Stadt Bad Doberan

iSEK Bad Doberan 2020

Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes
Stand 07/2011

"Wir brauchen nicht so fortzuleben, wie wir gestern gelebt haben. Machen wir uns von dieser Anschauung los, und tausend Möglichkeiten laden uns zu neuem Leben ein."

Christian Morgenstern 1874-1914

0. VORBEMERKUNGEN 5

0.1 Vorwort der Verfasser 5

0.2 Aufgabenstellung 7

0.3 Untersuchungsmethodik 8

1. BESTANDSAUFNAHME UND -ANALYSE 10

1.1 Stadtentwicklung und städtebaulicher Bestand 11

1.2 Demografie und Sozioökonomie 19

1.3 Wohnungswirtschaft 24

1.4 Gesamtfördervolumen 27

1.5 Soziale, freizeitbezogene und technische Infrastruktur 29

1.6 Wohnbaulandentwicklung 32

1.7 Tourismus 35

1.8. Verkehr und Mobilität 39

1.9 Finanzausstattung der Kommune 45

1.10 Stärken-Schwächen-Analyse (SWOT) 48

2. LEITBILDER, KOMMUNIKATION UND BETEILIGUNG 54

2.1 Prognosen zur Einwohnerentwicklung der Haushalte und Bedarfsentwicklung 55

2.2 Prognosen zur Entwicklung der sozialen, freizeitbezogenen und technischen Infrastruktur 56

2.3 Prognosen zur Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung und Bedarfsermittlung 57

2.4 Prognosen zur Finanzausstattung der Kommune und Bedarfsermittlung 57

2.5 Prognosen zur Entwicklung des Bauland- und Gewerbeflächenbedarfs und Bedarfsermittlung 61

2.6 Leitbild und Beteiligungsprozesse 63

2.7 Strategische Ausrichtung und Kommunikation 64

3. UMSETZUNGSSTRATEGIE 70

3.1 Festlegung von Handlungsorten (Gebietstypologien) sowie gebietsbezogener Handlungsprioritäten 71

3.2 Zwanzig impulsgebende Maßnahmen des iSEK „Bad Doberan 2020“ 75

3.3 Durchführungskonzept 75

3.4 Monitoring- und Evaluationsprozess 79

3.5 Förderung und Finanzierung 81

4. ZUSAMMENFASSUNG 90

Danksagung 97

Tabellenverzeichnis und Abbildungsverzeichnis 98

Quellen- und Abkürzungsverzeichnis 100

0. Vorbemerkungen

0.1 Vorwort der Verfasser

Nachfolgendes Abschlussdokument fasst die Ergebnisse eines 18 Monate währenden Planungs- und Moderationsprozesses in der Stadt Bad Doberan zur Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) nach § 171 b Abs.2 BauGB zusammen.

Die Bestandsaufnahme und –analyse erfolgten auf Grundlage der im Jahre 2010 verfügbaren Daten. Die Arbeitsprozesse fanden unter dem Eindruck einer Finanz- und Wirtschaftskrise statt, deren Auswirkungen die Finanzierungsgrundlagen in den Folgejahren absehbar beeinträchtigen werden.

Als gesamtstädtisches Konzept angelegt, hat die Fortschreibung einer realistisch umsetzbaren Gesamtstrategie mit erforderlichen Schwerpunktsetzungen tendenziell eher zu einer weiteren Beschränkung und Prioritätenbildung als zu einer grundlegenden Neuorientierung und der beabsichtigten Vernetzung von Aktivitäten in Bad Doberan und Heiligendamm geführt. Die formulierten Planziele und ihre Erreichung können nur so gut werden, wie lokale Akteure in den weiteren Umsetzungsprozessen bereit sind, gemeinsam zielgerichtet und verbindlich zusammen zu wirken. Eine Zwischenevaluierung ist erstmals für das Jahr 2015 vorgesehen.

Die Städtebauförderung als Motor der Erneuerungsprozesse ist derzeit noch handlungsfähig[1]: 2011 stehen in der mittelfristigen Finanzplanung des Treuhandvermögens „Altstadt“ bis 2015 noch gesicherte Einnahmen für Investitionen in Höhe von über 13.182.000 € zur Verfügung, die erst zu 55% in Aufträgen gebunden sind. Diese fortbestehenden Handlungsspielräume gilt es zu nutzen.

Initiative zum Erhalt der Städtebauförderung

[1] Schweriner Erklärung des Ministeriums für Verkehr, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern, des Städte- und Gemeindetages Mecklenburg-Vorpommern, des Bauverbandes Mecklenburg-Vorpommern und der Architekten- und Ingenieurkammer Mecklenburg-Vorpommern vom 22.10.2010 und 02.02.2011

Abb. 1 Touristenmagnet „Molli“

Abb. 2 Reichhaltiges Kulturerbe „Klassizismus“

Abb. 3 Route der Backsteingotik / Kloster Doberan

Abb. 4 Lokale Baukultur „Villenviertel“

Abb. 5 Beteiligungskultur „engagierter Akteure“

Abb. 6 Erstes deutsches Seebad „Heiligendamm“

0.2 Aufgabenstellung

Das 1. Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Bad Doberan aus dem Jahr 2002 definierte sich als Wettbewerbsbeitrag eines Bundeswettbewerbes und Vorstufe eines gesamtstädtischen Konzeptes. Es sollte, den örtlichen Akteuren ermöglichen, Missstände aufzuzeigen, auf sich ändernde Rahmenbedingungen zu reagieren und Lösungsansätze für einen sich abzeichnenden demografischen Wandel anbieten. Schwerpunktsetzungen des Konzeptes lagen auf den Handlungsfeldern Wohnungswirtschaft, Demografie und Städtebau. Für die weitere nachhaltige Stadtentwicklung Bad Doberans wichtige Themenfelder, wie z. B. der Tourismus wurden ausgeblendet.

Redaktionelle Ergänzungen und eine Beschränkung des informellen Planungsinstrumentes auf ein Fördergebiet wurde im Rahmen des Datenmonitoring 2005 aufgegriffen.

In der Folgezeit wurden neben dem ISEK 2002 diverse informelle Einzelplanungen, wie die Kurortentwicklungskonzepte Heiligendamm / Bad Doberan, erarbeitet. Eine Vernetzung der einzelnen Planungen und die Integration in einem Gesamtkonzept mit der Nutzung der potentiellen Synergieeffekte existiert bisher nicht. Die Ex-post-SWOT-Analyse der Einzelplanungen zeigt, dass oftmals keine kurzfristigen Schlüsselprojekte mit Signalwirkung erarbeitet wurden. Auch haben umfangreiche Planungen ohne die Ausweisung konkreter Projekte stattgefunden.

Die Stadt Bad Doberan erfüllt im raumplanerischen Kontext die Funktion eines Mittelzentrums. Als Mittelzentrum dient die Stadt überörtlich als Anlaufpunkt für die Versorgung mit Waren, Dienstleistungen und Infrastrukturangeboten. Die Stadt nimmt damit Aufgaben wahr, die sich nicht nur an den eigenen Einwohnern, sondern am gesamten überörtlichen Verflechtungsbereich orientieren. Diese Anforderungen muss die Stadt auch in Zukunft bewältigen können. Hierfür muss die Sicherung und Dokumentation der Innovations- und Leistungsfähigkeit des Standortes in den Handlungsfeldern „Wohnen“ und „Tourismus“ ein wichtiges Ziel sein. Die Identifizierung von Projekten mit Anschub- und Katalysatorwirkung für einen wirtschaftlichen und sozialen Strukturwandel ist hierbei von großer Bedeutung.

Zukünftig ist es wichtig, die Stadt Bad Doberan in ihrer Funktion als Mittelzentrum zu stärken. Mit der ISEK-Fortschreibung soll fortbestehenden förderrechtlichen Anforderungen Rechnung getragen werden und erstmals Ansatzpunkte für neue Impulsprojekte konkret benannt, implementiert und evaluiert werden.

0.3 Untersuchungsmethodik

Der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes liegt ein 18 Monate dauernder Planungs- und Moderationsprozess mit umfangreichem Beteiligungsverfahren zugrunde.

Projektphase 1: Bestandsaufnahme und –analyse (Januar – April 2010)

In der ersten Phase erfolgte die Erfassung aktueller Rahmendaten der Gesamtstadt. Im Sinne eines ganzheitlichen Bearbeitungsansatzes wurden neben demografischen und sozioökonomischen Daten auch infrastrukturelle und touristische Werte aufgenommen. Ergebnisse aus den bereits entwickelten Fachplanungen, Analysen und Konzepten sowie der verbindlichen und vorbereitenden Planungen wurden in die erarbeitete Strukturanalyse integriert.

Die in der ersten Leistungsphase vorzunehmende Bestandsanalyse wurde im Handlungsfeld „Tourismus“ zusätzlich qualitativ durch Experteninterviews ergänzt. Hieraus wurde eine Stärken-/ Schwächen-Analyse (SWOT) erarbeitet.

Grundlage der quantitativen Analyse ist eine Auswertung der vorhandenen Daten mittels amtlicher Statistiken oder eigenen Erhebungen. Soweit es die Datenbasis zuließ, sollte einerseits eine Querschnittsanalyse der Gesamtstadt mit einer möglichst tiefen Gliederung auf Ebene der einzelnen Ortsteile und andererseits eine Zeitreihenanalyse der Veränderungen seit 2000 in den definierten Bearbeitungsfeldern durchgeführt werden.
In einer Reihe von Gruppeninterviews wurde versucht, die entscheidenden Faktoren zu identifizieren, die für den positiven bzw. negativen Standorteffekt der Stadtbereiche verantwortlich sein könnten, sich aber nicht in den quantitativen Daten wiederfinden lassen. Die Interviews, die mit den lokalen Akteuren der Lenkungsgruppe geführt wurden, dienten dazu, Ideen und vielversprechende Ansätze zur Stadtentwicklung aufzugreifen und in den Gesamtprozess zu integrieren.

Projektphase 2: Leitbilder, Kommunikation und Beteiligung (Mai – Juli 2010)

In der zweiten Projektphase wurden auf Basis der Bestandsaufnahme die vorhandenen Leitwerte unter Berücksichtigung wesentlicher stadtplanerischer, wirtschaftlicher, ökologischer, technischer und soziokultureller Aspekte weiterentwickelt, um nachhaltige Entwicklungsziele formulieren zu können. Hierzu wurden drei themen- und vor allem projekt- sowie zielgruppenspezifische Beteiligungsverfahren durchgeführt, um Sichtweisen und Argumente auszutauschen und gemeinsame Lösungsansätze und Handlungsstrategien zu entwickeln.

Projektphase 3 : Vorentwurf Integriertes Stadtentwicklungskonzept (August – November 2010)

In der dritten Arbeitsphase wurde der Vorentwurf des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes für die Gesamtstadt inkl. Maßnahmenplan zur Festlegung von Impulsprojekten und überschlägiger Kostenermittlung als Entscheidungs- und Steuerungsgrundlage vorgelegt. Abschließend erfolgte eine Zwischenpräsentation der Projektphase 3 in der Verwaltung.

Projektphase 4 : Integriertes Stadtentwicklungskonzept (Dezember 2010 – Juni 2011)

Auf der Grundlage der Anregungen aus der Zwischenpräsentation und der durchgeführten TÖB-Beteiligung wurden in der vierten Bearbeitungsphase Investitionsvorranggebiete definiert, konkrete Hinweise für Impulsprojekte erarbeitet, verschiedene Verfahren auf ihre Machbarkeit untersucht und Finanzierungsmöglichkeiten (Maßnahmen-, Zeit- und Finanzierungsplan) aufgezeigt. In der vierten Projektphase wurden Vorschläge zur weiteren Organisation des Stadtentwicklungsprozesses und Monitoring- und Fortschreibungsmöglichkeiten dargestellt. Mit abschließender Beschlussfassung sollen die erarbeiteten und aktualisierten Unterlagen im 3. Quartal 2011 als Arbeitsgrundlage der weiteren städtebaulichen Erneuerung dienen.

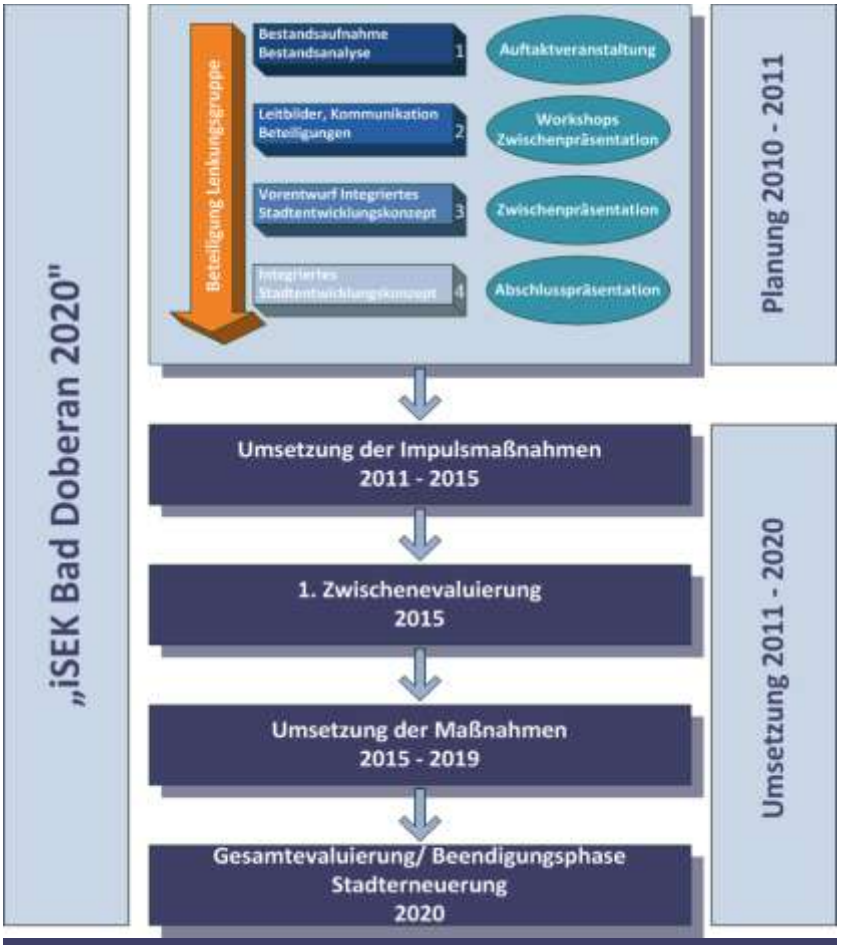
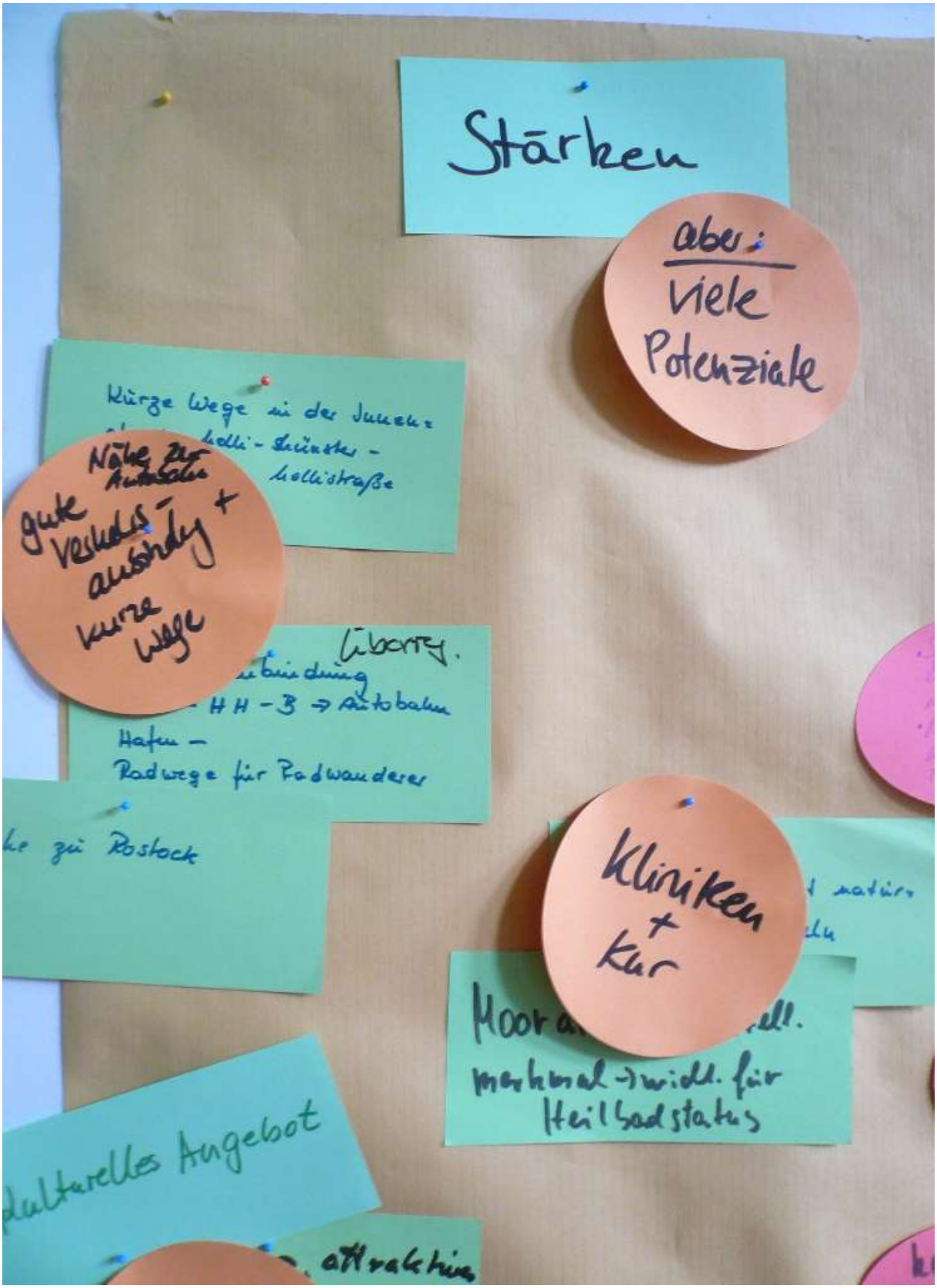


Abb. 7 Planungsstufen iSEK-Fortschreibung Bab Doberan 2020

1. BESTANDSAUFNAHME UND -ANALYSE



1.1 Stadtentwicklung und städtebaulicher Bestand

1.1.1 Landesraumentwicklungsplanung

Im bundes- und europaweiten Vergleich gehört das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern zu den strukturschwachen Regionen. Potentiale des Landes sind der Tourismus mit der Lage im Ostseeraum, die naturräumliche Ausstattung, die Landwirtschaft und die vorhandenen Entwicklungspotenziale im Bildungs-, Forschungs- und technologischem Bereich. Durch die avisierte Profilierung Mecklenburg-Vorpommerns als Tourismus- und Gesundheitsland wird damit auch der Bedeutung des Freizeit- und Erholungsraumes für alle Bevölkerungsgruppen als weicher Standortfaktor Rechnung getragen. Bad Doberan und Heiligendamm sind nach dem Landesentwicklungsprogramm Tourismusschwerpunkträume, die bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden sollen[2].

Die Stadt Bad Doberan hat seit dem 01.01.2006 die Funktion eines Mittelzentrums. Kommunale Aufgabe ist es, die Bevölkerung ihres Mittelbereiches mit Leistungen des gehobenen Bedarfs zu versorgen. Folgende Infrastruktureinrichtungen wurden nach der Aufgabenbeschreibung des Raumordnungsberichts Mecklenburg- Vorpommerns in der Stadt Bad Doberan in 2010 vorgehalten:

Gymnasium, Regionale Schule, Ganztagsschule Kamp, Berufsbildende Schule, Sonderschule, Einrichtung der Erwachsenenbildung, öffentliche Bücherei, Krankenhaus, Fachärzte, Sportanlage, Sporthalle, Museum, vielschichtige Handwerksbetriebe, direkter Anschluss an das Bundesfernstraßennetz und Anbindung an das Eisenbahnnetz[3].

Ziel der Landesplanung ist es, die Mittelzentren als regional bedeutsame Wirtschaftsstandorte zu stärken und weiter zu entwickeln. Sie sollen für die Bevölkerung ihres Mittelbereiches vielfältige und attraktive Arbeits- und Ausbildungsplatzangebote bereitstellen. Zentralörtliche Aufgaben, die ein Mittelzentrum nicht abdeckt, sollen in Funktionsteilung mit benachbarten Mittel- und Oberzentren wahrgenommen werden.

1.1.2 Regionalentwicklungsplanung

Die Stadt Bad Doberan ist Teil der Planungsregion „Mittleres Mecklenburg / Rostock“, die aus der Stadt Rostock als Oberzentrum und den Mittelzentren Güstrow, Bad Doberan und Teterow gebildet wird. Mittelbereiche werden um die Mittelzentren Güstrow und Teterow gezogen. Aufgrund von Überlappungen und räumlich nicht eindeutig zuzuordnenden Einzugsbereichen wurde für das Oberzentrum Rostock und das Mittelzentrum Bad Doberan ein gemeinsamer Mittelbereich festgelegt[4].

---

[2] Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern (2005): Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, S. 20-21

[3] Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern (2005): Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, S. 30

[4] Amt für Raumordnung und Landesplanung Mittleres Mecklenburg /Rostock (2010): Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock, S. 29

Das regionale Raumentwicklungsprogramm Planungsregion „Mittleres Mecklenburg / Rostock“ (Stand November 2010) weist Bad Doberan als Tourismusschwerpunktraum aus. In den als Tourismusschwerpunkträumen festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Besonders in den Schwerpunktgebieten an der Küste, wie Bad Doberan, die bereits intensiv touristisch genutzt werden, sollen schwerpunktmäßig Maßnahmen der qualitativen Verbesserung und größeren Differenzierung des touristischen Angebotes und der Saisonverlängerung durchgeführt werden[5].

Laut Raumentwicklungsprogramm sollen besonders die traditionellen Kur- und Erholungsorte, wie das Heilbad Bad Doberan und das Seebad Bad Doberan/Ortsteil Heiligendamm, aufgrund der bereits vorhandenen speziellen Infrastruktur als Standorte des Gesundheits- und Wellnesstourismus entwickelt werden.

Dabei sollen die Einrichtungen der Gesundheitswirtschaft stärker für touristische Zwecke genutzt werden[6].

1.1.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Bad Doberan verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP). 2010 wurde die 2. Änderung des FNP aufgestellt und wirksam bekannt gemacht. Dieser bezieht sich auf die Stadt Bad Doberan mit seinen Ortsteilen Heiligendamm, Vorder Bollhagen und Althof.

Territoriale Entwicklungsmöglichkeiten bieten sich aufgrund der teilweise schlechten Baugrundverhältnisse und der topografischen Gegebenheiten im engeren Stadtgebiet sowohl für Wohn- als auch Gewerbegebiete nur beschränkt. Natürliche Grenzen für die Stadtentwicklung werden von den Waldgebieten im Westen, Süden und Osten, vom Naturschutzgebiet der Conventer Niederung, vom Großen Wohld und Kleinen Wohld im Norden und dem Landschaftsschutzgebiet Kühlung im Norden, Westen und Süden gesetzt. Durch die Trinkwasserschutzzone II in nordwestlicher Richtung ist die Bebauung auch dort nur eingeschränkt möglich.

Großflächige Veränderungen sind aufgrund der natürlichen Bedingungen schwierig. Der Fokus muss deshalb weiter auf die Innenentwicklung (Nachverdichtung, Nutzung von Brachflächen, Aufstockung) der Stadt gelegt werden. Das landschaftliche Potential bietet günstige Voraussetzungen für den Ausbau der Funktion als Stadt des Kur- und Erholungswesens.

---

[5] Amt für Raumordnung und Landesplanung Mittleres Mecklenburg /Rostock (2010): Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock, S. 20

[6] Amt für Raumordnung und Landesplanung Mittleres Mecklenburg /Rostock (2010): Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock, S. 21

1.1.4 Rahmenplan

1995 wurde der Rahmenplan als informelles Planungsinstrument der Stadtentwicklung beschlossen. Mit der Rahmenplan-Fortschreibung im Jahr 2004 wurden die bisherige Entwicklung der Sanierung sowie die Maßnahmenschwerpunkte der bestehenden Rahmenplanung überprüft. Als Handlungs- und Maßnahmenschwerpunkte wurden folgende Bereiche identifiziert:

Kloster = Bündelung der verschiedenen Maßnahmen zur Umgestaltung des Klosterbereiches, Wiederherstellung historischer Baukörper und landschaftlicher Klosterbereiche, Sanierung bestehender Altbauten und Zuführung mit dem Klostercharakter verträglichen Neunutzungen, Antrag Weltkulturerbe

Kamp und Nebenstraßen = Umgestaltung und Sanierung des historischen Kamp-Geländes unter Beachtung denkmalpflegerischer Aspekte

Ackerbürgerviertel (Westliche Altstadt) = Ausbau und Neugestaltung der sanierungsbedürftigen Straßenzüge im erweiterten Sanierungsgebiet rund um den Maxim-Gorki-Platz, Sanierung städtebaulich bedeutsamer und stadtbildprägender Gebäude mit dem Ziel der Ortsbildverbesserung

Ziegenmarkt = Schließung vorhandener störender Baulücken, Entkernung der Blockinnenbereiche und Neunutzung durch Wohnen in zweiter Reihe, Entwicklung zum innenstadtnahen Erweiterungsbereich für Einzelhandel und Gastronomie

Goethestraße = Ausbau und Neugestaltung entsprechend des Verkehrskonzeptes gemeinsam mit der Molli GmbH & Co. KG und dem Zweckverband Kühlung, Einordnung eines kombinierten Rad- und Fußweges

Alexandrinenplatz = klare Führung des Fußgängerverkehrs, Ordnung des ruhenden Verkehrs, Neugestaltung der historischen Platzfläche

Schulkomplex Beethovenstraße = Ortsbildverbesserung der Plattenbauten an städtebaulich bedeutsamer Stelle sowie Neugestaltung des direkten Umfeldes

Wohnquartier an der Rostocker Straße = Neugestaltung und Befestigung der Mozartstraße und der Martin-Luther-Straße sowie Neugestaltung der Straße am Wallbach und der Schillerstraße, Neuordnung des ruhenden Verkehrs

Abb. 8 Innenstadtbereich Bad Doberan im Überblick[7]

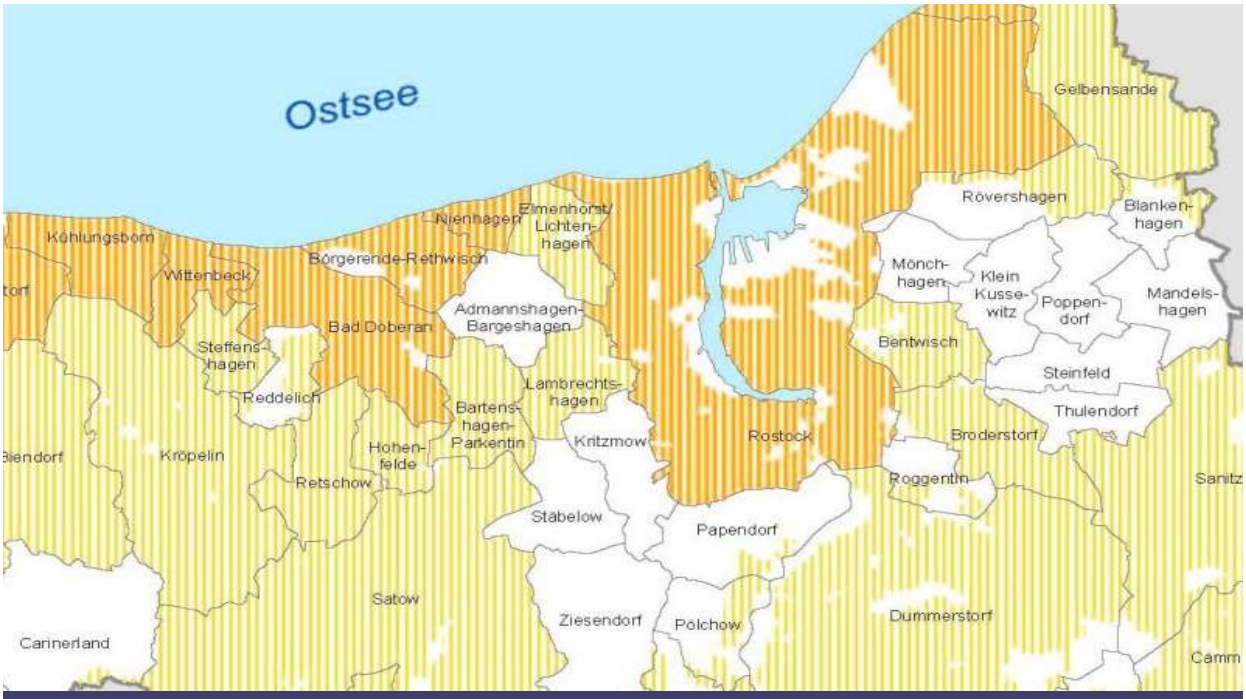


Abb. 9 Vorbehaltsgebiete Tourismus im Raumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Mitte[8]

1.1.5 Gestaltungssatzung

[7] Thomas Grundner / Foto Innenstadtbereich / 2005
[8] Kartengrundlage / Amt für Raumplanung und Landesplanung Mittleres Mecklenburg / Rostock, 2005

Die Satzung in der 2. Änderungsfassung 2010 gilt ausschließlich für das im Kernstadtbereich ausgewiesene Gebiet und findet Anwendung bei Um-, Erweiterungs- und Neubauten und allen sonstigen Veränderungen der äußeren Gestaltung sowie für Werbeanlagen. Die Gestaltungsvorschriften enthalten Bestimmungen für Anlagen und Anlagenteile, die von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sind.

1.1.6 Erhaltungssatzung

Die Erhaltungssatzung wurde 1993 beschlossen und hat das Ziel, die besondere städtebauliche Eigenart des Innenstadtgebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt zu schützen und zu erhalten.
Als städtebauliche Qualitäten wurden folgende Bereiche definiert:

- erhaltener historischer Stadtkern
- städtebaulich wertvolle Gebäude
- wertvolle denkmalgeschützte Einzelgebäude und Ensembles
- intakte Baufluchten
- prägende Stadtsilhouette und ausgeglichene Dachlandschaft
- interessante Fassadengliederungen
- Stadtraum mit Kleinräumigkeit im engen Stadtbereich und Großzügigkeit in Verbindung mit historischen Grünbereichen

1.1.7 Städtebauliche Charakteristika und Ortsbild

In der Kulturgeschichte Mecklenburgs spielt Bad Doberan als mittelalterlicher Klosterstandort, als Sommerresidenz und erstes deutsches Seebad des mecklenburgischen Adels eine wichtige Rolle. Das Ortsbild von Bad Doberan ist geprägt vom Klassizismus und der Backsteingotik. Bis auf wenige Ausnahmen sind die Häuser im Innenstadtbereich restauriert bzw. saniert und vermitteln ein ansprechendes Gesamtbild. Folgende Bereiche können als städtebaulich besonders wichtig identifiziert werden:

Klosterbereich

Die Klosterkirche mit Innenausstattung, das Beinhaus, die Reste des Kreuzganges, die Klostermauer und der Parkbereich sind in die Denkmalliste eingetragen. Hinsichtlich der Nutzung ist die Instandsetzung vorhandener Bausubstanz dem Bau neuer Gebäude vorzuziehen. Das Klostergelände ist eines der Schwerpunktgebiete im Sanierungsgebiet der Stadt. In der Sanierung befinden sich das Hausmeisterhaus sowie das Kornhaus, welches nach Fertigstellung wieder durch den Kornhausverein e.V. genutzt wird. Neben den Gebäudesanierungen werden auch die Außenflächen entsprechend neu angelegt. Die zukünftige Nutzung und Gestaltung des Klosterbereiches ist von den unterschiedlichen Wechselbeziehungen verschiedenster Handlungsfelder abhängig, so dass eine ganzheitliche Planung und überregionale Konzeption erforderlich ist. Aus diesem Grund wurde im Jahr 2008 eine Entwicklungsstudie mit umsetzbaren Maßnahmen (2008-2012) für die Wiederbelebung des Klosters erstellt. Eine Umsetzung erfolgte bis zum heutigen Zeitpunkt nur in Teilen.

Ackerbürgerviertel

Das sich aus Süd-West ehemals bis zum Kamp erstreckende Ackerbürgerviertel ist seit ca. 1800 die klassische Stadtanlage der Handwerker und Ackerbürger. Historisch wertvoll sind die Kastanienstraße, die Baumstraße, der Ziegenmarkt und in Teilen Am Lettowsberg, die Friedhofstraße und die Neue Reihe. Als Einzelgebäude ist das Sandersche Haus besonders hervorzuheben.

Klassizistisches Ensemble

Das klassizistische Bad Doberan entwickelte sich, nachdem es sich Friedrich Franz I zu einer Sommerresidenz ausbauen ließ. Zentraler Punkt ist hier der Kamp, um den sich das Palais, das Salongebäude, das Logiergebäude und das Haus Medini gruppieren. Auf dem von einer Lindenallee eingefassten Kamp sind in der Hauptachse zwei Pavillons in chinesischer Bauweise platziert. Darüber hinaus bildet ein weiteres wichtiges klassizistisches Bauensemble der Alexandrinenplatz mit dem Prinzenpalais, Haus Gottesfrieden, Haus Nizza und dem Haus Brügge.

Villenviertel

Ein weiteres städtebauliches Charakteristikum sind die Villen entlang der Goethestraße, Beethovenstraße und Dammchaussee. Die Villen der Jahrhundertwende stellen ein wichtiges Element der Stadtentwicklung dar und prägen wesentlich den Charakter der Stadt.

Ortsteil Heiligendamm

Das Ortsbild von Heiligendamm ist geprägt von klassizistischen, weißen Bauten in unmittelbarer Nähe des Strandes, der autofreien Strandpromenade sowie der Seebrücke. Über einen Ortskern im herkömmlichen Sinne verfügt Heiligendamm nicht. Das Zentrum bildet der Kurhausplatz, welcher jedoch den Hotelgästen des Grandhotels vorbehalten ist. Neben den bereits sanierten Gebäuden im Bereich des Grandhotels finden sich entlang der Strandpromenade noch mehrere nicht sanierte Gebäude, die das Gesamtbild empfindlich stören. Weitere Infrastruktur ist an der Strandpromenade wenig vorhanden, hier befinden sich noch ein Eiscafé, eine Wassersportstation sowie die Wasserrettung, eine öffentliche Toilette und ein Parkplatz. Anschließend an die Hotelanlage befindet sich der Klinikbereich, der Bahnhof und ein Großparkplatz sowie eine Kleingartensiedlung mit Gartenlauben und einigen Wohnhäusern, dazu am Ortsrand wenig attraktive Gebäude und Wohnblocks.

Grünanlagen und Freiflächen

Die Stadt Bad Doberan verfügt über eine große Anzahl an Grün- und Freiflächen (Kamp, Palaisgarten, Landschaftspark im Kloster) im unmittelbaren Innenstadtbereich. Zielgruppenspezifische Freiflächen, wie z. B. ein Kurpark, sind nicht vorhanden. Die Ortseingänge von Bad Doberan sind teilweise wenig einladend. Als Eingang zum Stadtzentrum nehmen sie jedoch eine wichtige Schlüsselposition ein und können bei Durchreisenden und Touristen je nach Gestaltungsqualität einen positiven oder negativen ersten Eindruck erzeugen.

Die Freianlagen einiger Häuser in den Haupteinfallstraßen weisen eine mangelnde Gestaltungsqualität auf und wirken sich störend auf die Stadteingangssituation aus. Massiv gestört wird der „erste Eindruck“ durch das zunehmend verfallene alte Moorbad an der Bahnhofstraße. Im Innenstadtbereich wurden im Verlauf der Mollistraße von der Stadt einheitliche Bänke und begrünte Blumenkästen zur Verschönerung des Straßenbildes aufgestellt.

Städtebauliche Gesamtsituation

Bad Doberan und Heiligendamm verfügen aufgrund ihrer historischen Bausubstanz und innerstädtischen Grünanlagen über ansprechende innerstädtische Ortsbilder. Der Sanierungsstand ist in Bad Doberan hoch. Leerstände sind fast nicht vorhanden. In Heiligendamm hingegen besteht an den Häusern entlang der Strandpromenade noch erheblicher Sanierungsbedarf.

In der zukünftigen Stadtentwicklung sollte der Kamp als städtebauliches Verbindungselement zwischen Mollihaltestelle / Gastronomie / Einzelhandel und der Klosteranlage akzentuiert werden. Die Erlebnisachse Mollistraße – Kamp – Kloster muss weiter ausgebildet werden. Weiterhin stellt die Achse ehemaliges Moorbad – Innenstadt eine wichtige Verbindung dar, die gestalterisch und funktional verbessert werden muss. Die Vernetzung der wichtigen Kernbereiche Markt – Kloster – Moorbad kann zu einer Stärkung des Zentrums führen.
Grün- und Freiflächen sind im unmittelbaren Innenstadtbereich ausreichend vorhanden. Eine qualitative Aufwertung (evtl. zielgruppenspezifisch) der Flächen ist jedoch notwendig.

