



Stadt Neubrandenburg

Tagesordnungspunkt

8

☒ öffentlich

Drucksachen-Nr.: VI/1008

Sitzungsdatum: 25.10.18

Beschluss-Nr.: 639/35/18

Beschlussdatum: 25.10.18

Gegenstand: Wickhauskonzeption der Stadt Neubrandenburg

Einreicher: Oberbürgermeister

Beschlussfassung durch: ☐ Oberbürgermeister

☐ Hauptausschuss

☐ Betriebsausschuss

☒ Stadtvertretung

Beratung im	Sitzungs- datum	Abstimmungsergebnis				Bemerkungen
		Ja	Nein	Enth.	Befang.	
Hauptausschuss	20.09.18	13	-	-	-	verwiesen lt. Beratungsfolge
Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss	24.09.18	8	-	1	-	
Betriebsausschuss	25.09.18	9	-	-	-	
Kulturausschuss	25.09.18	9	-	-	-	
Finanzausschuss						
Ausschuss für Generationen, Bildung und Sport						
Rechnungsprüfungs- ausschuss						
Hauptausschuss	11.10.18	13	-	-	-	verwiesen
Stadtvertretung	25.10.18	-	-	-	-	mehrheitlich beschlossen

Neubrandenburg, 12.09.18

Silvio Witt
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Auf Grundlage des § 22 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern wird durch die Stadtvertretung am 25.10.18 folgender Beschluss gefasst:

1. Die Wiekhauskonzeption der Stadt Neubrandenburg wird als Handlungsgrundlage für das weitere Verwaltungshandeln bei der Sanierung, der Instandsetzung und dem Neubau von Wiekhäusern bestätigt.
2. Die Übernahme von Wiekhäusern durch Dritte hat nur aufgrund von Vermietung, Verpachtung oder Vereinbarung eines Erbbaurechts gemäß ErbbauRG zu erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Wiekhauskonzeption als solches entfaltet keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen.

Für die Sanierung der Wiekhäuser Nr. 13 und Nr. 52 stehen im Sondervermögen „Altstadt“ bereits Städtebaufördermittel in Höhe von 318,04 TEUR bereit. Die erforderlichen Eigenmittel sowie zusätzlichen Eigenanteile sind im Haushalt der Stadt gesichert.

Die Ermittlung der Ausgaben für Sanierung, Instandsetzung sowie Neubau erfolgt über eine jeweils individuelle Kostenberechnung gemäß DIN 276. Dabei sind der denkmalpflegerische Wert sowie die angestrebte zukünftige Nutzung zu berücksichtigen.

Für die Sanierungs- sowie Instandsetzungsmaßnahmen der Wiekhäuser sollen weitere Fördermittel erworben werden. Die notwendigen Eigenmittel sowie zusätzlichen Eigenanteile werden im Haushalt der Stadt und im Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes in der mittelfristigen Finanzplanung berücksichtigt.

Begründung:

Die derzeit gültige Wiekhauskonzeption basiert auf dem Beschluss-Nr. 608/44/93 der Stadtvertretung aus dem Jahr 1993.

Es besteht dringender Handlungsbedarf zur Erhaltung der baulichen Substanz und damit zur Sicherung des kulturellen Erbes der Stadt. Mit der aktualisierten Wiekhauskonzeption wird die strategische Ausrichtung für die zukünftigen Nutzungen der Wiekhäuser gegeben. Die Konzeption dient als Rahmenplan, der die öffentliche, nutzungsspezifische und touristische Erschließung abbildet. Eine individuelle Anpassung möglicher Nutzungsspektren ist jederzeit möglich.

Ziel ist es, die Wiekhäuser als denkmalwertige Gebäude der Stadt zu erhalten, zu restaurieren und inwertzusetzen.

Anlage

Wiekhauskonzeption der Stadt Neubrandenburg

Stand: August 2018

Herausgeber:

Stadt Neubrandenburg
Der Oberbürgermeister
Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395 555-0
Fax: 0395 555-2600
stadt@neubrandenburg.de
www.neubrandenburg.de

Inhalt

1. Ausgangssituation.....	3
2. Beschlusslage.....	3
3. Denkmalstatus.....	5
4. Bestandsaufnahme	5
5. Nutzungs- und Sanierungskonzept	6
5.1 Sanierungsbedarf	6
5.2 Nutzungsempfehlung.....	6
5.3 Nutzungskonflikte.....	7
5.4 Handlungsempfehlungen.....	7
6. Zusammenfassung	8

Anlagen

Anlage 1: Übersicht Standorte – Bestandsplan
Anlage 2: Übersicht aktuelle Nutzungen
Anlage 3: Übersicht Flächen
Anlage 4: Nutzungskonzept

1. Ausgangssituation

Die Stadt Neubrandenburg besitzt seit über 700 Jahren die einzige nahezu vollständig erhaltene mittelalterliche Stadtbefestigung im gesamten Ausbreitungsgebiet der Backsteingotik rund um die Ostsee. In seiner Komplexität mit der vorgelagerten Wallanlage, der 2.300 Meter langen Stadtmauer, den in die Stadtmauer eingefügten Wiekhäusern, dem Fangelturm und den vier Stadttoren ist diese mittelalterliche Wehranlage ein einzigartiges Denkmalensemble und von besonderer nationaler und internationaler Bedeutung.

