

# BERNSTEINSTADT RIBNITZ-DAMGARTEN



**INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK)  
1. ERGÄNZUNG DER 2. FORTSCHREIBUNG**

**ISEK der Stadt Ribnitz-Damgarten**  
Integriertes Stadtentwicklungskonzept  
**2. Fortschreibung – 1. Ergänzung**

■ Auftraggeber:

Stadt Ribnitz-Damgarten  
Der Bürgermeister  
Postfach 1132  
18302 Ribnitz-Damgarten  
Telefon: +49 3821 8934-0

■ Bearbeitung:

Wimes – Stadt- und Regionalentwicklung  
Barnstorfer Weg 6  
18057 Rostock  
Telefon: +49 381 377 069 83

■ Fotos Titelblatt:

Internetseite der Stadt Ribnitz-Damgarten

Ribnitz-Damgarten im Februar 2018

## **Anlass – Ergänzung eines Handlungszieles und einer Maßnahme im Handlungsfeld A „Stadtkultur und Tourismus“ sowie Festlegung eines Stadtumbaugebietes**

### **1 Ziel- und Maßnahmenenergänzung**

Im Handlungsfeld A „Stadtkultur und Wohnen“ wurden im Rahmen der 2. ISEK-Fortschreibung folgende Handlungsschwerpunkte definiert:

- 1 Städtebauliche Maßnahmen zur Sicherung und Bewahrung des kulturellen Erbes sowie Erweiterung des Angebotes an Kulturgütern.
- 2 Vielfältige Wohnungsangebote bei Erhalt charakteristischer städtebaulicher Merkmale.

Für die Umsetzung dieser Schwerpunkte wurden folgende Handlungsziele erarbeitet:

- zu 1 Erhalt und Bewahrung von hochwertigen baukulturellen Anlagen durch Verbesserung der dauerhaften Nutzung des Kulturerbes und Herstellung städtebaulich wichtiger Wegeverbindung zu Objekten des Kulturerbes
- zu 1 Fortführung der Gebäudesanierungen unter Beachtung von Barrierefreiheit und Energieeffizienz mit dem Ziel der Schaffung von vielfältigen Wohnraum für alle Generationen.
- zu 1 Ausbau des kulturellen Netzes durch Errichtung weiterer Angebote an Kulturgütern
- zu 2 Verbesserung stadträumlicher Qualitäten durch Schließen von Baulücken. Dieses Handlungsziel wird wie folgt ergänzt: „Verbesserung ... durch Rückbau, Neubau ...“

Die Maßnahmen und Projekte zur Zielerreichung sind im gesamtstädtischen Leitbild der ISEK-Fortschreibung nach Handlungsfeldern aufgelistet.

Zur Erreichung des Handlungszieles „Verbesserung der stadträumlichen Qualitäten durch Rückbau, Neubau und Schließen von Baulücken“ wurde die Maßnahmen „Rückbau des Wohnblocks Berliner Straße 5 - 8 und Ersatzneubau“ sowie ggf. weiterer „Teilrückbau im Wohngebiete Ribnitz West“ neu in den ISEK-Maßnahmenkatalog aufgenommen.

Die Wohnungsgenossenschaft „Am Bodden“ e. G. e. G. Ribnitz-Damgarten beabsichtigt den Rückbau des industriell errichteten Wohnblocks Berliner Straße 5-8 im Stadtteil Ribnitz West.

In dem 5-geschossigen Wohnblock aus dem Jahr 1972 befinden sich 80 Wohnungen (WE), die Wohnfläche beträgt insgesamt 3.886 m<sup>2</sup>. In dem industriell errichteten Wohnblock befinden sich Zwei- und Drei-Raum-Wohnungen mit geringen Wohnflächen.

Die Wohnungen in Berliner Straße 5-8 werden aufgrund des Zuschnittes und der Ausstattung, wie z. B. kleine innenliegende Bäder und schmale Küchen und Türen, nicht mehr nachgefragt. Ein barrierefreier Umbau des Gebäudes und eine energetische Sanierung nach Vorgaben der EnEV ist nicht möglich. Zudem ist das Gebäude schadstoffbelastet.