Verbesserte Stadteingangssituationen, einheitliche Ausstattungsmerkmale (z. B. einheitliche Bänke und Pflanzkübel als Impulsmaßnahme) und eine gesamtkonzeptionelle Gestaltung entlang wichtiger Blickbeziehungen würden das Ortsbild erheblich verbessern.

Im Ergebnis der städtebaulichen Bestandaufnahme ist zusammenfassend festzustellen, dass die Stadt Bad Doberan seit 2002 sowohl deutliche Fortschritte bei der Erreichung bisher formulierter Ziele erzielt hat als auch verstanden hat, vorhandene Potentiale ziel- und bedarfsgerecht weiter zu entwickeln.

Ein grundlegender Änderungsbedarf bei der städtebaulichen Entwicklung besteht daher nicht, vielmehr sollte an der bisherigen behutsamen und Nachhaltigkeitsgrundsätzen orientierten Erhaltungs- und Erneuerungsstrategie festgehalten werden.

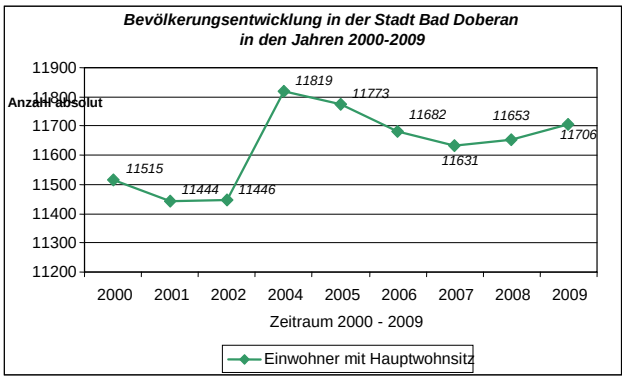


Abb. 10 Bevölkerungsentwicklung (2000-2009)[9]

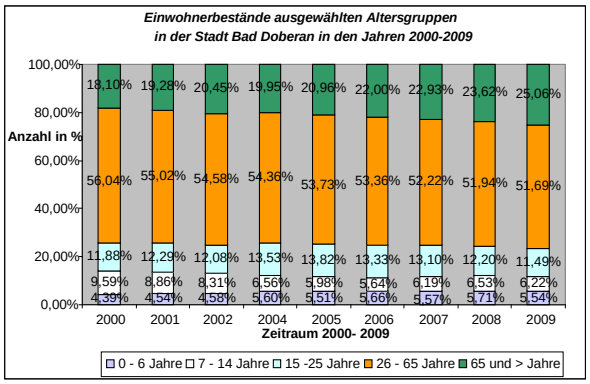


Abb. 11 Einwohneraltersgruppen (2000-2009)

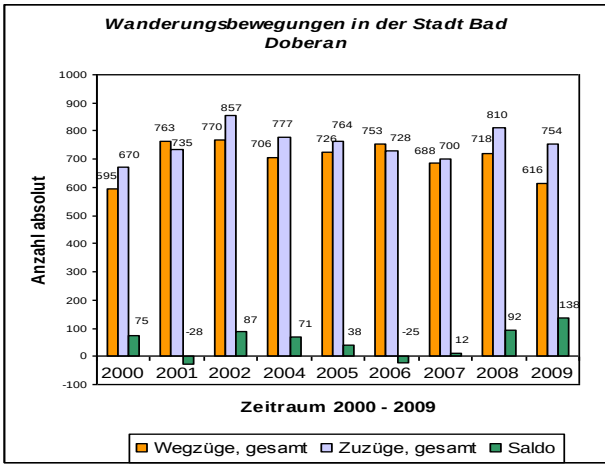


Abb. 12 Wanderungsbewegungen (2000-2009)

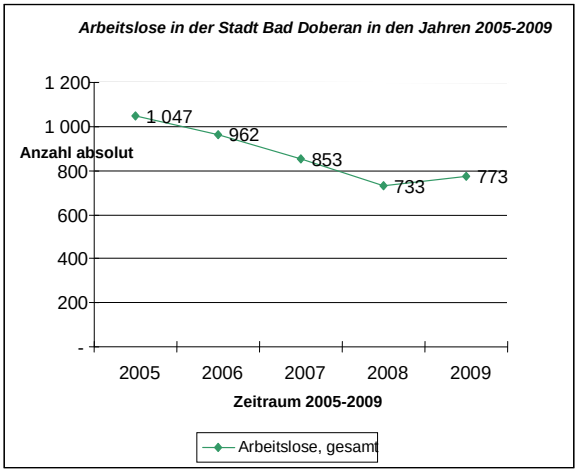


Abb. 13 Lokale Arbeitslosenzahlen (2005-2009)[10]

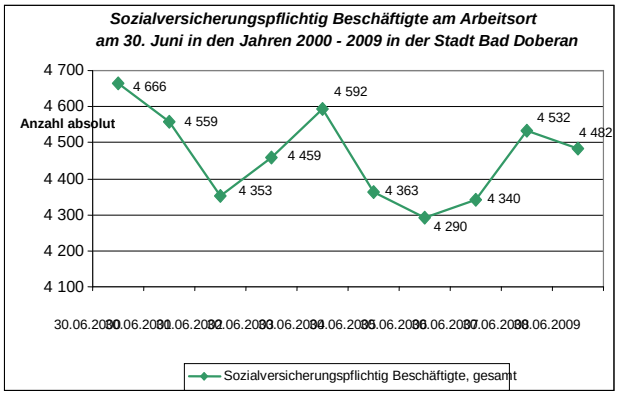


Abb. 14 Beschäftigte am Arbeitsort (2000-2009)

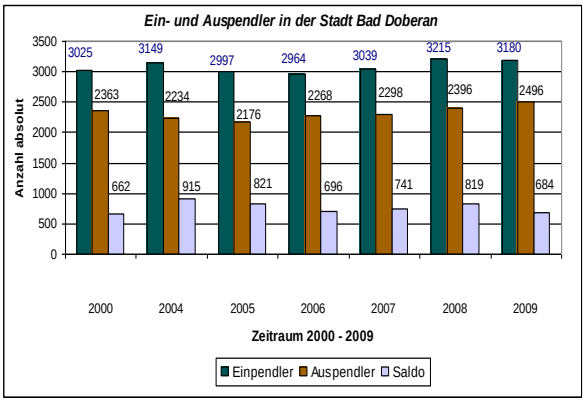


Abb. 15 Ein- und Auspendler (2000-2009)

[9] Abb.10-12 Erhebungen der Stadt Bad Doberan 2010, Einwohnermeldeamt
[10] Abb.13-16: Bundesagentur für Arbeit, Statistik Service Nord und www.statistik.arbeitsagentur.de

1.2 Demografie und Sozioökonomie

1.2.1 Einwohnerentwicklung gesamt, nach Geschlecht und nach ausgewählten Altersgruppen

Die Einwohnerzahl der Stadt Bad Doberan entwickelt sich im Verhältnis zum Landestrend seit dem Jahre 2000 insgesamt positiv - trotz tendenziell rückläufiger Bevölkerungsanzahl seit dem Jahre 2004.

Das im Jahr 2002 erarbeitete ISEK prognostizierte im Rahmen des mittleren Szenarios, dass die Einwohnerzahlen nach geringfügiger Zunahme bis zum Jahre 2010 kontinuierlich sinken würden. Die tatsächliche Entwicklung zeigt sich stabiler und belegt, dass sich die Bevölkerungsentwicklung unterhalb des Positiv-Szenarios und oberhalb des Medium Case-Szenarios bewegt. Nach abweichender Erhebungsmethodik des Landes beträgt die Bevölkerungsanzahl mit Stand 31.12.2010 insgesamt 11.325 Einwohner[11].

Kennzeichnend ist in den Jahren 2000-2009 unverändert eine höhere absolute Zahl an weiblichen Einwohnern („Frauenüberschuss"). Bei der Einwohnerstruktur nach Alter sind in den letzten Jahren klare Tendenzen einer fortschreitenden Überalterung festzustellen. Der Anteil der Altersgruppe „65 und älter" ist vergleichbar mit der Altersgruppe der „0 bis 25-Jährigen". Gleichzeitig fällt die Anzahl der Einwohner im erwerbsfähigen Alter sukzessiv.

1.2.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung - Migration

Naturgemäß beeinflussen zwei Faktoren die Bevölkerungsentwicklung: Die natürliche Bevölkerungsentwicklung und das Migrationssaldo. In der Stadt Bad Doberan ist seit 2000 ein kontinuierlicher Sterbeüberschuss festzustellen.

Trotz der vorhandenen Lagevorteile gehört die Stadt strukturell zu den schrumpfenden und alternden Städten und Gemeinden mit hohem Abwanderungspotenzial.[12] Im Vergleich zu den vorangegangenen Jahren blieb die Anzahl der Lebendgeborenen 2009 auf einem konstanten Niveau, während die Anzahl der Gestorbenen im Vergleich zum Jahr 2000 sukzessiv ansteigt. Aufgrund der natürlichen Alterungsprozesse ist eine rückläufige Veränderung der Sterberate in den nächsten Jahren nicht zu erwarten. Dass das Wanderungssaldo (Migrationssaldo) seit dem Jahr 2008 insgesamt positiv war, ist vor allem auf vorhandene Suburbanisierungseinflüsse des nahe gelegenen Oberzentrums Rostock zurückzuführen.

Die aus dem Sterbeüberschuss resultierenden negativen Einflüsse konnten bisher auf Grundlage eines positiven Migrationssaldos weitestgehend kompensiert werden.

---

[11] Mecklenburg-Vorpommern, Statistisches Amt - Bevölkerungsentwicklung der Kreise und Gemeinden und 2010
[12] Bertelsmann Stiftung, Demografiewegweiser Kommune, Bad Doberan, 2008

Demografische und sozioökonomische Erhebungen

Natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Bad Doberan in den Jahren 2000-2009									
	2000	**2001**	**2002**	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**
Geburten	87	89	72	105	100	85	98	99	94
Sterbefälle	120	132	157	148	141	154	160	167	169
Saldo:	**-33**	**-43**	**-85**	**-43**	**-41**	**-69**	**-62**	**-68**	**-75**

Tab. 1 Natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Bad Doberan (2000-2009)[13]

Arbeitslose in der Stadt Bad Doberan 2005-2009[14] ausgewählter Altersgruppen / Langzeitarbeitslose					
Arbeitslose nach ausgewählten Kriterien	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**
Arbeitslose unter 25 Jahre	119	128	92	95	108
Arbeitslose über 55 Jahre	98	123	103	101	106
Langzeitarbeitslose	455	397	272	223	176
Arbeitslose gesamt	**1 047**	**962**	**853**	**733**	**773**

Tab. 2 Arbeitslose in der Stadt Bad Doberan (2005-2009) nach ausgewählten Altersgruppen und Langzeitarbeitslosen[15]

Entwicklung SV-Beschäftigung am Wohnort in der Stadt Bad Doberan in den Jahren 2000 - 2009									
	2000	**2001**	**2002**	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**
SV-Beschäftigte am Wohnort	4 004	3 844	3 778	3 677	3 542	3 594	3 599	3 713	3 798
Anteil an EW im erwerbsfähigen Alter in %	51,20%	49,90%	49,52%	45,83%	44,62%	46,29%	47,33%	49,68%	51,35%

Tab. 3 Entwicklung SV Beschäftigung am Wohnort in der Stadt Bad Doberan (2000-2009)[16]

[13] Erhebungen Einwohnermeldeamt Stadt Bad Doberan, 2010
[14] Stichtag: Stand Dezember jedes Jahres
[15] Bundesagentur für Arbeit, Statistik Nordost, Datenerhebung 2010
[16] Bundesagentur für Arbeit, Datenzentrum der Statistik, 2010 und Erhebungen Einwohnermeldeamt der Stadt Bad Doberan 2010

1.2.3 Entwicklung der Haushalte

Die durchschnittliche Haushaltsgröße betrug in der Stadt Bad Doberan im Jahre 2009 1,93 Einwohner. Als Folge der demografischen Überalterung nimmt die Anzahl von 1-2 Personen-Haushalten zu. Ursache der Zunahme der kleinen Haushalte in Bad Doberan ist hauptsächlich die fortschreitende Überalterung der Bevölkerung.

1.2.3 Entwicklung der Arbeitslosigkeit

In den Jahren 2005 – 2007 war eine kontinuierlich fallende Tendenz der absoluten Zahl an Arbeitslosen zu beobachten. Die Arbeitslosigkeit in Bad Doberan betrifft hierbei weiterhin deutlich mehr Frauen als Männer (2009: 48,77% zu 51,23%). Eine positive Erscheinung ist die fallende absolute Anzahl der Langzeitarbeitslosen. Dennoch sinkt der prozentuale Anteil der Arbeitslosen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter. Hierfür ist die fortschreitende Abnahme der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter Hauptursache.

1.2.4 Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung

Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung in Bad Doberan ist starken Schwankungen unterworfen. In absoluten Zahlen ist die Anzahl der SV-Beschäftigten seit dem Jahr 2000 um ca. 5% gefallen. SV-Beschäftigte am Wohnort erfassen arbeitende Einwohner unabhängig von ihrem Beschäftigungsort. Ihre absolute Zahl ging bis zum Einbruch im Jahr 2005 sukzessiv zurück, um in den letzten vier Jahren wieder zu steigen. Eine vergleichbare Entwicklung ist beim Indikator „Anteil der SV-Beschäftigten am Wohnort an der Einwohnerzahl im erwerbsfähigen Alter“ zu beobachten. Der Indikator beschreibt den Anteil der Einwohner der Stadt Bad Doberan im arbeitsfähigen Alter, die sozialversicherungspflichtig beschäftigt sind.

1.2.5 Ein- und Auspendler

Für die Stadt Bad Doberan ist in den letzten Jahren ein positiver Pendlersaldo zu verzeichnen. Dieser Indikator sagt etwas über die Attraktivität der Stadt als Arbeitsstandort aus. Zu den wichtigen Indikatoren dafür, dass die Stadt als Standort insgesamt attraktiv ist und eine erhebliche Ausstrahlungswirkung für das Umland hat, belegt der positive Wanderungssaldo.

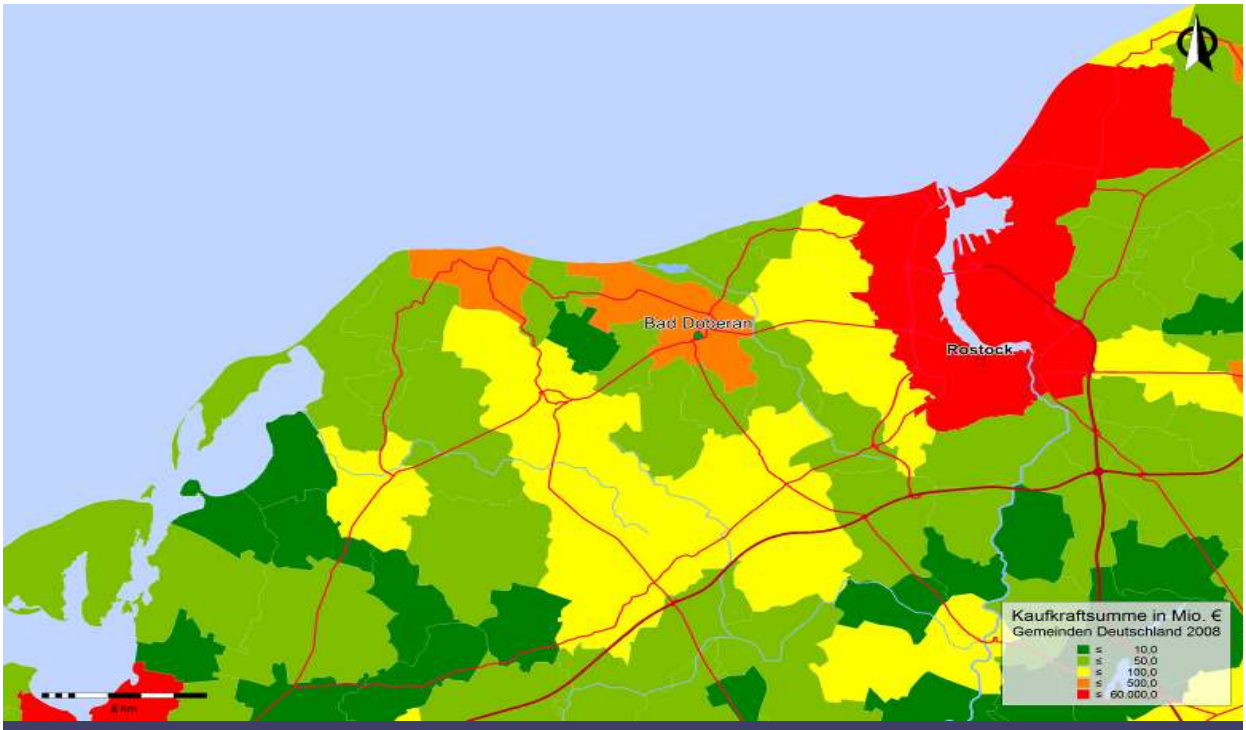


Abb. 16 Kaufkraftsumme in Mio. € - Mittleres Mecklenburg / Rostock[17]

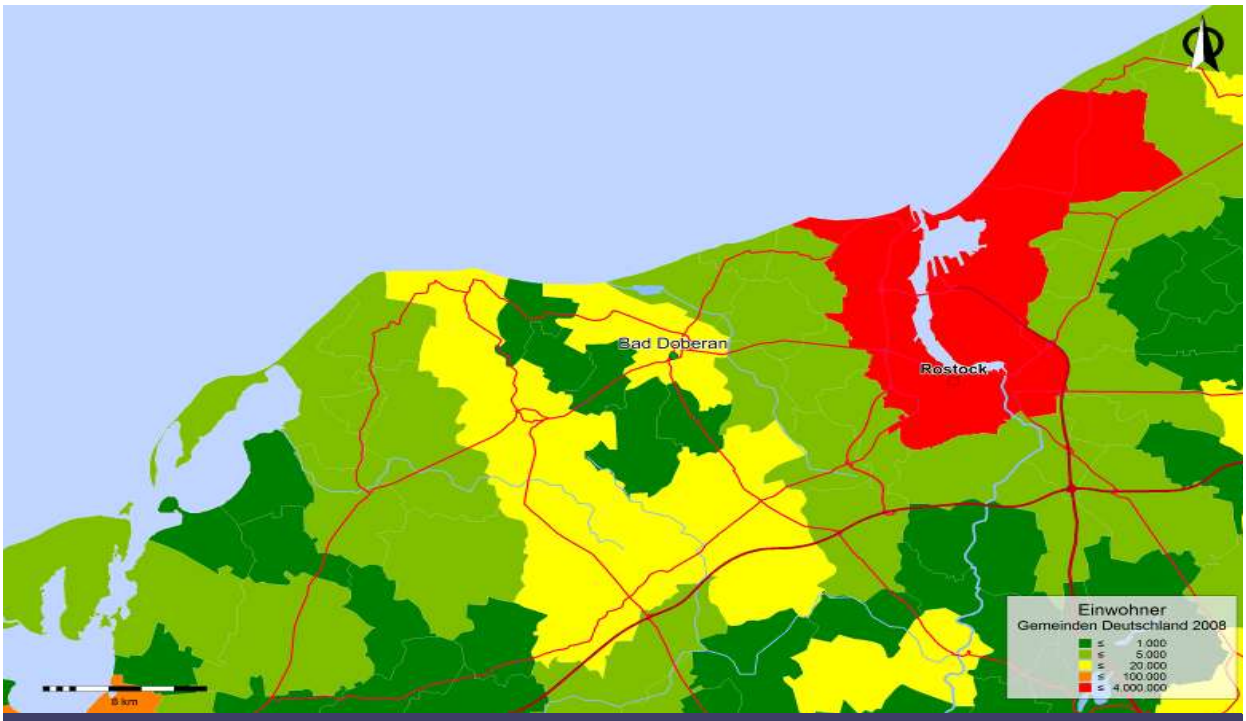


Abb. 17 Kaufkraftsumme in € pro Einwohner - Mittleres Mecklenburg / Rostock[18]

[17] Quelle: inspektour GmbH, RegioGraph
[18] Quelle: inspektour GmbH, RegioGraph

1.2.6 Kaufkraft

Die Kaufkraft bezeichnet all jene Geldmittel, welche einer Person in einem räumlich abgegrenzten Gebiet für Konsum oder andere Zwecke eines Jahres zur Verfügung stehen. Nach den Schätzungen aus der „Kaufkraft-Studie 2010“ von der Michael Bauer Research GmbH[19] beträgt die Kaufkraft im Landkreis Bad Doberan in 2010 nominal pro Kopf 16.675 € (MV: 15.650 €, Deutschland: 19.221 €).

1.2.6 Lokale Wirtschaftsentwicklung

Die engen Verflechtungen der Stadt mit dem nahegelegenen Rostock, das ländlich geprägte Umland der Stadt und die Lage in Küstennähe bestimmen maßgeblich die wirtschaftliche Entwicklung in Bad Doberan.

Der Tourismus spielt als Wirtschaftsfaktor in der Region eine erhebliche Rolle und ist daher auch für die Entwicklung der Stadt von großer Bedeutung. In Bad Doberan und Heiligendamm gibt es zur Zeit zwei moderne Kurkliniken, 10 gewerbliche Beherbergungsbetriebe, ca. 70 Privatvermieter und 36 Gastronomiebetriebe, welche die Mehrheit der Arbeitsplätze schaffen. Eng verknüpft mit der touristischen Entwicklung ist die Einzelhandelsentwicklung. Das Einzelhandelskonzept (2005/2006) definiert die touristische Einbettung der Stadt als rückwärtigen Standort mit Versorgungsfunktion für die Ostseeküste als Stärke und als Grundlage für die weitere Entwicklung Bad Doberans zum Einkaufsmittelpunkt. Die gute, räumlich-funktionale Aufteilung zwischen Innenstadt, Wohngebieten und Peripherie/Einkaufszentrum und die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV (u.a. Molli) haben positive Auswirkungen auf den Einkaufsstandort. Bei den Leerständen von Ladeneinheiten ist gegenüber den Jahren 2005/2006 mit noch 14 leerstehenden Einheiten im Stadtzentrum ein klarer Aufwärtstrend zu verzeichnen. 2010 sind fast keine Leerstände mehr im unmittelbaren Stadtzentrum vorhanden. Als Schwächen werden im Einzelhandelskonzept die Angebotslücken im touristischen Einzelhandel, z.B. Unterhaltungselektronik und „Junge Mode“, sowie das Fehlen eines Magnetbetriebes mit dem Sortimentsschwerpunkt „Bekleidung“ ausgewiesen. Weiterhin fehlen in der Angebotspalette Geschenkartikel, Freizeitbedarf, Andenken und regionale Produkte. Optimierungsbedarf sah das Konzept in der Außenwirkung (bessere Ausleuchtung, Auspreisung der Waren), Ladenkonzepte und der Organisation einheitlicher Ladenöffnungszeiten[20]. Einer der größten lokalen Arbeitgeber außerhalb der touristischen Branche ist die Firma Glashäger Brunnen GmbH, die im Mineralwasserbetrieb in Glashagen bei Bad Doberan eines der bekanntesten Mineralwasser-Produkte in Mecklenburg-Vorpommern herstellt.

Bad Doberan verfügt über zwei Gewerbegebiete – Eikboom und Walkenhagen. Im Gewerbegebiet Eikboom haben sich vor allem die Unternehmen aus den Bereichen Maschinenbau, Haustechnik, Abfallwirtschaft, Baudienstleistungen angesiedelt. In Walkenhagen sind vor allem die Handelsunternehmen (Großflächengeschäfte) tätig.

Wohnstandort Bad Doberan

[19] Datenquelle: Michael Bauer Research/ www.mb-research.de

[20] GSM –Gesellschaft für Service und Markteting des Einzelhandels mbH, 2005, Einzelhandelskonzept Stadt Bad Doberan, S.45 ff.

Entwicklung des Wohnungsbestandes in Bad Doberan in den Jahren 2005-2009					
Art der Änderung	**Entwicklung des Wohnungsbestandes in WE**				
	2005	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**
Zugang durch Neubau	28	38	18	15	11
Zugang durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	0	2	17	6	12
Totalabgang	0	1	0	1	0
Abgang durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	0	1	9	4	13
Bestand am Ende des Jahres[21]	**5 967**	**6 005**	**6 031**	**6 047**	**6 057**

Tab. 4 Entwicklung des Wohnungsbestandes in Bad Doberan (2005-2009)[22]

Abb. 18 Wohnen in Bad Doberan

Abb. 19 Wohnen im Villenviertel

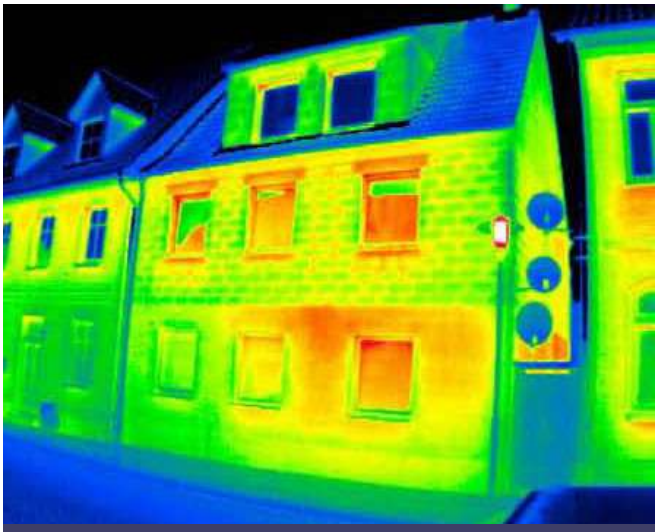


Abb. 20 Energetische Schwachstellen Altstadt

Abb. 21 Solarthermiepotenzial Altstadt Südwest

1.3 Wohnungswirtschaft

1.3.1 Entwicklung des Wohnungsbestands

[21] Der lokale Wohnungsleerstand liegt im Jahre 2009 nach eigenen Erhebungen bei ca. 2-3 %.
[22] Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern

Nach Angaben des Statistischen Amtes M-V hat sich der Wohnungsbestand in den Jahren 2005 bis 2009 nur noch leicht um 1,5% erhöht. Hierbei lag der lokale Wohnungsleerstand im Jahre 2009 nach eigenen Erhebungen bei ca. 2-3 % und liegt damit landesweit bei den niedrigsten Quote. Baulandreserven zur Befriedigung eines zusätzlichen Bedarfes oder innerstädtische Nachverdichtungsreserven sind im geringen Umfang vorhanden.

1.3.2 Denkmalgeschützter Gebäudebestand

Zum Stand 31.12.2007 verzeichnete die Stadt Bad Doberan (ohne Ortsteile) 99 Baudenkmäler, darunter auch einige Gebäudeensemble, die bei den statistischen Berechnungen als ein Objekt betrachtet wurden. Im OT Heiligendamm befanden sich 28 eingetragene Denkmäler, im OT Althof 3 und im OT Vorder Bollhagen 1 Objekt, das auf der Denkmalschutzliste steht.

1.3.3 Wohnungswirtschaft „Altstadt“

Nach den Erhebungen des Stadtmonitoring befanden sich 2009 im Sanierungsgebiet 442 Wohngebäude.[23] Von den Wohngebäuden waren 21 % Einfamilienhäuser und 79 % Zweifamilien- und Mehrfamilienhäuser. 64% der Wohngebäude im Sanierungsgebiet wurden vollsaniert, 28% teilsaniert und nur 8% blieben unsaniert. Leerstand im Sanierungsgebiet stellt kein Problem dar – nur 1,8 % der Wohngebäude sind betroffen.

Trotz der vorhandenen Fortschritte bei der Beseitigung offensichtlicher baulicher Mängel besteht in einzeln Stadtquartieren unverändert hoher energetischer Optimierungsbedarf an den Gebäuden.

Die für den Bereich Altstadt Südwest (u.a. Alexandrinenplatz/Bergstr./Maxim-Gorki-Platz) erfolgte Erstellung eines Energiekatasters ermittelte in den Jahren 2008-2009 bei über 58,4% der erfassten Gebäude sowohl eine gute Eignung für Solarthermie als auch bei über 45% fortbestehende Potentiale für Energiesparmaßnahmen (Fenster- und Türdämmung).

Die Investitionsbereitschaft ist demografisch bedingt zurückhaltend.

Eine Sensibilisierung für die Belange der energetischen Stadterneuerung muss vielerorts erst noch stattfinden. Fragen des Klimaschutzes und des Energieverbrauches spielen bei nachhaltiger Vermietbarkeit von Wohnraum noch keine wesentliche Rolle.[24]

---

[23] Alle Daten für den Bereich Wohnungswirtschaft wurden durch Vor-Ort-Begehung am 08.07.2010 gewonnen
[24] GSOM mbH, Stadtgespräch Stadterneuerung mit neuer Energie !? zum 08.07.2010

Gesamtfördervolumen im Rahmen der Städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Altstadt“							
Gesamtförder-mittel in €	Gesamt	1991	1992	1993	194	1995	1996
Gesamt	27 949 116	298346	872 869	2 236 038	1 384 919	1 359 378	1 766 257
ProgrammA	1 568342	217 153,33 €	180 068,74 €	320 141,22 €	227 524,89 €	133 937,72 €	61 355,03 €
Programm L	4 599 41	0,00 €	340 009,11 €	536 687,24 €	120 750,28 €	394 207,44 €	292 841,61 €
Programm	20 104 376	0,00 €	352 791,41 €	1 379 209,85 €	1 036 644,30 €	831 232,78 €	1 412 060,34 €
ABM	324 032	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Sonstiges	1 352 925	81 193,15 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	1997	998	1999	2000	2001	2002	2003
Gesat	2 353 432	1 185 984	2 009 820	2 539 587	1 403 676	1 527 073	227 13
Programm A	-15 338,76 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2 250,00 €
Programm L	1 068 811,13 €	263 102,12 €	709 860,26 €	253 600,76 €	149 476,70 €	87 351,87 €	155 213,84 €
Program D	1 299 959,60 €	922 881,85 €	1 299 959,62 €	2 285 986,00 €	1 254 198,98 €	1 424 721,15 €	1 036 542,61 €
AM	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	15 000,00 €	33 132,14 €
onstiges	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	2004	2005	2006	2007	200	2009	
Gesamt	1 606 940	1 193 144	1 450 300	929 642	1 296 92	1307 646	
Programm A	8 250,00 €	23 250,00 €	109 500,00 €	125 250,00 €	17 500,00 €	157 500,00 €	
ProgrammL	119 516,27 €	76 512,20 €	31 500,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Programm D	1 044 630,16 €	1 072 556,93 €	1 291 300,00 €	729 200,00 €	703 500,00 €	727 000,00 €	
ABM	227 300,00 €	20 825,00 €	18 000,00 €	0,00 €	9 775,00 €	0,00 €	
Sonstiges	207 243,65 €	0,00 €	0,00 €	75 192,00 €	566 150,00 €	423 146,40 €	

Tab. 5 Gesamtfördervolumen im Rahmen der Städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Altstadt“[25]

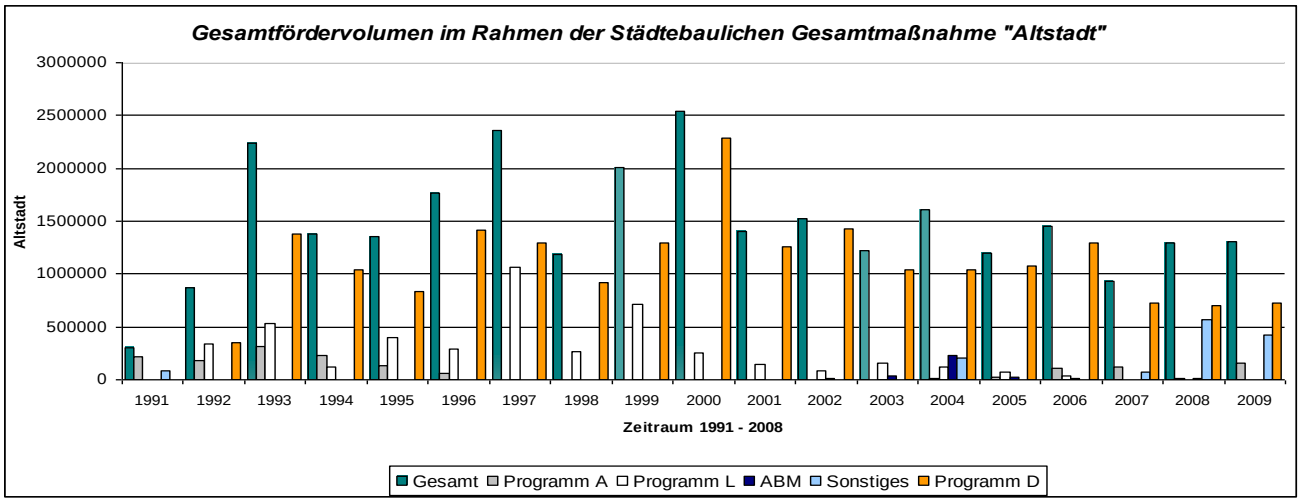


Abb. 22 Gesamtfördervolumen Städtebauliche Gesamtmaßnahme „Altstadt“[26]

[25] Quelle: GSOM mbH, Sanierungsträger der Stadt Bad Doberan
[26] Quelle: GSOM mbH, Sanierungsträger der Stadt Bad Doberan

1.4 Gesamtfördervolumen

Im Rahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Altstadt“ wurden im Zeitraum 1991-2010 insgesamt 42.017.000 € umgesetzt. In derselben Zeitspanne wurden Fördermittel i.H.v. ca. 27,95 Mio. € investiert.

Als sonstige Fördermittel sind vor allem Finanzhilfen aus dem Investitionsprogramm "Zukunft Bildung und Betreuung" (IZBB) sowie Mittel aus dem Städtebauförderungsprogramm AZ (Aktive Stadt- und Ortsteilzentren) erfasst.

Im Jahr 2009 wurde die Struktur der geförderten Einzelmaßnahmen nach Kostenart durch Erschließungen (30% der Gesamtfördersumme) und Gemeinbedarfmaßnahmen (25% der Gesamtfördersumme) dominiert. In den Jahren 1991-2009 wurden im Rahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Altstadt“ insgesamt durchgeführt: 39 Erschließungsmaßnahmen, 148 private Maßnahmen, 9 öffentliche Maßnahmen mit privater Nutzbarkeit, 14 Gemeinbedarfsmaßnahmen und 23 Abrissmaßnahmen.

In der Stadt Bad Doberan befinden sich viele Baudenkmäler, vor allem im historischen Stadtkern. In den Jahren 1991-2009 wurden im Rahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Altstadt“ ca. 9,4 Mio. € in denkmalgeschützte Objekte investiert, was fast ein Viertel aller Fördermittel (23%) ausmachte.

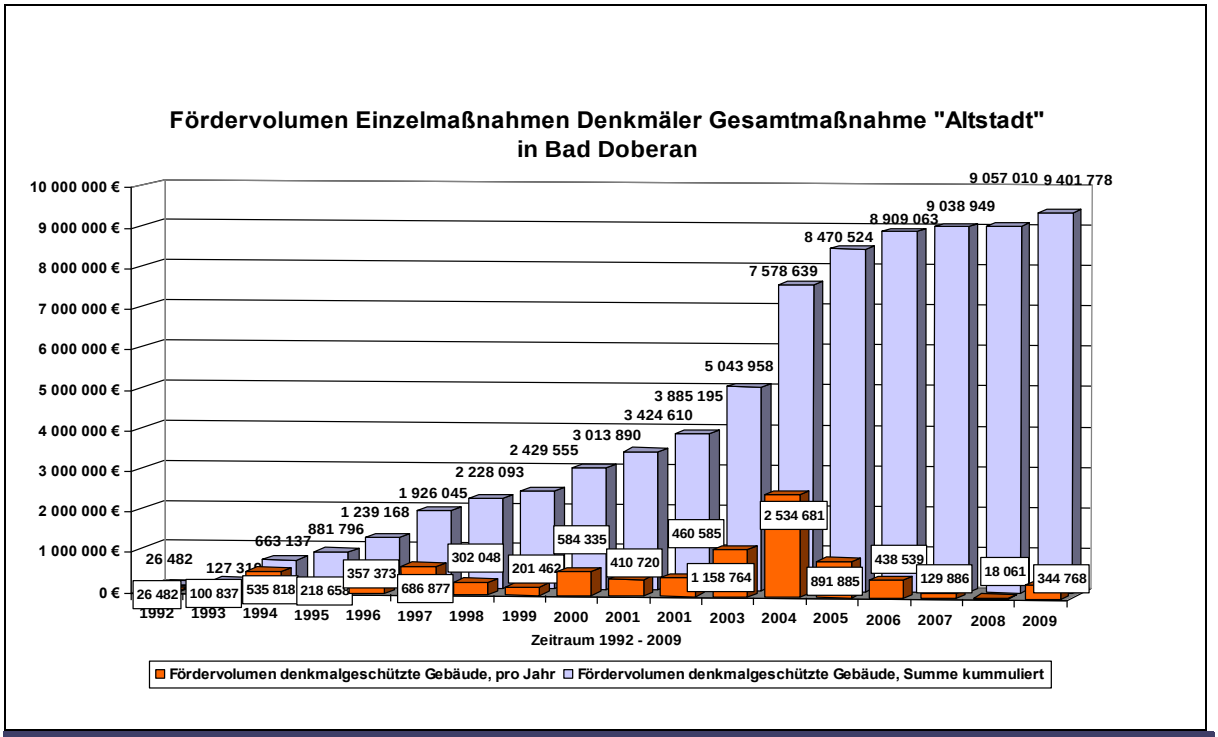


Abb. 23 Fördervolumen Einzelmaßnahmen Denkmäler Gesamtmaßnahme „Altstadt“[27]

[27] Quelle: GSOM mbH, Treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Bad Doberan

Einrichtung
Lessing-Grundschule – Träger: Stadt Bad Doberan
Regionale Schule Am Kamp – Träger: Stadt Bad Doberan
Regionale Schule Buchenberg mit Grundschulteil – Träger: Stadt Bad Doberan
Gymnasium Friderico-Francisceum – Träger: Landkreis
Regenbogenschule – Träger: Landkreis
Sonderpädagogisches Förderzentrum am Kellerswald – Träger Landkreis
Christliche Münster Schule – Träger: Christlicher Schulverein Bad Doberan e. V.