Die Wiekhäuser, als charakteristischer Bestandteil der Neubrandenburger Stadtmauer, bergen ein großes Potenzial zur Steigerung der Erlebbarkeit der mittelalterlichen Wehranlage. Jedoch gestaltete sich in der Vergangenheit die Nutzbarmachung und touristische Inwertsetzung schwierig. Viele Wiekhäuser weisen einen hohen Sanierungsstau auf, einige sind derzeit ungenutzt.

Eine aktuelle Wiekhauskonzeption im Zusammenhang mit einer bautechnischen Bestands- und Maßnahmenkonzeption soll Lösungen aufzeigen, um zum einen die bauliche Substanz zu erhalten und zum anderen die Nutzung im Hinblick auf die Entwicklung der direkten Umgebung zu beleben.

Die Bezeichnung „Wiekhäuser“ umfasst:

- 1 rekonstruierter Wehrturm von 1912 (WH 8),
- 1 rekonstruierter Wehrturm von 1986 (WH 6),
- 23 neu aufgebaute Wiekhäuser, als Fachwerkbauten von 1971 bis 1991 errichtet,
- 11 in verschiedenem Umfang erhaltene steinerne Nischen,
- 14 als solche erkennbare Vermauerungen ehemaliger Wiekhäuser und
- 1 durch ein Metallgitter geschlossene Mauerwerksöffnung (WH 47).

Mitte der 90er Jahre begann eine umfassende Sanierung der 2,3 Kilometer langen Stadtmauer. Schrittweise wurden, beginnend mit der 1. Ringstraße, schadhafte Ver fugungen erneuert, Mauerlücken geschlossen sowie Komplettierungsmaßnahmen an der Mauerkrone ausgeführt. Als integraler Bestandteil der Stadtmauer wurden in diesem Zusammenhang alle 26 nicht aufgebauten Wiekhausstandorte (Nischen und Vermauerungen) instandgesetzt. Restsanierungen im Bereich der 4. Ringstraße erfolgten noch von 2016 bis 2017.

Neben den 26 nicht aufgebauten und sanierten Wiekhausstandorten befinden sich in der Stadtbefestigung noch 25 aufgebaute Wiekhäuser. Die zwei 1912 und 1986 rekonstruierten Wehrtürme sind Zeugnis mittelalterlicher Befestigungsanlagen. Die 23 von 1971 bis 1991 aufgebauten Wiekhäuser als Fachwerkbauten orientieren sich in Form und Größe an den Vorgängerbauten, die noch bis Mitte des 20. Jahrhunderts als sozialer Wohnraum genutzt wurden. Von den 23 Fachwerkbauten befinden sich 21 Wiekhäuser im städtischen Eigentum, die Wiekhäuser Nr. 26 und 44 sind über ein Erbbaurecht privatisiert.

Von den derzeit fünf leerstehenden Wiekhäusern hat nur das Wiekhaus Nr. 28, bisher als Ferienwohnung genutzt, einen baulichen Zustand, der mit überschaubarem Instandsetzungsaufwand kurzfristig neu vermietet werden kann. Die Wiekhäuser Nr. 13 und 52 sind bereits über einen längeren Zeitraum aufgrund erheblicher Baumängel ungenutzt. Eine Neuvermietung ist ohne grundlegende Gebäudesanierung gegenwärtig nicht möglich. Ebenso sind die kürzlich freigezogenen Wiekhäuser Nr. 11 und 15 vor einer Neuvermietung zu sanieren.

2. Beschlusslage

Die Stadtvertretung Neubrandenburg hat in den vergangenen Jahren nachfolgende Beschlüsse gefasst:

- Wiekhauskonzeption der Stadt Neubrandenburg, Stadtverwaltung Neubrandenburg? (Beschluss-Nr. 608/44/93) – Beschluss als Handlungsgrundlage, Bildung Koordinierungsgruppe Wiekhäuser, Entscheidung über Neubau, Vergabe und Nutzung durch Ratsversammlung
- Aktualisierung des Konzeptes zur Nutzung der Wiekhäuser und der Gestaltung der Ringstraßen (Beschluss-Nr. 974/36/98) – Beschluss zur Erforderlichkeit einer Aktualisierung des Konzeptes, aber aufgrund fehlender Ringstraßenkonzeption verschoben
- 1. Änderung der Wiekhauskonzeption (Beschluss-Nr. 304/17/01) – Beschluss zur Übertragung der Entscheidungskompetenz über die Vergabe zur Nachnutzung von Wiekhäusern an den Hauptausschuss.

Die Wiekhauskonzeption aus dem Jahr 1993 beschäftigt sich vordergründig mit der denkmalpflegerischen Rahmenzielstellung für die komplexe Restaurierung und kulturelle Erschließung der mittelalterlichen Stadtbefestigung Neubrandenburgs einschließlich der Gestaltung der fünf Ringstraßenbereiche. Neben der Dokumentation des baulichen Bestandes wurden in diesem Konzept die bautechnischen und bauhandwerklichen Forderungen sowie die gestalterischen Grundsätze beim Aufbau von Wiekhäusern bzw. bei der Restaurierung von Fachwerkhäusern, die vor 1986 errichtet wurden, beleuchtet.

Die Wiekhauskonzeption enthielt als Anlage Vorschläge zur Nutzung der bestehenden Wiekhäuser unter Beachtung bereits vorhandener Funktionen. Hauptziel war die Erhöhung der Zugänglichkeit der Wiekhäuser für die Öffentlichkeit.

