkbildung und Kooperationsmöglichkeiten

Binnenmarketing bedeutet Kommunikation und Kooperation mit allen touristischen Leistungsträgern sowie weiteren relevanten Gruppen. Daher ist es wichtig, als weiteren Bestandteil des Standortes (des Museums oder Kultur- und Veranstaltungsortes je Variante) eine Arbeitsgruppe im Bereich Museumsmanagement und/oder Marketing vorzusehen, die für künftige Kooperation des Standortes mit anderen touristischen Leistungsträgern aus der Stadt und Region sowie anderen relevanten Unternehmen und Organisation zuständig sein wird. Gemeinsame Ausstellungen oder Kunstprojekte sowie gemeinsame Aktionen im öffentlichen Raum tragen dazu bei, den Planungsstandort «Haus Demmin» als attraktiven historischen Kulturort stärker wahrzunehmen und wertzuschätzen. Hierbei sind zu zukünftigen Nutzergruppen, wie Schulen und Kindertagesstätten aktive Kontakte aufzubauen, um das «Haus Demmin» in Bildungs- und Veranstaltungsplanungen der Einrichtungen einzubinden.

Bei der Umsetzung der Museumsvariante wäre insbesondere eine Kontaktaufnahme zum Deutschen Museumsverband e. V. empfehlenswert.

Integration in Tourismuskonzepte, Ortsplänen und Karten

Allgemein ist die Integration des Hauses Demmin in bestehende Tourismuskonzepte (wie u. a. Landestourismus Konzeption Mecklenburg-Vorpommern, Rad-, Wander- und Wassertourismus) anzustreben. Ebenfalls sollte der Standort auf Karten, Ortsplänen sowie online in Suchmaschinen- und

Kartendiensten (Google, Bing etc.) sichtbar sein. Die Aufnahme in den Wasserwanderführer «Auf dem Amazonas des Nordens»⁹² ist denkbar.

Empfehlenswert ist die Anerkennung des Hauses Demmin als künftiger Tourismus- und Kulturort in Mecklenburg-Vorpommern durch das Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit.⁹³ Hierzu muss ein Erhebungsbogen mit Angaben zur touristischen Destination, kulturellen und/oder historischen und sonstigen (Freizeit-)Einrichtungen des Planungsortes eingereicht werden.

Austausch mit regionalen Tourismusverbänden

Es sollte der Kontakt mit der Wirtschaftsförderung des Landkreises aufgenommen werden, um den Austausch zu fördern. Die Einbindung in den Landestourismusverband Mecklenburg-Vorpommern e. V. sollte ebenfalls fokussiert werden.

Anpassung regionaler Wegenetze

Der Standort muss in die Fußwegeverbindungen der Stadt integriert werden. Um die Besucher sowie die Touristen über den Ort zu informieren sowie ein Bewusstsein für das historische Erbe - vor allem bei der lokalen Bevölkerung zu entwickeln - ist die Errichtung einer angemessenen Beschilderung sowie von Wegweisern empfehlenswert. Auch kann durch die Errichtung von Informationsstelen (z. B. mit QR-Codes an zentralen Orten) über das «Haus Demmin» (aber auch über andere Angebote) informiert werden.

15.6 Zeit-/ Maßnahmenplan

Die Zeit- Maßnahmenplanung ermöglicht einen Überblick der Zusammenhänge und der zeitlichen Abfolge der im Kapitel 15 veranschaulichten Handlungsfelder und Handlungsempfehlungen. Die nachfolgenden Erläuterungen werden durch die Abbildung 43 konkretisiert.

Im **Handlungsfeld (HF) 1** «Variantenentscheidung und Start Umsetzungsphase» wird nach Vorlage der Machbarkeitsstudie für «Haus Demmin» eine öffentliche Diskussion der möglichen Entwicklungsszenarien und -inhalte empfohlen. Zur Absicherung der praktischen Umsetzbarkeit der Nutzungsvorstellungen könnte bis zum Sommer 2023 kurzfristig ein Gutachten zum Baugrund- und zur Bausubstanz erarbeitet werden. Daran anschließend sollte durch die politischen Gremien der Stadt die Entscheidung über die umzusetzende Entwicklungsvariante getroffen werden. Die museale Nutzung von «Haus Demmin» ist in beiden Szenarien Bestandteil einer zukünftigen Entwicklung, sodass bereits im *Herbst 2023* eine Steuerungsgruppe aus Erfahrungsträgern des Museumsvereins, der Denkmalpflege und politischen Entscheidungsträgern gebildet werden könnte. In Zusammenarbeit mit der Steuerungsgruppe sind durch die Verwaltung die Planungsgrundlagen zu benennen, die im Rahmen der Standortentwicklung zu erarbeiten sind. Diese sind im Rahmen der Haushaltsplanung kostenseitig zu berücksichtigen und wenn möglich, Fördermittel zu beantragen.