Tab. 6 Schulen im primären Bildungsbereich[28]

Einrichtungen
Stadtbibliothek
Museum Bäderbahn Molli
Stadt- und Bädermuseum
Literaturmuseum Ehm-Welk-Haus
Galerie Roter Pavillon
Kamp Theater / Kino
Vielfältiges Vereinsangebot (Kultur, Kunst etc.)
Vielzahl von Veranstaltungen (Fest der Landleute etc.)
Wechselnde Ausstellungen (Stadtverwaltung, Alexandrinenhof)

Tab. 7 Freizeit- und Kultureinrichtungen[29]

Abb. 24 Regionale Schule Am Kamp

Abb. 25 Roter Pavillon

Sportanlagen
Mehrzweckhalle Verbindungsstraße
Sportplatz Stülower Weg
Sporthalle am Busbahnhof
Sporthalle Buchenberg
Sportplatz am Busbahnhof

Tab. 8 Sportanlagen[30]

Einrichtungen und Pflegedienste
Seniorenwohn- und Pflegeheim Johanneshaus Kammerhof
Seniorenzentrum „Am Tempelberg“ GmbH
Pflegedienst der Volkssolidarität
Hauskrankenpflege Launert
Pflegedienst Ostsee
Ambulanter Pflegedienst „Conventer Ring“
Die Pflegebienchen
DRK Sozialstation
Ambulanter Pflegedienst GbR

Tab. 9 Einrichtungen und Pflegedienste[31]

[28] Quelle: Stadtverwaltung Bad Doberan, Landkreis Bad Doberan
[29] Quelle: Stadtverwaltung Bad Doberan, Landkreis Bad Doberan
[30] Quelle: Stadtverwaltung Bad Doberan, Landkreis Bad Doberan
[31] Quelle: Stadtverwaltung Bad Doberan, Landkreis Bad Doberan

1.5 Soziale, freizeitbezogene und technische Infrastruktur

1.5.1 Bildungsstandort

Die Ermittlung der vorhandenen Ressourcen erfolgt unter dem Blickwinkel des Ansatzes unterschiedlicher Bildungswelten. Hierbei wird der Begriff Bildungswelt nachfolgend als Synonym für Orte und Gelegenheiten verwandt, die es ermöglichen, Selbstbildung von Menschen zu gewährleisten.

a. Formelle Bildungswelt

Hierzu zählt das zeitlich aufeinander aufbauende Schul- und Ausbildungssystem, das einen weitgehend verpflichtenden Charakter hat.

Kindertageseinrichtungen

In Bad Doberan werden mehrere Tageseinrichtungen für Kinder mit unterschiedlichen pädagogischen Ansätzen vorgehalten. Sie stehen in unterschiedlichen Trägerschaften. Das Prinzip der Trägervielfalt ist gewahrt und gewährleistet ein hohes Qualitätsniveau. In den Einrichtungen werden Betreuungsplätze für Kinder im Alter von 3 Monaten bis 12 Jahren angeboten. Im Kindergartenjahr 2009 standen Kindergartenplätze in 4 Einrichtungen und Hortplätze in 4 Einrichtungen in Bad Doberan zur Verfügung. In der Integrativen Kindertagesstätte „Buchenbergzwerge“ wird im Elementarbereich Integrationserziehung, d.h. die gemeinsame Betreuung behinderter und nicht behinderter Kinder, angeboten. Die pädagogische Ausrichtung der Tageseinrichtungen ist vielfältig. Geschlossene, offene und altersübergreifende Gruppenformen ermöglichen es, die Entwicklung des Kindes zu einer eigenverantwortlichen und gemeinschaftsfähigen Persönlichkeit zu fördern.
Die Betreuungsangebote variieren von Halbtagsplätzen (vormittags) mit einer täglichen Betreuungszeit von 5 Stunden, Dreivierteltagsplätzen (sechs Stunden) und Ganztagsplätzen (acht bis zehn Stunden). Art und Umfang der Angebote richten sich nach dem tatsächlichen Bedarf.

Schulen im primären Bildungsbereich

In Bad Doberan wird ein vielfältiges Schulangebot vorgehalten. Der Grundschulbereich wird durch zwei in Trägerschaft der Stadt Bad Doberan, eine in privater Trägerschaft und zwei in Trägerschaft des Landkreises, stehenden Grundschulen abgedeckt.
Im Sekundarbereich erfolgt die Versorgung durch drei in Trägerschaft des Landkreises befindlichen Sekundarschulen. Zwei Regionalschulen werden von der Stadt Bad Doberan betrieben. Eine zusätzliche Sekundarschule besteht in privater Trägerschaft. Der Sekundarbereich II wird durch das in Trägerschaft des Landkreises stehende Gymnasium abgedeckt.

Berufsausbildung

Als tertiärer Bildungsbereich wird in Bad Doberan die Berufliche Schule in Trägerschaft des Landkreises angeboten. Die Berufsausbildung findet für folgende Berufe in Dualform statt:

- Restaurantfachleute
- Hotelfachleute

- Köche
- Kaufleute (Einzelhandel, Groß- und Außenhandel)
- Fachkräfte im Gastgewerbe
- Bürokaufleute
- Verkäufer und Hauswirtschaftler.

Die dreijährige Ausbildung in der Berufsfachschule führt z. B. zum Berufsabschluss im staatlich anerkannten Beruf Hauswirtschaftler. Weiterhin werden in der Fachoberschule die Fachrichtungen Ernährung und Hauswirtschaft sowie Agrarwirtschaft angeboten. Die Schülerzahl der beruflichen Schule in Bad Doberan in Trägerschaft des Landkreises betrug 2009 insgesamt 945. Die Bildung von Erwachsenen wird in der Volkshochschule und der Kreismusikschule Bad Doberan angeboten.

b. Nicht-formelle Bildungswelt

Hierzu zählt jede Form der organisierten Bildung und Erziehung, die generell freiwillig ist und einen Angebotscharakter hat.

Jugendeinrichtungen

In Bad Doberan findet man nur wenige Jugendeinrichtungen mit einer kleinen Angebotspalette, so dass die Möglichkeit, für interessierte Jugendliche ein Angebot zu finden, klein ist. Haupteinrichtung in der Innenstadt ist das Kornhaus in Trägerschaft des Kornhausvereins e.V..

Freizeit und Kultur

Eine Vielzahl von Einrichtungen ermöglicht es Einwohnern und Gästen, kulturelle Angebote in Bad Doberan und Umgebung wahrzunehmen.

c. Informelle Bildungswelt

Unter informeller Bildungswelt sind ungeplante Bildungsprozesse zu verstehen, die sich im Alltag von Familien, Nachbarschaft, Arbeit und Freizeit ergeben. In Bad Doberan ergeben sich hier Möglichkeiten, welche stärker in den Fokus gestellt und besser vernetzt werden sollten.

1.5.2 Zielgruppenspezifische Sozialeinrichtungen

Senioren und Pflegebedürftige

In Bad Doberan werden Senioren und pflegebedürftige Personen in zwei Einrichtungen betreut. Darüber hinaus bieten mehrere Pflegedienste (privat und Verbände) verschiedene Dienstleistungen, wie Grundpflege, Behandlungspflege, Hilfe im Haushalt, Mahlzeitendienst und Sozialberatung, an.

1.5.3 Medizinische Versorgung

Das Krankenhaus Bad Doberan hat primär die Aufgabe, die stationäre Krankenversorgung der Bevölkerung entsprechend des Versorgungsauftrages im Landkreis sicherzustellen. Es wurde 1996 als Neubau in Betrieb genommen und verfügt über 131 Betten. Privater Träger des Krankenhauses ist die Krankenhaus Bad Doberan GmbH. Im Krankenhaus sind die Fachabteilungen Innere Medizin, Allgemeine Chirurgie, Anästhesiologie und Intensivmedizin verankert. In der Stadt Bad Doberan sind zwei Kliniken vorhanden. Die Median Klinik in Heiligendamm ist eine Rehabilitationsklinik für Atemwegs-, Herz-Kreislauf- und Gefäßerkrankungen, Hauterkrankungen, Allergien und Psychosomatik. Die Moorbad Klinik in Bad Doberan hat die Schwerpunkte Orthopädie, Rheumatologie, Onkologie, Physikalische Medizin und Naturheilverfahren. Die allgemeinmedizinische Versorgung ist sichergestellt. Auch einige Fachärzte, wie z.B. Gynäkologen, HNO-Arzt, Hautarzt, Zahnärzte, haben sich in der Stadt niedergelassen. Die medizinische Betreuung von Kindern und Jugendlichen wird durch Kinderärzte, einen Kinder- und Jugendpsychotherapeuten und einem Kinderchirurgen sichergestellt. Es gibt in der Stadt mehrere Apotheken.

1.5.4 Naherholung, Freizeit, Sport

Das Kultur- und Freizeitangebot in Bad Doberan ist von einem regen Vereinsleben in der Stadt geprägt. Allein der Bad Doberaner SV 90 hat eine aktuelle Mitgliedszahl von 1074 Personen in den verschiedenen Sparten (Fußball, Handball, Leichtathletik etc.). Darüber hinaus existiert eine Vielzahl an Kultur- und Freizeitvereinen in der Stadt und im Umland. Weiterhin verfügt Bad Doberan über ein breit gefächertes Netz von Sportanlagen. Mit dem Kamp, dem Palaisgarten und dem Landschaftspark im Kloster hat die Stadt Bad Doberan eine ausreichende Anzahl an Naherholungsmöglichkeiten im unmittelbaren Innenstadtbereich. Attraktive und zielgruppenspezifische Erholungsangebote, wie Spielplätze etc., sind jedoch nicht vorhanden. Bad Doberan und Heiligendamm halten ein gut ausgebautes Rad-, Reit- und Wanderwegenetz vor. In Heiligendamm kann darüber hinaus Wassersport (Surfen, Kiten, Segeln etc.) betrieben werden. Auch für den Reitsport gibt es Angebote, z. B. auf Gut Vorder Bollhagen, und es werden entsprechende Reitwege vorgehalten.

1.5.5 Wasser, Abwasser, Energie

Technische Infrastrukturen sind im Regelfall Netzstrukturen, die Siedlungsstrukturen eine zeitgemäße Versorgungsqualität gewährleisten sollen. Das gesamte Stadtgebiet weist eine gute Versorgung durch die technische Infrastruktur auf. Die Stadt und ihre Ortsteile sind vollständig an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Der Zweckverband Kühlung sorgt für eine stabile, qualitätsgerechte Trinkwasserversorgung in Bad Doberan, leitet das anfallende Abwasser ab und bereitet es umweltgerecht auf. Die Stadt Bad Doberan ist an das Erdgasnetz der Stadtwerke Rostock AG angeschlossen. Die Versorgung mit Erdgas ist gewährleistet. Die Nutzung regenerativer Energiequellen (wie z. B. Solarenergie) wird 2010 wenig praktiziert. Es ist jedoch ein vermehrtes Interesse der Bürger zu verzeichnen. Im Rahmen des Energiekatasters wurde das Quartier „Altstadt Südwest“ untersucht. Von 77 untersuchten Gebäuden konnte für 45 Objekte eine sehr gute Eignung für Solarthermie festgestellt werden. Es ist jedoch im gesamten Untersuchungsgebiet nur eine Solaranlage vorhanden.

Siedlungs- und Verkehrsfläche in Bad Doberan nach Art der tatsächlichen Nutzung in ha

Jahr	Siedlungs- und Verkehrsfläche							
	insgesamt	davon						
		Gebäude- und Freifläche			Betriebsfläche (ohne Abbauland)	Erholungsfläche	Friedhofsfläche	Verkehrsfläche
		zusammen	darunter					
			Wohnen	Gewerbe, Industrie				
2008	668	287	147	16	21	171	7	181
2007	668	291	147	16	22	171	7	178
2006	607	299	149	39	12	105	7	184
2005	588	327	156	66	1	68	7	185
2004	578	322	154	61	1	67	7	181
2003	576	322	154	62	1	66	7	181
2002	566	321	153	62	1	65	7	172
2001	559	319	154	67	2	66	7	166
2000	556	318	154	70	2	64	7	165

Tab. 10 Siedlungs- und Verkehrsflächen in Bad Doberan nach Art der tatsächlichen Nutzung[32]

Baufertigstellungen neuer Wohngebäude und Wohnungen in Wohngebäuden in Bad Doberan

Jahr	Wohngebäude	Wohnungen in Wohngebäuden
2009	8	11
2008	14	15
2007	14	18
2006	32	38
2005	27	28
2004	54	58
2003	21	24
2002	29	53
2001	76	163

Tab. 11 Baufertigstellungen in Bad Doberan (2001-2009)[33]

1.6 Wohnbaulandentwicklung

1.6.1 Allgemeine Siedlungsflächenentwicklung

[32] Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Datenbank SIS, www.sisonline.statistik.m-v.de
[33] Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Datenbank SIS, www.sisonline.statistik.m-v.de

Der Flächenverbrauch in der Stadt hat sich den Jahren 2000-2008 mit sehr unterschiedlichen Ausformungen ungebremst fortgesetzt: Während die stärksten Rückgänge bei Gewerbe- und Industrieflächen (-77%) zu verzeichnen sind, belegen Steigerungen bei Erholungsflächen um + 167% und Verkehrsflächen um +10% bei gleichzeitigem Rückgang der Wohnflächen um -5% den Umbau zu einer kompakteren, an Erfordernissen des Tourismus ausgerichteten Stadtentwicklung.

Hierbei hat sich die Neubautätigkeit in den Jahren 2001-2009 um über 90% reduziert bei gleichzeitig rückläufiger Investitionstätigkeit bei Modernisierungen und Instandsetzungen von Gebäudesubstanz.

1.6.2 Wohnungsbestände einzelner Ortsteile und Auffälligkeiten

Sanierungsgebiet

Die Altstadtsanierung kennzeichnet ein fortschreitender guter baulicher Zustand mit wenigen Baulücken und Leerständen.

Quartier Kammerhof

Der Kammerhof ist vor allem vom Geschosswohnungsbau (Plattenbauten) geprägt. Die Mehrheit des Wohnungsbestandes ist 2010 durchgreifend saniert, es besteht aber ein Handlungsbedarf im Bereich Wohnumfeldgestaltung und -verbesserung. Im ISEK 2002 war noch als Wettbewerbsbeitrag vorgesehen, im Kammerhof Rückbau- und Umfeldverbesserungsmaßnahmen am Geschosswohnungsbau durchzuführen und eine Programmaufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau Ost“ zu beantragen. Fehlende Mittelzuweisungen und geringe Leerstandsquoten haben dazu geführt, dass bisher keine Rückbaumaßnahmen vorgenommen wurden.

Quartier Buchenberg

Der Buchenberg ist das zweite größere Stadtquartier in industriell gefertigtem Wohnungsbau. In diesem Quartier besteht ebenfalls kein erheblicher Leerstand.

Bad Doberan mit Heiligen-damm 2009	Ankünfte	ÜN	Aufenthaltsdauer	Auslastung in %
gewerblich(inkl. Kliniken)	56.480	301.056	5,3	57%
Kliniken	ca. 7.800	ca. 164.000	21 bis 42 Tage	über 90%
privat	4.498	25.873	5,8	14%
Bad Doberan 2009				
gewerblich	26.548	131.811	5,0	49%
Kliniken	ca. 4400	ca.78.000 Pfle-getag	ø 24 Tage	93%
privat	3.303	18.815	5,7	12%
Heiligendamm 2009				
gewerblich(inkl. Kliniken)	29.932	169.245	5,7	63%
Kliniken	3.404	86.168	21 Tage Regelkurdauer 4-6 Wo. psychosomatische Kuren	ca. 98%
Privat	1.195	7.058	5,9	32%

Tab. 12 Übernachtungsgäste[34]

Beherbergungsart	Bettenkapazität		Entwicklung in %
	1997	**2009**	
gewerbliche Betten	283	969	+242%
Privatvermieter	764	508	-33%
Jugendherberge	124	0	-100%
Kurklinik	474	471	0%
gesamt:	**1645**	**1948**	**+18%**

Tab. 13 Entwicklung der Bettenkapazität (1997-2009)[35]

Beherbergungsart	Nachfrage	
	HD (1995)	**BD** (1996)
Gästeankünfte	9.725	9.967
ÜN	97.795	55.946
ÜN Klinik	52.245	18.734
Jugendherberge		15.629
Auslastung	79%	14%
Aufenthaltsdauer	10,1	5,6

Tab. 14 Nachfragestruktur[36]

Abb. 26 Aktuelle Marketingaktivitäten

[34] Quelle: Touristen Information Bad Doberan, Moorbad Bad Doberan, Median Klinik Heiligendamm,Erhebung inspektour GmbH, 2010
[35] Quelle: Touristen Information Bad Doberan, Erhebung inspektour GmbH 2010
[36] Quelle Touristen Information Bad Doberan, Erhebung inspektour GmbH 2010

1.7 Tourismus

1.7.1 Organisationsstrukturen

Die touristischen und kurörtlichen Belange in Bad Doberan und Heiligendamm werden von der städtischen Touristinformation (TI) betreut, die direkt dem Bürgermeister unterstellt ist. Der Tourismus ist überregional eingebunden in den Verband Mecklenburgische Ostseebäder e.V. und über diesen im Tourismusverband Mecklenburg Vorpommern e.V., im Bäderverband Mecklenburg-Vorpommern e.V. sowie in der Europäischen Route der Backsteingotik e.V.. Neben der kommunalen Tourismusorganisation arbeiten als weitere Initiativen mit touristischem Bezug der Tourismusförderverein, der Klosterverein e.V. sowie die Arbeitsgemeinschaft Kurortmanagement.

1.7.2 Gästeservice

Die Touristeninformation ist in Bad Doberan an zentraler, gut zugänglicher Stelle im Erdgeschoss des Rathauses angesiedelt. Sie ist im Jahre 2010 ausgestattet mit 3,5 Mitarbeiterstellen, zu deren Aufgaben die touristische Vermarktung, die zentrale Zimmervermittlung und Beratung der Gäste sowie das Angebot von Stadtführungen und Pauschalen und der Verkauf von Karten und Prospektmaterial zählen. In Heiligendamm befindet sich im Molli-Bahnhof ein Informationspunkt für Gäste, der von den Mitarbeitern der Molli neben dem Fahrkartenverkauf betreut wird.

1.7.3 Kommunikation

Die Touristeninformation veröffentlicht neben einem Gastgeberverzeichnis entsprechende thematische Flyer, z.B. einen monatlichen Veranstaltungskalender. Im Internet präsentieren sich Bad Doberan und Heiligendamm touristisch mit einem mit der städtischen Internetseite kombinierten Internetauftritt. Neben den eigenen Publikationen präsentiert sich Bad Doberan/Heiligendamm in überregionalen Veröffentlichungen (z.B. Magazin Ostseeküste Mecklenburg – Urlaubstipps 2010, Deutsches Bäderbuch, Golfmagazin Deutschland, Turf Kalender u.a. sowie auf Messen). Thematisch positionieren sich Bad Doberan und Heiligendamm in den drei Bereichen `Kultur´, `Strand und Baden/Natur´ sowie `Kur und Gesundheit´. Umfangreiche touristische Werbung wird darüber hinaus für das Münster von der Münsterverwaltung, insbesondere im Rahmen der Kooperation `Europäische Route der Backsteingotik´ betrieben. Bestrebungen, das Münster mit der Klosteranlage als UNESCO Weltkulturerbe anerkennen zu lassen, werden von einer Arbeitsgruppe betrieben.

1.7.4 Beherbergung

In Bad Doberan finden sich aktuell je sechs Hotels und Pensionen, rund 50 Ferienwohnungen / Häuser / Appartements und sechs Ferienzimmer sowie in Heiligendamm ein Hotel, drei Pensionen, 12 Ferienwohnungen/Häuser/Appartements und zwei Ferienzimmer. Bad Doberan und Heiligendamm verfügten in 2009 über ein Bettenangebot von 1440 Betten in Betrieben ab neun Betten, davon 471 Klinikbetten sowie 508 Privatbetten und Betten in Betrieben unter neun Betten. Eine Jugendherberge gibt es aktuell nicht. Das Angebot an gewerblichen Betten konzentriert sich in Heiligendamm auf das Grandhotel mit rund 220 Zimmern und die Median Klinik mit rund 240 Betten sowie in Bad Doberan auf die zwei Hotels „Friedrich-Franz-Palais“ und „Prinzen-

Palais“ und die Moorbad Klinik mit rund 230 Betten. Trotz des Heilbadstatus sowohl von Bad Doberan als auch von Heiligendamm beschränkt sich das spezifische Angebot auf die Bedürfnisse des relevanten Gästesegments, z.B. Barrierefreiheit, Allergiker-Ausstattung, auf die Kurkliniken.

1.7.5 Gastronomie

Bad Doberan verfügt mit 19 Restaurants/Gaststätten und neun Cafés/Eiscafés über ein umfangreiches gastronomisches Angebot (1996: 34 Gastronomiebetriebe). In Heiligendamm finden sich neben dem gastronomischen Angebot im Grandhotel mit drei Restaurants und zwei Cafés noch ein weiteres Restaurant sowie zwei Cafés/Eiscafés (1997: 8 Gastronomiebetriebe). Freiluftgastronomie ist in einem adäquaten Umfang vorhanden.

1.7.6 Kurwesen

Bad Doberan ist seit 2000 als Moorheilbad anerkannt. An die Anerkennung waren die Auflagen einer service- und besucherfreundlicheren Tourist-Information sowie Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung geknüpft. Mit der neuen Tourist-Information im Rathaus wird man den Anforderungen an einen Kur- und Erholungsort weitestgehend gerecht, hinsichtlich der Verkehrssituation gibt es weiterhin Optimierungsbedarf. Basis des Kurangebots in Bad Doberan bildet das ortsgebundene Heilmittel Naturmoor, welches in der Dr. Ebel Fachklinik GmbH & Co. – Moorbad Bad Doberan - als Behandlungsmittel entsprechend eingesetzt wird. Die Klinik verfügt über 230 Betten und beschäftigt rund 150 Mitarbeiter. Das `alte´ Moorbad wird aktuell nicht mehr betrieben, das Gebäude befindet sich in Privatbesitz, steht leer und verfällt. Vor dem Hintergrund eines aktuellen Eigentümerwechsels, der konkrete Planungen für die zukünftige touristische Nutzung des Komplexes hat, resultieren Hoffnungen auf eine zeitnahe Entwicklung des Areals. Heiligendamm ist vorläufig als Seeheilbad anerkannt. Als Heilmittel kommen in der Median Klinik insbesondere die Seeluft und das Meerwasser zum Einsatz. Die Klinik verfügt über rund 240 Betten und beschäftigt rund 130 Mitarbeiter. Im Bereich des Kurwesens verfügt Heiligendamm neben der Klinik über keine weitere medizinisch-therapeutische Versorgung. Neben den Angeboten in der Klinik befinden sich in Bad Doberan/Heiligendamm kaum weitere kurörtliche Infrastrukturen bzw. Angebote.

1.7.7 Kultur und Brauchtum

Bad Doberan/Heiligendamm bietet eine Vielzahl von kulturellen und geschichtlichen Sehenswürdigkeiten und Angeboten. Das kulturelle Alleinstellungsmerkmal ist das weit über die Region hinaus bekannte mittelalterliche Münster mit dem dazugehörigen Klostergelände und der Klostermauer mit rund 175.000 Besuchern jährlich, für das es Bestrebungen, gemeinsam mit dem Kloster Pelplin und dem Kloster Lø̊gum, gibt, als UNESCO Weltkulturerbe anerkannt zu werden. Kulturelle und geschichtliche Ausstellungen zeigen darüber hinaus das Stadt- und Bädermuseum, das Ehm-Welk-Haus und der Rote Pavillon. Bad Doberan verfügt über ein umfangreiches Veranstaltungsangebot mit thematischen (Stadt-) Führungen, Vorträgen, Konzerten, Festen u.ä. Darüber hinaus werden im Münster mehrmals täglich Führungen, auch mit speziellen thematischen Inhalten, und regelmäßig Konzerte angeboten. Nach der erfolgreichen Sanierung des Kornhauses wird auch hier wieder vom Kornhausverein eine Vielzahl von Veranstaltungen angeboten. Heiligendamm schaut als erstes Seebad Deutschlands auf eine lange Bädergeschichte zurück, die durch die bereits sanierten Gebäude eindrucksvoll dargestellt und dem

Gast bei regelmäßigen Rundgängen vermittelt wird. Darüber hinaus bietet das Grandhotel seinen Gästen ein umfangreiches Kultur- und Veranstaltungsprogramm. Eine weitere Besonderheit der Region ist die im Jahr 1886 erbaute Schmalspurbahn Molli, die mit ihren historischen Zügen noch heute Bad Doberan mit den Küstenorten Heiligendamm und Kühlungsborn verbindet.

1.7.8 Strand und Baden

Heiligendamm verfügt mit seiner Lage direkt an der Ostsee über einen ausgedehnten Sandstrand unterhalb des Hotels sowie über weitere Strände, zum Teil Kiesstrände und Steilküste, die sich an diesen anschließen. Oberhalb des Sandstrandes verläuft eine ca. 400 Meter lange Strandpromenade sowie in direkter Verlängerung des Kurhausplatzes im Grandhotel eine Seebrücke in die Ostsee. Am Strand finden sich eine Wasserrettung mit drei Stationen sowie eine Wassersportstation/-schule. Abseits des zentralen Strandabschnitts sind ein Hundestrand sowie ein FKK-Gebiet ausgewiesen.

1.7.9 Sport und Freizeit

Bad Doberan/Heiligendamm verfügen über ein gut ausgebautes Rad- und Wanderwegenetz mit entsprechend ausgewiesenen Tourenvorschlägen. In Bad Doberan bieten hierfür drei Verleihe Fahrräder an. In Heiligendamm kann darüber hinaus Wassersport betrieben werden. Für den Reitsport gibt es Angebote auf dem Gut Vorder Bollhagen, wobei das Reitwegenetz noch schwach entwickelt ist. Der nächste Golfplatz liegt in direkter Nachbarschaft in Wittenbeck. In dem B Plan 19 sind für das Gebiet zwischen Vorder Bollhagen und Heiligendamm ein Golfplatz sowie ein Sport- und Freizeitbereich vorgesehen, deren Umsetzungen jedoch noch ausstehen. Darüber hinaus verfügt die Stadt Bad Doberan über weitere Freizeit- und Sportangebote, die jedoch aktuell keine touristische Relevanz haben.

1.7.10 Nachfragestruktur

Übernachtungsgäste (ÜG) / Tagesgäste (TG)

Bad Doberan (BD) und Heiligendamm (HD) konnten in 2009 insgesamt rund 61.000 Gästeankünfte verzeichnen, die hier rund 327.000 Übernachtungen (ÜN) verbrachten. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer lag bei 5,4 Tagen und die Auslastung bei 46%. Die Kliniken führen insbesondere stationäre Kuren durch, der ambulante und Selbstzahlerbereich ist deutlich unterrepräsentiert.

Insbesondere in Bad Doberan haben die Tagesgäste eine große Bedeutung, so verzeichnet allein das Münster jährliche Besucherzahlen von rund 175.000 Besuchern. Die Hauptbesuchszeit liegt zwischen März bis Oktober, auf die vier Wintermonate entfallen nur knapp 10% der Besucher. Der Großteil der Tagesgäste erreicht Bad Doberan und Heiligendamm mit der Molli sowie mit dem PKW, dem Reisebus oder per Fahrrad. In Heiligendamm stellen der Strand und das Meer sowie die Bäderarchitektur das Reisemotiv dar.

Abb. 27 Ungeordnete Wegeführung Mollistraße

Abb. 28 Fahrplan & Tarife Molli

Abb. 29 Parkleitsystem: Busse

Abb. 30 Überörtliche Beschilderung

Abb. 31 Parken in der Innenstadt (City-Parkhaus)

Abb. 32 Wegweiser in der Innenstadt

1.8. Verkehr und Mobilität

Zu beantwortende Grundlage einer Analyse der verkehrlichen Infrastruktur war, inwieweit im Falle einer beabsichtigten zukünftigen Attraktivitätssteigerung der Stadt und des zugehörigen Ortsteiles Heiligendamm die vorhandenen Strukturen auf eine Zielerreichung ausgerichtet oder anpassbar sind.

Die Analyse der unterschiedlichen Mobilitätsmöglichkeiten diente hierbei als Grundlage, um Schwachstellen und Verbesserungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Hauptuntersuchungsgebiet war das direkte Stadtzentrum von Bad Doberan. Die Untersucherung konzentrierte sich auf folgende Mobilitätsarten:

Fließender Verkehr

- Leistungsfähigkeit des Straßennetzes
- Lenkung des fließenden Verkehrs, Beschilderung

Ruhender Verkehr

- Anzahl vorhandener Stellplätze
- Ausweisung vorhandener Stellflächen

Ziele Fußgänger/Rad

- Zustand Fußgänger-/Radanlage
- Wegweisung angestrebter Ziele

Bus/Bahn/Molli

- Wegweisung angestrebter Ziele

1.8.1 Analyse des fließenden Verkehres im Stadtzentrum von Bad Doberan

Eine Verkehrsstrukturanalyse ist erforderlich, um Lösungsmöglichkeiten zur Verbesserung der Qualität des fließenden Verkehrs aufzuzeigen, untergliedert nach Binnenverkehr (BV), Quell-/Zielverkehren (QZV) und Durchgangsverkehren (DV). Im Zuge der bereits 2008 durchgeführten verkehrstechnischen Untersuchung wurden an 9 ausgewählten Querschnitten Kennzeichenerfassungen durchgeführt, um die Zusammensetzung des Verkehres zu ermitteln.

Im gesamten Untersuchungsgebiet lag der Binnenverkehrsanteil bei durchschnittlich 2% , während die Anteile beim Durchgangsverkehr mit einer Spannbreite von 0%-39% und beim Quell-/Zielverkehr mit 43%-91% variieren.

Für den Großraum Bad Doberan (Heiligendamm) liegen keine Angaben zum fließenden Verkehr vor und sind somit auch nicht Bestandteil dieser Analyse.

Untersuchungsgebiet	DV in %	QZV in %
Dammchaussee NW	39	61
Dammchaussee SO	25	73
Nienhäger Chaussee	28	72
Beethovenstraße	55	43
August-Bebel-Straße	33	65
Alexandrinenplatz	27	71
Bahnhofstraße	32	68
Kröpeliner Straße	30	70
Rostocker Straße	37	63
Am Kamp	4	94
Severinstraße	2	96
Am Markt	0	98
Goethestraße	7	91

Tab. 15 Durchgangs- und Quell-/Zielverkehr[37]

Straßenquerschnitt	Werktägl. Spitzen-verkehr (MSVw)[Kfz/h]	Durchschnittl.- Tagesverkehr im Jahr(DTV)[Kfz/24h]
Dammchaussee NW	378	3059
Nienhäger Chaussee	960	7777
August-Bebel-Str.	1045	8473
Bahnhofstraße	923	7468
Kröpeliner Straße	1539	12391
Rostocker Straße	1658	13354
Am Kamp	351	2849
Am Markt	533	4323
Dammchaussee SO	405	3284

Tab. 16 Leistungsfähigkeit der Straßen[38]

Bad Doberan				Heiligendamm		
Lettowsberg	23	Am Wallbach	50	Am Jagdhaus	135	
Baumstraße	48	M.-Luther-Str.	36	Am Anglerheim	65	
Bergstraße	6	Mozartstraße	12	Höhe Bahnhof	52	
Dr.-Leber-Straße	43	Rosenwinkel	26	Zum Kinderstrand	130	
Feldstraße	30	Schillerstraße	17	An der Ev.Kirche	30	
Friedhofstraße	12	Fr.-Franz-Str.	30	Dr.Kortüm-Str.	300	
Kastanienstraße	15	Am Markt	24	Am Strand	64	
Lindenstraße	44	Am Kamp	31	Seedeichstr.	271	
Maxim-Gorki-Platz	20	Alexandrinenpl.	6	Median-Klinik	30	
Mittelstraße	11	Severinstraße	13	B:B:O	70	
Neue Reihe	59	Goethestraße	59	Zgl. für Median-Klinik	100	
P.-Rilla/K.-G. Str.	36	H.-Heine-Str.	28			
Töpferberg	20	Lessingstraße	43			
Waldstraße	52	A.-Bebel-Str.	31			
Ziegenmarkt	13	Klosterstraße	25			
Landkreis Bad Dob.	11	Am Drümpel	129			
Kammerhof	73	Parkdeck City	306			
ZOB	48	Münster	26			
Penny	85	Aldi	100			
Netto	58	Lidl	71			
Raiffeisenbank	63	OSPA	18			

Tab. 17 Stellplatzanzahl[393]

[37] Quelle: Merkel Ingenieur Consult mbH, Erhebungen 2008
[38] Quelle: Merkel Ingenieur Consult mbH, Erhebungen 2008
[39] Quelle: Merkel Ingenieur Consult mbH, Erhebungen 2008

Leistungsfähigkeit

Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Straßennetzes basiert auf ermittelten und hochgerechneten Werten der Erhebung des Jahres 2008. Die relevanten Verkehrsdaten variieren von Spitzenwerten im Bereich der Kröpeliner und Rostocker Straße mit Verkehrsbelastungen von über 12.000 Kfz/Tag bzw. über 1500 KFz/Stunde hin bis zu Werten durchschnittlicher Verkehrsbelastung von 3.000 Kfz/Tag bzw. unter 500 Kfz/Stunde in den Bereichen Am Kamp und der Dammchaussee. Ergänzend erfolgte 2008 die Leistungsfähigkeitsüberprüfung der zu untersuchenden Knotenpunkte. Als Ergebnis wird diese in einer Qualitätseinstufung (QSV) des Verkehrsablaufes dargestellt: QSV A bedeutet sehr gut, QSV F ungenügend. Hierbei ist maßgebend, dass mindestens die QSV D (ausreichend) erreicht werden muss. Das Ergebnis weist folgende Qualitätsstufen aus:

Beethovenstr./Nienhäger Ch.	A
Am Kamp/Severinstr.	A
Goethestr./Dammchaussee	B
Am Markt/Goethestr./Severinstr.	D
B105/Alexandrinenplatz	D
August-Bebel-Str./Kamp	F
August-Bebel-Str./Severinstr.	F

Die Leistungsfähigkeit der untersuchten Knotenpunkte war 2010 mit zwei Ausnahmen als „gut“ zu bewerten. Die Knotenpunkte Am Kamp/ August-Bebel-Str. und August-Bebel-Str./Severinstraße als für das Stadtzentrum relevante Hauptzufahrts-/-abfahrtsknotenpunkte waren hierbei als nicht mehr leistungsfähig zu bezeichnen. Sie bedürfen im Zusammenhang mit den in der mittelfristigen Finanzplanung vorgesehenen Umgestaltungsmaßnahmen Am Kamp einer Neuordnung. Hinsichtlich prognostischer Planungen sind auch die Knotenpunkte Markt/Goethstraße/Severinstraße und B105/L12 als kritisch einzustufen und im Falle einer erfolgreichen touristischen Weiterentwicklung überplanungsbedürftig.