Weitere Planungen:

- Rahmenplan Innenstadt, 2. Fortschreibung, 2009 (Beschluss-Nr. 731/48/09)
- Rahmenplan Innenstadt, Entwurf der 3. Fortschreibung (2015)

In der 2. Fortschreibung des Rahmenplans Innenstadt heißt es in Bezug auf Planungen für besonders hervorzuhebende Bereiche (Punkt 4.2.3):

„Das Gestaltungskonzept sieht vor, die historische Begrenzung der Innenstadt durch das weitgehend erhaltene Befestigungssystem der mittelalterlichen Wehranlage mit Wallanlage, Toren und Stadtmauer konsequent deutlich herauszuarbeiten. Dazu sollen alle Lücken in der mittelalterlichen Wehranlage (auch mit zeitgemäßen Mitteln) geschlossen und die noch erhaltenen historischen vier Tore als Eingänge (für Fußgänger und Radfahrer) genutzt werden. (...)“

Die Standorte ehemaliger Wiekhäuser im Verlauf der historischen mittelalterlichen Wehranlage sollen grundsätzlich wieder bebaut werden. Die bauliche Gestaltung soll sich an historischen Vorbildern orientieren (z. B. Kubatur, Größe, Dachform, Öffnungen usw.). Die genaue Verortung der wieder zu errichtenden Wiekhäuser muss in einer vertiefenden Untersuchung geklärt werden. (...)

Differenzierte Nutzungsangebote wie Gastronomie, kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe, kleine Läden etc. sollen im Wechsel mit Wohnnutzungen die Ringstraßen aufwerten und die Aufenthaltsqualität steigern. (...)“. Diese Zielstellungen wurden inhaltlich im Entwurf der 3. Fortschreibung beibehalten (6.2.1 Städtebauliche Räume und Straßennetz und 6.2.3 Mittelalterliche Wehranlage).

- Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Neubrandenburg, 4. Fortschreibung (Beschluss-Nr. 168/10/15)

In der 4. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes wird u. a. als Handlungsziel im Handlungsfeld A „Städtebau und Baukultur“ die Sicherung des kulturellen Erbes der Stadt/der identitätsstiftenden Gebäudesubstanz über geeignete Maßnahmen der Sanierung, Erschließung und Nutzung

festgelegt. Als Maßnahme wird hier zum Beispiel die Fortsetzung der Sanierung der mittelalterlichen Wehranlage formuliert.

3. Denkmalstatus

Die mittelalterliche Stadtbefestigung, die Marienkirche und das ehemalige Franziskanerkloster von Neubrandenburg wurden bereits 1979 als Denkmalensemble von besonderer nationaler und internationaler Bedeutung eingestuft und in die zentrale Denkmalliste (GBL. Sonderdruck Nr. 1017 vom 05.10.1979 Seiten 11/22) aufgenommen.

Auf Anfrage der Stadt Neubrandenburg hat das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege (LAKD) den Denkmalwert der zu DDR-Zeiten errichteten Wiekhäuser in Neubrandenburg fachlich geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung sind die in DDR-Zeit errichteten 24 Wiekhäuser als ein erhaltenswerter Teil der Stadtbefestigung anzusehen und besitzen Denkmalwert.

„Die zwischen 1971 und 1991 errichteten Wiekhäuser sind integraler Bestandteil der Stadtbefestigung. Die als freie Rekonstruktionen früherer Zustände und als Ergänzung der überkommenen Stadtmauer erbauten Häuser sind Zeugnisse für den Umgang mit der Stadtbefestigung und die Auseinandersetzung mit der ursprünglich mittelalterlichen Bausubstanz zu Zeiten der DDR. Sie prägen seit Jahrzehnten die Erscheinung der Stadtbefestigung. Als Dokumente der Stadt- und Baugeschichte sind sie zu erhalten.“ Dr. Jörg Kirchner (Konservator).

Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege hat mit Schreiben vom 25.04.2016 die Stadt Neubrandenburg aufgefordert, die Denkmalliste entsprechend zu ändern. Die Eintragung wurde aufgrund des erkannten Denkmalwertes der Wiekhäuser geändert; im bisherigen Listeneintrag werden die Bezeichnungen „Wiekhausreste“ und „Wehrturm von 1912“ gestrichen. Sie werden ersetzt durch die Bezeichnung „Wiekhäuser“.

4. Bestandsaufnahme

Grundsätzlich wurden alle Fachwerkhäuser in einer bestehenden Stadtmauernische erbaut. Alle Wiekhäuser sind dreigeschossig (Erd-, Ober- und Dachgeschoss) und vier dieser Gebäude besitzen auch eine Unterkellerung. Die Nettoraumfläche (NRF) reicht von 50 m² bis zu 120 m². Ebenso groß ist die Spanne beim Bruttorauminhalt (BRI) von ca. 210 m³ bis zu fast 550 m³.

Im Erdgeschoss wurden die bestehenden Stadtmauernischen aus Feldsteinmauerwerk als Außenwand zur Wallseite genutzt. Oberhalb der Feldsteinnischen wurden die Außenwände sowie die Straßenfassade als Fachwerkkonstruktion errichtet. Das Fachwerk wurde mit Mauerwerk ausgefacht und verputzt. Straßenseitig kragen das Ober- und Dachgeschoss ca. 1 m vor das Erdgeschoss aus. Alle Wiekhäuser haben symmetrische und geneigte Satteldächer mit Biberschwanzkronendeckung.