Der Bevölkerungsverlust in der Stadt Ribnitz-Damgarten betrug 5,2 % im Zeitraum von 2001 bis 2016, im Stadtteil Ribnitz West hat sich die Bevölkerungszahl um 13,2 % reduziert. Hauptgrund für den Einwohnerverlust sind innerstädtische Umzüge von Bewohner aus Ribnitz West in andere Stadtteile zum einen zur Bildung von Wohneigentum und zum anderen in zeitgemäße modernisierte Wohnungen im Segment Mietwohnungen.

Im Wohnungsteilmarkt industriell errichteter Geschosswohnungsbau gibt es ein Überangebot und im Teilmarkt moderner und zweitempöblicher Geschosswohnungsbau ein Fehlbedarf.

Der demografische Wandel verändert auch den Wohnungsmarkt. Das trifft insbesondere für die Mieterschaft der WG „Am Boden“ zu. Aufgrund der hohen Altersstruktur ist hier dringend eine Wohnraumanpassung notwendig. Die Nachfrage nach modernen barrierearmen Wohnungen in Gebäuden mit Fahrstuhl ist sehr hoch. Wohnungen mit großen Bädern und Küchen mit Fenstern, einem Hauswirtschaftsraum, etc. werden nicht nur von der älteren Bevölkerung nachgefragt, sondern auch von der Kindergeneration, die gern aufgrund der guten Infrastruktur im Stadtteil wohnen bleiben will.

Neben den Ausstattungsmerkmalen der Wohnung sind auch ein gepflegtes Wohnumfeld und vor allem durchmischte Bewohnerschaft (wo nicht nur ältere Menschen wohnen) von Bedeutung. Bei der Wohnlage spielt zudem die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, sozialer Infrastruktur und Ärzten eine entscheidende Rolle. Dies alles trifft für den Stadtteil Ribnitz West zu.

Die Nachfrage in Segment Mietwohnungsbau kann nur durch Ersatzneubau gedeckt werden. Ein nachfragegerechter und barrierearmen Umbau des Wohnblocks in der Berliner Straße 5-8 ist nicht möglich. Der Zuschnitt und die Ausstattung, wie z. B. kleine Bäder ohne Fenster und kleine Küchen, schmale Türen und kleine Räume sprechen dagegen und wäre nicht mal ansatzweise kostendeckend möglich. Erschwerend kommt hinzu, dass das Gebäude schadstoffbelastet ist.

Die Wohnungsgenossenschaft „Am Bodden“ e. G in Ribnitz-Damgarten will das Wohnviertel im Bereich der Berliner Straße 5-8 grundlegend umgestalten. Auf der Abbruchfläche sollen drei moderne Wohnblöcke mit Fahrstuhl, Stellplätzen, Grünanlagen, Spielplätzen und Sitzbereiche zum Verweilen entstehen. Die Notwendigkeit von barrierefreien Wohnungen zeigt sich auch an der Nachfrage nach Stellplätzen für Rollatoren, die immer größer wird. Ohne Aufzug können die Mieterinnen und Mieter diese nicht mit in die Wohnungen nehmen.

Aus den genannten Gründen ist der Rückbau des Wohnblocks und anschließender Ersatzneubau auf der Rückbaufläche mit nachfragegerechten Wohnformen sinnvoll und notwendig. Es werden Wohnungen vom Markt genommen, die nicht nachgefragt werden.

Dieser Ersatzneubau ist ein Beitrag zur Schließung der Marktlücke im Segment Mietwohnungsbau. Die größte Nachfrage für die neuen Wohnungen kommt aus den Reihen der Mieter und Mieterinnen der Wohnungsgenossenschaft „Am Bodden“ e.G.