1.8.2 Analyse ruhender Verkehr

Um in Zukunft ein ausreichendes Angebot an Stellflächen zu haben, war überschlägig zu ermitteln, wie viele Stellplätze pro Einwohner/Tourist zur Verfügung stehen. Für den gesamten Untersuchungsbereich ergab sich eine Anzahl von ca. 1450 öffentlichen Stellplätzen in Bad Doberan und 1220 in Heiligendamm. In Heiligendamm war festzustellen, dass speziell in den Sommermonaten keine ausreichende Stellplatzanzahl vorhanden ist. Eine Erweiterung um zusätzliche Stellplätze, saisonabhängige temporäre Lösungen als auch Optimierungs-möglichkeiten durch ein verändertes Parkflächenmanagment waren zu prüfen. Die Stellflächen sind lage- und tageszeitenabhängig voll ausgelastet. Einzige Ausnahme bildet das City-Parkdeck, welches trotz zentraler Lage weiterhin unzureichend frequentiert wird. Eine Attraktivitätssteigerung (Überarbeitung Parkmanagment/visuelle Verbesserung) zur höheren Auslastung sind als Handlungsaufgabe erkannt.[40]

[40] Merkel Ingenieur Consult, Handlungsempfehlungen iSEK-Workshop Mobilität und Verkehr vom 16.09.2010

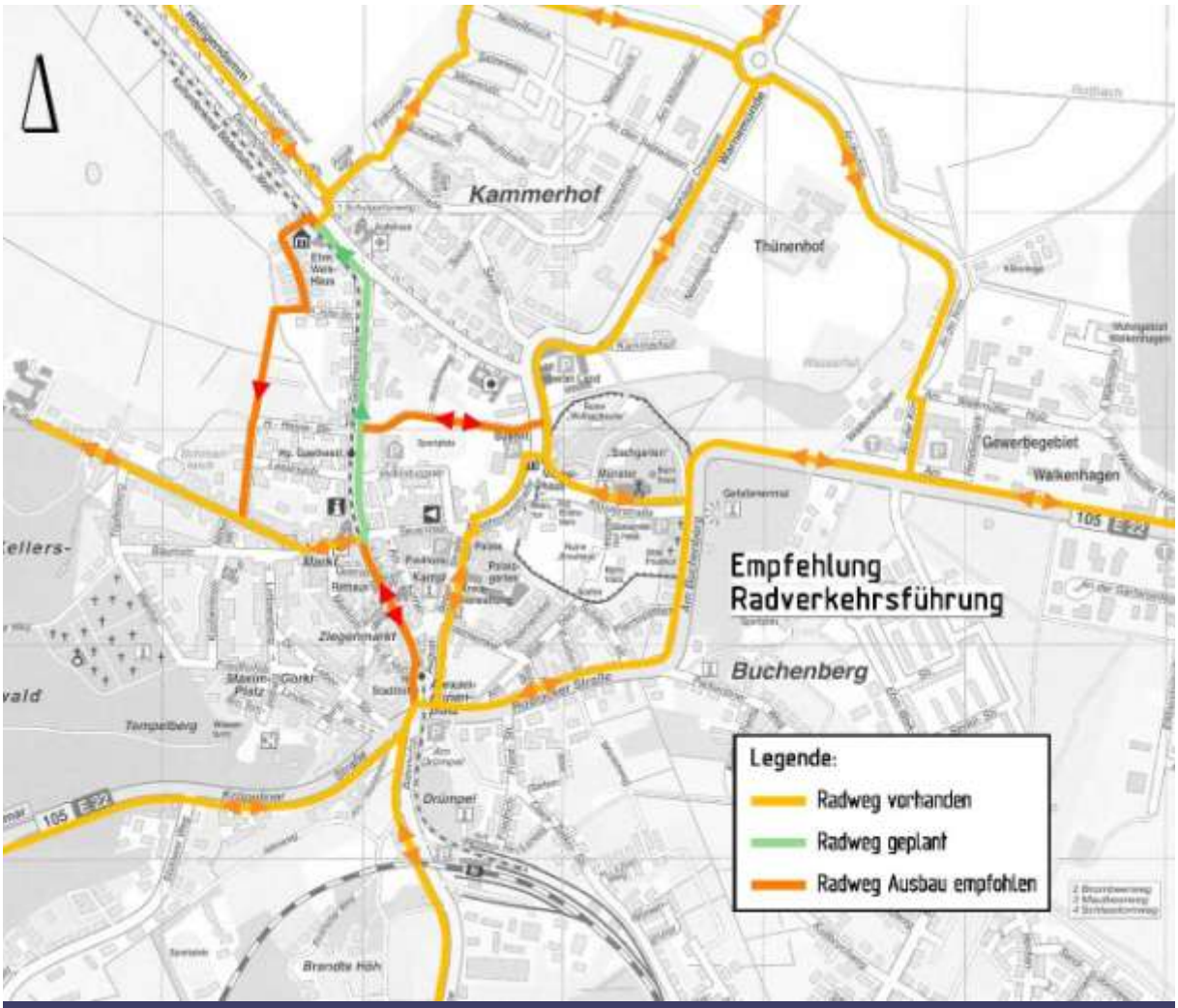


Abb. 33 Empfehlung Radverkehrsführung

Abb. 34 Schaffung zentraler Informationspunkte

Abb. 35 Übersichtliche Wegweisersysteme

Ausweisung vorhandener Stellflächen (Beschilderung)

Bad Doberan

In die Beschilderung aufgenommen sind ledliglich das City-Parkdeck und der Münsterparkplatz. Die Ausweisung ist für Ortsfremde aus allen Richtungen kommend nachvollziehbar. Der Parkplatz „Am Drümpel„ wird lediglich aus Richtung Wismar kommend direkt vor dem Parkplatz ausgewiesen. Für Ortsfremde ist dies eine ungenügende Beschilderung. Der ZOB Parkplatz wird gar nicht ausgewiesen.

Heiligendamm

In Heiligendamm ist lediglich ein nicht nachvollziehbares Parkleitsystem für Busse vorhanden. Doch bedingt dadurch, dass es hier lediglich eine Durchfahrtsstraße gibt, findet man als Tourist sein Ziel (meist Strand/ Kinderstrand) auch ohne Parkleitsystem.

1.8.3 Fußgänger / Rad

Heiligendamm und Bad Doberan haben für Fußgänger und Radfahrer ein sehr gutes Angebot an straßenbegleitenden Anlagen (Fuß-/Radwege). Aus allen Richtungen kommend sind meist kombinierte Fußgänger-/Radwege vorhanden. Lediglich das direkte Stadtzentrum ist nur für Fußgänger ausgelegt. Zukünftig wird auch die Goethestr. einen kombinierten Fuß-/Radweg haben, so dass nur zwischen „Markt“ und B105 Fahrradfahrer die Straße nutzen bzw. ihr Rad schieben müssen. Hierbei sind lediglich die Hauptstrecken überprüft worden. Nicht jegliche Nebenanlagen in Wohngebieten.

Zustand Fußgänger-/Radanlage

Der Zustand der Anlagen ist im gesamten Untersuchungsgebiet sehr gut (Ausnahme 2010: Goethestr., Klosterstraße beidseitig und Klosterhof einseitig).

Wegweisung angestrebter Ziele

Die Wegweisung ist relativ umfassend und weist folgende Ziele aus: Münster, Museum, Alexandrinenhof, Moorbad, Bahnhof, ZOB, WC, Galerie Roter Pavillion, Klostergarten, Kornhaus, Rathaus, Zentrum, Stadtverwaltung, Bibliothek, E.-Welk-Haus, Heiligendamm, Stadtmitte 5 min, Mollihaltestelle, Stadtmuseum, Kamp.

Heiligendamm

Molli-Bhf., Bushaltestelle, Bad Doberan, Börgerende, Kühlungsborn, Strand, Kinderstrand, Seebrücke, Waldkirche, Median-Klinik, Waldparkplatz, Restaurant, Pension.

1.8.4 Bus / Bahn / Molli

Wegweisung angestrebter Ziele: An den Mollihaltestellen sind Infotafeln bzw. Beschilderungen vorhanden. Jedoch am ZOB und am Bahnhof ist es für Ortsfremde schwer, sich zu orientieren. Am Bahnhof ist zwar eine Beschilderung vorhanden, jedoch steht diese an einem ungünstigen Standort und ist schlecht zu finden.

Finanzielle Kennzahlen[41] der Stadt Bad Doberan 2003-2009

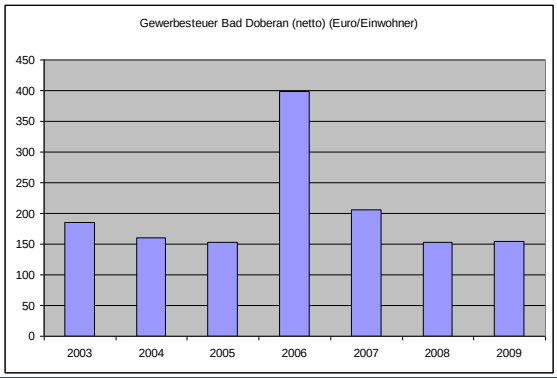


Abb. 36 Gewerbesteuereinnahmen

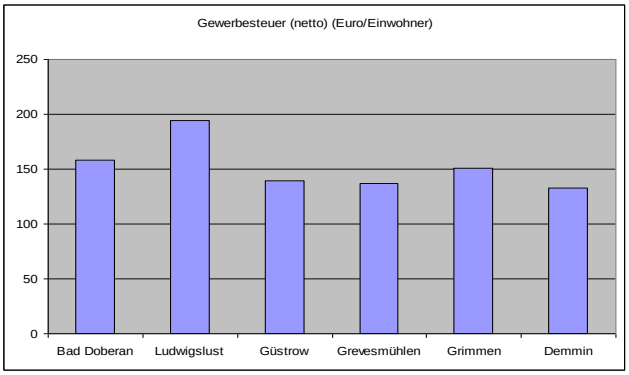


Abb. 37 Städtevergleich Gewerbesteuereinnahmen

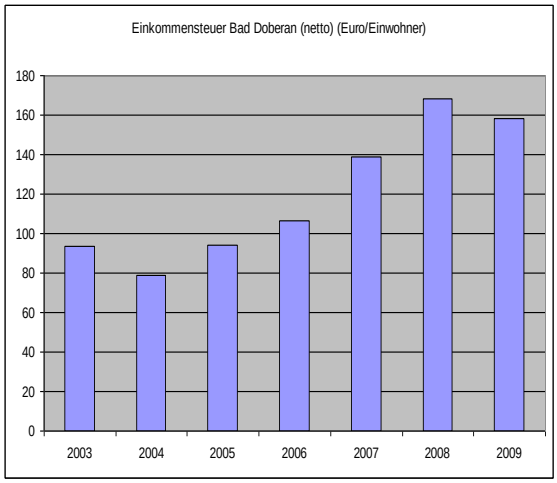


Abb. 38 Einkommenssteuereinnahmen

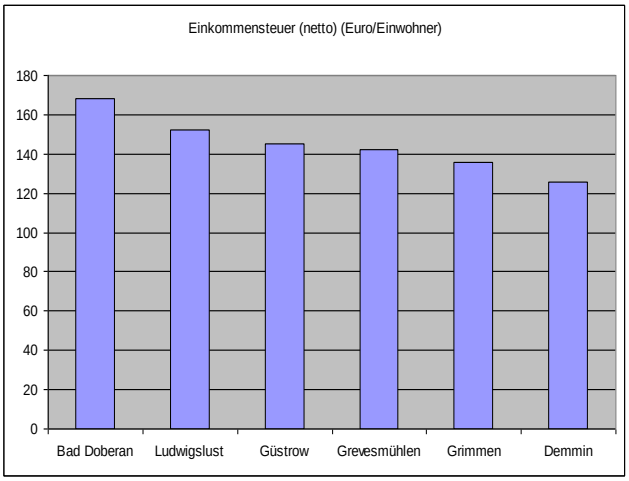


Abb. 39 Städtevergleich Einkommensteuer

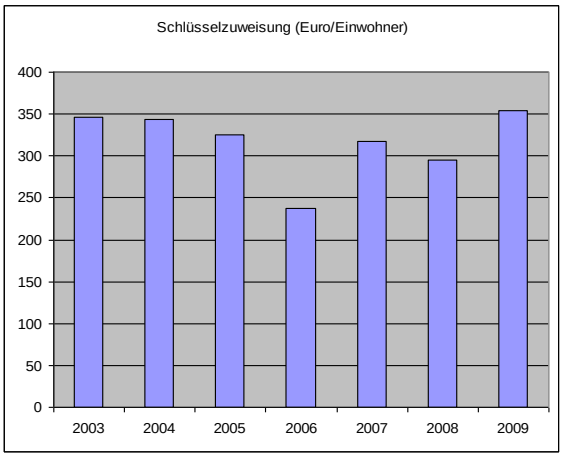


Abb. 40 Schlüsselzuweisungen Bad Doberan

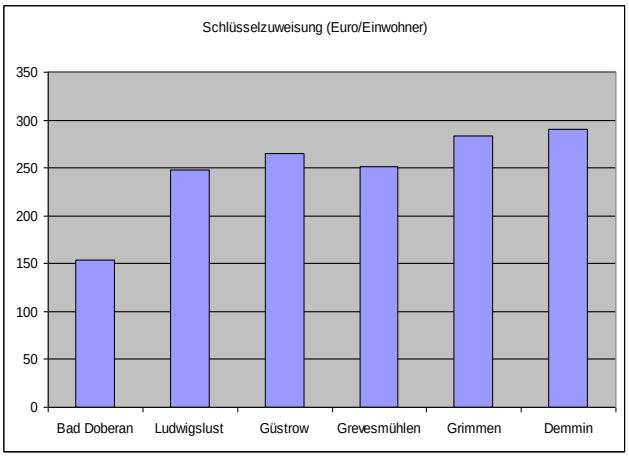


Abb. 41 Städtevergleich Schlüsselzuweisungen

[41] Quelle: Stadtverwaltung Bad Doberan

1.9 Finanzausstattung der Kommune

Die Finanzkraft einer Kommune setzt den Rahmen für die Finanzierbarkeit lokaler Stadtentwicklungsprozesse. Wesentliche Kennziffern sind auf der Einnahmeseite Steuern und Gebühren, auf der Ausgabenseite Kosten der Verwaltung, Sachinvestitionen und Verschuldungsgrad. Ein kommunaler Kennziffernvergleich mit Kommunen gleichrangiger raumordnungspolitischer Bedeutung liefert nützliche Hinweise, wie sich die finanzielle Ausgangssituation für die im laufenden Jahrzehnt zu bewältigenden Aufgaben darstellt. Gewähltes Bezugsjahr im Untersuchungszeitraum 2010 war das Jahr 2008 in Rückschau der Entwicklung der letzten 5 Jahre[42].

Gewerbesteuereinnahmen

Die Gewerbesteuer stellt neben dem Gemeindeanteil an der Einkommensteuer die wichtigste kommunale Steuerquelle dar. Die Höhe sagt etwas über die Charakteristik der Gemeinde als Gewerbestandort aus. Die Höhe der Gewerbesteuervereinnahmung 2006 ist auf eine einzelfallbezogene Gewerbesteuernachzahlung zurückzuführen. Die Gewerbesteuereinnahmen liegen leicht über dem Mittelergebnis vergleichbarer Städte[43].

Einkommensteuer

Der Gemeindeanteil an der Einkommensteuer ist neben der Gewerbesteuer die wichtigste kommunale Einkommensquelle. Die Höhe sagt etwas über die Charakteristik der Gemeinde als Wohnstandort aus. Der Rückgang der Einnahmen aus der Einkommensteuer 2009 ist auf einen Rückgang der Beschäftigungsverhältnisse zurückzuführen. Damit korrespondierend ist eine Zunahme der Hartz IV / ALG II – Bezieher zu verzeichnen.
Die Einnahmen aus der Einkommensteuer sind in Bad Doberan im Vergleich mit anderen Städten am höchsten.

Schlüsselzuweisungen

Die Schlüsselzuweisungen sind die wichtigste Ergänzung der kommunalen Einnahmen zu den Steuern und vermindern eine Steuerkraft-Bedarfsschwäche. Die Höhe sagt etwas über die Steuerstärke bzw. –schwäche einer Kommune aus. Die Höhe der Schlüsselzuweisungen richtet sich auch nach der Höhe der Steuereinnahmen. Höhere Steuereinnahmen (Gewerbesteuer 2006) bedingen niedrigere Schlüsselzuweisungen. Die Schlüsselzuweisung für Bad Doberan fällt im Städtevergleich zu anderen Städten, bedingt durch das höhere Steueraufkommen, deutlich geringer aus.

---

[42] Angaben als Ergebnisse der Befragung der Stadtverwaltung 2010
[43] Basis des Städtevergleichs sind Daten aus dem Jahr 2008

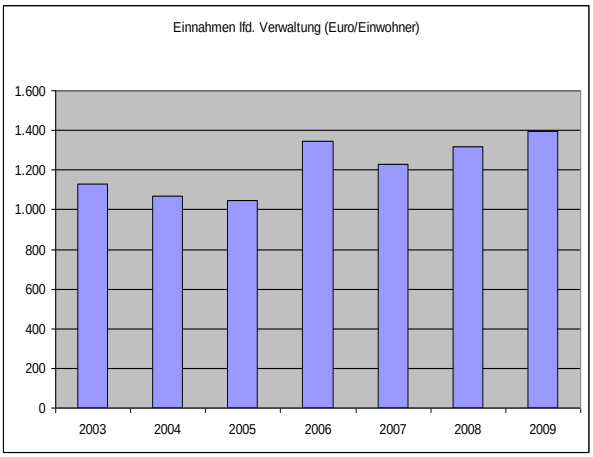


Abb. 42 Einnahmen der Verwaltung

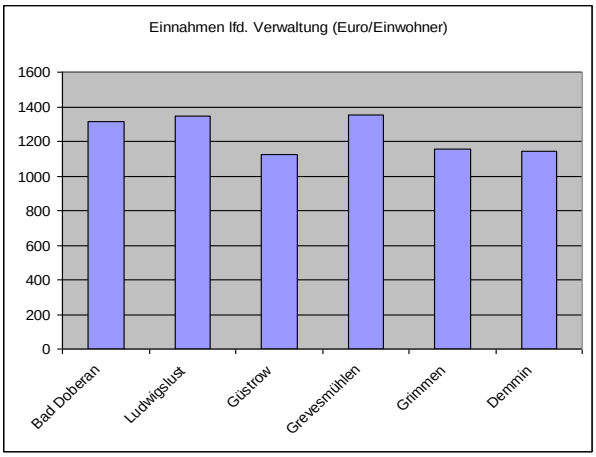


Abb. 43 Städtevergleich Einnahmen d. Verwaltung

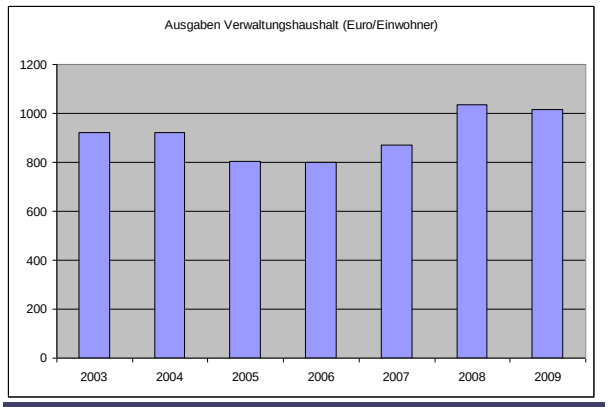


Abb. 44 Ausgaben Verwaltungshaushalt

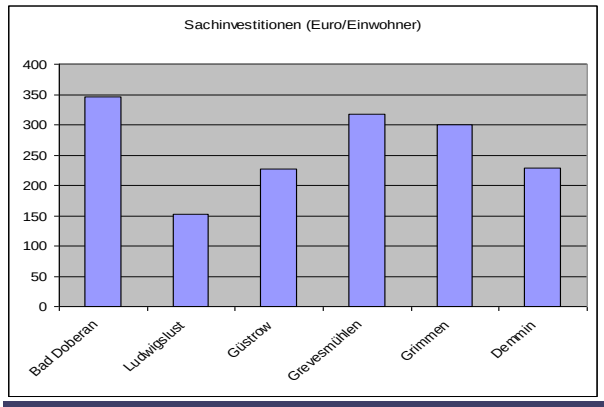


Abb. 45 Ausgaben Vermögenshaushalt

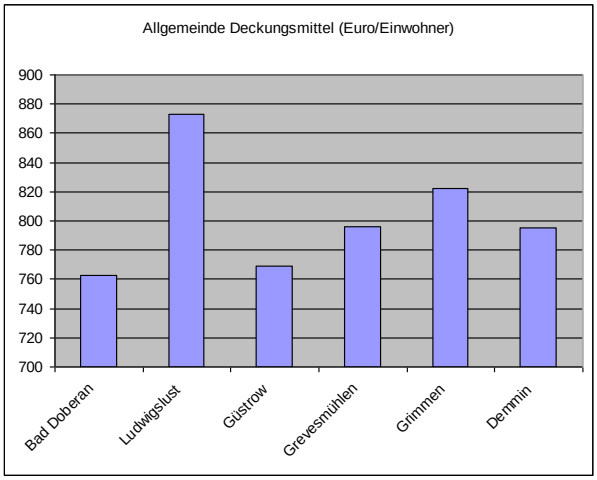


Abb. 46 Allgemeine Deckungsmittel

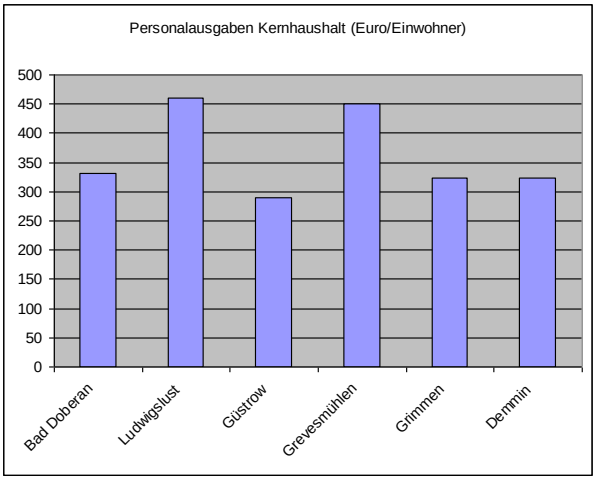


Abb. 47 Städtevergleich Personalausgaben

[44] Quelle: Stadtverwaltung Bad Doberan, 2010

Allgemeine Deckungsmittel

Die allgemeinen Deckungsmittel setzen sich aus den Netto-Steuereinnahmen und den allgemeinen Zuweisungen zusammen. Sie stellen das Finanzvolumen dar, über welches die Gemeinden frei und damit ohne Zweckbindung verfügen können. Das verfügbare Finanzvolumen ist in Bad Doberan im Städtevergleich am geringsten und lag pro Einwohner durchschnittlich 10% unter dem Niveau vergleichbarer Mittelzentren.

Einnahmen lfd. Verwaltung

Die laufenden Einnahmen sind eng mit der kommunalen Verwaltungs- und Dienstleistungstätigkeit verknüpft. Übersteigen sie die laufenden Ausgaben, ergibt sich ein Überschuss im Primärergebnis der laufenden Verwaltung. Nach dem in den Jahren 2005 bis 2007 hohen Niveau erfolgte 2008 eine Verringerung des Vermögenshaushaltes. Es bereitet der Stadt zunehmend Schwierigkeiten, den für Investitionen notwendigen Eigenanteil bereitzustellen.

Personalausgaben

Die Personalausgaben stellen eine zentrale kommunale Ausgabenkategorie dar. Ohne Berücksichtigung der Auslagerungen (Eigenbetriebe, Unternehmen etc.) sind die Personalausgaben interkommunal nicht sinnvoll zu vergleichen. Diese lagen im Bezugsjahr 2008 über dem Niveau vergleichbarer Städte.

Sachinvestitionen

Die Sachinvestitionen (Baumaßnahmen, Grundstückskäufe und Sachanlagenkäufe) und die Investitionszuweisungen an Dritte geben Auskunft über die Anstrengungen zur Zukunftssicherung der kommunalen Infrastruktur. Das Investitionsniveau auf Grundlage der Förderschwerpunktsetzungen des Landes liegt in den Jahren 2004 bis 2009 über dem Niveau vergleichbarer Städte.

Ausgaben lfd. Verwaltung

Zu den laufenden Ausgaben aus Verwaltungstätigkeit gehören sämtliche einer Periode zuzuordnenden Ausgaben, die die Vermögenspositionen einer Gemeinde nicht verändern. Bezogen auf Einwohnerwerte lag das Ausgabenniveau im Untersuchungspunkt unter dem Niveau vergleichbarer Städte.

Die Entwicklung der kommunalen Finanzkraft ist im wesentlichen Maße davon abhängig, inwieweit das Land die Kommunen für die Aufgabenerledigung angemessen mit Finanzmitteln ausstattet. Hier wirken auf Landesebene neben konjunkturellen auch demografische Entwicklungen.

Eines der absehbaren Hauptprobleme in Bad Doberan bleiben die Auswirkungen und der Umgang mit der seit 1990 aufgebauten Verschuldung bei einer demografisch absehbaren stagnierend-rückläufigen Finanzausstattung.

1.10 Stärken-Schwächen-Analyse (SWOT)

Die SWOT- Analyse ist ein Instrument der strategischen Planung. Sie dient der Positionsbestimmung und der Strategieentwicklung von Unternehmen und anderen Organisationen. Für die Stadt Bad Doberan bildet sie die Grundlage für bevorstehende Entscheidungen zur Steuerung der zukünftigen, integrierten Stadtentwicklung.

Städtebau/Infrastruktur

Stärken

- Kurze Wege in der Innenstadt (Molli-Münster-Mollistraße)
- Vielfältige Naturlandschaft / Ostseenähe (ca. 6 km bis Heiligendamm Strand)

Schwächen

- Fehlende Verweilanreize im Innenstadtbereich / Fehlendes kurörtliches Angebot/Flair
- Ortsbild - Orts-Eingangssituation / Lage Bad Doberans nicht direkt am Meer
- Keine Vernetzung Kloster, Kamp und Mollistraße / Unattraktive Erscheinung Bahnhof/ehem. Moorbad
- Zu wenig öffentliche Toiletten in der Kernstadt /Ungeordnete, wenig attraktive Situation Mollistraße
- Negatives Stadtbild aufgrund Baulücke Marktplatz / In Teilen unsanierter Klosterkomplex

Chancen

- Schaffung eines kurörtlichen/touristischen Charakters/Flair
- Entwicklung zum attraktiven touristischen Verweilort basierend auf den aktuellen Stärken
- Infrastrukturentwicklung (Basis-, touristische und kurörtliche Infrastruktur) Kur- und Tourismusort

Risiken

- Ausbleibende Attraktivierung bis 2020

Verkehr und Mobilität

Stärken

- gute Erreichbarkeit aller innerörtlicher Ziele für alle Verkehrsarten, attraktiver ÖPNV
- gute bis ausreichende Qualität und Leistungsfähigkeit des fließenden Verkehrs
- Radfahr- und Fußgängeranlagen umfangreich und in gutem baulichen Zustand vorhanden

Schwächen

- Erreichung/Überschreitung der Leistungsfähigkeitsgrenze im fließenden Verkehr an mehreren Punkten
- fehlende Kapazitäten (Heiligendamm) bzw. Erreichung der Auslastungsgrenzen (Bad Doberan) des Stellplatzvolumens für den ruhenden Verkehr speziell in der Hochsaison
- Defizite der Leitsysteme für den ruhenden Verkehr, den ÖPNV und den Fußgänger-/ Radverkehr

Chancen

- Entschärfung der qualitativ kritischen Punkte im Verkehrsfluss durch verkehrstechnische und –bauliche Maßnahmen (z.B. Umbau Signalanlagen/Kreisverkehr/Änderung Verkehrsführung)
- Erhöhung des Stellplatzvolumens durch bauliche Erweiterung (Standortprüfungen erforderlich) und Attraktivitätssteigerung nicht ausgelasteter Parkierungsanlagen (Überarbeitung Parkraummanagement/Optimierung Stellplatzanordnung/visuelle Verbesserung/Anpassung des Parkleitsystems)

Verkehr und Mobilität

Risiken

- Entwicklungsstillstand durch Interessenkonflikte und ausbleibende Kooperation der einzelnen örtlichen und überörtlichen Zuständigkeitsbereiche; Verkehrskollaps in der Sommersaison mit dem damit verbundenen Attraktivitätsverlust des Touristenstandortes und dessen weitreichenden wirtschaftlichen Folgen

Kurwesen

Stärken

- Heilbadstatus (Moorheilbad/Seeheilbad),
- ortsgebundenes Heilmittel Moor als Alleinstellungsmerkmal , Seeklima und Kurangebot in Kliniken

Schwächen

- Fehlende kurörtliche Angebote / Grundausrichtung / Infrastrukturdefizite (z.B. Kurpark, Kurkonzerte)
- Fehlende Erlebnis- und Ruhebereiche

Chancen

- Optimierung Positionierung und Vermarktung Alleinstellungsmerkmal ortsgebundenes Heilmittel Moor
- Schaffung eines kurörtlichen Charakters, Stärkung des Angebotes für ambulante Badegäste - 2. Gesundheitsmarkt

Risiken

- Rückzug der Kliniken, Verlust des Heilbadstatus, negative zukünftige gesetzliche Rahmenbedingungen

Marketing

Stärken

- Bekanntheitsgrad mit Münster (Europäische Route der Backsteingotik), Molli und Heiligendamm (Grandhotel); Heilbadstatus mit ortsgebundenem Heilmittel „Moor“

Schwächen

- Diffuses, unspezifisches Image sowie unterfinanziertes touristisches Management und Marketing
- Fehlende zusätzliche spezifische Angebote neben Highlights, Unzureichende regionale Kooperation und Zusammenarbeit, Unzureichende gemeinsame Darstellung und Vermarktung

Chancen

- Optimierung Vermarktung/Kommunikation Besonderheiten, Imagesteigerung – Steigerung der Wohn- und Lebensqualität in der Region, Evententwicklung, Zielgruppen- und Themenfokussierung
- Intraregionale und überregionale Vernetzung und Kooperation, Stärkung überregionaler Positionierung
- Schaffung neuer Reise- und Verweilanlässe/-angebote; Weiterentwicklung des Marketings
- Anerkennung Münster/Kloster als UNESCO Weltkulturerbe (Image, übergeordnete Vermarktung, Synergien aus Managementplan Welterbe, Fördermittel)

Risiken

- Nichtnutzen der vorhandenen Potenziale, mangelnde Umsetzungsenergie, fehlendes gemeinsames professionelles Kur- und Tourismus-Management

Verweildauer/Saisonalität
Stärken
– Hohes Tagesgästeaufkommen
Schwächen
– Unzureichende Angebote neben den Highlights – fehlende Freizeitinfrastruktur, kurze Verweildauer bei Tagesgästen, fehlende Angebote, kurze Saisonzeit und fehlende spezifische Angebote (z.B. zur Saisonverlängerung)
Chancen
– Erhöhung Verweildauer TG und ÜG, Stärkung der Nebensaison, Steigerung Übernachtungsgästezahlen und Erhöhung der Wiederkehrbereitschaft (langfristige Steigerung Gästezahlen)
Risiken
– Verlust/Rückgang der aktuellen Marktanteile und Rückgang des „Overflow“ aus der Küstenregion

Qualität
Stärken
– z.T. sehr hoher Qualitätsstandard bei den (touristischen) Leistungsträgern
Schwächen
– z.T. fehlende Servicequalität/ geringer touristischer Fokus bei Gastronomie und Einzelhandel
Chancen
– Ausbau Qualitätstourismus/ Qualitätsoffensive über alle Leistungsbereiche zur Schaffung einer dauerhaften und soliden Grundqualität
Risiken
– Verlust von Marktanteilen durch weiteres Absinken der Angebots- und Servicequalität

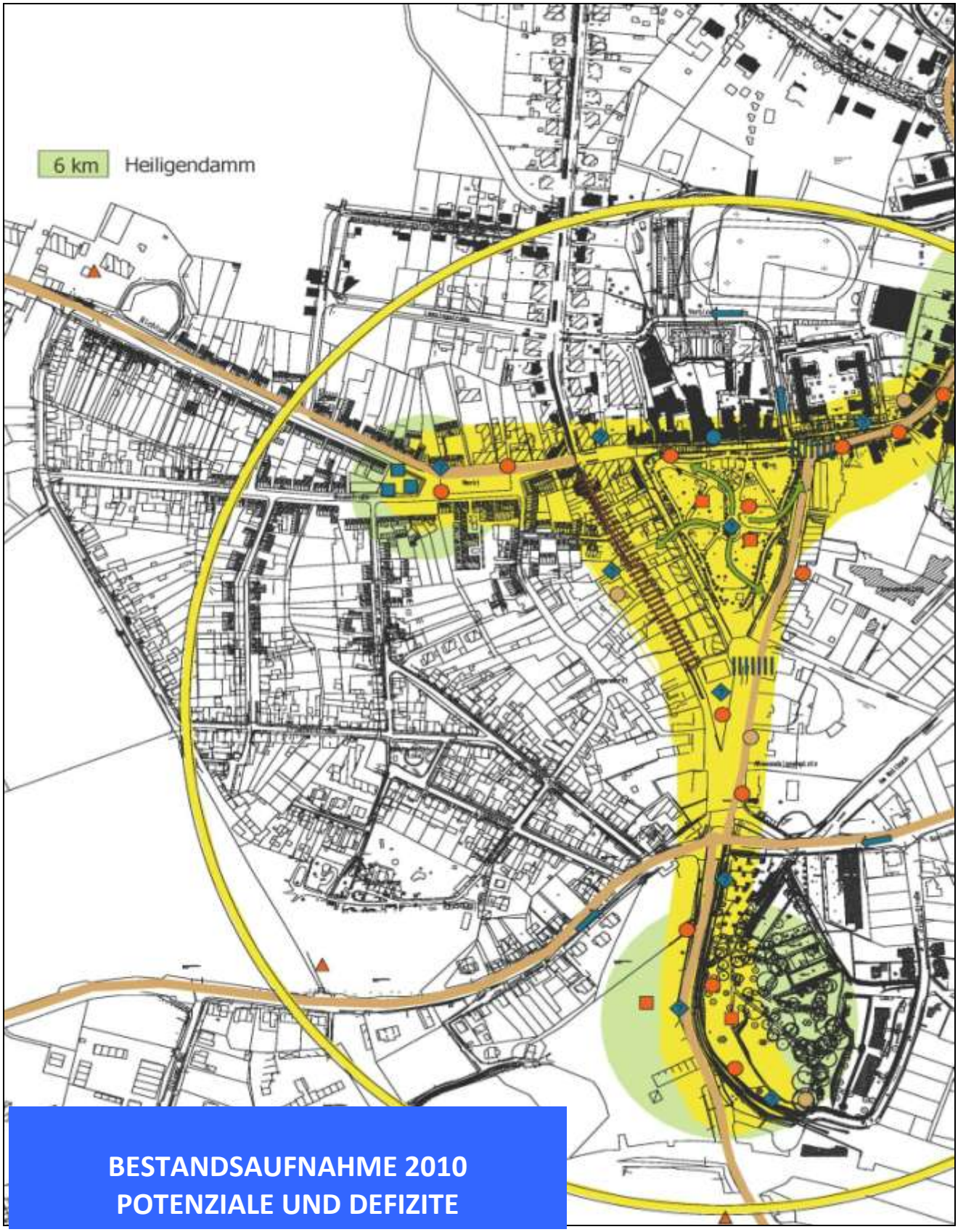
Gemeinschaft
Stärken
– -Ehrenamtliches Engagement/ Private Initiativen
Schwächen
– z.T. fehlendes Tourismusbewusstsein/ Fehlendes Wir-Gefühl/ Bekenntnis/Identifikation mit den bestehenden Angeboten – Mangelnde Kooperation/Zusammenarbeit/Frustration aufgrund mangelnder Umsetzungsenergien
Chancen
– Schaffung eines Wir-Gefühls/ Schaffung einer `verbindenden Klammer´, die die touristischen Angebote verbindet und für den Gast als Angebotsbündel erlebbar macht
Risiken
– Fehlendes touristisches Bekenntnis/ Bewusstsein/ Zunahme/Manifestierung von Interessenkonflikten

Finanzen
Stärken
– Touristischer Haushalt fast ausgeglichen
Schwächen
– Angespannte kommunale Haushaltslage – Niedriger Werbeetat
Chancen
– Erhöhung städtischer Einnahmen aus dem Tourismus für touristische Investitionen – Erhöhung Tagespersonenausgaben
Risiken
– Verlust von Arbeitsplätzen – Rückgang städtischer Einnahmen und Investitionen – Fehlende finanzielle Mittel für Investitionen, Projekte etc.