Alle aufgebauten Wiekhäuser (Fachwerkgebäude) sind straßenseitig über die Ringstraßen erschlossen. Sie haben Versorgungsleitungen (Trinkwasser, Strom, Telekommunikation) und bis auf das Wiekhaus Nr. 52 eine Entsorgungsleitung für Schmutzwasser. Die Regenentwässerung der Wiekhäuser ist zum Teil an das zentrale Entwässerungsnetz angeschlossen und je nach Standort und Lage wird teilweise versickert. In der Regel haben alle Wiekhäuser eine kleine Toilette mit WC und Handwaschbecken. Vereinzelt gibt es bei den zwei Ferienwohnungen und bei den drei gastronomischen Nutzungen eine Abweichung im Umfang der sanitären Ausstattung. Heizungstechnisch werden die Wiekhäuser entsprechend der vorhandenen Leitungen der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH mit Gas oder Fernwärme versorgt.

Für die 21 im städtischen Besitz befindlichen Wiekhäuser wurden im Vorfeld anstehender und notwendiger Sanierungen die Bestandsunterlagen geprüft, aktualisiert und vervollständigt. Hierzu gehören die

grundlegenden Bauzeichnungen wie Ansichten, Grundrisse und Schnitte ebenso wie die baulichen Berechnungen für Flächen und Kubatur.

Weiterführende Planungen erfolgten bisher für die zwei leerstehenden Wiekhäuser Nr. 13 und Nr. 52 und für das noch vermietete Wiekhaus Nr. 55. Die vorliegenden Modernisierungsgutachten umfassen die Leistungsphase 3 der HOAI (Entwurfsplanung). Inhaltlich erfolgte eine Bestandsaufnahme, die Gesamtmaßnahme wurde nach Ziel und Zweck bewertet, Planungsvorschläge für die Sanierung erarbeitet und gemäß Städtebauförderrichtlinie eine Kostenberechnung nach DIN 276 aufgestellt. Diese Modernisierungsgutachten sind Grundlage für die Darstellung der Gesamtfinanzierung und Basis für die Genehmigungsplanung (Bauantrag).

Im Zuge der Bearbeitung der Modernisierungsgutachten wurden u. a. Abstimmungen zum Brandschutz mit der Feuerwehr und zur denkmalpflegerischen Rahmenzielstellung mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege vor Ort durchgeführt. Weitere Gutachten und Untersuchungen wie zum Holzschutz, zur Standsicherheit oder zu verwendeten Baustoffen werden objektbezogen in der weiteren Bearbeitung und Ausführungsplanung erforderlich.

5. Nutzungs- und Sanierungskonzept

5.1 Sanierungsbedarf

Nach umfänglicher Bestandsaufnahme wurde der aktuelle Sanierungsbedarf konkretisiert.

Sanierungsbedarf/Ranking

- Wiekhaus Nr. 13 in der 2. Ringstraße - Kostenschätzung ca. 235 TEUR
- Wiekhaus Nr. 52 in der 5. Ringstraße - Kostenschätzung ca. 185 TEUR
- Wiekhaus Nr. 55 in der 5. Ringstraße - Kostenschätzung ca. 162 TEUR
- Wiekhaus Nr. 11 in der 2. Ringstraße
- Wiekhaus Nr. 15 in der 2. Ringstraße

Gemäß der aktuellen Haushaltsplanung sollen die Sanierungen der fünf Häuser mithilfe von Städtebaufördermitteln bzw. mit Fördermitteln der Denkmalpflege in den Jahren 2018 bis 2022 erfolgen.

Gliederung der Sanierung (Modernisierung)

- Rohbau (Gebäudehülle mit Fassade, Fenstern, Eingangstür sowie Dachkonstruktion)
- Ausbau (Gebäudeinnenausbau Fußboden, Wände, Geschossdecken und Geschosstreppen)
- Technik (Gebäudetechnik mit Heizungs-, Sanitär- und Elektrotechnik)

Ausgehend von den durchschnittlichen Sanierungskosten (aus den vorliegenden Gutachten) und den jeweiligen Bruttogeschossflächen ergibt sich für alle 21 städtischen Wiekhäuser ein mittelfristiger Sanierungsbedarf von insgesamt 3,7 Mio. EUR.

5.2 Nutzungsempfehlung

Für die zukünftige Nutzung ist das nachfolgende Spektrum vorgesehen:

- Denkmal
- Museum (z. B. Herrichtung eines Wiekhauses als historisches Wohnhaus)
- Gastronomie (Café, Restaurant, Bar)
- Beherbergung (Hotel, Ferienwohnung, ...)
- Büro (mit Zugang für Touristen bei Bedarf)

- Handwerk, Kunsthandwerk (mit Verkauf)
- Gewerbe
- Dienstleistungen
- Wohnen
- Handel (Buchhandel, ...)
- Kultur
- Vereine
- Ausstellungen, Galerien.

In der Anlage 4 – Entwicklungskonzept – wird eine Zonierung einzelner Nutzungsarten empfohlen, die bei einer Vermietung Vorrang haben sollten. Die abschließende Entscheidung richtet sich zum einen letztendlich nach einer Vorabprüfung der Umsetzbarkeit konkreter Nutzungen im jeweiligen Gebäude und zum anderen nach der aktuellen Nachfragesituation.