⁹² <https://www.auf-nach-mv.de/kanu/kanutouren/a-kanutour-peene>

⁹³ <https://www.regierung-mv.de/Landesregierung/wm/Tourismus/Tourismusorte-und-Tourismusregionen/>

Das **Handlungsfeld 2** beinhaltet die Phase der **«Konzeptentwicklung»**. Für die Entwicklung von «Haus Demmin» sind Konzepte erforderlich, die einerseits die bauliche Umsetzung des Gebäudes inklusive Erschließung und andererseits die Herstellung der Außenanlagen umfassen. Weiterhin muss die Phase des «laufenden Betriebs» konzeptionell vorbereitet werden, sodass die Attraktivität des Standortes und die weitestgehende finanzielle Unabhängigkeit gewährleistet werden kann. Die Voraussetzung für den Beginn der Konzeptentwicklungsphase *Ende 2023* ist die im HF 1 beschriebene Bereitstellung der finanziellen Mittel und die Abstimmungen in der Steuerungsgruppe zu den erforderlichen Gutachten, Planungen und Konzepten. Das Handlungsfeld 2 sollte *im Laufe des Jahres 2024* abgeschlossen werden können. Lediglich das erforderliche Finanzierungskonzept zur Entwicklung und zum lfd. Betrieb von «Haus Demmin» sollte auf Grundlage der jeweils aktuellen Rahmenbedingungen über diesen Zeitraum hinaus, laufend aktualisiert und fortgeführt werden.

Im **Handlungsfeld 3** ist die **«Ausstellungskonzeption»** für den Museumsstandort auszuarbeiten. Nach Bearbeitung der wesentlichen Rahmenvorgaben in der «Konzeptentwicklungsphase» könnte ab *Mitte 2024* die konkrete inhaltliche Ausarbeitung in der «Ausstellungskonzeption» erfolgen. Dazu sollte in einem ersten Schritt eine wissenschaftliche Begleitung aufgebaut werden, die ihr «Know-how» in die Ausstellungsplanung und -gestaltung einbringt.

Das **Handlungsfeld 4** umfasst die **«gestalterische und die bauliche Entwicklung»** des Standortes «Haus Demmin». Für die Umsetzung dieses Handlungsfeldes müssen die Ergebnisse der «Ausstellungskonzeption» aus dem Handlungsfeld 3 vorliegen, sodass ab *Ende 2024/ Anfang 2025* ein *Realisierungswettbewerb unter Öffentlichkeitsbeteiligung* durchgeführt werden könnte. Resultierend daraus kann das Raumprogramm konkretisiert werden. Dieses ist die Grundlage zur Erstellung der Bauantragsunterlagen. Für das anschließende Genehmigungsverfahren sollte ein Zeitraum von ca. 12 Monaten eingeplant werden, sodass anschließend, *Anfang 2026*, mit den *Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen* begonnen werden könnte. Die Bauphase selbst sollte innerhalb von ca. 14 Monaten abgeschlossen werden können, sodass im Anschluss, *Mitte 2027*, die Innenausstattung des Gebäudes mit anschließender **Eröffnung, Ende 2027**, möglich wäre.

Mit dem **Handlungsfeld 5 «Image, Marketing, regionale Integration»** kann unmittelbar nach der Variantenentscheidung, bereits im *Jahr 2024*, begonnen werden. So kann die Zeit vor der Eröffnung von «Haus Demmin» genutzt werden, um den Standort und die zukünftige Nutzung publik zu machen und eine Standortidentifikation zu schaffen. Image- und Marketing-Kampagnen werden dazu beitragen, «Haus Demmin» als attraktiven historischen Kulturort in die Museumslandschaft von Mecklenburg-Vorpommern zu integrieren.