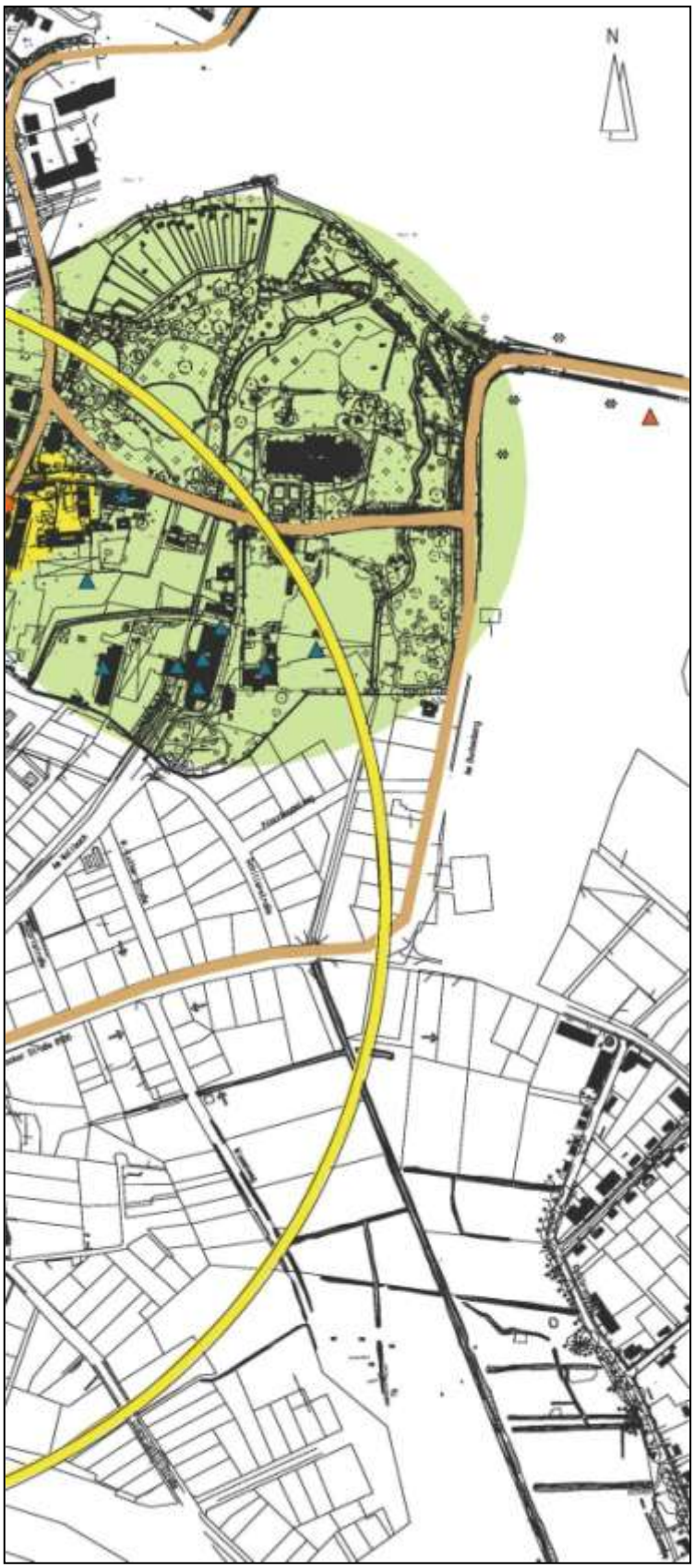
Die Aussagen der SWOT-Analyse sind das Ergebnis der in den Sitzungen der prozessbegleitenden Lenkungsgruppe und den Workshop-Reihen (Kurtourismus, Verkehr und Mobilität, energetische Stadterneuerung) erzielten Festlegungen und Bewertungen. Sie haben keinen Anspruch auf abschließenden Charakter, sondern spiegeln Bemühungen einer Reduzierung der vielfältigen Probleme der Stadtentwicklung auf ein für Laien überschaubares und verständliches Maß wider. Prozessunterstützend wurden parallel zur Bestandsaufnahme neue Ansatzpunkte für sofort wirksame Impulsmaßnahmen (z.B. Ortsbildverschönerung, Gästeinformationssystem) entwickelt, deren Umsetzung in 2011 aussteht.

Abb. 48 Moderation und Bürgerinformation

Abb. 49 Interaktive Planungsprozesse



BESTANDSAUFNAHME 2010
POTENZIALE UND DEFIZITE



Potentiale

- Kurze Wege in der Innenstadt
- 6 km — Ostseenähe
- Basisstruktur in den Kernbereichen vorhanden
- Gute Erschließung durch ÖPNV
- Vorhandene Radwege

Defizite

- Fehlende Verweilanreize im Innenstadtbereich
- Fehlendes kurörtliches Angebot
- Ortseingangssituation
- Ungeordnete, wenig attraktive Mollistraße
- Keine öffentliche Toiletten in der Kernstadt
- Negatives Stadtbild durch Baulücke am Marktplatz
- Teilweise unsanierter Klosterkomplex
- Fehlendes Gästeinformationssystem
- Kritische Verkehrspunkte
- Fehlendes Parkleitsystem
- Fehlende Vernetzung relevanter Bereiche
- Keine barrierefreie Innenstadt

Potenziale und Defizite		
Bearbeiter: Hilbig	Maßstab: angepasst	Datum: 15.02.2011
GOS mbH Lange-Reihe 22-24 24103 Kiel		GOS

Die Entwicklung eines gemeinsamen Leitbildes war Hauptanliegen der umfangreichen Beteiligungsprozesse: Hierzu wurden in sieben Sitzungen der kommunalen Lenkungsgruppe und vier Workshop-Sitzungen Auswertungen vorhandener Planungen, Daten und Befragungen diskutiert und Handlungsempfehlungen für die weitere Konzeptfortschreibung zusammengefasst. In einer zweiten Stufe wurden auf Grundlage eines erarbeiteten Grundkonzeptes von Dezember 2010 bis März 2011 Träger öffentlicher Belange und Fördermittelgeber um ergänzende Stellungnahmen und Vorschläge gebeten.

2.1 Prognosen zur Einwohnerentwicklung der Haushalte und Bedarfsentwicklung

Das ISEK 2002 prognostizierte ab 2010 eine tendenziell sinkende Einwohnerzahl. Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung zeigt bei divergierender kommunaler Erhebungsmethodik, dass der Einwohnerstand bis 2010 unterhalb der Positiv-Prognose, aber auch oberhalb des Medium-case-Szenarios liegt. Um frühere Einschätzungen zu überprüfen, wurde die Prognose aus dem ISEK 2002 mit verschiedenen Quellen[45] verglichen. Fast alle Prognosen sehen für die Stadt und den Landkreis Bad Doberan bis 2020 einen leichten Anstieg der Bevölkerung voraus. Aus der Vielzahl prognostizierter Steigerungsraten lassen sich folgende Entwicklungskorridore definieren:

1. Best-case-Szenario: Bevölkerungsentwicklung auf über 12.000 Ew.
2. Medium-case-Szenario: Bevölkerungsschwankungen von 11.999 Ew. bis 11.000 Ew.
3. Worst-case-Szenario: Absinken der Bevölkerung auf unter 11.000 Ew.

Die Bevölkerung wird mit fortschreitender Überalterung bis 2020 noch stärker von dem Sterbeüberschuss betroffen sein. Das absolute Wanderungssaldo zugunsten der Stadt wird weiter positiv bleiben. Das Median-Alter[46] der Einwohner der Stadt wird 2020 ca. 52,7 Jahre (im Jahr 2003: 43,7 Jahre) betragen. Nach allen berücksichtigten Prognosen wird bis 2020 am stärksten die Altersgruppe 75 und älter zunehmen. Nach den Berechnungen der 4. Landesprognose wird sich die Anzahl der 75-jährigen und Älterer im Landkreis Bad Doberan sogar verdoppeln. Gleichzeitig wird die stärkste Abnahme in der Altersgruppe 20-30 Jähriger zu verzeichnen sein. Die Veränderung in der Altersstruktur ist Hauptursache der zunehmenden Haushaltsverkleinerung und des damit eng verbundenen Haushaltswachstums. Aufbauend auf der Prognose 2002 wird im Positiv- Szenario die Anzahl der 1-2 Personen Haushalte bis 2020 vor allem wegen der starken Zunahme in der Altersklasse der über 65-jährigen weiter ansteigen. Die 1-2 Personen Haushalte der ab 45-jährigen Einwohner werden im 2020 ca. 52-54%[47] aller Haushalte darstellen. Die im Rahmen vom ISEK 2002 erarbeitete Prognose im mittleren Szenario war zu negativ bewertet. Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung bewegt sich in Richtung des positiven Szenarios. Die Struktur der Haushalte wird sich zugunsten der 1-2 Personen Haushalte ab 45 Jahre entwickeln. Die Anzahl der Haushalte nimmt bis 2020 insgesamt zu.

---

[45] vgl. auch www.wegweiser-kommune.de; Statistisches Landesamt M-V, 2008,4.Landesprognose bis 2030 ,Rostocker Zentrum, zur Erforschung des demografischen Wandels, Bevölkerungsprognose für Mecklenburg-Vorpommern auf Kreisebene bis 2030

[46] Quelle: Wegweiser Demographischer Wandel 2020 von Verlag Bertelsmann Stiftung, 2006

[47] Quelle: Datenabgleich Prognosen GOS mbH 2010

2.2 Prognosen zur Entwicklung der sozialen, freizeitbezogenen und technischen Infrastruktur

In Bad Doberan sind 4 Kindertagesstätten und 4 Einrichtungen, die Hortangebote vorhalten, vorhanden. Der laufende Bedarf an Kindertages- und Hortplätzen wird befriedigt. Die Einwohnerentwicklung seit dem Jahre 2000 zeigt, dass der Anteil der Kinder zwischen 0 bis 14 Jahre in der Bevölkerung der Stadt konstant geblieben ist. In den nächsten Jahren sind keine gravierenden Änderungen der Geburtenzahlen zu erwarten, so dass das vorgehaltene Angebot quantitativ ausreicht. Aufgrund der sich ändernden Anforderungen der Berufswelt müssen in den Einrichtungen noch flexiblere Strukturen geschaffen (z. B. Betreuung in Problem- bzw. Notfallsituationen, Ferienbetreuung) bzw. qualitativ erweitert werden, die es ermöglichen, berufstätigen Müttern und Vätern adäquat ihr Kind betreuen zu lassen.

Der Anteil der 15 bis 25-jährigen ist gegenüber dem Jahr 2000 fast konstant (2000: Anteil von 11,88%, 2009: Anteil von 11,45%) geblieben. Die Bertelsmann Stiftung weist im Rahmen Ihrer Untersuchung für Bad Doberan einen relativ hohen Einwohnerverlust aufgrund von Bildungswanderung aus (Stand 2008). Die rückläufigen Schülerzahlen im Sekundarbereich sind trotz der stabilen Bevölkerungszahlen der Alterskohorte 15 bis 25 Jahre wahrscheinlich in der Art und Qualität der Bildungsangebote begründet. Für die Zukunft ist es wichtig, Alleinstellungsmerkmale in der Bildungslandschaft zu entwickeln und zu fördern.

Der Anteil der Einwohner über 65 Jahre wird bis 2020 kontinuierlich weiter steigen. Die Überalterung der Bevölkerung wird Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur haben: Zurzeit gibt es schon gut ausgestattete Senioreneinrichtungen im Stadtgebiet, der Bedarf an solchen Einrichtungen wird aber in den nächsten Jahren kontinuierlich steigen und muss den neuen Bedürfnissen angepasst werden. Das Gleiche gilt für das Angebot von Dienstleistungen für Senioren.

Die Folge des demografischen Wandels ist die Sicherstellung einer angemessenen medizinischen Versorgung. Zum einen bedingt die Alterung der Gesellschaft eine quantitativ und qualitativ größere Nachfrage nach medizinischen Leistungen, da Ältere häufiger an chronischen Krankheiten, die einen regelmäßigen Kontrollbedarf erfordern, leiden. Zum anderen scheiden viele Ärzte aus Altersgründen aus dem Berufsleben aus.

Um die gesundheitliche Versorgung auch in Zukunft zu gewährleisten, muss innerhalb des Mittelzentrums Bad Doberan die Attraktivität für künftige Ärzte gesteigert werden. Grundlagen hierfür sind die Eröffnung von Gemeinschaftspraxen, die Vernetzung von medizinischen Angeboten und der kostengünstige Praxisbetrieb.

2.3 Prognosen zur Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung und Bedarfsermittlung

In der lokalen Wirtschaft wird weiter eine starke Orientierung auf die Tourismusentwicklung erfolgen. Bisherige Daten zeigen, dass die Beschäftigung im Gastgewerbe am schnellsten zunimmt (2002 bis 2007 Steigerung um 34%). Für alle Wirtschaftsbereiche können in Zukunft bedeutende Initialzündungen aus einer wirkungsvollen Tourismusentwicklung entstehen.

In den Jahren 2005 – 2009 wurde bereits eine fallende Tendenz der absoluten Zahl der Arbeitslosen in der Stadt Bad Doberan beobachtet. Dies resultiert jedoch nicht aus dem Anstieg der Beschäftigtenzahlen, sondern eher aus der Alterung der Gesellschaft und dem Übergang vom Berufsleben in die Rente. Diese Entwicklung wird bis zum Jahr 2020 weiter fortschreiten, obwohl die Steigerungsrate immer kleiner sein wird.

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort sowie der Pendlersaldo weisen zurzeit eine leicht fallende Tendenz auf. Die Entwicklungstendenz bis 2020 ist schwer schätzbar, da sie von vielen überregional wirkenden gesamtwirtschaftlichen Faktoren abhängig ist. Eine starke Orientierung auf die Tourismusentwicklung wird weiter fortschreiten. Arbeitslosenzahlen werden bis 2020 leicht fallen. Die Attraktivität der Region als Arbeitsstandort wird immer größer.

2.4 Prognosen zur Finanzausstattung der Kommune und Bedarfsermittlung

Eine effektive kommunale Selbstverwaltung erfordert eine ausreichende finanzielle Leistungsfähigkeit der Gemeinde. Die Gemeinde erhält Schlüsselzuweisungen, die nach der Steuerkraft berechnet werden und bei der die unterschiedliche Finanzkraft ausgeglichen werden soll. Die Höhe der Schlüsselzuweisung bemisst sich für die Stadt im Verhältnis zu den anderen kreisangehörigen Gemeinden nach ihrer Steuerkraft (Steuerkraftmesszahl) und ihrem auf die Einwohner errechneten Finanzbedarf (Ausgangsmesszahl).

Stufenweise wird eine Finanzausgleichsumlage eingeführt. Gemeinden, deren Steuerkraftmesszahl um mehr als 15 % höher ist als die Ausgangsmesszahl und die deshalb über den kommunalen Finanzausgleich keine Schlüsselzuweisungen erhalten (abundante Gemeinden), sind umlagepflichtig.

Da die Einnahmen aus Steuern und dem kommunalen Finanzausgleich im Zusammenhang mit den Wirtschaftszyklen stark schwanken können, wurde ein Kommunaler Fonds zum Ausgleich konjunkturbedingter Mindereinnahmen Mecklenburg-Vorpommerns eingerichtet.

Handelungsfelder Stadtentwicklungsstrategien 2011-2016:
Schwierige Entscheidungen rechtzeitig treffen und Ergebnisfortschritte prozessbegleitend evaluieren

Abb. 50 Zukunftssicherung Bildung & Jugend

Abb. 51 Sicherung Wirtschaftsbasis Tourismus

Der Verlust des Kreissitzes wird langfristig durch den Wegfall der Mitarbeiter der Kreisverwaltung in der ehemaligen Sitzgemeinde mit der einhergehenden Gefahr eintretender lokaler Kaufkraftminderungen verbunden sein. Entsprechend des Gesetzes zur Schaffung zukunftsfähiger Strukturen der Landkreise und kreisfreien Städte des Landes Mecklenburg-Vorpommern erhalten die kreisangehörigen Städte, die infolge der Neugliederung der Landkreise nicht mehr Kreissitz sein werden, Anpassungshilfen von insgesamt 12 Millionen Euro, die insbesondere zur Verbesserung der Infrastruktur zu verwenden sind. Die Finanzmittel sollen der Stadt die Anpassung an die geänderte Situation erleichtern und ihre weitere Entwicklung fördern.

2.4.1 Konsolidierung

Für die Konsolidierung bieten sich sowohl einnahmenseitig als auch ausgabenseitig diverse Maßnahmen an. Eine zentrale Basis für die Konsolidierung ist die Schaffung von Transparenz über die zentralen Leistungen der Gemeinde und welcher Aufwand mit der Leistungserbringung verbunden ist.

Steuerbasis erweitern

Eine wesentliche Maßnahme auf der Einnahmenseite ist die Erweiterung der Steuerbasis der Stadt, da der Anteil und die Bedeutung der gemeindeeigenen Steuern in den letzten Jahren erheblich zurückgegangen ist.

Sondererregelungen abbauen

Bei den Entgelten steht die Frage im Mittelpunkt, inwieweit Gemeindeleistungen unentgeltlich oder gegen geringes Entgelt an Dritte weitergegeben werden. Beispiele dafür sind insbesondere die Benutzung der gemeindeeigenen Räumlichkeiten oder die Bereitstellung von Bauhofleistungen.

Gebührensätze anpassen

Bei den Gebührensätzen ist darauf zu achten, dass die Gebühren kostendeckend (sämtliche Kosten auf Basis der jeweiligen Gebührengesetze) sind und die Gebühren auf Basis einer betriebswirtschaftlichen Kalkulation ermittelt wurden, damit es nicht zu einer Querfinanzierung der Gebührenhaushalte durch den laufenden Haushalt kommt.

Verwaltungsorganisation optimieren

Ein erster Ansatzpunkt für konkrete Maßnahmen bildet das weite Feld der Optimierung der Verwaltungsorganisation im Hinblick darauf, die konkrete Leistungserbringung möglichst effektiv, aber vor allem auch effizient zu gestalten. Dazu ist es notwendig, regelmäßig Strukturen und Prozesse zu evaluieren und diese an die sich ändernden Rahmenbedingungen anzupassen. Weiterer Ansatz ist den Ressourceneinsatz zu prüfen (welche Kosten verursachen einzelne Leistungen und wie können diese reduziert werden).

Politische Prioritäten setzen

Politische Prioritäten setzen heißt zunächst einmal, das politisch Wünschenswerte und Notwendige mit den finanziellen Möglichkeiten abzustimmen, sowohl inhaltlich als auch zeitlich.

2.4.2 Aufgabenkritik

Maßnahmen der Aufgabenkritik sind sehr zentral für das Entwickeln von Sparvorschlägen. Aufgabenkritik ist ein systematisches Verfahren, in dem sämtliche Aufgaben auf den Prüfstand gestellt werden. Im Mittelpunkt stehen dabei Fragen, ob die Aufgaben weiterhin erbracht werden müssen, wie weit die Leistungsstandards angemessen sind und ob Organisation und Prozesse der Leistungserbringung effizient sind.

Um kulturelle und touristische Einrichtungen unterhalten und ausbauen zu können, ist die strikte Einhaltung einer restriktiven Haushaltsdisziplin zwingend geboten. Angesichts des defizitären Haushaltes sind unpopuläre Einschnitte auf der Ausgabenseite nicht zu vermeiden. Neue Einnahmequellen sind zu erschließen.

Der hohe Verschuldungsstand schränkt die zukünftigen Investitionsmöglichkeiten ein. Ohne die Finanzierungsunterstützung zusätzlicher Investitionen im Rahmen der Förderprogramme des Bundes und des Landes (Städtebaulicher Denkmalschutz, Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren) und der Europäischen Union (EFRE – Europäischer Fonds für regionale Entwicklung), ist von einem unzureichenden Investitionsniveau auszugehen.

Die Finanzierung der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Bad Doberan wird auch in Zukunft nicht ohne erhebliche Zuwendungen aus dem Solidarpakt bis 2019 auskommen.

Der Umfang möglicher Förderung richtet sich generell nicht nur nach den Kosten der Investitionsmaßnahmen, sondern ist abhängig vom bereitgestellten Programmvolumen von Bund und Land und der notwendigen Komplementärfinanzierung (Bereitstellung des Eigenanteils) durch die Stadt Bad Doberan.

Hierbei sollte bei einer einzel- oder gesamtmaßnahmebezogenen Investitionsentscheidung nicht ausschließlich die nur zeitweise vorhandene Förderkulisse der Grund für die Durchführung oder Nichtdurchführung einer Maßnahme sein.

Eine Durchführung als Ergebnis eines vielschichtigen Bewertungsprozesses in Abgleich mit aufgestellten Zielen der Stadtentwicklung und Folgekosten einer Investition sichert bessere Ergebnisse.

2.5 Prognosen zur Entwicklung des Bauland- und Gewerbeflächenbedarfs und Bedarfsermittlung

In Bad Doberan wird bis 2020 eine kontinuierliche Zunahme der 1-2 Personen Haushalte zu verzeichnen sein. So wird die Nachfrage auf dem lokalen Wohnungsmarkt immer weniger von größeren und immer mehr von kleinen Haushalten getragen.

Vor allem für kleine Haushalte und ältere Menschen, aber auch für junge Familien, werden zentrale, integrierte Lagen attraktiv. Darüber hinaus wird vor allem ein vielfältiges Angebot an altengerechten Wohnungen entstehen müssen.

In Mischgebieten können nur noch ca. 50 WE neu errichtet werden. In den Wohnbauflächen W 25 (Vorder Bollhagen) und W 27 (Heiligendamm) können insgesamt ca. 500 WE für einen differenzierten Bedarf errichtet werden. Für die Wohnbaufläche W 27 fordert die Raumordnung ein Mischungsverhältnis von ca. 50% Dauerwohnen und 50% Ferienwohnungen.

Im Untersuchungszeitraum 2010 wurde in der Stadt mit dem großen Immobilienprojekt - Errichtung „des Ostseewohnparks“- im Wohngebiet Kammerhof (W15, B-Plan Nr. 11) begonnen. Die Grundstücke werden von der kommunalen Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft (WIG mbH) vermarktet. Auf ca. 120.000 m² Bauland werden Eigenheime, Doppel- und Reihenhäuser, Mietwohnungsbau sowie "stille Gewerbe“ entstehen. Das Angebot soll die aktuelle Wohnnachfrage in der Stadt befriedigen.

In Bad Doberan gibt es nach verfügbarer Datenlage nur einen geringen Leerstand. Die im ISEK 2002 bei negativer Bevölkerungsentwicklung und fortschreitender Zersiedelung befürchteten Rückbaumaßnahmen sind entbehrlich geworden. Stattdessen werden weitere Wohnbauflächen aus dem F-Plan schrittweise bebaut.

Ein geringer Neubedarf- oder Nachverdichtungsbedarf wird in Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Entwicklung des Oberzentrums Rostock und dem Erfolg der weiteren touristischen Entwicklung der Stadt auch bis 2019 noch zu verzeichnen sein.

Die Entwicklung des industriellen Gewerbeflächenbedarfs ist das Ergebnis der künftigen Investitionstätigkeit von Investoren. Eine Umkehr der in den Jahren 2001-2008 eingetretenen Entwicklung ist den nächsten Jahren weder absehbar noch infolge konkurrierender Ziele wünschenswert oder planerisch vorbereitet. Dies gilt nicht für die Ansiedlung sog. nicht störender gewerblicher Dienstleistungen.

Oberziel	Detailziel
Organisation	• Politisches Handeln auf touristische Anforderungen konsequent ausrichten • Kur- und Tourismusmanagement professionalisieren und weiterentwickeln • Kooperative Zusammenarbeit mit den touristischen Akteuren forcieren
Attraktivitäts-steigerung	**Nach außen:** • Touristische Belange berücksichtigen, kommunale touristische Infrastruktur optimieren /Tourismusort mit umfassender hoher Aufenthaltsqualität und Atmosphäre schaffen /Gästeservice, Angebots- und Servicequalität optimieren **Nach innen:** • Bekenntnis der Bevölkerung zum Tourismus und Würdigung der herausragenden Angebote stärken /Einen attraktiven Arbeits- und Lebensraum gestalten
Vermarktung	• Marketing optimieren und professionalisieren / Kernkompetenzen und Potenziale fokussieren /Gästezahlen und Verweildauer der TGs und ÜGs vor allem außerhalb der Hochsaison erhöhen • Angebotsausschöpfung und –erweiterung optimieren / Zusammenarbeit und Kooperation bei der Angebotsgestaltung und Vermarktung verstärken

Tab. 18 Touristische Ober- und Detailziele

Abb. 52 Seniorengerechtes Kulturerleben

Abb. 53 Natur-und Kulturerlebnis Wollscheune

2.6 Leitbild und Beteiligungsprozesse

Im Rahmen der erfolgten Beteiligungsprozesse wurde von der kommunalen Lenkungsgruppe im iSEK „Bad Doberan 2020“ eine Leitbildfortschreibung formuliert[48]. Als übergeordnete Vision definiert sich Bad Doberan und Heiligendamm zukünftig als: Bad Doberan/Heiligendamm die lebendige niveauvolle Stadt in gesunder Umgebung mit herausragenden und exklusiven touristischen Angeboten, in der das Miteinander und die aktive Zusammenarbeit gelebt werden. Unsere begeisterten Gäste kommen gern wieder und empfehlen uns weiter. Dabei versteht sich Bad Doberan insbesondere als:

Das facettenreiche Kultur-Heilbad mit gehobener, einzigartiger Atmosphäre zum Verweilen.

Und Heiligendamm als:

Das exklusive Seeheilbad.

Als Leitbild wurde für Bad Doberan und Heiligendamm gemeinschaftlich formuliert:

1. Bad Doberan/Heiligendamm entfaltet sich für seine Gäste, geht die anstehenden Aufgaben zeitnah systematisch und aufeinander abgestimmt gemeinsam an und entwickelt sich touristisch vernetzt, konsequent nachfrageorientiert weiter.
    a. Unsere Kernkompetenzen und Potenziale liegen in den Bereichen der ganzheitlichen herausragenden Aufenthaltsqualität, des Kurwesens und des Gesundheitstourismus in den Heilbädern, dem kulturhistorischen Erbe sowie der landschaftlichen Reize der Ostsee.
    b. Dabei liegt unser Augenmerk auf dem Schutz, dem Erhalt und der nachhaltigen Entwicklung der historischen, kulturellen, architektonischen und naturräumlichen Gegebenheiten.
2. Durch eine verbesserte Angebotsausschöpfung und Erweiterung in unseren Kernkompetenzen, durch ein professionelles, zeitgemäßes und effektives Kur- und Tourismusmanagement sowie durch die kontinuierliche Steigerung sowohl der Angebots- und Servicequalität als auch unserer Bekanntheit erhöhen wir die Gästezahlen bei Tages- und Übernachtungsgästen.
3. Wir, die Bürger, Leistungsträger und Entscheidungsträger zeichnen uns durch das Bekenntnis zum Tourismus aus, die Highlights – vor allem die Beherbergungsbetriebe, die Kliniken, die Molli und das Münster mit der Klosteranlage - werden intraregional gewürdigt, und wir sind uns insbesondere deren wirtschaftlicher Bedeutung für die Region bewusst.
4. Durch unsere Aktivitäten im Bereich Tourismus schaffen wir Voraussetzungen für den ökonomischen Erfolg unserer Leistungsträger und gestalten einen attraktiven Arbeits- und Lebensraum für unsere Bevölkerung.

---

[48] inspektour mbH, Protokoll Ideenworkshop Tourismus vom 27.05.2010, Kommunale Lenkungsruppe 10.06.2010, Teilprojekt Kurortentwicklung

2.7 Strategische Ausrichtung und Kommunikation

Grundlage der strategischen Ausrichtung ist das definierte Leitbild unter der Berücksichtigung der Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken.

2.7.1 Handlungsfelder

Aus der durchgeführten Analyse ergeben sich fünf Handlungsfelder für die künftige Stadtentwicklung:

1. Demografischer Wandel
2. Stadtbild, Stadtstruktur und Denkmalschutz
3. Wohnen und Energie
4. Tourismus
5. Wirtschaft und Verkehr

1. Demografischer Wandel

Die Einwohnerentwicklung der Stadt Bad Doberan kann als stabil bezeichnet werden. Dennoch kommt es zu einer Verschiebung der Altersstrukturen. Der Anteil der über 65-jährigen steigt kontinuierlich. Gleichzeitig fällt die Anzahl der Einwohner im erwerbsfähigen Alter sukzessiv.

Oberziel im Rahmen des demografischen Wandels muss es sein, die Einwohnerzahl weiterhin stabil zu halten. Aus dem Oberziel lassen sich folgende Detailziele ableiten:

- *Verhinderung der Abwanderung und Anziehung neuer Haushalte im erwerbsfähigen Alter*, die sich in der Region niederlassen wollen, z. B. durch Schaffung attraktiver und differenzierter Wohnraum- und Baulandangebote, Sicherung eines hochwertigen Schulangebotes, Verbesserung der Qualität der weichen Standortfaktoren, Erweiterung der Angebote für Kinder und Jugendliche.
- *Frühzeitige Steuerung und Anpassung vorhandener Infrastrukturen,* z. B. durch die Schaffung flexibler und langfristig bedarfsgerechter Infrastrukturen, altersgerechten Umbau der Infrastrukturen und die regionale Abstimmung des Infrastrukturbedarfs.

2. Stadtbild, Stadtstruktur und Denkmalschutz

Bad Doberan profitiert von der bestehenden und prägnanten Stadtstruktur und hier insbesondere von der bereits in weiten Teilen sanierten Altstadt. Die Altstadt als das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der Stadt ist geprägt von einer vielfältigen Gebäudestruktur (Klassizistisches Ensemble Am Kamp, Villenviertel Goethestraße, Klosterbereich).

Oberziel muss es sein, das vorhandene Stadtbild und die Stadtstruktur unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes weiter aufzuwerten. Aus dem Oberziel lassen sich folgende Detailziele ableiten:

- *Modernisierung und Sanierung der Altstadt* unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes
- *Aufwertung öffentlicher Räume und Infrastrukturen,* z. B. Plätze, Spielplätze, Grünflächen in der Altstadt zur Schaffung neuer Aufenthaltsqualitäten und Verweilanreize

3. Wohnen und Energie

Bad Doberan ist ein attraktiver Wohnstandort mit vielfältigen Wohnangeboten und Wohnfolgeeinrichtungen. Die Stadt verfügt über Altbaubestände in der Innenstadt, Geschosswohnungsbau im Kammerhof und Buchenberg und einige Einfamilienhausgebiete. Die Nachfrage und Beliebtheit des Standortes ist besonders im Bereich der Zielgruppe der Suburbanisierer über 60 Jahre besonders groß.

Das Oberziel für das Handlungsfeld „Wohnen und Energie" muss sein, Bad Doberan als attraktiven Wohnstandort für Familien und Suburbanisierer unter der Berücksichtigung neuer energetischer Standards nachhaltig zu profilieren. Folgende Detailzeile lassen sich hieraus ableiten:

- *Stärkung der Stadt als regionaler Wohnstandort* mit einem differenzierten Wohnraumangebot
- *Förderung der Innenentwicklung in der Altstadt* vor Außenentwicklung zur Stabilisierung der Innenstadt sowie zur Reduzierung weiterer Flächenverbrauche
- *Kontinuierliche Abstimmung der Wohnraumversorgung* mit den Umlandgemeinden zur Vermeidung konkurrierender Fehlentwicklungen und zur Stärkung der spezifischen Stadtfunktionen
- *Gezielte zielgruppenspezifische Förderung* ausgewählter Gruppen, wie Senioren, durch Schaffung bedarfsgerechter Wohnraumangebote für diese Gruppen
- *Vorrangige Nutzung integrierter Standorte im Stadtgebiet* z. B. durch Schließung von Baulücken, Maßnahmen zur Nachverdichtung sowie Umbau von nicht mehr nachgefragtem Wohnraum
- *Aktive kommunale Steuerung der Baulandentwicklung* bei Vermarktung und Vergabe von Bauflächen
- *Einwerbung und Nutzung von Fördermitteln* des Landes und des Bundes für die Realisierung von Neubauanfragen für spezifische Zielgruppen und energetischer Modell-Projekte
- *Realisierung von neuen Wohnformen* als Reaktion auf veränderte Nachfragen, z. B. Betreutes Wohnen, Single-Häuser, Wohngruppen, exklusiven Wohnungsangeboten für finanzkräftige Senioren, generationsübergreifendes Wohnen unter Berücksichtigung des wachsenden energetischen Standards inkl. Information der Zielgruppen über Fördermöglichkeiten
- *Modernisierung und Sanierung der Altstadt und* Anpassung an die Nachfrage (z. B. Wohnungsgrößen, Ausstattung, Balkone, Technik, Energieversorgung, Grundrisse) zur langfristigen Bestandssicherung
- *Gezielte Vermarktung von Modernisierungsmodellen* z. B. themenspezifische (z. B. Energie, ökologische Baustoffe) Entwicklungsmöglichkeiten und– modelle aufzeigen und propagieren

Entwicklungsstrategien									
Entwicklungs-richtung	Wachsen			Stabilisieren/Halten			Schrumpfen		
Marktfelder	Marktdurchdringung		Marktentwicklung		Produktentwicklung		Diversifikation		
Marktareal/-abdeckung	Regional		National		Selektiv international		International		
Positionierungsstrategie									
Markt-Positionierung	High Level 5*		Qualitätsorientierung 4* bis 3*plus		Mittleres Segment 3* bis 2*plus		Low Budget <=2*		
Vermarktungsstrategien									
Themen	Kur	Ostsee	Tages-ausflug	Cam-ping	Well-ness	Aktiv	Kultur	Land-urlaub	Tagungen, Kongresse, Events
Zielgruppen	Familien			Senioren (Best Ager)			Anspruchsvolle Paare		
Gästestrategien									
Gästepotenzial	Neugästeakquisition			Gästebindung			Rückgewinnung unzufriedener, abgewanderter Gäste		
Gästesegment	Tagesgäste				Übernachtungsgäste				

Tab. 19 Strategische Ausrichtung Tourismus

In der Tabelle stellen die blauen Felder die zukünftige strategische Ausrichtung dar.

4. Tourismus

Das touristische Zielsystem basiert auf den drei Oberzielen

- der Optimierung der Organisation
- der kontinuierlichen Attraktivitätssteigerung und
- der Intensivierung und Professionalisierung der Vermarktung.

Das Oberziel Optimierung der Organisation zielt auf die Ausrichtung des politischen Handelns, die Weiterentwicklung und Professionalisierung des Kur- und Tourismusmanagements sowie die kooperative Zusammenarbeit ab.

Das Oberziel der kontinuierlichen Attraktivitätssteigerung beinhaltet sowohl eine Attraktivitätssteigerung nach außen für den Gast als auch eine Attraktivitätssteigerung nach innen für die Akteure und Bewohner.
Nach außen gerichtet soll die Optimierung der touristischen Infrastruktur, die Schaffung eines Tourismusortes mit umfassender hoher Aufenthaltsqualität und -atmosphäre sowie die Optimierung des Gästeservices und der Angebots- und Servicequalität forciert werden.
Nach innen gerichtet soll das Bekenntnis der Bevölkerung zum Tourismus und die Würdigung der herausragenden Angebote gestärkt und ein attraktiver Arbeits- und Lebensraum gestaltet werden.

Das Oberziel Intensivierung und Professionalisierung der Vermarktung berücksichtigt insbesondere die Optimierung und Professionalisierung des Marketings unter Fokussierung der Kernkompetenzen und Potenziale zur Verbesserung der Angebotsausschöpfung und -gestaltung. Hierdurch soll eine Erhöhung der Gästezahlen und Verweildauer der Tages- und Übernachtungsgäste, insbesondere außerhalb der Hauptsaison, erreicht werden. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf der Stärkung der Zusammenarbeit im Bereich der Angebotsgestaltung und Vermarktung.

Strategische Optionen

Die strategische Ausrichtung im Bereich Tourismus gliedert sich in die Bereiche Entwicklungs-, Positionierungs-, Vermarktungs- und Gästestrategie.

Entwicklungsstrategie

<u>Entwicklungsrichtung</u>

Angesichts der gegebenen Konkurrenzsituation an den Küsten der Ostsee und der Sättigung des Marktes sind Zuwächse bei der Nachfrage schwer zu realisieren. Die touristische Entwicklungsrichtung für Bad Doberan/Heiligendamm liegt dementsprechend aktuell im Stabilisieren und Halten der aktuellen Marktanteile, mit dem Ziel, mittel- bis langfristige Wachstumspotenziale zu nutzen und Marktanteile auszubauen.

Marktfelder

Die Marktdurchdringung beinhaltet die Intensivierung der Bearbeitung bereits erschlossener Märkte mit den gegenwärtigen Produkten. Unter Produktentwicklung versteht man die Bearbeitung bestehender Märkte mit neuen und innovativen Angeboten, um so die Aktualität und Modernität der Destination zu gewährleistet. Neben den bestehenden Märkten birgt die Region im Gesundheitstourismus Potenzial im Bereich des Selbstzahler- und Wellnessmarktes und strebt hier die Marktentwicklung an, bei der mit bestehenden Produkten neue Märkte erschlossen werden.

Marktareal/-abdeckung

Die Gäste der Region stammen primär aus deutschen Quellgebieten sowie zu einem geringeren Teil aus den anliegenden deutschsprachigen sowie den skandinavischen Ländern. Auch zukünftig sollen die Schwerpunkte des Tourismusmarketings hier gesetzt werden, da für einen schlagkräftigen Eintritt in übergeordnete internationale Märkte, die verfügbaren Finanzmittel nicht ausreichend sind.

Selbst für die singuläre effektive Darstellung und Wahrnehmung im nationalen Markt sind die aktuellen Marketingmittel als niedrig zu bewerten, so dass kooperative Ansätze mit übergeordneten Vermarktungseinheiten forciert werden sollten. Hinsichtlich der Intensivierung des Tagesausflugsverkehrs sind die Schwerpunkte in den benachbarten Küstenregionen Mecklenburg-Vorpommerns als sekundärer Tagesausflugsverkehr zu setzen.

Positionierungsstrategie

Die zukünftige Positionierung erfolgt in den Marktsegmenten High Level (5*), Qualitätsorientierung (4*-3*plus) sowie mittleres Segment (3*-2*plus). Dabei liegt in Heiligendamm der Fokus auf dem High Level Segment, welches hier konsequent weiter ausgebaut wird. Bad Doberan konzentriert sich schwerpunktmäßig auf den Qualitätstourismus im vier bis drei Sterne plus Bereich, berücksichtigt aber auch das drei bis zwei Sterne plus Segment, welches insbesondere das aktuelle Angebot an Ferienwohnungen widerspiegelt.