Zu beachten sind in diesem Zusammenhang die in der Anlage 4 ebenfalls vorgesehenen Möglichkeiten zum Wiederaufbau in einzelnen Mauernischen.

5.3 Nutzungskonflikte

Bauzustand

Bedingt durch die Größe und den Zuschnitt der einzelnen Geschosse sind die Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt. Manche Nutzungen müssen aus bautechnischen Gründen gänzlich ausgeschlossen werden. Zudem besteht aus energetischer Sicht und in Anbetracht der heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz bei allen Wiekhäusern Handlungsbedarf. Die Bauweise aus den 1970er und 1980er Jahren führt zu erhöhten Heizkosten und erschwert die Vermietbarkeit.

Gastronomische Nutzungen

Die Nutzung der Wiekhäuser als Gaststätte, Café, etc. ist besonders problematisch, da spezielle hygienische und arbeitstechnische Anforderungen erfüllt werden müssen. Die bisherigen Gaststätten werden größtenteils über Sondernutzungen und Bestandsschutz geführt.

Wohnnutzung

Bisher wurde eine Wohnnutzung der Wiekhäuser ausgeschlossen. Dennoch zeigt die Nutzung von manchen Wiekhäusern als Ferienwohnung, dass derartige Nutzungen möglich und für Liebhaber äußerst attraktiv sind. Inwiefern sich die Wohnnutzung im jeweiligen Wiekhaus umsetzen lässt, ist im Einzelfall zu prüfen. Um die öffentliche Zugänglichkeit der Wiekhäuser insgesamt nicht zu stark einzuschränken, sollte diese Nutzungsart nur in Abwechslung mit anderen öffentlichen Nutzungen zugelassen werden.

Erschließung

Die meisten Wiekhäuser sind ausschließlich über die Ringstraßen zu erreichen. Diese sind oft recht schmal und nur beschränkt befahrbar. Stellplätze für Pkws sind in den Ringstraßen direkt nicht verfügbar. Zudem mangelt es meist an Nebenflächen für Mülltonnen, Fahrradständern oder Verstaumöglichkeiten für Außenmobiliar.

Umgebung, Blockbereichsentwicklung

Die Bebauung der direkten Umgebung der Wiekhäuser hat einen großen Einfluss auf die Wirkung des Straßenraumes, die Frequentierung und Nutzung der Wiekhäuser.

5.4 Handlungsempfehlungen

1. In Anbetracht der ermittelten durchschnittlichen Sanierungskosten ist festzustellen, dass eine Sanierung des Gesamtbestandes durch die Stadt Neubrandenburg in den nächsten Jahren, auch unter Berücksichtigung von möglichen Fördermitteln und unter Berücksichtigung der bereits in den mittel- und langfristigen Investitionsplanungen aufgeführten Maßnahmen, nicht darstellbar ist. Im

Rahmen der Verfügbarkeit von finanziellen Mitteln sind in den nächsten Jahren erforderliche Sanierungsarbeiten an Einzelgebäuden zu planen und in den Haushalts- bzw. Wirtschaftsplan aufzunehmen (siehe Punkt 5.1. – Sanierungsbedarf).

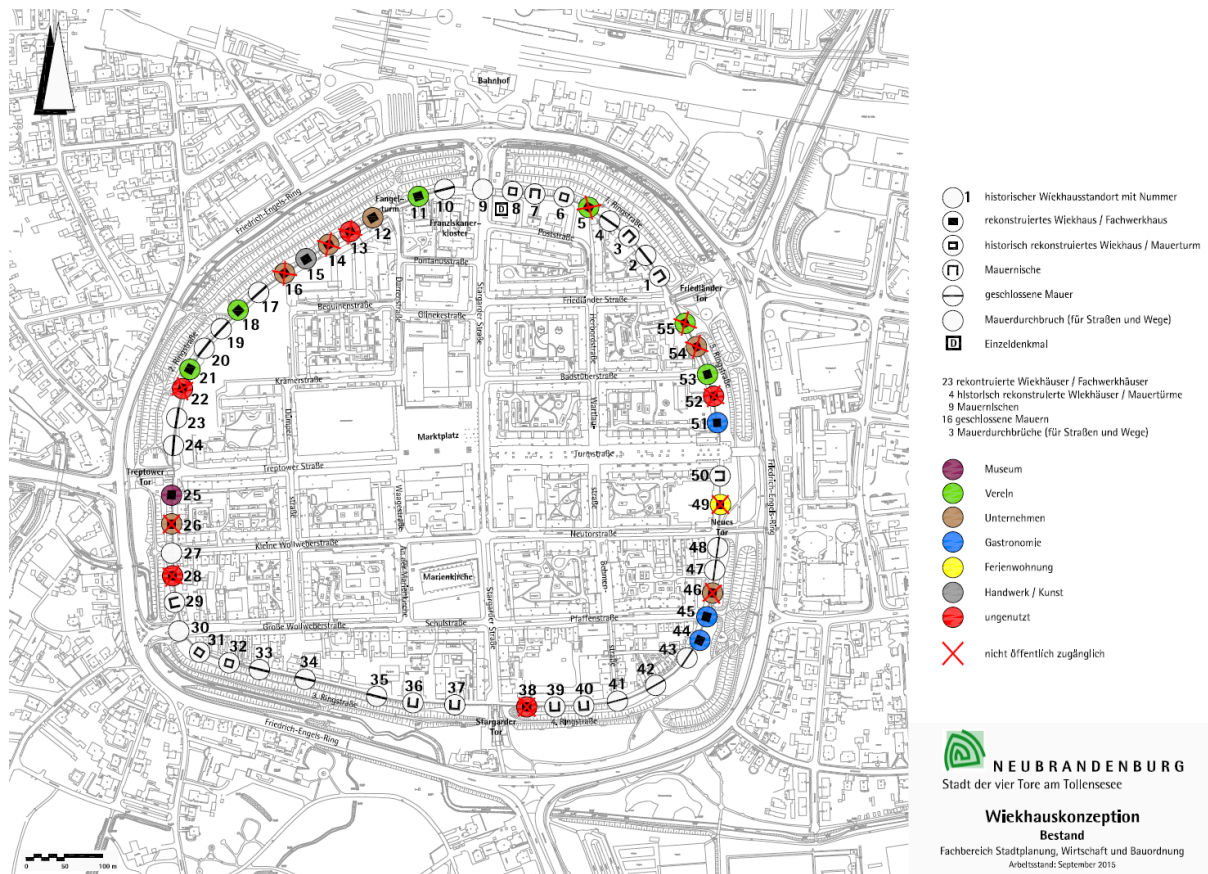
2. Gemäß dem Punkt 5.2. – Nutzungsempfehlungen – und der Anlage 4 – Entwicklungskonzept – wird angestrebt, perspektivisch die in den dargestellten Zonen aufgeführten Nutzungen vorrangig zu etablieren. Dabei stellt die Zonierung einen Rahmen dar, der durch Einzelfallentscheidung aufgehoben werden kann.
3. Im Interesse der Sicherung des kulturellen Erbes, der Erhaltung, Sanierung und Inwertsetzung der mittelalterlichen Wehranlage kann auf Antrag die Veräußerung eines Wiekhauses oder einer Mauer-ernische zum Wiederaufbau nach Beschluss durch die Stadtvertretung im Rahmen eines Erbbau-rechts vorgenommen werden.