**Karte:** Verortung des Wohnblocks



Für den Rückbau des Wohnblocks Berliner Straße 5-8 sollen Städtebauförderungsmittel aus dem Programm „Stadtumbau Ost“, Programmteil Rückbau Eingeworben werden. Diese Maßnahmen wurde im Maßnahmen- und Finanzierungsplan sowie im gesamtstädtischen Leitbild/Zielpyramide ergänzt. Die gesamtstädtische Zielpyramide ist im Anhang beigefügt. Der Stand der Zielerreichung des Maßnahmenkonzeptes ist farblich gekennzeichnet.

<b>Handlungsfeld Stadtkultur und Tourismus</b>				
<b>Maßnahme</b>	<b>Finanzierung</b>	<b>Gesamtkosten (€)</b>	<b>Zeitraum</b>	<b>Priorität</b>
Neubau des „Haus des Gastes“	Tourismus	5.800.000,00	2018-2020	1
Sanierung des denkmalgeschützten Rathauses in Damgarten	StBauFM	800.000,00	2015-2016	1
Fortsetzung der Sanierung der Klosterkirche	EFRE, Stadt	350.000,00	2016-2017	1
Rückbau des Wohnblocks Berliner Straße 5 - 8 in Ribnitz West	StBauFM	195.000,00	2018	1
Ersatzneubau auf Rückbaufläche Berliner Straße 5 - 8 mit nachfragegerechten, barrierearmen Wohnformen	WG "Am Bodden" e.G.	15.100.000,00	2018-2021	1
Sanierung des Rostocker Tors	EFRE, Stadt	300.000,00	2018-2019	2
Sicherung, Sanierung und Umnutzung von denkmalgeschützten Gebäuden auf dem ehemaligen Militärgelände in Pütnitz	StBauFM und Privat	40.000.000,00	2018-folgend	2
Neuausrichtung der Museumskonzepte und Ausstellungen (Bernsteinmuseum, Freilichtmuseum, Infozentrum Wald und Moor)	Kultur	800.000,00	2016-2020	2
Aufwertung der Räume der Galerie im Kloster und Schaffung barrierefreier Zugang	EFRE, Stadt	150.000,00	2016-2017	1
Sanierung von Gutshäusern in den Ortsteilen	LEADER		bis 2020	2
Schließung der Baulücken in den Innenstädten Ribnitz und Damgarten (überwiegend Wohnnutzung)	StBauFM, Stadt und Privat	10.000.000,00	laufend	
Sanierung bzw. Rückbau und Neuordnung (noch unsanierte Bestände in den Sanierungsgebieten Ribnitz, Damgarten, Kreisverwaltung, Polizeigebäude, ehemalige Hauptmannschule, Bahnhofsgelände /-umfeld Damgarten)	StBauFM, Stadt und Privat	1.000.000,00	laufend	
<b>Summe</b>		<b>74.495.000,00</b>		

## 2 Festlegung eines Stadtumbaugebietes Ribnitz West

### Gebietsbeschreibung und Lageplan

Der Stadtteil Ribnitz West liegt ca. 0,5 km westlich der Altstadt und grenzt nördlich unmittelbar an den Bodden. Ribnitz West gilt als der größte geschlossene Wohnstandort der Stadt. Die Bauungsstruktur ist überwiegend durch industriell errichtete Wohnblöcke gekennzeichnet.

In unmittelbaren Nähe der Großwohnsiedlung befindet sich im Süden des Stadtteils die Kleingartenanlagen „Drei Linden e.V.“ und „Sonnenblick e.V.“. Diese Kleingartenanlagen sind für die Nutzer einen Ausgleich, die in gartenlosen Geschosswohnungsbauten wohnen. Die Kleingartenanlagen ergänzen die öffentlichen Grünanlagen und sind ein Ort der Naherholung auch für die umliegenden Wohngebiete.

