

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses

von Donnerstag, dem 16.4.2026 von 18.44 bis 22.19 Uhr

Sitzungsort: Begegnungszentrum (Wolgast, Hufelandstraße 2)

Anwesend waren:

Ausschuss

Eigbrecht, Christoph

Friszewski, Marko

Wodtke, Torsten

Koch, Juliane

Pens, Ralf

Schult, Thomas

Möws, Hans-Joachim

Joseph, Wolfgang

Vertretung für Herrn Holger Kostmann

Wendtland, Christoph

Vertretung für Herrn Hans-Werner Lotz

Verwaltung

Fischer, Ralf

Egleder-Mattern, Stefanie

Kunde, Kati

Hoernig, Thomas

geladene Gäste

Herr Müller, WMP / Mühle Wolgast

Zu TOP 5

Frau Geuther, Neuhaus & Partner, Planungsbüro

Zu TOP 7

Herr Reinheckel, Herr Meißner – BKN

Zu TOP 18

Bergemann, Lars

Lange, Karsten

Meutzner, Frank

Nicht anwesend waren:

Ausschuss

Kostmann, Holger

entschuldigt

Lotz, Hans-Werner

entschuldigt

Tagesordnung (in der festgestellten Form):

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung und Begrüßung durch den Vorsitzenden
2. Einwohnerfragestunde I
3. Feststellung der form- und fristgerechten Einladung und der Beschlussfähigkeit
4. Feststellung der Tagesordnung und Beschlussfassung über diese
5. Vorstellung Projekt WMP /Mühle Wolgast
6. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Vorentwurf des BP Nr. 43 "Am Schanzberg I- westlich der Leeraner Straße"
Beschlussvorlage • StV Wolgast 01-BV 2026-051
7. Barrierefreier Umbau Historisches Rathaus Wolgast - Genehmigung überplanmäßiger Auszahlungen gem. § 50 KV M-V
Beschlussvorlage • StV Wolgast 01-BV 2026-041/1
8. Einleitung eines Vergabeverfahrens für Planungsleistungen Ausbau der Baustraße 2. BA in Wolgast
Beschlussvorlage • HA Wolgast 01-BV 2026-055

9. Einleitung eines Vergabeverfahrens für die Planungsleistung Deckensanierung Netzebander Straße in Wolgast
Beschlussvorlage • HA Wolgast 01-BV 2026-056
10. Projekt "Lotsenturm im Stadthafen Wolgast"
InfoVorlage • StV Wolgast 01-IV 2026-052
11. Mitteilung zur 2. Beteiligung Gesamtfortschreibung Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) zweiter Entwurf 2026
InfoVorlage • StV Wolgast 01-IV 2026-054
12. Billigung der Niederschrift vom 05.03.2026 - öffentlicher Teil
13. Mitteilungen des Ausschussvorsitzenden
14. Mitteilungen der Verwaltung
15. Anfragen der Ausschussmitglieder
16. Einwohnerfragestunde II
17. Schließen des öffentlichen Teils der Sitzung

Zum Ablauf der Sitzung:

Öffentlicher Teil

zu TOP 1 Eröffnung der Sitzung und Begrüßung durch den Vorsitzenden

Der Vorsitzende, Herr Eigbrecht, begrüßt alle Anwesenden zur Sitzung und erläutert den leicht verspäteten Beginn der Bauausschusssitzung, bedingt durch einen Vororttermin am Stadthafen Wolgast.

–

zu TOP 2 Einwohnerfragestunde I

Keine Anfragen.

–

zu TOP 3 Feststellung der form- und fristgerechten Einladung und der Beschlussfähigkeit

Die form- und fristgerechte Einladung sowie die Beschlussfähigkeit bei 9 von 9 Stimmen wird festgestellt.

Es gibt hierzu keinen Widerspruch seitens der Mitglieder des Bauausschusses.

Herr Kostmann und Herr Lotz sind entschuldigt. In Vertretung nehmen Herr Joseph bzw. Herr Wendtland an der Sitzung teil.

–

zu TOP 4 Feststellung der Tagesordnung und Beschlussfassung über diese

Der Vorsitzende ruft den Tagesordnungspunkt auf.

Frau Koch stellt hier den Antrag, die Infovorlage 01-IV 2026-052 - Projekt „Lotsenturm im Stadthafen Wolgast“ zu einer Beschlussvorlage umzuwandeln.

Der Vorsitzende erläutert, dass dieser Antrag später zum Tagesordnungspunkt direkt gestellt werden kann. Frau Koch ist mit dieser Verfahrensweise einverstanden.

Die Tagesordnung wird einstimmig angenommen.

–

zu TOP 5 Vorstellung Projekt WMP /Mühle Wolgast

Herr Müller von der Fa. Terraplan stellt sich kurz vor und erläutert anhand einer vorbereiteten Präsentation das Projekt. Terraplan hat sich darauf spezialisiert, Denkmäler zu sanieren. Er führt kurz zum Hintergrund der Firma aus und präsentiert Beispiele (z.B. Alte Mälzerei in Berlin Pankow) bereits durchgeführter Projekte. Konkret benennt er die einzelnen Schritte der Vorbereitung solcher Maßnahmen.