6. Zusammenfassung

Die Analyse des Bestandes und der aktuellen Nutzung der Wiekhäuser zeigt vorhandene Probleme, wie bauliche Mängel, teilweiser Leerstand und relativ geringe öffentliche Zugänglichkeit. Dennoch lassen sich durchaus positive Beispiele finden, die zeigen, dass ein Wiekhaus sinnvoll genutzt und attraktiver Anziehungspunkt für Besucher und Anwohner sein kann. Das Potenzial für eine derartige Nutzung besteht grundsätzlich bei allen Wiekhäusern. Es gilt, die dargestellten Konflikte zu bewältigen und individuelle Lösungen zu finden.

Weiterführende Unterlagen, die zur Erstellung der Wiekhauskonzeption verwendet wurden bzw. zur Einsichtnahme vorliegen, können der Anlage entnommen werden.

Anlage 1: Bestand



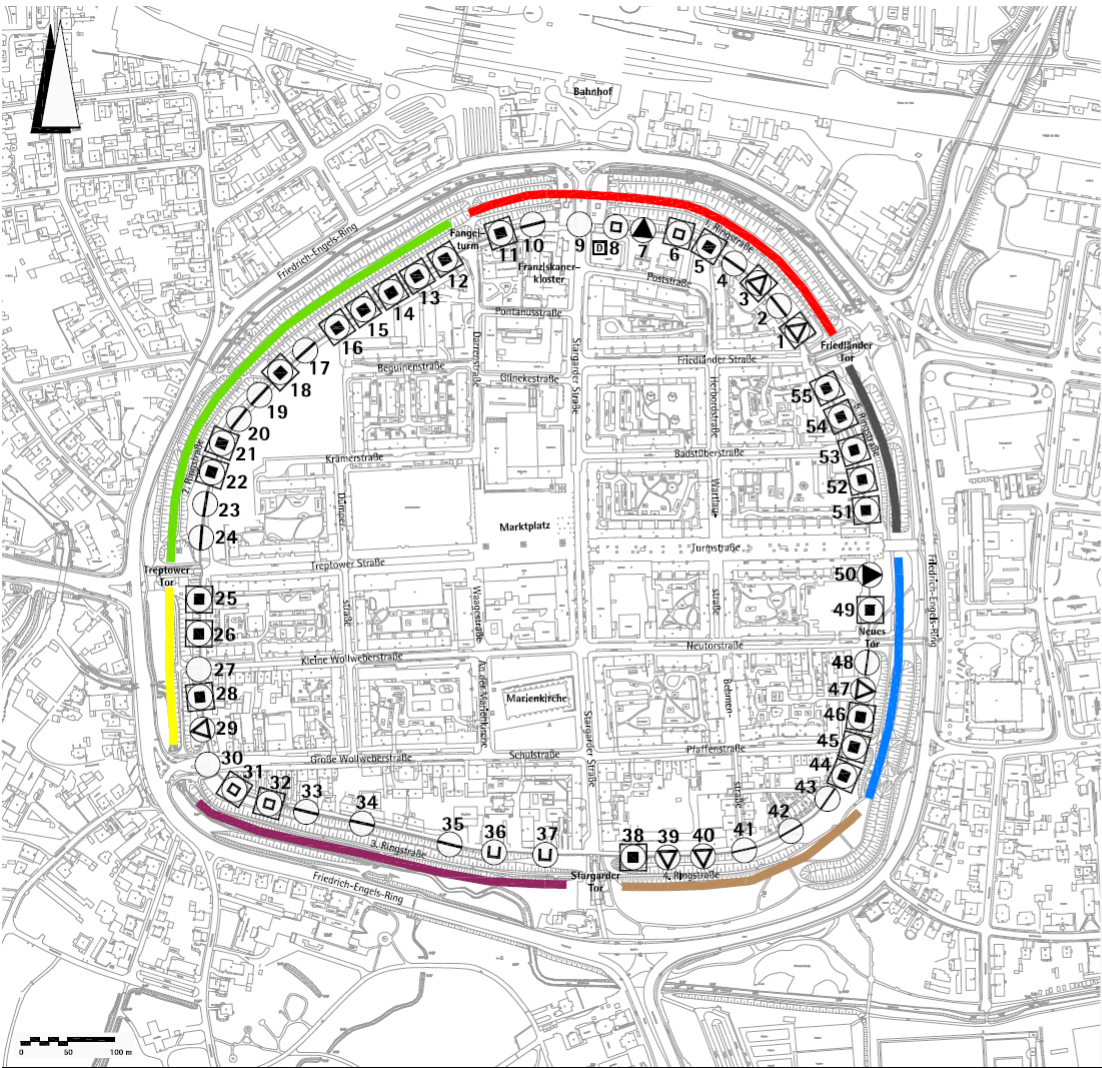
Anlage 2: Aktuelle Nutzungen – Stand: I. Quartal 2018