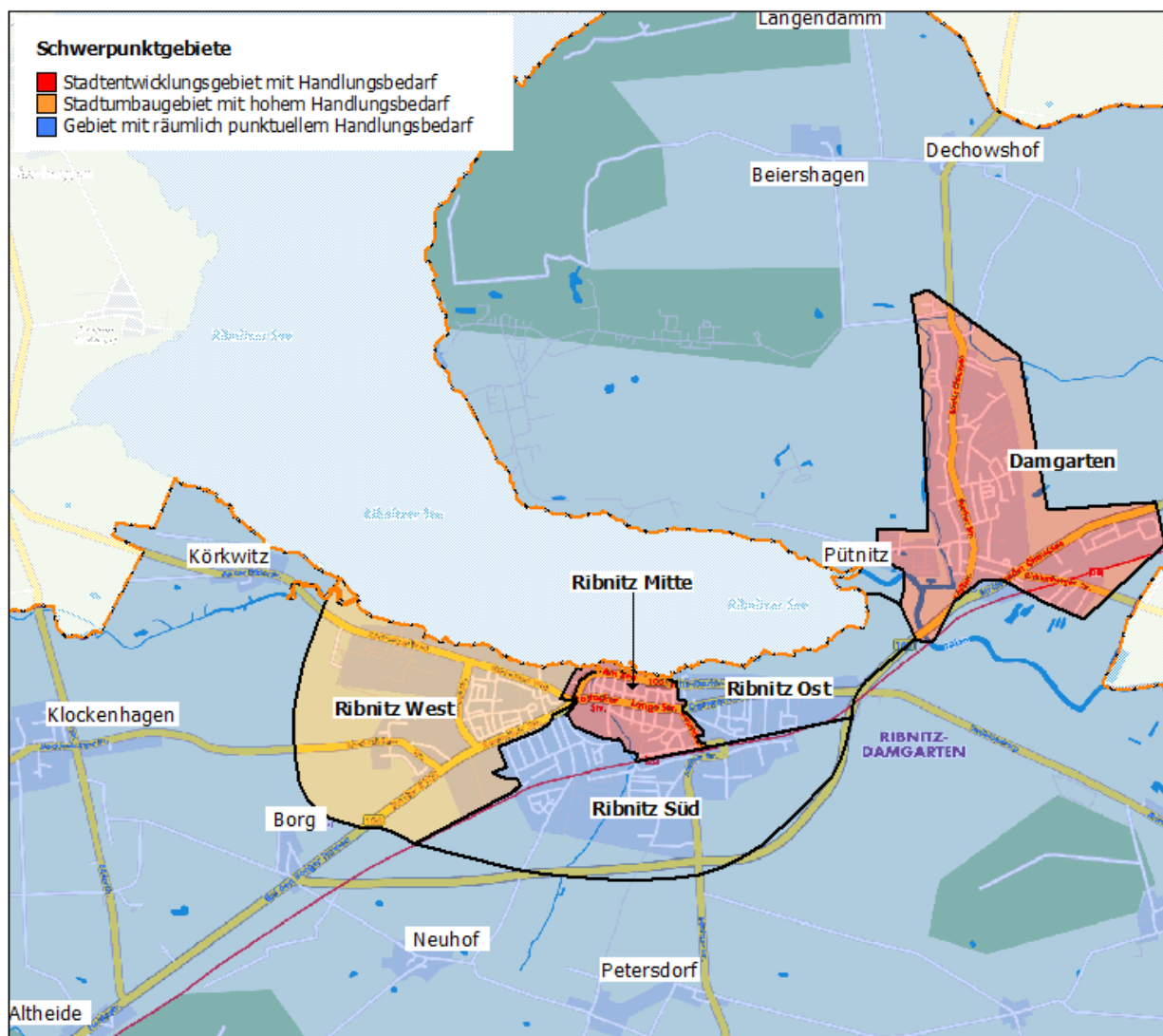
Eingeschlossen sind im Bereich des industriell errichteten Geschosswohnungsbaus sind Gemeinbedarfsflächen für zwei Schulen, eine Turnhalle und eine Kita, deren Einzugsgebiet weit über die Grenzen des Stadtteils hinausreichen. Da die Funktionsfähigkeit der Bildungsstätte wegen fehlender baulicher Anlagen stark eingengt ist, wurde mit der 2. ISEK-Fortschreibung die Errichtung eines Bildungscampus als eine Schwerpunktmaßnahme festgelegt. Zudem befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft stark sanierungsbedürftig Gebäude, die zum Teil leer stehen und einen städtebaulichen Missstand darstellen.