16. Quellenangaben

Literatur:

- Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) (2014): Richtlinie für Planungswettbewerbe - RPW 2013. (Link: [RPW 2013 \(fib-bund.de\)](https://www.fib-bund.de), Zugriff 21.09.2022)(Link: [RPW 2013 \(fib-bund.de\)](https://www.fib-bund.de), Zugriff 21.09.2022)(Link: [RPW 2013 \(fib-bund.de\)](https://www.fib-bund.de) , Zugriff 21.09.2022)
- Hansestadt Demmin (2022): Hansestadt Demmin. Informationsbroschüre. (Link: [Hansestadt Demmin: Bürgerinfobroschüre \(total-lokal.de\)](https://www.total-lokal.de), Zugriff 28.06.2022) . (Link: [Hansestadt Demmin: Bürgerinfobroschüre \(total-lokal.de\)](https://www.total-lokal.de), Zugriff 28.06.2022) . (Link: [Hansestadt Demmin: Bürgerinfobroschüre \(total-lokal.de\)](https://www.total-lokal.de), Zugriff 28.06.2022)) (Link: [Hansestadt Demmin: Bürgerinfobroschüre \(total-lokal.de\)](https://www.total-lokal.de), Zugriff 28.06.2022)
- Heimatverein Demmin (o.J.): o.T.
- Hühr, Matthias (2022): Haus Demmin. (Link: [Haus Demmin – MV Trip \(mv-trip.de\)](https://www.mv-trip.de), Zugriff 28.06.2022)(Link: [Haus Demmin – MV Trip \(mv-trip.de\)](https://www.mv-trip.de), Zugriff 28.06.2022)(Link: [Haus Demmin – MV Trip \(mv-trip.de\)](https://www.mv-trip.de), Zugriff 28.06.2022)
- LUNG Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (1996): Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in Mecklenburg-Vorpommern. Geodatensatz. (Link: <https://metaver.de/tref-feranzeige?docuuid=11DFA42A-ABD7-11D3-A015-00105AB0CF38>, Zugriff 04.01.2023)
- LUNG Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2023): Übersicht der Schutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern. (Link: [Portal Schutzgebiete - LUNG M-V \(mv-regierung.de\)](https://www.mv-regierung.de), Zugriff 04.01.2023) (Link: [Portal Schutzgebiete - LUNG M-V \(mv-regierung.de\)](https://www.mv-regierung.de), Zugriff 04.01.2023)(Link: [Portal Schutzgebiete - LUNG M-V \(mv-regierung.de\)](https://www.mv-regierung.de), Zugriff 04.01.2023)
- Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (2023): Denkmalliste des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte (Auszug). (Link: https://www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de/output/download.php?file=%2Fmedia%2Fcustom%2F2761_124_1.PDF%3F1493213054&fn=Denkmalliste, Zugriff 28.06.2022)
- Landkreis Demmin (1995): Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet «Unteres Peenetal» Landkreis Demmin vom 29. September 1995. (Link: https://geoport-lk-mse.de/geoportal/documents/lsg/2019-10-21_07_08_26-116175.pdf, Zugriff 04.01.2023)
- Landkreis Vorpommern-Greifswald (2016): Integriertes ländliches Entwicklungskonzept. Landkreis Vorpommern-Greifswald.
- Lenz, Darius (2006): Burg Demmin. (Link: [Burg Demmin - Infos, Bilder und mehr - Burgenarchiv.de](https://www.burgenarchiv.de), Zugriff 28.06.2022) (Link: [Burg Demmin - Infos, Bilder und mehr - Burgenarchiv.de](https://www.burgenarchiv.de), Zugriff 28.06.2022))(Link: [Burg](https://www.burgenarchiv.de)