	Wiekhaus	Straße	Baujahr	Bauherr	Nutzungsart	Nutzer	Bemerkung
1	Wiekhaus 5	1. Ringstraße	1985	NAGEMA	Vereinsnutzung	Hackerspace, Entität e. V.	
2	Wiekhaus 11	2. Ringstraße	1971	Folklorekabinett	Leerstand und Sanierungsbedarf		Leerstand
3	Wiekhaus 12	2. Ringstraße	1972	Rat der Stadt	Vereinsnutzung/Begegnungsstätte	Fraueneinfälle e. V.	
4	Wiekhaus 13	2. Ringstraße	1978	Wasserwirtschaft	Leerstand und Sanierungsbedarf		Leerstand
5	Wiekhaus 14	2. Ringstraße	1982	Volkspolizei	Gewerbe/Büro und Geschäftsstelle	Logo-Media	
6	Wiekhaus 15	2. Ringstraße	1982	Holzbau	Leerstand und Sanierungsbedarf		Leerstand
7	Wiekhaus 16	2. Ringstraße	1978	Landbaukombinat	Gewerbe/Büro und Geschäftsstelle	Württembergische Versicherung AG	
8	Wiekhaus 18	2. Ringstraße	1986	Datenverarbeitungszentrum	Vereinsnutzung/Begegnungsstätte	Soziokulturelles Bildungszentrum e. V.	
9	Wiekhaus 21	2. Ringstraße	1979	Gartenbau	Vereinsnutzung	Mecklenburgische Literaturgesellschaft e. V.	
10	Wiekhaus 22	2. Ringstraße	1980	Pharma	Gewerbe/Physiotherapie	happiness	
11	Wiekhaus 25	3. Ringstraße	1989	RWN	Museum	Mecklenburgische Versicherungsgesellschaft	
12	Wiekhaus 26	3. Ringstraße	1990	Sirokko	Nutzung durch Eigentümer	Unternehmen/WEBASTO	Erbbaurecht
13	Wiekhaus 28	3. Ringstraße	1991	Baumechanik	bisher Ferienwohnung (vermietbar)		Leerstand
14	Wiekhaus 38	4. Ringstraße	1973	Literaturzentrum	Gewerbe/Büro und Geschäftsstelle	SR-Peters	
15	Wiekhaus 44	4. Ringstraße	1986	Tiefbaukombinat	Gewerbe/Gastronomie	"Gaststätte Wiekhaus 45"	Erbbaurecht
16	Wiekhaus 45	4. Ringstraße	1984	CDU Verlag Union	Gewerbe/Gastronomie	"Winehouse Cocktailbar"	
17	Wiekhaus 46	4. Ringstraße	1987	Forstbetrieb	Gewerbe/Büro und Geschäftsstelle	Bürogemeinschaft "WegeWerk"	
18	Wiekhaus 49	5. Ringstraße	1991	VdgB - Bauernhilfe	Gewerbe/Ferienwohnung	Reinhard Weinert	
19	Wiekhaus 51	5. Ringstraße	1986	NVA Volksarmee	Gewerbe/Gastronomie	"Ratsherrencafé"	
20	Wiekhaus 52	5. Ringstraße	1985	Rat des Bezirkes	Leerstand und Sanierungsbedarf		Leerstand
21	Wiekhaus 53	5. Ringstraße	1986	Bezirksbauamt	Vereinsnutzung/Landesgeschäftsstelle	Europa-Union M-V e. V.	
22	Wiekhaus 54	5. Ringstraße	1991	Deutsche Post	Gewerbe/Büro und Geschäftsstelle	Ingenieurbüro Thiele & Partner	
23	Wiekhaus 55	5. Ringstraße	1989	Energiekombinat	Vereinsnutzung/Begegnungsstätte	Pfadfinderbund M-V e. V.	