Ein städtebaulicher Missstand wurde zwischenzeitlich beseitigt. Der leerstehende ehemalige Edeka-Markt wurde zu einem Begegnungszentrum umgebaut. Die Idee in Ribnitz West ein Stadtteilzentrum bzw. Begegnungszentrum zu schaffen, ist ebenfalls Bestandteil des Maßnahmenplanes der 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK). Im Februar 2015 wurde der Bauantrag gestellt und die Baugenehmigung im August 2015 erteilt. Nach den Entkernungsarbeiten im Frühjahr 2015 begannen im September 2015 die Umbauarbeiten. Die Eröffnung des neuen soziokulturellen Stadtteilzentrums fand am 2. November 2016 statt. Das Wirtschaftsministerium unterstützte das Vorhaben aus Mitteln der Städtebauförderung in Höhe von rund 900.000 Euro.

Am westlichen Stadteilrand befindet die Industriebrache der ehemaligen Bestwood GmbH, die infolge ihrer Insolvenz die Produktion von Faserplatten im Jahr 1994 eingestellt hat. Funktionslose Gebäude und vom Verfall bedrohte bauliche Anlagen stellen einen städtebaulichen Missstand dar. Die historisch entstandene und über Jahrzehnte entwickelte Gewerbefläche soll trotz der Betriebsaufgaben in Teilbereichen enthalten bleiben und gestalterisch aufgewertet werden. Die Revitalisierung der Gewerbefläche ist ebenfalls eine Schwerpunktaufgabe des Maßnahmenplanes der 2. ISEK-Fortschreibung.

Ein weiteres Problem besteht im Bereich des Wohnumfeldes. In dem relativ hochverdichteten Wohngebiet Ribnitz-West haben sich bereits bei der Entstehung Defizite an Park- und Freiräumen ergeben. Durch die sprunghaft gestiegene Motorisierung einerseits und die wachsenden Bedürfnisse an das Wohlbefinden beim Wohnen andererseits, werden die Probleme noch verschärft, so dass nunmehr im gesamten Wohnbereich eine Unterversorgung besteht. Die Umgestaltung des Wohnumfeldes, einschließlich der Neugliederung der Verkehrsflächen ist auch eine ISEK-Maßnahme mit hoher Umsetzungspriorität.

Im Ergebnis dieser sozioökonomischen, wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Analyse der 2. ISEK-Fortschreibung wurde Ribnitz West als Schwerpunktgebiet mit hohem Handlungsbedarf eingestuft.



Eine Förderkulisse für ein Stadt-Umbau-Gebiet gibt es bisher nicht. Für die Errichtung eines Bildungscampus wurden vorbereitende Untersuchungen durchgeführt und für den Standort ein Sanierungsgebiet beschlossen.

### Gebietsabgrenzung für ein Stadt-Umbau-Gebiet

Zur Bewältigung der genannten Problemlagen ist das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau“ mit den Programmteilen Rückbau und Aufwertung besonders geeignet, weil das Programm sich einer komplexen Aufgabe widmet.