Vermarktungsstrategie

Die touristische Vermarktung von Bad Doberan/Heiligendamm erfolgt über die Themen Kur, Ostsee, Tagesausflug, Wellness, Aktiv und Kultur und korrespondiert damit mit den Vermarktungsthemen auf Landesebene. Insbesondere der Bereich Wellness ist aktuell noch schwach aufgestellt, hier bedarf es einer umfangreichen Angebots- und Produktgestaltung. Ein Fokus liegt auf dem Thema Kur, das auf dem bestehenden hohen Niveau gehalten werden soll.

Die touristischen Angebote richten sich an die Zielgruppen Familien, Senioren (Best Ager) und anspruchsvolle Paare.

Gästestrategie

Die zukünftigen Gästepotenziale liegen im Bereich der Gästebindung und der Neukundenakquise. Durch eine verstärkte Gästebindung können Erstbesucher zu Wiederholungsbesuchern werden und der bestehende Gästestamm kann langfristiger gehalten werden. Parallel dazu soll durch die Optimierung bei Angebotsgestaltung, Gästeservice, Infrastruktur und Marketing die Neukundengewinnung forciert werden. Neben den Übernachtungsgästen ist das Segment der Tagesgäste, insbesondere der sekundären Tagesgäste aus den Küstenorten, von großer Bedeutung.

5. Wirtschaft und Verkehr

Bad Doberan bildet für die städtische Bevölkerung und das Umland den zentralen Wirtschaftsstandort. Alle Nahversorgungseinrichtungen sind in der Stadt vorhanden. Für höherwertige, aperiodische Güter ist die Konkurrenz der Stadt Rostock deutlich zu spüren. Das Angebot für diese Güter ist in der Stadt nicht bzw. nur punktuell vorhanden.

Oberziel für die Stadt Bad Doberan muss es sein, die Grundversorgung sicherzustellen und ihre Position als Wirtschaftsraum zu stärken. Aus dem Oberziel lassen sich folgende Detailziele ableiten:

- *Weiterentwicklung Bad Doberans zum attraktiven und wettbewerbsfähigen Mittelzentrum* z. B. durch die verbesserte Qualifizierung der Arbeitskräfte, den Ausbau der Angebote in der Senioren- und Gesundheitswirtschaft
- Bad Doberans Zentrum wird sowohl von der Umlandbevölkerung als auch von den Touristen erheblich mit Quell-/Zielverkehren belastet. Hierfür ist das Stadtzentrum infrastrukturell nicht ausgelegt. Die Knotenpunkte Severinstr./ August-Bebel-Str. und Am Kamp/Alexandrinenplatz sind in ihrer Ausbauform bereits für die derzeitigen Verkehrsmengen ungenügend. Die mangelhafte Parkplatzbeschilderung erhöht hierbei noch die „Suchverkehre“.

Oberziel für die Stadt Bad Doberan muss es sein, die Qualität des Straßennetzes zu verbessern, um eine adäquate Abwicklung prognostischer Verkehrsmengen zu gewährleisten. Aus dem Oberziel lassen sich folgende Detailziele ableiten:

- Reduzierung des Parksuchverkehrs durch zusätzliche Geländeflächen zum Parken
- Erneuerung der Parkplatzbeschilderung und der innerörtlichen Beschilderung
- Umbau Knotenpunkt Am Kamp/Alexandrinenplatz zum Kreisverkehr
- die Severinstr. nur in Richtung Stadt befahren lassen (Einbahnstraßenregelung)
- Überarbeitung des Parkmanagements

Die Umsetzung strategischer Ziele sollte hierbei stets vorausschauend, kontinuierlich und offen kommuniziert werden, um eine größere Akteursbeteiligung als auch ein besseres Verständnis für die Ziele von Einzelmaßnahmen zu ermöglichen.

3. UMSETZUNGSSTRATEGIE

3.1 Festlegung von Handlungsorten (Gebietstypologien) sowie gebietsbezogener Handlungsprioritäten

Auf Grundlage der Bestandsanalyse 2010 wurden fünf Handlungsfelder (Demografischer Wandel, Stadtbild, Stadtstruktur und Denkmalschutz, Wohnen und Energie, Tourismus, Wirtschaft und Verkehr) für die künftige Stadtentwicklung in Bad Doberan identifiziert. Für diese Handlungsfelder wurden in der zweiten Projektphase Ziele entwickelt und in den durchgeführten Workshops „Tourismus“, „Stadterneuerung mit neuer Energie!?“ und „Verkehr und Mobilität“ weiter vertieft. Im nächsten Schritt erfolgte auf Grundlage der erarbeiteten Ergebnisse eine Überprüfung der Schwerpunktgebiete aus dem ISEK 2002 und einer daraus resultierenden Neugewichtung.

Stadtumbaugebiet mit besonderer Priorität

Als Stadtumbaugebiet mit besonderer Priorität wird der Bereich ehemaliges Moorbad / Bahnhofsumfeld mit denen sich nördlich anschließenden Brachflächen bis zur Kröpeliner Str. eingestuft. Das Areal des ehemaligen Moorbades und die angrenzenden Grün- und Freiflächen sowie der Parkplatz „Am Drümpel“ sind im Rahmen der weiteren Tourismusentwicklung grundlegend neu zu ordnen und nachzunutzen. Kern des Bereiches könnte die Schaffung eines in den innerstädtischen Grünverbund integrierten Kurparks sein. Damit würde ein wichtiger Baustein der Basis – Infrastruktur für den Kurort Bad Doberan geschaffen. In den Randbereichen dieser Fläche könnten ergänzende Tourismus- und Wohnflächen vorgehalten werden. Die Erlebnisachse Bahnhof - Moorbad-Kernstadt ist auszubauen, ebenso die Fuß- und Radwegeverbindung.

Beobachtungsgebiete

In die Kategorie Beobachtungsgebiete werden beide Stadtquartiere im industriell gefertigten Wohnungsbau Kammerhof und Buchenberg eingestuft. In den Quartieren ist 2010 kein akuter Leerstand zu verzeichnen. Die noch im ISEK 2002 prognostizierten Leerstandsrisiken haben sich aufgrund privater Initiativen nicht realisiert. Die Akzeptanz des Kammerhofes als Wohnungsgebiet von Seiten aktueller wie auch potentieller Mieter ist unverändert hoch, bedrohliche zukünftige Leerstandsgefährdungen zeichnen sich für die nächsten 5 Jahre nicht ab. Aus diesem Grund erfolgte eine Neugewichtung des Quartiers von einem Stadtumbaugebiet mit hoher Priorität in ein Beobachtungsgebiet. Die sozioökonomischen und wohnungswirtschaftlichen Tendenzen sollten im Beobachtungsgebiet jährlich aufgenommen und überprüft werden, um den künftigen Handlungsbedarf im Bedarfsfalle definieren zu können.

Aufwertungsmaßnahmen besonders im Bereich des Wohnumfeldes sind zukünftig absehbar. Auch ist die Straßenraumgestaltung, die Anbindung des Quartiers an das innerstädtische Grünnetz und die Fuß- und Radwegeverbindung in sämtlichen Bereichen zu verbessern, muss aber in Abwägung der begrenzt vorhandenen öffentlichen Ressourcen ohne den Einsatz öffentlicher Förderung umsetzbar bleiben.

Gebietstypologie (räumliche Abgrenzung der Entwicklungsbereiche)

Abb. 54 Ergebnisse der Gebietstypologie

Gebietstypologien

1 Stadtumbaugebiete mit besonderer Priorität

2 Stadtumbaugebiete ohne Priorität

3 Beobachtungsgebiete

4 Erhaltungsgebiete

5 Selbstläufergebiete

Räumliche Verortung von Handlungsprioritäten		
Stadtquartier	**ISEK 2002**	**ISEK 2010**
Moorbad/ Bahnhofsumfeld	Kategorie 2	Kategorie 1
Altstadt	Kategorie 4	Kategorie 4
Kammerhof	Kategorie 1	Kategorie 3
Buchenberg	Kategorie 2	Kategorie 3
Dörfliche Ortslagen	Kategorie 5	Kategorie 5

Tab. 20 Stadtteilranking ISEK (2002-2010) [49]

[49] Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Datenbank SIS, www.sisonline.statistik.m-v.de

Erhaltungsgebiete

Als Erhaltungsgebiet werden der historische Stadtkern sowie die daran angrenzenden Bereiche des Ackerbürgerviertels und der Klosterbereich eingestuft. Für die Zukunft ist weiterhin das Augenmerk auf die hochwertige und in großen Teilen unter Denkmalschutz stehende Bausubstanz und Struktur der Kernstadt zu richten. Im Rahmen einer nachhaltigen Positionierung als Tourismusstandort sind die Sanierung von Gebäuden und die Erarbeitung nachhaltiger Nutzungskonzepte hier die Schwerpunkte. Die in 3.2 erläuterten Maßnahmen sind geeignet, den Sanierungsfortschritt zu forcieren, die städtebaulichen Mängel zu beseitigen und zukünftige Wohnungs- und Gewerbeleerstände zu vermeiden.

Die im ISEK 2002 geplante Entwicklung des Ackerbürgerviertels hinsichtlich der verstärkten Ansiedlung von Einrichtungen für Wohnen und Arbeiten, Erweiterung des Waren- und Dienstleistungssortiments und die Schaffung eines familiengerechten Angebotes ist nur in Teilen abgeschlossen. Aktuell zeichnet sich dieser Bereich durch eine hohe Altersstruktur und eine geringe Investitionsbereitschaft aus. Eine verstärkte Öffentlichkeitsarbeit bietet die Chance, die Sanierungsbereitschaft bei den Eigentümern zu erhöhen und so gestalterisch- bauliche und energetische Mängel zu beseitigen. Auch der Klosterbereich wird als Erhaltungsgebiet eingestuft. Diese Vorhaben verfügen über ein erhebliches Potential zur Aktivierung privater Initiative für die weitere wirtschaftliche und touristische Entwicklung der Stadt und der Region. Von der Entwicklung des Klosterbereiches wird eine Stärkung der Tourismusentwicklung für die Altstadt von Bad Doberan und für die gesamte Region erwartet. Weiterhin werden der historische Kern von Heiligendamm und das im Süden des Ortsteils befindliche Wohngebiet als Erhaltungsgebiet definiert. Für den an der Ostsee gelegenen Kernbereich besteht hinsichtlich der Bausubstanz und den dazugehörigen privaten Freiflächen kein städtischer Handlungsbedarf, da die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen im Rahmen privater Investitionen durchgeführt werden. Aufwertungsbedarf besteht in beiden Bereichen im Straßen- und Parkraum und bei den Freiflächen. Im Rahmen der weiteren Tourismusentwicklung muss ein verbessertes Orientierungssystem für den Gast am Standort Heiligendamm angeboten werden.

Konsolidierte Stadtteile (Selbstläufergebiete)

Die dörflichen Ortslagen, die Einfamilienhaus- und Ferienhausgebiete sowie die Gewerbegebiete werden im Ergebnis der gesamtstädtischen Analyse als konsolidierte Gebiete mit infrastrukturellen Aufwertungsmöglichkeiten ohne konkreten Handlungsbedarf klassifiziert. Althof und Vorder Bollhagen werden bereits im Rahmen der Dorferneuerung gefördert. Dominierend ist hier das Wohnen mit geringem Wohnleerstand bzw. in den Gewerbegebieten ein geringer Gewerbeleerstand. Die in den Gewerbegebieten punktuell auftretenden gestalterischen Defizite sind im Rahmen der geläufigen städtebaulichen Strategien zu beheben.

Für die Handlungsorte „Stadtumbaugebiet mit hoher Priorität“ und „Erhaltungsgebiet“ werden spezifische strategische und handlungsorientierte Leitprojekte aufgestellt.

Darstellung der 20 Impulsmaßnahmen der Fortschreibung 2010

wichtig	B	A
	D	C
	dringlich	

- A: wichtig und dringlich
- B: wichtig aber weniger dringlich
- C: dringlich aber weniger wichtig
- D: weniger wichtig und weniger dringlich

Maßnahme	Handlungsfeld	Priorität
1. Schulzentrum Beethovenstraße (2. BA)	Demografischer Wandel	A
2. Realisierung zielgruppenspezifischen Wohnraumes in der Altstadt	Demografischer Wandel	B
3. Schaffung einer Erlebnisachse Mollistraße – Kamp - Klosterbereich	Städtebau	B
4. Neu- und Umgestaltung Kamp (Kleiner + Großer Kamp)	Städtebau	A
5. Schaffung Erlebnisachse ehemaliges Moorbad – Alexandrinenplatz - Kamp	Städtebau	B
6. Sanierung im Klosterbereich: Konzerthaus	Städtebau	A
7. Gestaltung Freiflächen Klosterbereich	Städtebau	A
8. Sanierung im Klosterbereich: Ruine Wirtschaftsgebäude, mittelalterliche Mühle	Städtebau	A
9. Baulückenschließung Marktplatz	Städtebau	B
10. Öffentlichkeitsarbeit / Kampagne „Stadterneuerung – mit neuer Energie!?“	Wohnen & Energie	D
11. Fortschreibung der energetischen Objektkartei	Wohnen & Energie	D
12. Schaffung einer barrierefreien Innenstadt (maßnahmenbegleitend) (BDR/HD)	Wohnen & Energie	B
13. Zielgruppen- und marktadäquate Entwicklung des touristischen Außenmarketings (BDR/HD	Tourismus	A
14. Optimierung des Innenmarketings, Auf-/Ausbau von Kooperationen und Zusammenarbeit (Unterstützung der touristischen Akteure von kommunaler Seite)	Tourismus	B
15. Optimierung des Gästeinformationssystems Bad Doberan/Heiligendamm (BDR/HD)	Tourismus	A
16. Neugestaltung Ortseingangssituationen (BDR/HD)	Tourismus	B
17. Neubau/Renovierung „Öffentliche Toiletten“ (BDR/HD)	Tourismus	D
18. Optimierung Parkleitsystem (BDR/HD)	Verkehr	A
19. Optimierung Parkraumkonzept/Parkraumbewirtschaftung (BDR/HD)	Verkehr	A
20. Verkehrsführung und -beruhigung im Bereich „Am Kamp“	Verkehr	A

Tab. 21 Priorität und Handlungsfelder der 20 Impulsmaßnahmen der ISEK-Fortschreibung 2010

3.2 Zwanzig impulsgebende Maßnahmen des iSEK „Bad Doberan 2020“

Ausgehend von der Analyse der Themenfelder Städtebau, Demografie, Wohnungswirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Verkehr und den formulierten Entwicklungsempfehlungen werden für die mittelfristige Finanzplanung 20 impulsgebende Maßnahmen vorgeschlagen. Sie konkretisieren und setzen fachübergreifend kurz- bis langfristig das Leitbild um und können dabei auch den Charakter

- teilräumlicher oder sektoraler Konzepte
- von (auszubauenden) Daueraufgaben der Stadt oder
- von konkreten Projekten und Baumaßnahmen haben.

Im Rahmen der Leitprojekte ergibt sich eine Vielzahl von Maßnahmen, welche die kommunale Entwicklung markt- und zielgruppenadäquat verbessern können. Schon im ISEK 2002 und in den Kurortentwicklungskonzeptionen Heiligendamm (1997) / Bad Doberan (1997) finden sich umfangreiche Maßnahmen, von denen bereits einige umgesetzt wurden und viele Maßnahmen, die bisher nicht umgesetzt wurden, aber im Jahre 2011 noch Aktualität besitzen. Basierend auf den Projektergebnissen und dem Abgleich mit früheren Konzepten wurden Maßnahmen mit besonderer Bedeutung für die nachhaltige Stadtentwicklung herausgearbeitet. Die Maßnahmen werden hinsichtlich der Kriterien ` wichtig´ und `dringlich´ bewertet, wobei A und C für nachstehende Relevanzen stehen.

3.3 Durchführungskonzept

Das interdisziplinäre, auf einen Untersetzungszeitraum von 10 Jahren ausgerichtetes, Integriertes Stadtentwicklungskonzept iSEK „Bad Doberan 2020“ ist querschnitts-, handlungs- und dialogorientiert angelegt. Die darin beschriebenen Leitziele sollen eine selbstbindende Wirkung für die künftige Stadtentwicklung bis 2020 enthalten, d.h. auf die Aussagen und Empfehlungen soll bei der Planung und Umsetzung konkreter Projekte sowie beim Aufbau von Organisationsstrukturen und Arbeitsweisen zurückgegriffen werden.

Das iSEK 2020 bildet somit einen auf längerfristige Gültigkeit angelegten Orientierungsrahmen für eine nachhaltige Stadtentwicklung. In Zukunft soll es als Beurteilungsgrundlage für Planungs- und Investitionsentscheidungen der Stadt und der beteiligten öffentlichen und privaten Akteure dienen und einen Leitfaden für das integrierte Vorgehen innerhalb der Stadtverwaltung anbieten[50].

[50] Vgl. GOS mbH, iSEK 2020, 3.Lenkungsgruppensitzung vom15.07.2010 zu Projekten Gästeinformationssystem/ Umgestaltung Am Kamp

Umsetzungszeiträume Impulsmaßnahmen

Maßnahme	Kosten	Zeitrahmen	Möglicher Förder-mittelgeber
1. Schulzentrum Beethovenstraße (2. BA)	4.320.000	2011-2012	MVBL M-V[51], MBWK M-V[52] Innenminist. M-V[53]
2. Realisierung zielgruppenspezifischen Wohnraumes in der Altstadt	600.000	2015-2020	MVBL M-V
3. Schaffung einer Erlebnisachse Mollistraße – Kamp - Klos-terbereich	350.000	2015-2016	MVBL M-V MWAT M-V[54]
4. Neu- und Umgestaltung Kamp (Kleiner + Großer Kamp)	1.080.000	2013	MVBL M-V
5. Schaffung Erlebnisachse ehemaliges Moorbad – Alexandrinenplatz - Kamp	450.000	2017-2018	MVBL M-V MWAT M-V
6. Sanierung im Klosterbereich: Konzerthaus	300.000	2014-2015	MVBL M-V
7. Gestaltung Freiflächen Klosterbereich	1.140.000	2011-2015	MVBL M-V
8. Sanierung im Klosterbereich: Ruine Wirtschaftsgebäude, mittelalterliche Mühle	5.900.000	2013-2014	MVBL M-V MWAT M-V DBU[55] BKM[56] LKD M-V[57]
9. Baulückenschließung Marktplatz	850.000	2015	MVBL M-V
10. Öffentlichkeitsarbeit / Kampagne „Stadterneuerung – mit neuer Energie!?“	15.000	2013	MVBL M-V
11. Fortschreibung der energetischen Objektkartei	25.000	2012	MWAT M-V, BUNR[58]
12. Schaffung einer barrierefreien Innenstadt (BDR/HD)	350.000	2013	MVBL
13. Zielgruppen- und marktadäquate Entwicklung des tou-ristischen Außenmarketings (BDR/HD)	40.000	2012	MLUV M-V[59]
14. Optimierung des Innenmarketings, Auf-/Ausbau von Kooperationen und Zusammenarbeit (Unterstützung der touristischen Akteure von kommunaler Seite)	Kommunale Arbeitszeit	2011-2020	MLUV M-V
15. Optimierung des Gästeinformationssystems Bad Doberan/Heiligendamm (BDR/HD)	50.000	2011	MVBL M-V
16. Neugestaltung Ortseingangssituationen (BDR/HD)	35.000	2012	MWAT M-V
17. Neubau/Renovierung „Öffentliche Toiletten“ (BDR/HD)	150.000	2014	MVBL M-V
18. Optimierung Parkleitsystem (BDR/HD)	50.000	2013	MVBL M
19. Optimierung Parkraumkon-zept/Parkraumbewirtschaftung (BDR/HD)	100.000	2012	MVBL M
20. Verkehrsführung und -beruhigung im Bereich „Am Kamp“	2.000.000	2013	MVBL M

Tab. 22 Kosten-, Zeit- und Finanzierungsplan (alle Planzahlen zzgl.. MwSt)

[51] Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung des Landes Mecklenburg-Vorpommern
[52] Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur des Landes Mecklenburg-Vorpommern
[53] Innenministerium des Landes Mecklenburg-Vorpommern
[54] Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Tourismus des Landes Mecklenburg-Vorpommern
[55] Deutsche Bundesstiftung Umwelt
[56] Beauftragter für Kultur und Medien des Bundes
[57] Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern
[58] Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit
[59] Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Mecklenburg-Vorpommern

Der integrative Ansatz soll selbstverständliche, kommunale Praxis werden. In Politik und Stadtverwaltung wird für eine aktive Verankerung und schrittweise Umsetzung des iSEK „Bad Doberan 2020“ ein federführender, im Stadtplanungsamt angesiedelter „Motor“ entstehen, der zusammen mit einem zu installierenden Steuerungsgremium (zusammengesetzt aus Verwaltung, Bürgern und Interessensgruppen)

- die Ziele und Impulsmaßnahmen regelmäßig mit der Politik rückkoppelt,
- die ISEK-Fortschreibung und das Monitoring mit flexiblen Strukturen begleitet
- und systematisch die Realisierung voranbringt.

Das Zielsystem der ISEK-Fortschreibung zeichnet sich durch eine hohe Zielkomplexität aus. Die Detailziele werden aus den Oberzielen (vgl. 2.7) als Entwicklungsempfehlungen abgeleitet und mit den Handlungs- und Maßnahmenansätzen konkretisiert.

Insbesondere die Impulsmaßnahmen, die kurzfristig (1-3 Jahre) zur Realisierung vorgesehen sind, können und sollen als sogenannte „Leuchttürme“ die weiteren Entwicklungsperspektiven nach außen vermitteln und gleichzeitig eine starke Anstoßwirkung für die Stadtentwicklung darstellen.

Die 20 definierten Impulsmaßnahmen werden mit Kostenschätzung, Durchführungszeitraum und der potenziellen Fördermittelgeber dargestellt. Die Kostenangaben sind erste grobe Schätzwerte (sinnvoller Mitteleinsatz). Die Angaben sind Mindestwerte ohne vorhandene Objektplanungen. Erst nach der genauen Ausgestaltung des Umfangs der Maßnahmen sowie ggf. deren Einzelmaßnahmen sind konkrete Kostenabschätzungen möglich. Konkrete Maßnahmenblätter könnten hierbei ein hilfreiches Instrument sein. Bei der Kopplung bzw. zeitgleichen Durchführung von einigen Maßnahmen können deutliche Synergien und somit auch eine Kostenreduktion entstehen. Zu beachten ist, dass diese Kostenangaben zunächst für einen bestimmten Zeitraum kalkuliert sind. Folge- und Pflegekosten sind zu berücksichtigen.

Soweit ein investiver Mitteleinsatz über das Treuhandvermögen vorgesehen ist, sind Maßnahmenteile bereits Bestandteil der mittelfristigen Finanzplanung bis 2016.[60]

Notwendige Anpassungen an Veränderungen der Förderkulisse sowie Korrekturen auf Grundlage erfolgter Monitoring- oder Evaluationsprozesse gehören hierbei zum kontinuierlichen Prozess der integrierten Stadtentwicklungsplanung.

[60] Finanzstatus und Maßnahmenprogramm 2011 - Treuhandvermögen Bad Doberan „Altstadt“, Stand 13.07.2011

Zielindikatorenblatt der Stadt Bad Doberan

		Stadt Bad Doberan			M-V		BRD		Bewertungsskala					
		2002	2005	2010	2002	2010	2002	2010						
ÜBERREGIONALE FAKTOREN														
Demographie														
1	Bevölkerungsentwicklung zum Vorjahr Ab-/Zunahme (%)								1	2	3	4	5	6
2	Anteil unter 15-Jähriger (%)								1	2	3	4	5	6
3	Anteil 65 Jähriger und älter (%)								1	2	3	4	5	6
Soziale Stadtteilentwicklung														
4	Anteil der Arbeitslosen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (%)								1	2	3	4	5	6
5	Anteil der Einwohner im erwerbsfähigen Alter 15-65 Jahre (%)								1	2	3	4	5	6
Lokale Ökonomie														
6	Kaufkraft (€/Jahr)								1	2	3	4	5	
LOKALE FAKTOREN														
Attraktive Stadt														
7	Anteil der Auspendler an der gesamten Pendlerzahl (%)								1	2	3	4	5	6
Wohnungswirtschaft														
8	Anteil leer stehender WE am Gesamtbestand (%)								1	2	3	4	5	6
9	Anteil vollsanierter WE am Gesamtbestand (%)								1	2	3	4	5	6
Denkmalschutz														
10	Sanierungsgrad denkmalg. Geb.(vollsaniert) (%)								1	2	3	4	5	6
Soziale Infrastruktur														
11	Kindertagesplätze je 100 Kinder bis 6 Jahren								1	2	3	4	5	6
12	Anzahl der Plätze in Senioreneinrichtungen je 1000 EW im Alter 65 und älter								1	2	3	4	5	6
Tourismus														
13	Wertschöpfung aus dem Tourismus (€/Jahr)								1	2	3	4	5	6
14	Beschäftigungseffekte (Anzahl Arbeitsplätze)								1	2	3	4	5	6
15	Volumen Kurabgabe (€/Jahr)								1	2	3	4	5	6
Einzelhandel														
16	Gesamtumsatz Einzelhandelsbetriebe (€/Jahr)								1	2	3	4	5	6
Verkehr und Mobilität														
17	Anzahl Parkplätze im Stadtgebiet								1	2	3	4	5	6
18	Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte (Qualitätsstufe)								1	2	3	4	5	6
Kommunale Finanzkraft														
1	Einnahmeentwicklung zum Vorjahr Abnahme/Zunahme (%)								1	2	3	4	5	6
20	Ausgabenentwicklung zum Vorjahr Abnahme/Zunahme (%)								1	2	3	4	5	6

Tab. 23 Zielindikatorenblatt „Gesamtstadt Bad Doberan“

Legende Notenskala	
sehr gut = 1	über +50% über Mittelzielwert
gut = 2	über +10% bis 49,99% über Mittelzielwert
befriedigend = 3	+9,99% bis -9,99% von Mittelzielwert
ausreichend = 4	mehr als -10% unter Mittelzielwert
mangelhaft = 5	mehr als -30% unter Mittelzielwert
unzureichend = 6	mehr als -50% unter Mittelzielwert

3.4 Monitoring- und Evaluationsprozess

Monitoring- und Evaluationsprozessen der Stadtentwicklung ist nicht nur unter dem Gesichtspunkt eines kosteneffizienten Mitteleinsatzes künftig eine wesentlich größere Bedeutung zuzumessen. Prozesse der Stadtentwicklung zeigen eine hohe Variabilität. Eine längerfristige Stadtentwicklungsplanung ist mit großen Unschärfen und Unsicherheiten behaftet. Deshalb ist eine nachhaltige Stadtentwicklungsplanung nur realisierbar, wenn unterschiedlichste Interessen erfasst, berücksichtigt und abgewogen werden. Die zukünftige Stadtentwicklung muss zunehmend Elemente wie Monitoring und Evaluation einsetzen, um sich auf diese Weise einen Steuerungsmodus zu verschaffen.

Das Monitoring hat mehrere Funktionen: Es dient sowohl der Beobachtung und Überwachung als auch der Kontrolle von Entwicklungen. Ziel ist es, Zustände und Entwicklungstrends zu erfassen, darzustellen und für Interpretationen zugänglich zu machen sowie planerische und politische Prozesse und Entscheidungen zu begleiten und zu fundieren. Die erforderlichen Daten werden in Form von Indikatoren erhoben.

Für die Erarbeitung eines zukunftsfähigen Monitoringsystems wurden in der Phase der „Bestandsaufnahme und –analyse“ entsprechende Grundlagen geschaffen. Die in diesem Schritt erarbeitete Datensichtung und –strukturierung wurde gleichzeitig dazu genutzt, ausgewählte Daten in ein Datenbankformat – dem sog. Zielindikatorenblatt – einzuspeisen. Für zukünftige Evaluationsprozesse wurde sowohl ein Zielindikatorenblatt zur Bewertung der gesamtstädtischen Entwicklung als auch für Einzelmaßnahmen erarbeitet. Das Zielindikatorenblatt orientiert sich am „Leitfaden für die Evaluierung von Städtebauförderprogrammen“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Stand 01.12.2010).

Es erfolgte -wie im Leitfaden empfohlen- eine Unterteilung in überregionale und lokale Faktoren. Überregional wirksame Faktoren wurden den Handlungsfeldern Demografie, soziale Stadtteilentwicklung und lokale Ökonomie zugeteilt. Bei den lokalen Faktoren findet eine Differenzierung in attraktive Stadt, Wohnungswirtschaft, Denkmalschutz, soziale Infrastruktur, Tourismus, Einzelhandel, Verkehr und kommunale Finanzkraft statt. Für die jeweiligen Handlungsfelder wurden Indikatoren gebildet. Für die einzelnen Indikatoren werden die Werte auf städtischer Ebene mit den Werten des Bundeslandes und der Bundesrepublik Deutschland verglichen. Die Bewertungsskala ist analog dem Schulnotensystem aufgebaut. Hierbei wird mit 1 (sehr gut) benotet, wenn der Wert über 50% über dem definierten Mittelzielwert liegt. Hingegen wird mit 6 (unzureichend) benotet, wenn der Wert mehr als 50% unter dem Mittelzielwert liegt. Alle Indikatoren haben die gleiche Wertigkeit, eine Abstufung unterschiedlicher Gewichtungen sollte das Ergebnis entsprechender kommunalpolitscher Festlegungen sein.

Zielindikatorenblatt Stadt Bad Doberan "Einzelmaßnahme"

	Name Maßnahme		Bewertungsskala					
ÜBERREGIONALE FAKTOREN								
Demographie								
1	Bevölkerungsentwicklung zum Vorjahr Abnahme/Zunahme (%)		1	2	3	4	5	6
2	Anteil unter 15-Jähriger (%)		1	2	3	4	5	6
3	Anteil 65 Jähriger und älter (%)		1	2	3	4	5	6
Soziale Stadtentwicklung								
4	Anteil der Arbeitslosen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (%)		1	2	3	4	5	
5	Anteil der Einwohner im erwerbsfähigen Alter 15-65 Jahre (%)		1	2	3	4	5	6
Lokale Ökonomie								
6	Kaufkraft (€/Jahr)		1	2	3	4	5	6
LOKALE FAKTOREN								
Attraktivität								
7	Anteil der Auspendler an der gesamten Pendlerzahl (%)		1	2	3	4	5	6
Wohnungswirtschaft								
8	Anteil leer stehender WE am Gesamtbestand (%)		1	2	3		5	6
9	Anteil vollsanierter WE am Gesamtbesand (%)		1	2	3	4	5	6
Denkmalschutz								
10	Sanierungsgrad denkmalg. Geb.(vollsaniert) (%)		1	2	3	4	5	6
Soziale Infrastruktur								
11	Kindertagesplätzen je 100 Kinder bis 6 Jahren		1	2	3	4	5	6
12	Anzahl der Plätze in Senioreneinrichtungen je 1000 EW im Alter > 65		1	2	3	4	5	6
Tourismus								
13	Wertschöpfung aus dem Tourismus (€/Jahr)		1	2	3	4	5	6
14	Beschäftigungseffekte (Anzahl Arbeitsplätze)		1	2	3	4	5	6
15	Volumen Kurabgabe (€/Jahr)		1	2	3	4	5	6
Einzelhandel								
16	Gesamtumsatz Einzelhandelsbetriebe (€/Jahr)		1	2	3	4	5	6
Verkehr und Mobilität								
17	Anzahl Parkplätze im Stadtgebiet		1	2	3	4	5	6
18	Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte (Qualitätsstufe)		1	2	3	4	5	6
Kommunale Finanzkraft								
19	Einnahmeentwicklung zum Vorjahr Abnahme/Zunahme (%)		1	2	3	4	5	6
20	Ausgabenentwicklung zum Vorjahr Abnahme/Zunahme (%)		1	2	3	4	5	6
Durchschnittsnote lokale Faktoren:								

Tab. 24 Zielindikatorenblatt „Einzelmaßnahme“

Legende Bewertungsskala	
sehr gut = 1	sehr positiver Effekt
gut = 2	positiver Effekt
befriedigend = 3	noch positiver Effekt
ausreichend = 4 S	geringer Effekt
mangelhaft = 5	sehr geringer Effekt
unzureichend = 6	kein Effekt

Das Zielindikatorenblatt für die Einzelmaßnahmen ist analog dem für die Gesamtstadt aufgebaut. Änderungen wurden lediglich im Bereich der Bewertungsskala vorgenommen. Ein Vergleich mit Landes- und Bundesdaten findet bei Einzelmaßnahmen nicht statt, da diesbezügliche Daten von Einzelmaßnahmen auf Landes- und Bundesebene meistens nur schwer zugänglich sind.

Auch bei dem Zielindikatorenblatt für die Einzelmaßnahmen wurde die Bewertungsskala nach dem Schulnotensystem aufgebaut. Hierbei wird jedoch mit 1 (sehr gut) benotet, wenn ein sehr positiver Effekt prognostiziert bzw. eingetreten ist. Hingegen wird mit 6 (unzureichend) benotet, wenn kein Effekt vorliegt. Alle Indikatoren haben die gleiche Wertigkeit. Das Zielindikatorenblatt „Einzelmaßnahme“ kann sowohl als ex-post Betrachtung als auch für die Auswahl zukünftiger Einzelmaßnahmen angewendet werden.

Das zukünftige Handeln der Stadt Bad Doberan orientiert sich somit an den Zielindikatorenblättern, die die jeweils erreichten Ausgangssituationen reflektieren und Korrekturmöglichkeiten vorsehen.

3.5 Förderung und Finanzierung

Die Untersuchung der Finanzierungs- oder Fördermöglichkeiten beschränkt sich auf Grundlage der im Fortschreibungsprozess 2010 erzielten Zwischenergebnisse ausschließlich auf Maßnahmen mit unmittelbarem Fördergebietsbezug. Sie ist aber bezogen auf öffentliche Maßnahmen außerhalb der Fördergebiete und der Städtebauförderung auch auf andere beabsichtigte öffentliche Maßnahmen in anderen Ortsteilen übertragbar.

Die geschätzten Kosten für die auf den Umsetzungszeitraum der ISEK-Fortschreibung 2010 auf 6 Jahren ausgelegten Impulsmaßnahmen belaufen sich auf Grundlage der vorgenommenen Prioritätenbildung insgesamt auf 17.805 T€. Hiervon entfallen ca. 57 % auf die beiden großen Vorhaben Schulzentrum Beethovenstraße (2. BA) und Sanierung im Klosterbereich: Ruine Wirtschaftsgebäude, mittelalterliche Mühle.

Angesichts des Umfangs der genannten Kosten und des hohen Verschuldungsstandes der Stadt ist absehbar, dass auch zukünftig das Einwerben und verantwortungsvolle Einsetzen von Fördermitteln eine wesentliche Voraussetzung für die erfolgreiche Umsetzung der Stadtentwicklungsprozesse sein wird.

Die Stadt erhält hierbei im Vergleich zu anderen Mittelzentren des Landes Mecklenburg-Vorpommern unverändert hohe Bewilligungen aus Städtebauförderungsmitteln. 2007-2009 wurden ohne Berücksichtigung von Mittelumverteilungen jeweils 1.200 T€ bewilligt, in 2010 3.750 T€ und in 2011 1.040 T[61]€. Diese Mittel stammen überwiegend aus den Programmkomponenten Städtebaulicher Denkmalschutz und Allgemeinprogramm.

[61] Vgl. Anlage 1 – Finanzierungsübersicht Sondervermögen „Altstadt“

Für die Umsetzung der Impulsmaßnahmen erweist sich die Aufnahme der Stadt in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ in 2008 als vorteilhaft[62]. Die Vertiefung von Kooperationsansätzen mit anderen Mittel- und Kleinstädten der Region kann helfen, weitere Förderquellen zu erschließen.

Die im Jahr 2010 ermittelten Impulsmaßnahmen lassen sich entsprechend der ihnen zugrundeliegenden Handlungsfelder in verschiedene Kategorien zusammenfassen. Diese sind:

- Hochbaumaßnahmen, vor allem Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
- Gestaltung von Frei-, Grün- und Parkflächen
- Erschließungsmaßnahmen, inkl. Änderung Verkehrsführungen und Verbesserung Parkleitsystem
- Verbesserung der touristischen Infrastruktur, inkl. Schaffung von Erlebnisachsen
- Öffentlichkeitsarbeit und Marketing im Bereich Tourismus

Zur Förderung der meisten Kategorien sind die Programme der Städtebauförderung geeignet. Es gilt hierbei für alle Programmkomponenten das Subsidiaritätsprinzip des nachrangigen Mitteleinsatzes bei bestehender anderweitiger Fördermöglichkeit. Der Einsatz der Programmkomponente „Städtebaulicher Denkmalschutz“ mit dem Schwerpunkt des Erhalts und der zukunftsweisenden Weiterentwicklung bau- und kulturhistorisch wertvoller Stadtkerne ist auch zukünftig für die Modernisierung und Instandsetzung des Klosterbereichs eingeplant.

Von besonderer Eignung für die Verwirklichung der Impulsmaßnahmen ist die seit 2008 bestehende, neue Programmkomponente „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Mit diesem Programm soll Funktionsverlusten von zentralen Versorgungsbereichen begegnet werden. Hauptaufgabe ist die Stabilisierung und Stärkung dieser Versorgungs- und Dienstleistungsbereiche. Hierzu werden auf Bundesebene folgende Schwerpunkte gesetzt:

- Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze)
- Modernisierung und Instandsetzung Stadtbild prägender Gebäude (auch energetische Erneuerung)
- Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden und von Brachflächen
- Teilfinanzierung eines Verfügungsfonds

Mit diesen Schwerpunkten lassen sich weitestgehend alle baulichen Impulsmaßnahmen im Sanierungsgebiet der Stadt abdecken. Zusätzlich könnten über einen teilweise privat finanzierten Verfügungsfonds, welcher auch für nicht investive Projekte nutzbar ist, die Maßnahmen der Kategorie Öffentlichkeitsarbeit und Marketing unterstützt werden.