Anlage 3: Flächen – Stand: I. Quartal 2018

	Wiekhaus	Straße	Baujahr	BGF Bruttogrund- fläche	BRI Bruttoraumin- halt	NRF Nettoraum- fläche	KG Kel- ler	EG Erdgeschoss	OG Oberge- schoss	DG Dachge- schoss	SB Spitzbo- den	Bemerkung
1	Wiekhaus 5	1. Ringstraße	1985	117,89 m²	310,19 m³	76,99 m²		14,71	31,72	30,56		
2	Wiekhaus 11	2. Ringstraße	1971	106,81 m²	258,62 m³	82,11 m²		19,29	30,81	32,01		Sanierung!
3	Wiekhaus 12	2. Ringstraße	1972	89,72 m²	312,69 m³	61,04 m²		17,79	20,62	22,63		
4	Wiekhaus 13	2. Ringstraße	1978	125,51 m²	322,54 m³	71,57 m²		12,45	16,79	22,51	19,82	Sanierung!
5	Wiekhaus 14	2. Ringstraße	1982	98,24 m²	256,07 m³	62,65 m²		13,97	19,00	29,67		
6	Wiekhaus 15	2. Ringstraße	1982	95,26 m²	219,72 m³	68,42 m²		12,28	29,36	26,78		Sanierung!
7	Wiekhaus 16	2. Ringstraße	1978	111,46 m²	344,85 m³	77,01 m²		15,59	26,57	34,84		
8	Wiekhaus 18	2. Ringstraße	1986	99,57 m²	314,31 m³	67,55 m²		13,76	23,67	30,12		
9	Wiekhaus 21	2. Ringstraße	1979	99,84 m²	323,35 m³	70,04 m²		18,74	24,31	26,99		
10	Wiekhaus 22	2. Ringstraße	1980	116,74 m²	343,40 m³	72,88 m²		19,53	24,14	29,20		
11	Wiekhaus 25	3. Ringstraße	1989	104,82 m²	300,36 m³	59,42 m²		8,55	23,55	27,32		
12	Wiekhaus 26	3. Ringstraße	1990									Erbbaurecht
13	Wiekhaus 28	3. Ringstraße	1991	86,09 m²	255,53 m³	53,38 m²		9,79	22,56	21,03		
14	Wiekhaus 38	4. Ringstraße	1973	79,20 m²	207,06 m³	50,34 m²		14,00	19,13	17,21		
15	Wiekhaus 44	4. Ringstraße	1986									Erbbaurecht
16	Wiekhaus 45	4. Ringstraße	1984	173,77 m²	543,24 m³	121,45 m²	24,66	26,83	30,79	39,17		
17	Wiekhaus 46	4. Ringstraße	1987	101,08 m²	409,92 m³	71,28 m²	2,26	19,76	24,40	24,86		
18	Wiekhaus 49	5. Ringstraße	1991	85,45 m²	344,24 m³	62,39 m²		15,56	25,54	21,29		
19	Wiekhaus 51	5. Ringstraße	1986	109,32 m²	342,74 m³	79,07 m²		21,06	26,34	31,67		
20	Wiekhaus 52	5. Ringstraße	1985	104,35 m²	351,62 m³	66,21 m²		11,15	24,42	30,64		Sanierung!
21	Wiekhaus 53	5. Ringstraße	1986	149,05 m²	548,07 m³	108,07 m²	21,48	22,53	29,83	34,23		
22	Wiekhaus 54	5. Ringstraße	1991	138,18 m²	532,42 m³	93,19 m²	17,64	18,37	29,98	27,20		
23	Wiekhaus 55	5. Ringstraße	1989	141,92 m²	401,16 m³	92,30 m²	17,89	18,28	30,89	25,24		Sanierung!

Anlage 4: Entwicklungskonzept



- 1 historischer Wiekhausstandort mit Nummer
- rekonstruiertes Wiekhaus / Fachwerkhaus
- historisch rekonstruiertes Wiekhaus / Mauerwerk
- Mauernische
- geschlossene Mauer
- Mauerdurchbruch (für Straßen und Wege)
- "touristische Zone"
Denkmal, Museum, Beherbergung
- "gemischte Zone"
stilles Gewerbe, Verelne, Wohnen, Ferienwohnen
- "touristische Zone"
Ferienwohnung, Museum, Einzelhandel
- "historische Zone"
Denkmal
- "Wohnzone"
Wohnen, Handwerk, Einzelhandel,
- "gastronomische Zone"
Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistungen
- "gewerbliche Zone"
Handwerk, Einzelhandel, Dienstleistungen, Kinder- und Jugendarbeit
- Einzeldenkmal
- Antrag Einzeldenkmalschutz, Sanierung
- Wiederaufbau möglich
- Wiederaufbau vorgesehen



NEUBRANDENBURG
Stadt der vier Tore am Tollensesee

Wiekhauskonzeption
Entwicklungskonzept

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
Arbeitsstand: September 2015

Weitere verfügbare Unterlagen:

- Schadensanalyse „Mittelalterliche Stadtbefestigungsanlage“ 1991
- Schadensgutachten Wiekhäuser Nr. 13 und Nr. 52
- Bestandsaufnahme Einzelgebäude (Aufmaße, Ansichten) 2016 – 2018
- Fotodokumentation Einzelgebäude 2016 – 2018
- Vermessungsunterlagen – Abstandsflächen
- Modernisierungsgutachten Wiekhaus Nr. 13 (2018)
- Modernisierungsgutachten Wiekhaus Nr. 52 (2017)
- Modernisierungsgutachten Wiekhaus Nr. 55 (2017)