- Demmin - Infos, Bilder und mehr - Burgenarchiv.de, Zugriff 28.06.2022)
- Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern (MEIL MV) (2016): Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern.
- Ministerium für Wirtschaft, Bau und Tourismus Mecklenburg-Vorpommern (MWBT MV) (2014): Landeswassertourismuskonzept Seen- und Flusslandschaft Mecklenburg-Vorpommern.
- Museumsverband in Mecklenburg-Vorpommern e.V. (2022): Museen in Mecklenburg-Vorpommern. (Link: [Museen in Mecklenburg-Vorpommern | Museumsverband in Mecklenburg-Vorpommern e. V. \(museumsverband-mv.de\)](#))(Link: [Museen in Mecklenburg-Vorpommern | Museumsverband in Mecklenburg-Vorpommern e. V. \(museumsverband-mv.de\)](#))(Link: [Museen in Mecklenburg-Vorpommern | Museumsverband in Mecklenburg-Vorpommern e. V. \(museumsverband-mv.de\)](#)), Zugriff 05.07.2022)
- Regionaler Planungsverband Mecklenburgische Seenplatte (2015): Regionales Entwicklungskonzept Mecklenburgische Seenplatte.
- Schawel, Christian, und Fabian Billing (2018): SWOT-Analyse. In: Top 100 Management Tools. Springer Gabler: Wiesbaden.
- Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern (2020): Statistische Berichte. Tourismus, Gastgewerbe. Tourismus in Mecklenburg-Vorpommern. Dezember 2019, Jahr 2019. Schwerin. (Link: G413 Tourismus 12/2019, Jahr 2019 (laiv-mv.de), Zugriff 28.06.2022)
- Tourismusverband Mecklenburg-Vorpommern e. V. (2023): Naturparkweg in Mecklenburg-Vorpommern E9a (907 Kilometer) Website. (Link: <https://www.auf-nach-mv.de/wandern/fernwanderwege/a-naturparkweg>, Zugriff 04.01.2023)
- Wirtschaftsförderung Mecklenburgische Seenplatte (2021): Landkreis Mecklenburgische Seenplatte. Tourismus. (Link: [branche-tourismus-de.pdf \(wirtschaft-seenplatte.de\)](#), Zugriff 28.06.2022)

Abbildungen:

- All European Waterways (2022): Streckenverlauf Peene. (Link: https://www.water-ways.net/thumbs/optimized/35871_8_deu_peene_karte.jpg-im-91797e1c-7af41333.jpg, Zugriff 27.06.2022)(Link: https://www.water-ways.net/thumbs/optimized/35871_8_deu_peene_karte.jpg-im-91797e1c-7af41333.jpg, Zugriff 27.06.2022).)
- Basemap (2023): Geodatenexport via basemap.de. (Link: [WEB VEKTOR - base-map.de](#), Zugriff 15.01.2023)
- B-Plan Services (2022): Flächennutzungsplan Demmin.: (Link: [Planzeichnung.pdf \(b-plan-services.de\)](#), Zugriff 27.06.2022)(Link: [Planzeichnung.pdf \(b-plan-services.de\)](#), Zugriff 27.06.2022).B-Plan Services (2022): Flächennutzungsplan Demmin: (Link: [Planzeichnung.pdf \(b-plan-services.de\)](#), Zugriff 27.06.2022). (Link: [Planzeichnung.pdf \(b-plan-services.de\)](#), Zugriff 27.06.2022)
- Bau- und Planungsrechtsportal M-V (2022): Auszug aus dem Geodatenportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern. (Link: [Startseite - Bau- und Planungsportal M-V \(geodaten-mv.de\)](#), Zugriff 18.04.2022)(Link: [Startseite - Bau- und Planungsportal M-V \(geodaten-mv.de\)](#)Startseite - Bau- und Planungsportal M-V (geodaten-mv.de), Zugriff 18.04.2022).
- Geoportal Mecklenburg-Vorpommern (2022): Geodatenexport aus dem Geoportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern. (Link: [Startseite - GeoPortal Mecklenburg-Vorpommern \(geoportal-mv.de\)](#), Zugriff 18.04.2022)(Link: [Startseite - GeoPortal Mecklenburg-Vorpommern \(geoportal-mv.de\)](#)Startseite - GeoPortal Mecklenburg-Vorpommern (geoportal-mv.de), Zugriff 18.04.2022).
- Stadt Demmin (2022): Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 02.03.2022.
- Telekom Deutschland GmbH (2022): Trassenauskunft Kabel - PTI 23 Mecklenburg-Vorpommern/ Neubrandenburg.
- OpenStreetMap (2022): Geodatenexport OpenStreetMap via WMS. (WMS-Link: <https://ows.terrestris.de/osm/servicehttps://ows.terrestris.de/osm/service>, Zugriff 18.04.2022)(WMS-Link: <https://ows.terrestris.de/osm/servicehttps://ows.terrestris.de/osm/servicehttps://ows.terrestris.de/osm/servicehttps://ows.terrestris.de/osm/service>, Zugriff 18.04.2022).