[62] Zusätzlich wurde die Stadt Bad Doberan 2007 mit dem Vorhaben „Klosterbereich, Kulturtourismus, Kontemplation“ als ZukunftsStandort in das Städtebauförderungsprogramm aufgenommen.

In den Jahren 2008 – 2011 wurden der Stadt Bad Doberan aus dem Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ insgesamt 1.350 T€ bewilligt. Aufgrund der guten Eignung dieses Programms für die Umsetzung der Impulsmaßnahmen der ISEK-Fortschreibung ist zu empfehlen, einen nennenswerten Teil auch nicht investiven Zwecken zuzuführen. Aufgrund der fortwährenden Sparzwänge in öffentlichen Haushalten ist zu erwarten, dass die Bundesmittel für die Städtebauförderungsprogramme bis 2013 deutlich verringert bleiben, obwohl mit diesen Programmen nachweisbar vielfältige wirtschaftliche Synergieeffekte erzielt werden.

Vor diesem Hintergrund muss sich die Stadt darauf einstellen, dass das Niveau der Bewilligungen in den nächsten Jahren weiter sinken wird[63]. Nicht alle vorgeschlagenen Impulsmaßnahmen des iSEK sind örtlich im Förder- und Sanierungsgebiet lokalisiert. Dem Einsatz komplementärer Fördermittel außerhalb der Städtebauförderung kommt hierbei absehbar eine größere Bedeutung zu. Im Zuge der Stadtsanierung wurde dies bereits umgesetzt: So zeichnen sich die 2010-2012 vorgesehenen Bauvorhaben durch einen hohen Anteil an Komplementärmitteln aus. Als relevante Programme sind hier zu nennen,

für das Schulzentrum Beethovenstraße:

- Investitionsprogramm "Zukunft Bildung und Betreuung" (IZBB)
- Sonderbedarfszuweisung des Innenministeriums (Einsatz für 2. BA geplant)
- Kommunaler Aufbaufonds (Einsatz für 2. BA geplant)

für den Klosterbereich:

- Fördermittel der Deutschen Bundesstiftung Umwelt (DBU)
- Operationelles Programm des "Europäischen Fonds für regionale Entwicklung" (EFRE)
- Zukunftsinvestitionsprogramm M-V (ZIP MV)
- Zuwendungen zur Projektförderung im kulturellen Bereich

Die Rückschau auf bereits erfolgreich genutzte beziehungsweise für die Umsetzung vorgesehene Programme zeigt gleichzeitig Perspektiven für zukünftige Fördermitteleinsätze auf, da Mittel aus einigen der genannten Programme auch für die Finanzierung der vorgestellten Impulsmaßnahmen in Frage kommen. Dies sind insbesondere Sonderbedarfszuweisungen, Mittel der Deutschen Bundesstiftung Umwelt, Mittel der Kulturförderung und EFRE-Mittel für den ZukunftsStandort Bad Doberan.

Neben der Prüfung des erneuten Einsatzes der genannten Programme sind weitere Fördermaßnahmen gefragt, die zur Gestaltung der Handlungsfelder beitragen können.

[63] vgl. auch Schweriner Erklärung 22.07.2010 zu unsicherer Finanzperspektive bis 2019

Förderungspotentiale 2010-2013

Fördermittelgeber	Programm/ Richtlinie	Kurzbeschreibung/ Anmerkungen
Beauftragter der Bundesregierung für Kultur und Medien	National wertvolle Kulturdenkmäler	Förderung der Substanzerhaltung und Restaurierung von Kulturdenkmälern von nationaler Bedeutung
Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit	Richtlinie zur Förderung von Klimaschutzprojekten in sozialen, kulturellen und öffentlichen Einrichtungen	Förderung der Erstellung von Klimaschutzkonzepten und Teilkonzepten sowie die beratende Begleitung bei der Umsetzung durch Klimaschutzmanager
Deutsche Bundesstiftung Umwelt (DBU)	DBU Förderleitlinien	Förderbereich 3: Architektur und Bauwesen Förderbereich 9: Umwelt und Kulturgüter
Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege M-V	Erhaltung und Restaurierung von Denkmalen	Förderung der denkmalbedingten Mehraufwendungen für die Sicherung, Erhaltung, Restaurierung und teilweise Rekonstruktion von Baudenkmalen
Innenministerium M-V	Richtlinie für die Gewährung von Sonderbedarfszuweisungen	Förderung der Finanzierung Maßnahmen die zu einer Erneuerung, Verbesserung oder Erhaltung der kommunalen Infrastruktur beitragen als Ersatz für Eigenmittel
Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur M-V	Zuwendungen zur Projektförderung im kulturellen Bereich	Förderung von kulturellen Projekten mit landesweiter oder kulturpolitischer Bedeutung
Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V	Richtlinie für die Förderung der integrierten ländlichen Entwicklung (ILERL M-V)	Förderung der nachhaltigen Entwicklung des ländlichen Raums, u. a. Steigerung der touristischen Attraktivität
Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung M-V	Gesetz über Finanzhilfen des Bundes zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse der Gemeinden (GVFG)	Förderung des kommunalen Straßenbaus bzw. des Ausbau der gemeindlichen Verkehrsinfrastruktur
Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung M-V	Förderung der energetischen Erneuerung der sozialen Infrastruktur in den Gemeinden in M-V	Förderung von Maßnahmen zur Minderung des Primärenergiebedarfs, insbesondere zur Minderung des Bedarfs an fossiler Energie inkl. des Einsatzes erneuerbarer Energien
Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung M-V	Städtebauförderung: Aktive Stadt- und Ortsteilzentren	Förderung der Vorbereitung und Durchführung von Gesamtmaßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche
Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung M-V	Städtebauförderung: Städtebaulicher Denkmalschutz	Förderung des Erhalts und der zukunftsweisenden Weiterentwicklung bau- und kulturhistorisch wertvoller Stadtkerne
Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung M-V	Städtebauförderung: Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen	Förderung der Beseitigung städtebaulicher Missstände sowie Erhalt, Stabilisierung und Weiterentwicklung von städtischen Gebieten
Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Tourismus M-V	Förderung von wirtschaftsnahen Infrastrukturmaßnahmen außerhalb der GRW	Unter anderem Förderung touristischer Leitsysteme, Hinweisschilder und Radwege
Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Tourismus M-V	Klimaschutz-Förderrichtlinie	Förderung von Maßnahmen, die der Einsparung von Treibhausgasen dienen, u. a. auch Vorplanungsstudien
Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Tourismus M-V	Operationelles Programm EFRE Mecklenburg-Vorpommern 2007-2013	In ZukunftsStandorten auch Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung
Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Tourismus M-V	Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“	Förderung von Vorhaben der wirtschaftsnahen und touristischen Infrastruktur, Zielgruppe: Gemeinden und Gemeindeverbände
Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Tourismus M-V	Richtlinie zur Förderung von Strukturentwicklungsmaßnahmen	Zuschüsse für Personalkosten u. a. für Maßnahmen zur Stärkung der regionalen Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung

Tab. 25 Fördermittelgeber und Förderprogramme[64]

[64] Datenangaben über www.foerderdatenbank.de und s www.service.m-v.de/cms/DLP_prod/DLP/Foerderfibel/index.jsp

Aufgrund der allgemeinen Finanzlage der Stadt und insbesondere der hohen Kreditbelastung des kommunalen Haushalts[65] wurden vor allem Programme mit Zuschussförderung präferiert und keine weiteren Kredite oder Darlehen. Die stets erforderliche Kofinanzierung von Zuschüssen durch städtische Eigenanteile ist nicht außer Acht zu lassen.

Über das Regionale Förderprogramm M-V 2008 als Durchführungsprogramm der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) auf Landesebene werden unter anderem touristische Infrastrukturmaßnahmen, insbesondere Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung und Saisonverlängerung, finanziert. Tourismusschwerpunkte des Landes, wie zum Beispiel Bad Doberan und Heiligendamm, werden vorrangig berücksichtigt. Besonders begünstigt werden weiterhin Maßnahmen, die zur unmittelbaren und zeitnahen Schaffung und Sicherung gewerblicher Arbeitsplätze führen. Der Fördersatz beträgt bis zu 75 % der förderfähigen Kosten und in Einzelfällen bis zu 90 %.

Ebenfalls unter der Maßgabe der Schaffung und Sicherung gewerblicher Arbeitsplätze und der Steigerung der touristischen Attraktivität ermöglicht die „Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von wirtschaftsnahen Infrastrukturmaßnahmen außerhalb der Gemeinschaftsaufgabe Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (RL Infrastr.aGA)“ die Förderung von touristischen Leitsystemen, Hinweisschildern für touristische Einrichtungen oder touristisch bedeutsamen Radwegen. Die Zuwendung beträgt 60% beziehungsweise in besonderen Fällen 90% der zuwendungsfähigen Ausgaben.

Außerhalb des touristischen Bereichs gibt es neben dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz über die „Richtlinie für die Bewilligung finanzieller Zuwendungen zur Erhaltung von Denkmalen in Mecklenburg-Vorpommern“ weitere Finanzierungsmöglichkeiten für Denkmale. Mit dem Ziel der Erhaltung und Steigerung der kulturellen Attraktivität der Region werden gemäß der Richtlinie alle Arbeiten zur Sicherung, Erhaltung und Restaurierung von Denkmalen in ihrer Originalsubstanz gefördert. Die Förderquote für öffentlich-rechtliche Antragsteller beträgt bis zu 80 % der zuwendungsfähigen Ausgaben.

Die Klosteranlage in Bad Doberan wurde vom Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern als Anlage von besonderer nationaler kultureller Bedeutung eingestuft. Für entsprechende Ensemble bietet das Denkmalpflegeprogramm „National wertvolle Kulturdenkmäler“ des Bundes ergänzende Fördermöglichkeiten für die Substanzerhaltung und Restaurierung. Bei erfolgreicher Aufnahme in die UNSECO-Weltkulturerbeliste entstehen erhebliche neue, zusätzliche Förderzugänge.

[65] Gemäß Kosten- und Finanzierungsübersicht (KOFI) des Sanierungsträgers erfolgt die Finanzierung des Schulzentrums Beethovenstraße (2. BA) über zusätzliche Finanzmittel der Stadt aus der Kreisgebietsreform sowie Städtebaufördermittel i. V. m. mit ZGA, SBZ und nfK

Eine der vorgestellten Impulsmaßnahmen ist die Fortschreibung der energetischen Objektkartei, da energetische Belange der Stadterneuerung bisher nur eine ungeordnete Rolle im Stadterneuerungsprozess gespielt haben. Die Finanzierung des bestehenden Energiekatasters erfolgte als vorbereitende Maßnahme über die Städtebauförderung. Für die Erstellung energetischer Konzepte sind auch andere Förderprogramme nutzbar.

Hervorzuheben ist die „Richtlinie zur Förderung von Klimaschutzprojekten in sozialen, kulturellen und öffentlichen Einrichtungen im Rahmen der Klimaschutzinitiative“ des Bundes. Gemäß der Richtlinie werden die Erstellung von Klimaschutzkonzepten und Teilkonzepten sowie die beratende Begleitung bei der Umsetzung durch Klimaschutzmanager in nicht gewinnorientierten sozialen, kulturellen und öffentlichen Einrichtungen gefördert. Der Fördersatz für Klimaschutzkonzepte liegt ab dem Jahre 2011 bei 60 % und für Klimaschutzteilkonzepte und –manager bei 50 %[66].

Auf Basis des Aktionsplans Klimaschutz M-V 2010 sind über die „Richtlinie für die Gewährung von Zuwendungen des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Umsetzung des Aktionsplans Klimaschutz“ (Klimaschutz-Förderrichtlinie) in Mecklenburg-Vorpommern Maßnahmen, die der direkten oder indirekten Einsparung von Treibhausgasen dienen, förderfähig. Hierzu zählen auch Vorplanungsstudien zur Vorbereitung von investiven Maßnahmen oder zum Aufbau lokaler, regenerativer Energieversorgungsstrukturen. Die Höhe der Zuschüsse für Kommunen liegt bei maximal 40 % der förderfähigen Kosten.

Die vorgestellte Förderkulisse 2010-11 kann nur eine Moment- und Teilaufnahme sein.

Die aktuellen Förderperioden des Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER) und des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) als Grundlage vieler der vorgestellten Programme laufen von 2007 bis 2013. Ab 2013 sind hier inhaltliche Neuorientierungen mit entsprechenden Auswirkungen auf die Förderprogramme auf Bundes- und Landesebene zu erwarten.

Grundsätzlich wird die Förderlandschaft noch kleinteiliger werden bei gleichzeitig ansteigendem Einwerbungsaufwand. Diese müssen im Laufe der Umsetzung der Vorgaben des iSEK „Bad Doberan 2020“ auch zukünftig von geeigneter Stelle zeitnah ermittelt und dann in Anspruch genommen werden.

Von den zwanzig Impulsmaßnahmen der ISEK-Fortschreibung werden sechs Maßnahmen für die kurzfristige und zehn Maßnahmen für die mittelfristige Realisierung empfohlen. Drei Projekte sind als langfristig eingestuft. Die Impulsmaßnahme „Schaffung einer barrierefreien Innenstadt“ (Impulsmaßnahme 12) ist als begleitende Maßnahme im Zuge der Erschließungs- und der Freiflächenmaßnahmen vorgesehen und erstreckt sich aus diesem Grund über den gesamten Umsetzungszeitraum des iSEK.

[66] Vorbehaltlich der für Ende 2010 vorgesehenen Novellierung der Richtlinie.

Der Finanzierungsbedarf für die Impulsmaßnahmen lässt sich folgendermaßen darstellen: Von den nach Grobkostenschätzung 2010 für die Umsetzung der Projekte entfallen 4.570 T€ auf kurzfristige Maßnahmen[67] (Durchführungszeitraum 1-2 Jahre) und 11.485 T€ auf mittelfristige Maßnahmen (Durchführungszeitraum 3-5 Jahre). Die restlichen 1.750T€ sind für die Realisierung der langfristigen Ziele (Durchführungszeitraum 5-10 Jahre) und der Querschnittsmaßnahme „Schaffung einer barrierefreien Innenstadt" (350 T€) zu vermerken.

Die Mittel der Stadtsanierung sind in den Jahren 2011-13 bereits vollständig gebunden, vor allem für die beiden großen Projekte „Sanierung Goethestraße" und „Schulzentrum Beethovenstraße (2. BA)" (Impulsmaßnahme 1).
Angeschobene nicht investive Begleitprojekte sollten mit gleichbleibendem Interesse fortgeführt werden: Nach Abschluss der Planungen sollte insbesondere die Umsetzung der „Optimierung des Gästeinformationssystems" (Impulsmaßnahme 15) mit Mitteln des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" bis 2012 nachfolgen.

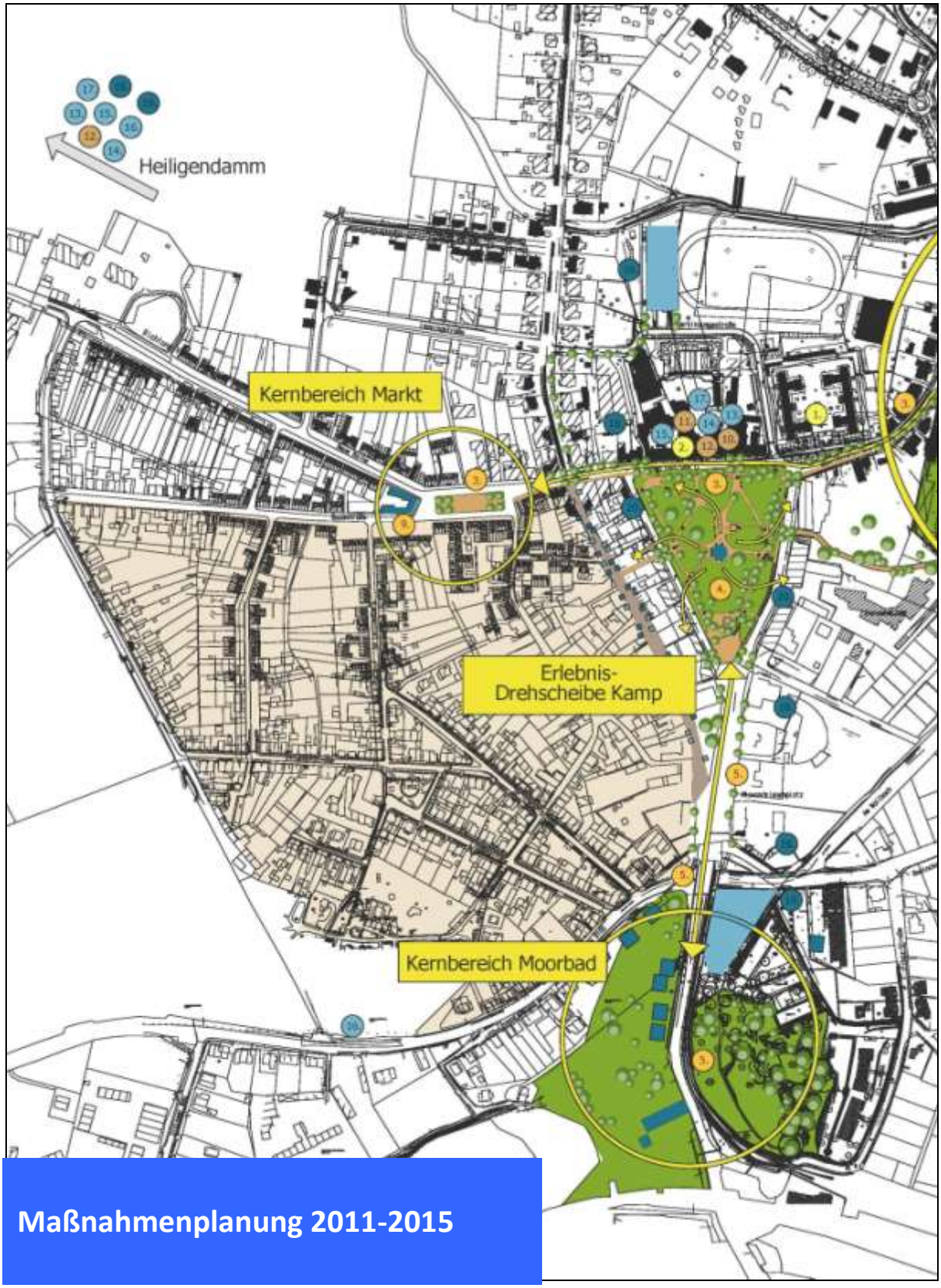
Im Bereich des Handlungsfeldes „Tourismus" sind nicht-investive Vorhaben mit vergleichsweise geringeren Kosten projektiert, denen unabhängig vom finanziellen Aufwand jedoch eine gute Ausstrahlungskraft für die städtische Entwicklung zuzusprechen ist. Unter Berücksichtigung der genannten Förderoptionen ist eine jährliche Überprüfung und ggf. Anpassung der Prioritätensetzung der kommunalen Finanzplanung anzuraten, um möglichst viele dieser Impulsmaßnahmen kurzfristig einzubauen.

Die Stadt Bad Doberan ist unter Berücksichtigung der städtischen Haushaltslage generell bestrebt, die eigenen Personalkapazitäten durch einen Verzicht auf eine Neubesetzung altersbedingt freigewordener Stellen zu reduzieren. Insgesamt ist nach Einschätzung der Verwaltung in den nächsten Jahren ein gleichbleibendes Finanzniveau zu erwarten.

Neben der Entwicklung des kommunalen Haushalts wird die Finanzierung bzw. Finanzierbarkeit mittel- und langfristiger Impulsmaßnahmen des Weiteren maßgeblich mit der Ausgestaltung und Veränderung der Förderkulisse in Mecklenburg-Vorpommern im Zusammenhang mit der kommenden EU-Förderperiode 2014-2020 verknüpft sein.

Die bereits bis 2011 eingeworbenen und bis 2016 zu investierenden Finanzhilfen schaffen hinreichend Spielraum für weitere planerische Entwicklungsaktivitäten.

[67] Hiervon allerdings alleine 4.320 T€ für das Schulzentrum Beethovenstraße (2. BA).



Maßnahmenplanung 2011-2015

Handlungsfeld "Demografischer Wandel"

1. Sanierung Schulzentrum Beethovenstraße (2. BA)
2. Realisierung zielgruppenspezifischen Wohnraumes in der Altstadt

Handlungsfeld "Städtebau"

3. Schaffung einer Erlebnisachse Mollistraße - Kamp - Klosterbereich
4. Neu- und Umgestaltung Kamp (Kleiner + Großer Kamp)
5. Schaffung einer Erlebnisachse ehem. Moorbad - Alexandrinenplatz - Kamp
6. Sanierung im Klosterbereich: Konzerthaus
7. Gestaltung der Freiflächen im Klosterbereich
8. Sanierung im Klosterbereich: Ruine Wirtschaftsgebäude, Mühle
9. Baulückenschließung Marktplatz

Handlungsfeld "Wohnen & Energie"

10. Öffentlichkeitsarbeit/Kampagne "Stadterneuerung - mit neuer Energie!"
11. Fortschreibung der energetischen Objektkartei
12. Schaffung einer barrierefreien Innenstadt

Handlungsfeld "Tourismus"

13. Zielgruppen- und marktadäquate Entwicklung des touristischen Außenmarketings
14. Optimierung des Innenmarketings, Auf-/Ausbau von Kooperationen der touristischen Akteure
15. Optimierung des Gästeinformationssystems
16. Neugestaltung Ortseingangssituation
17. Neubau/Renovierung "Öffentliche Toiletten"

Handlungsfeld "Verkehr"

18. Optimierung Parkleitsystem
19. Optimierung Parkraumkonzept/Parkraumbewirtschaftung
20. Verkehrsführung und -beruhigung im Bereich "Am Kamp"

Bad Dober

Drehscheibe | Erlebnisachse | Kernbereiche

Maßnahmenplanung		
Bearbeiter: Hilbig	Maßstab: angepasst	Datum: 15.02.2011
GOS mbH Lange-Reihe 22-24 24103 Kiel		

4. ZUSAMMENFASSUNG

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Wer ? Wie ? Was ? Wieso ? Weshalb ? Warum?

Die Stadtvertretung der Stadt Bad Doberan hat die Fortschreibung des aus 2002 stammenden Grundkonzeptes beschlossen und als Bestandteil der Maßnahmenprogramme 2009-11 ausgewiesen. Die Förderung erfolgte zu 100% aus dem Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadtteile und Ortszentren“, die Öffentlichkeitsarbeit aus dem Allgemeinen- und Denkmalschutzprogramm der Städtebauförderung.

Grundlage bildet ein interdisziplinär angelegter Arbeitsprozess mehrerer Fachunternehmen unter Einbindung einer kommunalen Lenkungsgruppe und Steuerung des treuhänderischen Sanierungsträgers der Stadt. Gesetzliche Handlungsgrundlage ist seit 2004 mit Inkrafttreten des EAG Bau der § 171 b Abs.2 BauGB. Als informelle strategische Entwicklungsplanung ist es Aufgabe und Anliegen des ISEK, die Auswirkungen demografischer und wirtschaftlicher Veränderungen auf gesamtstädtischer Betrachtungsebene stadt- und sozialverträglich umzugestalten. Die Fortschreibung 2010 erfolgte in Weiterentwicklung und Ermittlung von Vernetzungsmöglichkeiten bestehender Teilplanungen. Auf der Umsetzungsebene sollen Ziele, Maßnahmen und Ressourceneinsatz enger aufeinander abgestimmt und der Aufbau einer prozessbegleitenden Evaluierung fortgesetzt werden.

Die Fortschreibung erfolgt als erneute Standortbestimmung und zur Herausarbeitung des künftigen öffentlichen Unterstützungsbedarfes bis 2019. Vorhandene Entwicklungsziele sollen in überschaubarer, nachvollziehbarer Form einer größeren Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Rahmenbedingungen und Herausforderungen

Ergebnisse der Bestandsaufnahme und -analyse 2010

Die gewählte Untersuchungsmethodik basiert auf einem dreistufigen Arbeitsmodell: Der Bestandaufnahme und –analyse folgen Leitbildentwicklung und Zielfortschreibung, die Beschreibung von Einzelmaßnahmen und eine gebietsbezogene Schwerpunktbildung. Demografie, lokale Ökonomie (Einzelhandel, Tourismus), Städtebau (Wohnungswirtschaft, Denkmalschutz) sind Handlungsfelder der Bestandaufnahme und –bewertung. Kernaussagen der Stärken- und Schwächenanalyse waren:

Demografischen Wandel erfolgreich gestalten heißt Entwicklungen frühzeitig erkennen

- ↗ Stabile Bevölkerungsentwicklung 2000-2009 (+ 1,7%)
- ↗ Positiver Einpendlersaldo belegt stabile Zentralitätsfunktion (2000-2009:+3,2 %)
- → Sterbeüberschuss, aber positives Migrationssaldo
- → Arbeitslosigkeit sinkt mit demografischer Überalterung
- ↘ Überalterung der Bevölkerung verringert Haushaltsgrößen

Ohne Förderung der lokalen Ökonomie funktioniert keine nachhaltige Stadtentwicklung

- ↗ Anstieg von Übernachtungszahlen und Bettenkapazität
- ↗ Überdurchschnittliche Kaufkraft im Landesvergleich M-V
- → Hinreichendes Einzelhandelsangebot
- ↘ Lokales Arbeitsplatzangebot schrumpft stärker als im Landkreis (2000-2009: -5,1%)

Zukunftsorientierter Städtebau erfordert Konzentration der Versorgung und Schwerpunktbildung

- ↗ Gute Versorgung mit Freizeit, Bildungs- und Kultureinrichtungen und der Kinderbetreuung
- ↗ Geringer Wohnungsleerstand und Bestandszunahme (Anzahl WE 2005-2009* +15%)
- ↘ Geringe Nutzung regenerativer Energiequellen und geringes Interesse für Klimaschutzmaßnahmen

Finanzierung und Förderung/ kommunale Finanzkraft

- ↗ 1991-2010 über 42.017.000 Mio. € Finanzhilfen für die Stadterneuerung eingesetzt
- → Ausgewogenes Verhältnis zwischen Förderung Privater, Gemeinbedarf und öffentlicher Erschließung
- ↘ Förderung lokaler Ökonomie und Tourismus kein ausgewiesener Schwerpunkt
- ↘ hoher Verschuldungsstand schränkt künftig Handlungsspielraum ein

Leitbilder, Ziele, Kommunikation und Beteiligung

Was wollen wir und wie erreichen wir unsere Ziele?

(1) Was will die Stadt Bad Doberan?

Demografie: Wir wollen den demografischen Wandel erfolgreich gestalten und die Stadt zukunftsgerecht weiterentwickeln.

Lokale Ökonomie (Tourismus/Einzelhandel/Arbeitsmarkt) Wir wollen, dass sich unsere Stadt als Heilbad mit einzigartiger Atmosphäre entwickelt und Bad Doberan ein regional wirksames Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentrum mit breit gefächertem Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen bleibt.

Städtebauliche Entwicklung (Soziale Infrastruktur, Wohnungswirtschaft, Verkehr) Wir unterstützen, dass der Wohnungsbestand fortlaufend bedarfsorientiert weiter entwickelt und an die Erfordernisse des Klimawandels angepasst wird.

Kommunale Finanzkraft: Wir wollen, dass unsere Stadt eigene Handlungsfähigkeit zurückgewinnt. Dies bedeutet Konsolidierung und Optimierung des kommunalen Ressourceneinsatzes und projektbezogene Evaluierung erfolgter Mitteleinsätze.

(2) Wie kommen wir dahin ?

Demografie: Die Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung ist an die absehbare Bevölkerungsentwicklung anzupassen. Bad Doberan muss senioren- und familienfreundlich bleiben und sich als Stadtrandkern der 1. Kategorie des Oberzentrums Rostock weiterentwickeln.

Lokale Ökonomie (Tourismus/Einzelhandel) und soziale Entwicklung:. Wir konzentrieren uns auf die Entwicklung wirtschaftsnaher Infrastruktur und den Ausbau und die Qualifizierung des Tourismus und fördern privatwirtschaftliches Engagement.

Städtebauliche Entwicklung (Soziale Infrastruktur, Wohnungswirtschaft, Verkehr): Wir pflegen die städtebaulichen Charakteristika und unser Ortsbild und werten zentrale Aufenthaltsbereiche (Stadtzentrum, Markt, Kloster, Kamp) auf. Wir erhalten unsere Einrichtungen der Daseinsfürsorge und entwickeln diese. Den öffentlichen Personennahverkehr und Radverkehr wollen wir verbessern.

Wir unterstützen die energetische Optimierung von Neubauten, energieeinsparende Sanierungsmaßnahmen sowie die verstärkte Nutzung der Kraftwärmekoppelung. Wir nutzen alle Energiesparpotentiale aus und unterstützen den Aufbau umweltverträglicher, kostengünstiger, dezentraler Energieversorgung.

Wir setzen auf eine verstärkte interkommunale Zusammenarbeit beim Ausbau des Tourismus.

Kommunale Finanzkraft: Wir prüfen bei allen Neuinvestitionen, ob und in welcher Reihenfolge Maßnahmen mit einem geringstmöglichen finanziellen Aufwand durchgeführt und größtmögliche Effekte für die Finanzkraft erzielt werden können.

Umsetzungsstrategie 2020

Neue Impulse setzen bis 2014

Nachhaltige Stadtentwicklung bedeutet mehr als die bauliche Umgestaltung unserer Umwelt. Infrastrukturentwicklung (sog. investive Maßnahmen) erfordert Zeit. Sie benötigt vom Planungsbeginn bis zur Umsetzung oftmals Zeiträume von 2-5 Jahren. Auch bei nicht investiven Maßnahmen, wie der Öffentlichkeitsarbeit oder die Förderung des bürgerschaftlichen Engagements, zeigen sich messbare Effekte erst nach Jahren mühsamer Basisarbeit.

Ein radikales Umsteuern in der Stadtentwicklung birgt die Gefahr der Inkaufnahme fehlgeschlagenen Planungsaufwandes und ist zu vermeiden. Vorhandene Planungen konzentrieren sich unverändert auf den Abbau eines aufgestauten Investitionsbedarfes.

Die Initiierung impulsgebender Maßnahmen konzentriert sich u.a. auf kleinere, nicht investive Maßnahmen mit überschaubarem Einsatz öffentlicher Finanzmittel. Hierzu gehören:

1. Die Weiterentwicklung des Kur- und Tourismusmanagements
2. Qualitätssichernde Maßnahmen vor Ort (Angebots- und Servicequalität, prozessbegleitende Evaluierung)

In der mittelfristigen Finanzplanung bis 2015 sind als neue investive Hauptaufgaben einzubeziehen:

1. Die Optimierung der Aufenthaltsqualität im Stadtgebiet sowie zentraler Eingangsbereiche der Stadt
2. Die Verbesserung der touristischen Infrastruktur im Altstadtbereich

Die Durchsetzung der Konzentration auf Schwerpunktgebiete der Stadtentwicklung, eine evaluierungsfähige Prioritätenbildung als auch die Festlegung gebietsbezogener Handlungsprioritäten werden die Erfolgschancen der künftigen Entwicklung bestimmen.

Neue Schwerpunkte setzen

Wir gestalten unsere Zukunft selbst

Angesichts fehlender kurzfristig wirksamer Umsteuerungsmöglichkeiten erfolgt stadtplanerisch erst mittelfristig eine Neuausrichtung der investiven Schwerpunktsetzungen bis 2016. Hierzu zählen:

1. Neuausweisung eines Stadtumbaugebietes mit besonderer Priorität (Ehemaliges Moorbad / Bahnhofumfeld) zum Aufbau einer innerstädtischen neuen Erlebnisachse
2. Fortführung des städtebaulichen Erneuerungsprozesses in den Erhaltungsgebieten (historischer Stadtkern / Ackerbürgerviertel / Markt / Klosterbereich)

Als Beobachtungsgebiet oder als selbstlaufend eingestuft werden:

1. Kammerhof und Buchenberg
2. Dörfliche Randlagen, Gewerbegebiete, Einfamilienhausgebiete

Im nicht investiven Bereich verbleiben als unerledigte gesamtstädtische Aufgaben:

1. Optimierung des Kur- und Tourismusmanagements, Verbesserung der Vermarktung auf gesamtstädtischer Ebene, verstärkte Öffentlichkeitsarbeit
2. Maßnahmen zur Verbesserung der Bildung lokaler Bürgernetzwerke (Klosterentwicklung, Einzelhandel, Klimaschutz)

Evaluation leicht gemacht

Definieren, analysieren, dokumentieren und kommunizieren

Viele Stadtentwicklungskonzepte scheitern in der Umsetzung daran, dass es den lokalen Akteuren nicht gelingt, beschlossene Zielstellungen als tatsächliche Arbeitsgrundlage in Entscheidungsprozesse zu integrieren. Die notwendige, indikatorengestützte Evaluierung von Gesamtprozessen und Einzelmaßnahmen vor und nach deren Durchführung bietet sinnvolle Hilfestellungen für alle lokalen Entscheidungsträger.

In Bad Doberan soll sich die Bewertung des Fortganges der Stadtentwicklung an 10 Kriterien orientieren, die - soweit verfügbar - mit Kennziffern auf Landes- und Bundesebene verglichen werden.

1. Demografie (Bevölkerungsentwicklung/Altersstruktur)
2. Soziale Entwicklung (Entwicklung sozialversicherungspflichtiger Arbeit)
3. Lokale Ökonomie (Standortattraktivität (Einpendlersaldo/Kaufkraftniveau)
4. Wohnungswirtschaft (Leerstandsquote/Sanierungsgrad)
5. Städtebauliche Entwicklung und Denkmalschutz (Umsetzungstand/Energetischer Standard)
6. Soziale Infrastruktur (Versorgungsgrad)
7. Tourismus (Besucherzahl/Beschäftigungseffekte/Ertragsniveau)
8. Einzelhandel (Lokale Kaufkraftbindung)
9. Verkehr und Mobilität (infrastrukturelle Ausstattung/Versorgungsgrad ÖPNV
10. Kommunale Finanzkraft (Steuertragskraft/Verschuldungsgrad

Die prozessbegleitende Evaluierung auf der Ebene der Gesamtstadt und der Einzelmaßnahmen dient hierbei als Controlling-Instrument.

Zusammenfassung und Ausblick

10 Leitsätze für eine nachhaltige Stadtentwicklung in Bad Doberan

Folgende Leitsätze sollen das Handeln der Beteiligten in Verwaltung und Politik als selbstbindende Verpflichtung bestimmen:

1. •Wir gestalten den demografischen Wandel aktiv mit einem an strategischen Nachhaltigkeitszielen ausgerichteten, gesamtstädtischen Handeln.
2. •In allen Entscheidungen prüfen wir, ob und in welchem Maße die soziale Entwicklung unseres Gemeinwesens gefördert wird.
3. •Wir orientieren unsere Entscheidungsprozesse daran, die lokale Ökonomie zu fördern und die Standortattraktivität zu erhöhen.
4. •Wir schaffen Investitionssicherheit, indem wir den bedarfsorientierten Ausbau vorhandener Strukturen zeitnah vorantreiben und die Stabilisierung gefährdeter Infrastrukturen frühzeitig sichern.
5. •Die städtebauliche Weiterentwicklung und die Pflege unseres baukulturellen Erbes sind Teil unserer Identität. Für unsere Zukunftssicherung berücksichtigen wir bei allen Maßnahmen die Belange des Klimaschutzes.
6. •Wir definieren uns als Tourismusstandort. Unsere Bürgerinnen und Bürger freuen sich, Gastgeber zu sein. Wir sind stolz auf unsere Gäste, die sich Zeit für einen Besuch unserer Stadt genommen haben.
7. •Wir überprüfen, dass bei allen Aktivitäten die kommunale Finanzkraft geschont oder gefördert wird.
8. •Wir stellen sicher, dass auf sämtlichen Handlungsebenen eine gemeinschaftliche Unterstützung, ein hohes Maß an Engagement und die Bereitschaft zu Innovation und Kompetenz besteht. Wir überprüfen die Ergebnisse unseres Handelns regelmäßig.
9. •Wir bemühen uns, bestehende Kooperation und ehrenamtliche Aktivitäten weiter auszubauen und zu pflegen.
10. •Wir sind uns bewusst, dass eine langfristig orientierte, strategische Planung nur erfolgreich integriert und umgesetzt werden kann, wenn ein intensiver Dialog aller Beteiligten kontinuierlich fortgesetzt wird und erzielte Fortschritte kommuniziert werden.

Danksagung

Mit freundlicher Unterstützung des Ministeriums für Verkehr, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern

Für die konstruktive Mitarbeit, Anregungen, Hinweise und/oder Kritik danken wir den Mitwirkenden in den Workshops und der kommunalen Lenkungsgruppe und externen Unterstützer/innen.