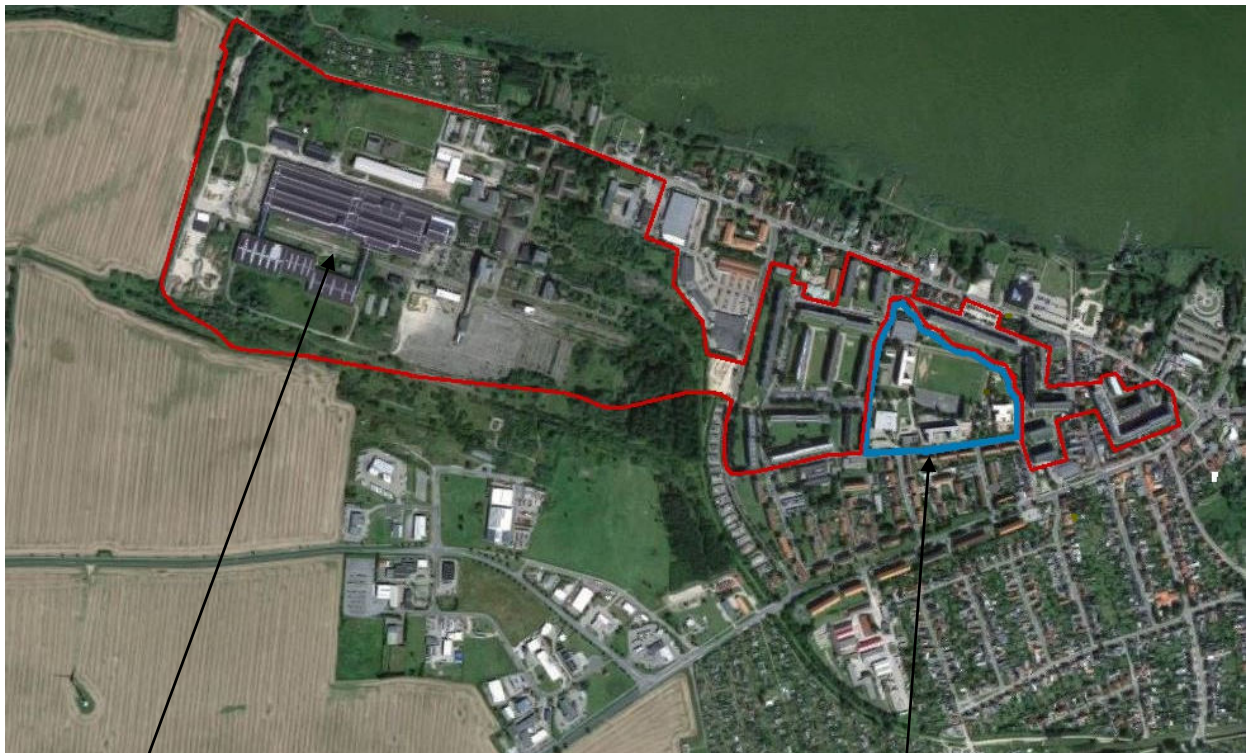
Stadtumbaumaßnahmen sind Maßnahmen, durch die in den von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden (§ 171a BauGB, Absatz 2).

Stadtumbaumaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit (§ 171a BAUGB, Absatz 3). Sie sollen insbesondere dazu beitragen, dass:

- die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Bevölkerung und der Wirtschaft angepasst wird,
- die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt verbessert werden,
- innerstädtische Bereiche gestärkt werden,
- nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen einer neuen Nutzung zugeführt werden,
- einer anderen Nutzung nicht zufühbare bauliche Anlagen zurückgebaut werden,
- freigelegte Flächen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung oder einer hiermit verträglichen Zwischennutzung zugeführt werden.

Zur Behebung der städtebaulichen Mängel wird folgende Abgrenzung für ein Stadtumbaugebiet vorgeschlagen. Das Gebiet umfasst die Gebäude mit Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfen, Rückbau sowie das Wohnumfeld, die soziale Infrastruktur und das ehemalige Bestwood-Gelände. Es bestehen städtebauliche Mängel und/oder Potenziale zur Verbesserung der Wohnverhältnisse, wie z. B. die Grün- und Freianlagen bzw. der Sport- und Spielanlagen sowie der Revitalisierung einer Gewerbebranche.

**Karte:** Vorschlag zur Abgrenzung eines Stadtumbaugebietes



Gewerbeflächen der  
ehem. Bestwood GmbH

Sanierungsgebiet Bildungscampus