Herr Polzin	Bürgermeister
Herr Sass	Leiter Amt für Stadtentwicklung
Herr Kukla	Leiter Bürgeramt
Herr Schmidt	Leiter Amt für zentrale Dienste
Frau Schürmann	Leiterin Touristeninformation
Frau Skorupa	Stadt Bad Doberan, Bauverwaltung
Frau Heimann	Kommunale Lenkungsgruppe
Frau Schneider	Kommunale Lenkungsgruppe
Frau Stracke	Kommunale Lenkungsgruppe
Frau Mersjann	Kommunale Lenkungsgruppe
Herr Keuer	Kommunale Lenkungsgruppe
Herr Roggelin	Kommunale Lenkungsgruppe
Herr Kuchenbuch	Kommunale Lenkungsgruppe
Herr Meyer	Kommunale Lenkungsgruppe
Herr Pieplow	Kommunale Lenkungsgruppe
Herr Kross	Arbeitsgruppe Kurortmanagement
Frau Spiegel	Kornhaus e.V.
Herr Heider	Doberaner Münster Evangelisch-Lutherische Kirchgemeinde
Herr Römhild	Kunstverein Roter Pavillon e.V.
Herr Fink	Landkreis Bad Doberan, Planungsamt
Herr Graner	Landkreis Bad Doberan, Kommunalaufsichts- und Rechtsamt
Herr Polzin	Landkreis Bad Doberan, Umweltamt
Herr Schröder	Straßenverkehrsamt
Herr Kohlenberger	Straßenbauamt Güstrow

Tabellenverzeichnis und Abbilungsverzeichnis

Tab. 1 Natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Bad Doberan (2000-2009) ... 20
Tab. 2 Arbeitslose in der Stadt Bad Doberan (2005-2009) nach ausgewählten Altersgruppen und Langzeitarbeitslosen ... 20
Tab. 3 Entwicklung SV Beschäftigung am Wohnort in der Stadt Bad Doberan (2000-2009) ... 20
Tab. 4 Entwicklung des Wohnungsbestandes in Bad Doberan (2005-2009) ... 24
Tab. 5 Gesamtfördervolumen im Rahmen der Städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Altstadt“ ... 26
Tab. 6 Schulen im primären Bildungsbereich ... 28
Tab. 7 Freizeit- und Kultureinrichtungen ... 28
Tab. 8 Sportanlagen ... 28
Tab. 9 Einrichtungen und Pflegedienste ... 28
Tab. 10 Siedlungs- und Verkehrsflächen in Bad Doberan nach Art der tatsächlichen Nutzung ... 32
Tab. 11 Baufertigstellungen in Bad Doberan (2001-2009) ... 32
Tab. 12 Übernachtungsgäste ... 34
Tab. 13 Entwicklung der Bettenkapazität (1997-2009) ... 34
Tab. 14 Nachfragestruktur ... 34
Tab. 15 Durchgangs- und Quell-/Zielverkehr ... 40
Tab. 16 Leistungsfähigkeit der Straßen ... 40
Tab. 17 Stellplatzanzahl[3] ... 40
Tab. 18 Touristische Ober- und Detailziele ... 62
Tab. 19 Strategische Ausrichtung Tourismus ... 66
Tab. 20 Stadtteilranking ISEK (2002-2010) ... 72
Tab. 21 Priorität und Handlungsfelder der 20 Impulsmaßnahmen der ISEK-Fortschreibung 2010 ... 74
Tab. 22 Kosten-, Zeit- und Finanzierungsplan (alle Planzahlen zzgl.. MWSt) ... 76
Tab. 23 Zielindikatorenblatt „Gesamtstadt Bad Doberan“ ... 78
Tab. 24 Zielindikatorenblatt „Einzelmaßnahme“ ... 80
Tab. 25 Fördermittelgeber und Förderprogramme ... 84

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Touristenmagnet „Molli“ ... 6
Abb. 2 Reichhaltiges Kulturerbe „Klassizismus“ ... 6
Abb. 3 Route der Backsteingotik / Kloster Doberan ... 6
Abb. 4 Lokale Baukultur „Villenviertel“ ... 6
Abb. 5 Beteiligungskultur „engagierter Akteure“ ... 6
Abb. 6 Erstes deutsches Seebad „Heiligendamm“ ... 6
Abb. 7 Planungsstufen iSEK-Fortschreibung Bab Doberan 2020 ... 9
Abb. 8 Innenstadtbereich Bad Doberan im Überblick ... 14
Abb. 9 Vorbehaltsgebiete Tourismus im Raumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Mitte ... 14
Abb. 10 Bevölkerungsentwicklung (2000-2009) ... 18
Abb. 11 Einwohneraltersgruppen (2000-2009) ... 18
Abb. 12 Wanderungsbewegungen (2000-2009) ... 18
Abb. 13 Lokale Arbeitslosenzahlen (2005-2009) ... 18
Abb. 14 Beschäftigte am Arbeitsort (2000-2009) ... 18
Abb. 15 Ein- und Auspendler (2000-2009) ... 18
Abb. 16 Kaufkraftsumme in Mio. € - Mittleres Mecklenburg / Rostock ... 22
Abb. 17 Kaufkraftsumme in € pro Einwohner - Mittleres Mecklenburg / Rostock ... 22
Abb. 18 Wohnen in Bad Doberan ... 24

Abb. 19 Wohnen im Villenviertel (Fotos GOS mbH) 24
Abb. 20 Energetische Schwachstellen Altstadt (Thermografieaufnahme GOS mbH)..... 24
Abb. 21 Solarthermiepotenzial Altstadt Südwest (Planzeichnung GOS mbH,Energiekataster SW 2008) 24
Abb. 22 Gesamtfördervolumen Städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Altstadt“(GSOM mbH 2010) 26
Abb. 23 Fördervolumen Einzelmaßnahmen Denkmäler Gesamtmaßnahme „Altstadt“ 27
Abb. 25 Regionale Schule Am Kamp (GSOM mbH 2010) 28
Abb. 24 Roter Pavillon (GSOM 2010 mbH)..... 28
Abb. 26 Aktuelle Marketingaktivitäten 34
Abb. 27 Ungeordnete Wegeführung Mollistraße (GOS mbH 2010) 38
Abb. 28 Fahrplan & Tarife Molli (GOS mbH 2010) 38
Abb. 29 Parkleitsystem: Busse (GOS mbH 2010)..... 38
Abb. 30 Überörtliche Beschilderung (GOS mbH 2010) 38
Abb. 31 Parken in der Innenstadt - City-Parkhaus (GOS mbH 2010)..... 38
Abb. 32 Wegweiser in der Innenstadt (GOS mbH 2010) 38
Abb. 33 Empfehlung Radverkehrsführung (Merkel Ingenieur Consult 2010)..... 42
Abb. 34 Schaffung zentraler Informationspunkte (GOS mbH 2010) 42
Abb. 35 Übersichtliche Wegweisersysteme (GOS mbH 2010)..... 42
Abb. 36 Gewerbesteuereinnahmen (GSOM mbH 2010)..... 44
Abb. 37 Städtevergleich Gewerbesteuereinnahmen (GSOM 2010 mbH)..... 44
Abb. 38 Einkommenssteuereinnahmen (GSOM mbH 2010)..... 44
Abb. 39 Städtevergleich Einkommensteuer (GSOM mbH 2010) 44
Abb. 40 Schlüsselzuweisungen Bad Doberan (GSOM mbH 2010) 44
Abb. 41 Städtevergleich Schlüsselzuweisungen (GSOM mbH 2010) 44
Abb. 42 Einnahmen der Verwaltung (GSOM mbH 2010) 46
Abb. 43 Städtevergleich Einnahmen d. Verwaltung (GSOM mbH 2010)..... 46
Abb. 44 Ausgaben Verwaltungshaushalt (GSOM mbH 2010) 46
Abb. 45 Ausgaben Vermögenshaushalt (GSOM mbH 2010) 46
Abb. 46 Allgemeine Deckungsmittel (GSOM mbH 2010) 46
Abb. 47 Städtevergleich Personalausgaben (GSOM mbH2010)..... 46
Abb. 48 Moderation und Bürgerinformation (GOS mbH 2010)..... 51
Abb. 49 Interaktive Planungsprozesse (GOS mbH 2010)..... 51
Abb. 50 Zukunftssicherung Bildung & Jugend GSOM mbH 2010) 58
Abb. 51 Sicherung Wirtschaftsbasis Tourismus (inspektour mbH 2010)..... 58
Abb. 52 Seniorengerechtes Kulturerleben (GSOM mbH 2009)..... 62
Abb. 53 Natur-und Kulturerlebnis Wollscheune (GSOM mbH 2009)..... 62
Abb. 54 Ergebnisse der Gebietstypologie (GOS mbH 2009) 72

Anlagen

Anlage 1: Schweriner Erklärung vom 22.07.2010

Anlage 2: Kosten- und Finanzierungsübersicht Treuhandvermögen Bad Doberan „Altstadt“/Stand 13.07.2011

Quellen- und Abkürzungsverzeichnis

ISEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept
M-V	Mecklenburg-Vorpommern
WE	Wohnungseinheit
TÖB	Träger öffentlicher Belange
FNP	Flächennutzungsplan
QSV	Qualitätseinstufung
SV	sozialversicherungspflichtig
SW	Südwest
TI	Touristinformation
ÜG	Übernachtungsgäste
TG	Tagesgäste
ÜN	Übernachtung
BV	Binnenverkehr
QZV	Quell-/Zielverkehr
DV	Durchgangsverkehr
Ew	Einwohner

Für Quellen gelten die Angaben der jeweiligen Fußnoten.

Impressum

Stadt Bad Doberan

Severinstraße 6

18209 Bad Doberan

Folgende Unternehmen haben im Rahmen des „iSEK-Netzwerkes“ an der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes mitgewirkt

GSOM – Gesellschaft für Stadterneuerung und Ortsentwicklung Mecklenburg mbH

Goethestraße 16

18209 Bad Doberan

GOS – Gesellschaft für Ortsentwicklung und Stadterneuerung mbH

Lange Reihe 22-24

24103 Kiel

Merkel Ingenieur Consult mbH

Goethestraße 9

18209 Bad Doberan

Inspektour GmbH

Osterstraße 124

20255 Hamburg

Schwerin, am 22. Juli 2010

Schweriner Erklärung

Auf Initiative des Ministers für Verkehr, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern haben heute der Städte- und Gemeindetag Mecklenburg-Vorpommern zusammen mit Vertretern von Städten und Gemeinden sowie dem Bauverband Mecklenburg-Vorpommern und dem Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen, der Architektenkammer Mecklenburg-Vorpommern und der Ingenieurkammer Mecklenburg-Vorpommern über Konsequenzen aus den Sparbeschlüssen der Bundesregierung zur Städtebauförderung und zur Förderung der energetischen Gebäudesanierung beraten.

Im Ergebnis wird folgendes erklärt:

Die Städtebauförderung hat als Teil der Kraftanstrengungen zum Aufbau Ost in den neuen Ländern in den zurückliegenden Jahren in ganz bedeutendem Maße zur Beseitigung städtebaulicher Missstände und damit zur Verbesserung der Lebensqualität in den Kommunen beigetragen. Somit ist die Städtebauförderung die wichtigste Anschubfinanzierung im Bereich der Bauinvestitionen der Städte und Gemeinden. Der hohe Wert dieser Fördermittel für weitere Investitionen und der besondere Beschäftigungseffekt, gerade für die regionale Bauwirtschaft und das Handwerk, ist belegt, ebenso der gesamtwirtschaftliche Effekt mit entsprechenden Steuerrückflüssen. Ein EURO Bundesmittel multipliziert sich auf ein bis zu achtfaches Investitionsvolumen.

Der Aufbau Ost erfordert weiterhin eine besondere finanzielle Unterstützung der neuen Länder, einerseits wegen des noch zu bewältigenden Strukturwandels, insbesondere auch hinsichtlich der absehbaren demografischen Veränderungen, und andererseits wegen der noch unzureichenden Finanzkraft der neuen Länder und ihrer Kommunen. Daher enthält der Solidarpakt bis 2019 auch überproportionale Mittelzusagen für die Städtebauförderung an die neuen Länder.

Diese Mittelzuführungen sind unerlässlich zur Bewältigung des nach einer im Auftrag des Bundes veranlassten gutachterlichen Einschätzung für notwendig erachteten Rückbaus von Wohnungen, der Erneuerung von innerstädtischer Altbaustruktur, der Anpassung der sozialen und technischen Infrastruktur und der Aufwertung der besonders von Schrumpfungsprozessen betroffenen Städte. Demgemäß hat der Deutsche Bundestag in einer einstimmigen Entschließung lt. Drucksache 16/13408 vom 17. Juni 2009 die Bundesregierung u. a. aufgefordert, das Programm „Stadtumbau Ost" als eigenständigen Bereich der Städtebauförderung bis zum Jahr 2016 fortzuführen. Darüber hinaus muss eine Anschlussregelung für die Altschuldenentlastung bei Rückbau erwirkt werden.

Die Unterzeichner fordern daher:

1. Einhaltung der Mittelzusagen des Solidarpaktes bis 2019, auch für den Bereich der Städtebauförderung
2. Fortführung der Bundesfinanzhilfen zur Städtebauförderung auf bisherigem Niveau, auch für kleine Städte und den ländlichen Raum
3. Auskömmliche Ausstattung der Fördertitel zur energetischen Sanierung

Für das Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern
Minister Volker Schlotmann

Reinhard Dettmann

Für den Städte- und Gemeindetag Mecklenburg-Vorpommern
Vorsitzender Dr. Reinhard Dettmann

Für den Bauverband Mecklenburg-Vorpommern
Hauptgeschäftsführer Jörg Schnell

Für den Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen
Geschäftsstellenleiter Horst Hildebrandt

Für die Architektenkammer Mecklenburg-Vorpommern
Präsident Joachim Brenncke

Für die Ingenieurkammer Mecklenburg-Vorpommern
Präsident Peter Otte

Anlage 1: Schweriner Erklärung vom 22.14.2010

Städtebauförderungsprogramme der Stadt Bad Doberan / Sondervermögen „Altstadt“

Programm-	Bewilligung	Förderbetrag		getätigte	Noch nicht abgerufen						
Jahr	Nr.	Gesamt	Eigenm.	Abrufe	Gesamt	2011	2012	2013	2014	2015	2016 ff.
1991-2006	A/L/D	27.122,159	5.700,490	27.122,159							
2008	A/2008	120,000	40,000	102,000	18,000	0,000	18,000	0,000	0,000	0,000	0
2008	DII/2008	870,000	174,000	527,500	342,500	212,000	130,500	0,000	0,000	0,000	0
2008	AZ/2008	210,000	70,000	63,000	147,000	115,500	31,500	0,000	0,000	0,000	0
2009	A/2009	60,000	20,000	0,000	60,000	39,000	12,000	9,000	0,000	0,000	0
2009	D/2009	870,000	174,000	0,000	870,000	565,500	174,000	130,500	0,000	0,000	0
2009	AZ/2009	270,000	90,000	13,500	256,500	162,000	54,000	40,500	0,000	0,000	0
2010	DII/2010	1.215,000	243,000	0,000	1.215,000	364,500	425,250	243,000	182,250	0,000	0
2010	AZ/2010	585,000	195,000	0,000	585,000	175,500	204,750	117,000	87,750	0,000	0
2010	A/2010	1.950,000	650,000	0,000	1.950,000	585,000	682,500	390,000	292,500	0,000	0
2011	AZ/2011	285,000	95,000	0,000	285,000	14,250	71,250	99,750	57,000	42,750	0
2011	D/2011	755,000	151,000	0,000	755,000	37,750	188,750	264,250	151,000	113,250	0
	geplante Umverteilungen										
Summe		34.312,159	7.602,490	27.828,159	6.484,000	2.271,000	1.992,500	1.294,000	770,500	156,000	0
Summe	2012 - 2015						4.213,000				

Sonstige Förderprogramme

	Förderbetrag		getätigte							
	Gesamt	Eigenmittel	Abrufe	Gesamt	2011	2012	2013	2014	2015	2016 ff.
Abgeschlossene Förderprogramme *(ABM, WIMI, Aufschwung Ost)*										
	618,334	0,000	618,334	0,000						
Bewilligungen										
Sonderbedarf/+EA Hochbau	1.624,951		705,646	919,305	0,000	555,645	363,660	0	0	0
EA/Außenanlagen	434,533			434,533	0,000	125,755	308,778			
Kultusministerium	50,000	0,000	50,000	0,000	0,000					
IZBB	991,488	0,000	991,488	0,000	0,000	0,000	0,000	0	0	0
Modernisierungsdarlehen	32,506	0,000	32,506	0,000	0,000	0,000	0,000	0	0	0
EFRE/02	207,244	69,081	207,244							
EFRE	850,000	212,500	643,378	206,622	206,622	0,000	0,000	0	0	0
ZIP M-V	522,377	78,355	518,254	4,123	4,123	0,000	0,000	0	0	0
	5.331,433	359,936	3.766,849	1.564,583	210,746	681,400	672,438	0	0	0

Zusätzliche Einnahmen

Einnahmeart	Gesamt	Stichtag	sicher zu erwarten						
	geplant	13.07.2011	Gesamt	2011	2012	2013	2014	2015	2016ff
E 1.1 Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB	1.793	524	1.269	20	20	20		0	1.209
E 1.2 Erschließungsbeiträge nach §§ 123 BauGB (KAG)	53	53	0						
E 1.3 Ablösebeträge	398	398	0						
E 1.4 Grundstückserlöse	3.728	3.841	-113	-113	0	0	0	0	
E 1.6.1-5 Zinsen	459	309	150	17	7	6	6	6	108
E 1.7 Darlehenstilgungen	2.610	1.526	1.084	51	109	110	111	107	596
E 1.9 Bewirtschaftungsüberschüsse	1.456	1.307	149	29	30	30	30	30	
Bewirtschaftung Parkpalette	380	0	380	12	12	12	12	12	320
Mittel Dritter									
E 1.10 Mittel Dritter	179	161	18	18	0				
E 1.12 Erstattungen aus Versicherungen	33	33	0						
Kredite									
E 4.1 Kapitalmarktkredite									
NFK/ZGA									
E 2.1.1 Nicht förderungsfähige Kosten (NFK)	1.956	1.938	17	26	0	10	0	0	0
E 2.1.5 zusätzl.Gemeindeanteil (ZGA)	4.378	2.401	1.977	138	1.045	906	235	0	0
E 2.1.6 Einzahlung Stadt	-24	24	-24	-5	-19	0	0	0	
Summe	17.399	12.517	4.907	193	1.204	1.093	394	155	2.233

Verfügbarer Finanzrahmen		2011	**Vorfinanzierung sicher zu erwartender Einnahmen**						
Stichtag:	13.07.2011	in T€	vorfinanzierbare Mittel			genehmigte Vorfinanzierung		Verpflichtungserm.	
noch abrufbare Mittel		2.675							
Kassenbestand + Termingeld		225							
laufende Abrufe		61	**Finanzbedarf geplantes Maßnahmenprogramm**						
Summe		2.961	Gesamt	2011	2012	2013	2014	2015	2016	nicht fin.
Kosten geplantes Programm		317	14.682	317	2.810	3.033	1.138	311	0	7.074
Restverbindlichkeiten		2.644	3.767	2.644	1.069	27	27	0	0	
verfügbare Mittel		1	13.607	2.961	3.878	3.060	1.165	311	2.233	
Deckung / Unterdeckung			-4.841	1	0	0	0	0	2.233	-7.074
Gesamtkosten des Jahres:			5106	4.768	404					

Anlage 2: Finanzierungsübersicht – Förderprogramme und sonstige Einnahmen

Einnahmen:	per	13.07.2011					Ausgaben:		per	13.07.2011	
Abrufe EA		5.850	Erlöse/Ausgl.-/Ablösebetr.		4.763		Kassenwirks. Mittel 2011				1.807
Abrufe FH		21.914	Darl.-rückz./Zinsen		1.835		Kassenwirks. Mittel 2010				1.745
			Bew.-erträge		1.307		Kassenwirks. Mittel 1991-2009				40.272
abgeschlossene FP		618	KAG		53						
Sonderbedarfszuweisung		706	NFK		1.938						
EFRE		207	ZGA		2.401		Termingeld				0
IZBB		991	Einzahlung Stadt		24		Termingeld - Erlöse				0
ZIP		518	Kultusministerium		50						
KAF-Kredit			EFRE 2		643		Kassenbestand				225
Kapitalm.-Kredit							laufender Abruf				
Mittel Dritter		195									
Mod.-darl.		33	Gesamt:		44.048		Gesamt:				44.049

Haushaltsplanung in TEUR

Jahr	Bewilligung	Gesamt	B/L	EA	Gebühr	ZGA	NFK	ZGA	ZIP	EFRE	SBZ /
		100%	2/3	1/3	0,5% v. R.			Kirche		incl.EA	KAF
2011	A/07	0,000	0,000	0,000	0,000						
	DII/07	0,000	0,000	0,000	0,000						
	A/08	0,000	0,000	0,000	0,000						
	DII/08	212,000	169,600	42,400	1,060						
	AZ/08	115,500	77,000	38,500	0,578						
	A/09	39,000	26,000	13,000	0,195						
	D/09	565,500	452,400	113,100	2,828						
	AZ/09	162,000	108,000	54,000	0,810						
	D/10	364,500	291,600	72,900	1,823						
	AZ/10	175,500	117,000	58,500	0,878						
	A/10	585,000	390,000	195,000	2,925						
	D11	37,750	30,200	7,550	0,189						
	AZ/11	14,250	9,500	4,750	0,071						
	FA 11 / A+AZ	0,000	0,000	0,000	0,000						
	EA aus Verkäufen			-113,030							
Zw.summe		**2.271,000**	**1.671,300**	**486,670**	**11,355**	**138,041**	**26,125**	**0,000**	**4,123**	**206,622**	**0,000**
2012	A/08	18,000	12,000	6,000	0,090						
	DII/08	130,500	104,400	26,100	0,653						
	AZ/08	31,500	21,000	10,500	0,158						
	A/09	12,000	8,000	4,000	0,060						
	D/09	174,000	139,200	34,800	0,870						
	AZ/09	54,000	36,000	18,000	0,270						
	D/10	425,250	340,200	85,050	2,126						
	AZ/10	204,750	136,500	68,250	1,024						
	A/10	682,500	455,000	227,500	3,413						
	D/11	188,750	151,000	37,750	0,944	1.045,463	0,000	1.045,463			681,400
	AZ/11	71,250	47,500	23,750	0,356						
Zw.summe		**1.992,500**	**1.450,800**	**541,700**	**9,963**	**1.045,463**	**0,000**	**1.045,463**	**0,000**	**0,000**	**681,400**
2013	A/09	9,000	6,000	3,000	0,045						
	D/09	130,500	104,400	26,100	0,653						
	AZ/09	40,500	27,000	13,500	0,203						
	D/10	243,000	194,400	48,600	1,215						
	AZ/10	117,000	78,000	39,000	0,585						
	A/10	390,000	260,000	130,000	1,950						
	D/11	264,250	211,400	52,850	1,321	180,379	9,505	905,748			672,438
	AZ/11	99,750	66,500	33,250	0,499						
Zw.summe		**1.294,000**	**947,700**	**346,300**	**5,971**	**180,379**	**9,505**	**905,748**	**0,000**	**0,000**	**672,438**
2014	D/10	182,250	145,800	36,450	0,911						
	AZ/10	87,750	58,500	29,250	0,439						
	A/10	292,500	195,000	97,500	1,463						
	D/11	151,000	120,800	30,200	0,755	0,000					
	AZ/11	57,000	38,000	19,000	0,285						
Zw.summe		**770,500**	**558,100**	**212,400**	**3,853**	**0,000**	**0,000**	**0,000**	**0,000**	**0,000**	**1.344,876**
2015	D/11	113,250	90,600	22,650	0,566						
	AZ/11	42,750	28,500	14,250	0,214						
Zw.summe		**156,000**	**119,100**	**36,900**	**0,780**	**0,000**	**0,000**	**0,000**	**0,000**	**0,000**	**0,000**
Summe		**6.484,000**	**4.747,000**	**1.623,970**	**31,921**	**1.363,883**	**35,630**	**1.951,211**	**4,123**	**206,622**	**2.698,713**

Anlage2: Finanziierungsübersicht: Bewllligungssummen und -raten

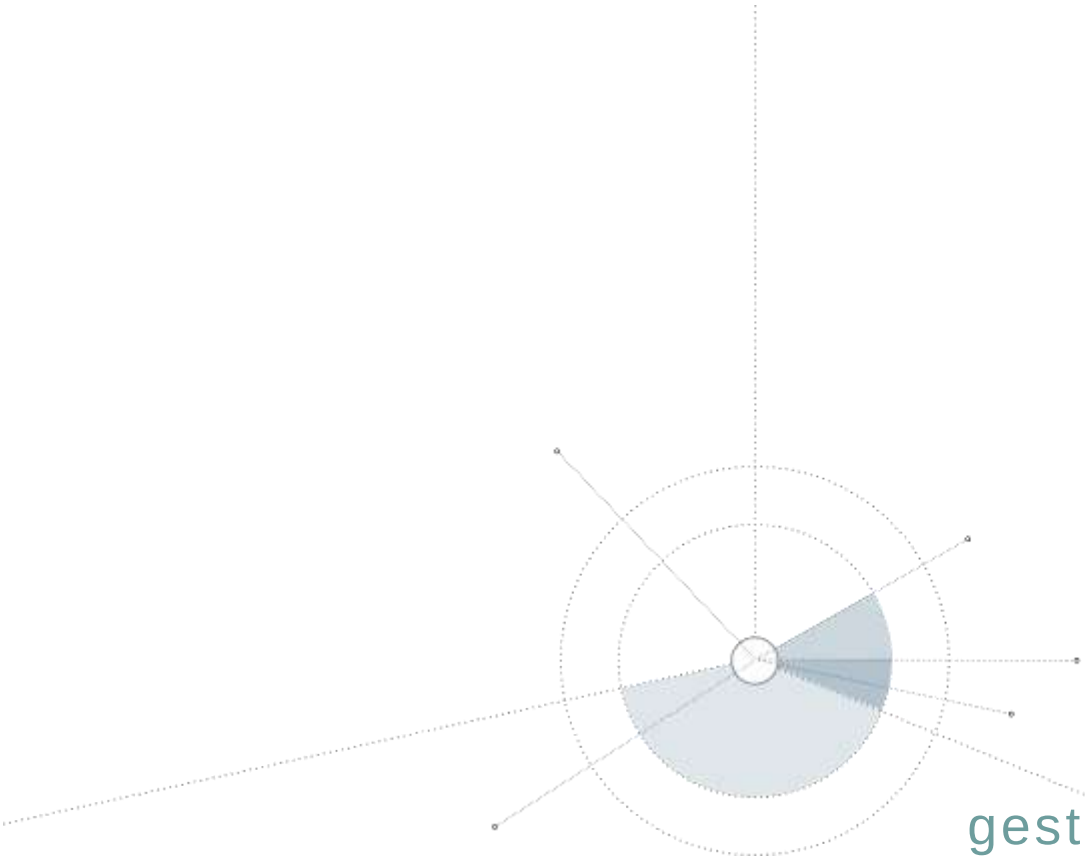
201 Bad Doberan Stand: 13.07.2011

Maßnahmenprogramm 2011 Ausgaben / Kostenübersicht in TEUR	Gesamt-kosten	Gesamt-kosten StBFm	**bereits erteilte Aufträge** Kassen-wirksam	Restverbindlichkeit 2011	2012	2013	2014	2015	**noch zu erteilende Aufträge** 2011	2012	2013	2014	2015	2016ff	noch nicht finanzierte Ausgaben
Abgeschlossene Maßnahmen	5.970	5.970	5.970												
1. Maßnahmen der Vorbereitung															
1.1.1. Vorbereitung nach § 140 BauGB	533	533	533	0											0
1.1.4. - städtebauliche Planung	362	362	362												0
M800 - Städtebauliche Beratungsleistung	160	160	142						3	5	5	5			0
M890 - Integriertes Stadtentwicklungskonzept	60	60	50	10											0
M896 - ISEK Monitoring	13	13	12												0
M897 - Touristisches Wegeleitsystem (AZ)	55	55	0	5							50				0
M897 - AZ nicht investive Maßnahmen	128	128	17	6											105
M866 - Energiekataster	28	13	13	0											0
M880 - B-Plan Nr.17 "Klosterhof"	64	64	59	5											0
M812 - Verkehrskonzept	39	39	39	0											0
1.1.5. - Öffentlichkeitsarbeit/nicht invest. Maßn.	546	475	377	16					10	25	25	22			0
1.2. weitere Maßnahmen der Vorbereitung															
1.2.2. - Vergütung Sanierungsträger	1.760	1.760	119	281						353	278	106	28		595
1.2.6. - Verkehrswertgutachten	54	54	50	4											0
- Anfangs- und Endwertermittlung	80	80	64	16											0
2. Ordnungsmaßnahmen															
2.1. Bodenordnung															
2.1.1. - Grunderwerb	1.038	1.038	1.038	0											0
2.1.8. - Grenzregelungen	29	29	29	0											0
2.1.9. - sonst. Kosten Grundstücksverkehr	17	17	17	0											0
2.2. Umzug von Bewohnern und Betrieben															
2.3. Freilegung von Grundstücken	590	590	585	5											0
2.3.5. - Beseitigung baul. Anlagen Dritter	11	11	11	0											0
Übertrag	11.536	11.449	9.485	349	0	0	0	0	13	383	358	133	28	0	701

Maßnahmenprogramm 2011 Ausgaben / Kostenübersicht in TEUR		Gesamt-kosten	Gesamt-kosten StBFm	**bereits erteilte Aufträge**						**noch zu erteilende Aufträge**						noch nicht finanzierte Ausgaben
				Kassen-wirksam	Restverbindlichkeit											
					2011	2012	2013	2014	2015	2011	2012	2013	2014	2015	2016ff	
	Übertrag	11.536	11.449	9.485	349	0	0	0	0	13	383	358	133	28	0	701
2.4.	Erschließungsanlagen															
2.4.1.	- Alexandrinenplatz C028	118	88	76	12											0
	- Am Kamp C213	15	15	15	0											0
	- Am Tempelberg	124	121													121
	- Bergstraße Nord	71	71													71
	- Bergstraße Süd	62	61													61
	- Goethestraße C029	**6.185**	**3.458**	**242**	**1.612**	**918**				**0**	**686**					**0**
	- Kamp C060	809	38	34	4											0
	- Kampspitze großer Kamp	66	66		0											66
	- Kastanienstraße C349	481	481	24	0											457
	- Kleiner Kamp	428	428		0											428
	- Kloster Doberbachniedg.2.BA C345	592	592	398	191					3						0
	- Kloster Kornhausumfeld C252	1.142	1.142	204	66					3						870
	- Lettowsberg	29	29													29
	- Lindenstraße	390	390	0	0											390
	- Nebenanlagen westl.L13	302	302		0											302
	- Nebenanlagen östl.L13	861	861		0											861
	- Rathausumfeld C106	32	13	13	0											0
	- Rosenwinkel C232	13	13	9	4											0
	- Außenanlagen Schule Am Kamp C355	**1.375**	**1.375**	**16**	**3**					**67**		**488**	**791**	**10**		**0**
	- Waldstraße / Töpferberg C347	560	11	10	1											0
	- abgeschlossene Maßnahmen (C001, C030, C054, C074, C077, C100, C109, C118, C120, C124, C125, C132, C138, C139, C155, C158, C159, C229, C231, C245, C246, C247, C256, C270, C282, C311, C316)	11.694	11.694	11.679	11	4										0
2.5.1.	Bewirtschaftungsverluste	1.039	1.039	922	27	27	27	27								9
	- Altschulden D4-Objekte															
2.5.3.	Härteausgleich u. Sozialplan															
2.6.	Rechtstreitkosten	3	3	3	0											0
	Übertrag	37.927	33.740	23.128	2.281	949	27	27	0	85	1.069	846	924	38	0	4.367

Maßnahmenprogramm 2011 Ausgaben / Kostenübersicht in TEUR		Gesamt-kosten	Gesamt-kosten StBFm	**bereits erteilte Aufträge**						**noch zu erteilende Aufträge**						noch nicht finanzierte Ausgaben
				Kassen-wirksam	Restverbindlichkeit											
					2011	2012	2013	2014	2015	2011	2012	2013	2014	2015	2016ff	
Übertrag		37.927	33.740	23.128	2.281	949	27	27	0	85	1.069	846	924	38	0	4.367
3.	**Baumaßnahmen**															
3.1.	Modernisierung und Instandsetzung															
3.1.1.	Private Maßnahmen															
	- Alexandrinenplatz 09	V215	94	60	0	55	5									0
	- Am Kamp 06	B203	640	192	18											174
	- Am Markt 05	B031	156	100												100
	- Am Tempelberg 01 a	B295	1.035	310	24	1										285
3.3.1.	- Goethestraße 1	B068	130	90	30	0					60					0
	- Goethestraße 20	V287	159	16	16											0
	- Goethestraße 37	B218	258	83	43	32	8									0
	- Baumstraße 43		94	60								60				0
	- Severinstraße 8	V131	580	580	0	0										580
	- abgeschlossene private Maßnahmen (B090, B113)		20	20	20	0										0
	- abgeschlossene private Baumaßnahmen		5.586	5.586	5.582	4										0
	(B003, B011, B012, B016, B034, B035, B039, B047, B051, B052, B056, B059, B060, B066, B078, B080, B081, B082, B084, B087, B096, B116, B121, B123, B126, B127, B129, B163, B178, B193, B206, B207, B211, B217, B292, B302, B303, B304, B306, B3 B341, T119, T157, T183, T235, V136, V137, V151, V154, V172, V176, V185, V189, V225, V241, V258, V274, V277, V279, V288, V327)															
	- Kleinstmodernisierungen		150	150												150
	- Beethovenstraße 19	K320	28	18	18	0										0
	- Lindenstraße 12	K338	17	11	11	0										0
	- Lindenstraße 7	K358	120	60	0	0						60				0
	- Marktstraße 14	K354	72	36	0		36									0
	- Neue Reihe 22	K344	59	35	0	35										0
	- Neue Reihe 46b	K356	24	16	0	16										0
	- abgeschlossene Kleinstmodernisierungen		642	642	642	0										0
	- Friedhofstraße 11	K357	72	46	0		46									0
	- Dr.-Leber-Str.36	K360														
Übertrag		47.863	41.851	29.532	2.423	1.044	27	27	0	85	1.129	966	924	38	0	5.657

Maßnahmenprogramm 2011 Ausgaben / Kostenübersicht in TEUR		Gesamt-kosten	Gesamt-kosten StBFm	**bereits erteilte Aufträge**						**noch zu erteilende Aufträge**						noch nicht finanzierte Ausgaben
				Kassen-wirksam	Restverbindlichkeit											
					2011	2012	2013	2014	2015	2011	2012	2013	2014	2015	2016ff	
	Übertrag		47.863	41.851	29.532	2.423	1.044	27	27	0	85	1.129	966	924	38	0	5.657
3.1.3.	Kommunale Maßnahmen																
	- Planung																
	- abgeschlossene komm. Maßnahmen (B091, B098, B164, B186, B203)		124	124	123	1											0
	- Durchführung																
	- abgeschlossene komm. Maßnahmen (B023, B072, B075, B088, B160)		2.625	2.522	2.518	4											0
3.2.	Neubau und Ersatzbauten																
	- abgeschlossene Maßnahmen (B299)		40	40	40	0											0
3.3.1.	Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung																
	- Am Markt 5	B031	119	119	119	0											0
	- Kloster "Amtshaus" (Kirchgem.)	B285	2.750	940	0	0						89	214	273			364
	- Kloster Konzerthaus	B301	300	5	2	3											0
	- Kloster Schulmeisterhaus	B222	8	8	7	1											0
	- Kornhaus 2.BA Hauptgebäude DG	B297	5	5	4	1											0
	- Schulzentrum 2.BA	B313	3.840	**3.840**	**7**	**0**					**174**	**1.681**	**1.978**				**0**
	- Wirtschaftsgebäude Dach HG	B306	675	675	8	0											667
	- Wirtschaftsgebäude Dach Mühlenteil		123	123													123
	- Wirtschaftsgebäude Dach südl.Anbau		123	123													123
	- Wirtschaftsgebäude Dach Anbau Hofseite		31	31													31
	- Wirtschaftsgebäude Südgiebel			0													
	- Wirtschaftsgebäude Fenster	B359	16	16	0	9					7						0
	- Durchführung																
	- Kloster Hausmeisterhaus	B300	561	561	529	23					9						0
	- Kloster Kornhaus 2.BA	B221	1.532	1.531	1.389	0					42						100
	- abgeschlossene Baumaßnahmen (B032, B045, B091, B200, B233)		5.968	5.968	5.963	5											0
	- Umgestaltung Schulzentrum 1.BA	B286	3.540	3.551	3.538	13											0
3.3.2.	- Bergstraße 13	B339	741	223	44	156	23										0
4.	**Sonstige Maßnahmen**																
4.2.2.	Kreditzins- u.Geldbeschaffungskosten		318	0	0	0											
4.3.	Kontoführungsbebühren		20	20	5	3	3										9
4.6.	Rückzahlung von Krediten																
	- Kommunaler Aufbaufonds		435	0	0	0						0	0	0	0	0	
	Gesamt		71.756	62.275	43.827	2.644	1.069	27	27	0	317	2.810	3.033	1.138	311	0	7.074



gestalten

mit Weitblick und Leidenschaft