Ziel des Projektes ist es, aus dem leerstehenden Baudenkmal ein Wohngebäude / ein Wohnensemble zu machen, unter Wahrung der Eigenart des Baudenkmal und Erhalt des Denkmalstatus.

Im Vorfeld der Planungen wurden bereits mehrmals Gespräche mit der zuständigen Denkmalbehörde geführt. Hinzukommende Gebäudeteile sollen im hinteren Bereich des Grundstücks errichtet werden, um die Straßenansicht des Denkmals nicht zu beeinträchtigen. Auch die Brandschutzplanung ist bereits abgeschlossen. Mittels Ansichten aus unterschiedlichen Richtungen werden die geplanten Neubauten neben den historischen Gebäuden visualisiert.

Die Planung der Wohnungen wurden auf unterschiedliche Zielgruppen ausgerichtet. Die Quadratmeter der Wohnungen reichen von 43 m² bis 106m². Kleinere kompaktere Wohnungen überwiegen dabei.

Im Erdgeschoss ist ein kleines museales Nutzungskonzept vorgesehen. Auch die energetische Sanierung ist hier mit geplant. Die Wohnungen sollen später veräußert und von den Käufern (Anleger) dann vermietet werden.

Der Vorsitzende bedankt sich für die Ausführungen. Er bewertet die Pläne auf den ersten Blick als positiv.

Herr Pens fragt nach dem Umsetzungszeitraum. Herr Müller erklärt, dass sie den Bauantrag inzwischen eingereicht haben. Baustart ist für nächstes Jahr Frühjahr geplant.

Es gibt noch Fragen zum Architektenteam und zur Vermarktung, die Herr Müller beantwortet. Bei der Frage nach den Investoren, versichert Herr Müller, dass sie auch regionale Investoren abfragen.

Weitere Fragen gibt es nicht. Herrn Müller wird gedankt. Er verlässt die Sitzung.

Die Präsentation wird als Anlage zur Niederschrift genommen.

–

**zu TOP 6 Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Vorentwurf des BP Nr. 43 "Am Schanzberg I-westlich der Leerer Straße"
 Beschlussvorlage • StV Wolgast 01-BV 2026-051**

Der Vorsitzende ruft diesen Tagesordnungspunkt auf und übergibt das Wort an die Verwaltung.

Herr Fischer erläutert den Hintergrund der Beschlussvorlage. Frau Kunde ergänzt kurz. Eine kleine Diskussion entsteht. Es werden die genannten Gründe für die Planungsabsichten des Vorhabenträgers hinterfragt. Dazu wird im nichtöffentlichen Teil noch einmal ein Austausch erfolgen.

Der Vorsitzende lässt über den Beschlussvorschlag abstimmen.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung beschließt:

1. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 43 „Am Schanzberg I – westlich der Leerer Straße“ der Stadt Wolgast mit der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und der Begründung wird in der vorliegenden Fassung von 03-2026 gebilligt.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB soll durch öffentliche Auslegung der Vorentwurfsunterlagen des Bebauungsplanes Nr. 43 „Am Schanzberg I – westlich der Leerer Straße“ der Stadt Wolgast Stand 03-2026, bestehend aus Plan mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) und der Begründung erfolgen.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB von der Auslegung zu benachrichtigen.
4. Der Beschluss ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekanntzumachen

zur Beschlussfassung empfohlen – Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

zu TOP 7 **Barrierefreier Umbau Historisches Rathaus Wolgast - Genehmigung überplanmäßiger Auszahlungen gem. § 50 KV M-V**
Beschlussvorlage • StV Wolgast 01-BV 2026-041/1

Nachdem der Vorsitzende den Tagesordnungspunkt eröffnet hat, übergibt er das Wort an Herrn Hörnig. Dieser erläutert noch einmal die Maßnahme und die aufgetreten Mehrkosten. Die Präsentation, welche der Beschlussvorlage beigelegt war, soll die Entstehung der Mehrkosten erläutern. Er gibt Auskunft zu den geplanten Kosten und zu den leider sehr schlechten Submissionsergebnissen.

Er erläutert, welche Sparmaßnahmen aufgrund der Kostenentwicklung auch bereits vorgenommen wurden (z.B. Verzicht auf automatische Türöffner).

Frau Kunde führt ergänzend zur Förderung aus und zur Gefahr der Rückforderung der Mittel durch das Land.

Die Mittel Ziesebrücke werden durch Herrn Wendlandt als Deckungsmittel als nicht geeignet angesehen, da er die Durchführung dieser Maßnahme als notwendig ansieht.

Frau Kunde und Frau Egleder-Mattern geben Auskunft zu den Hintergründen der Deckungsmittelsuche. Der Teilhaushalt, in welchem gesucht werden musste, gibt derzeit (Jahresbeginn) nicht wirklich Alternativen her. Darüber hinaus wurde genau geschaut, welche der Maßnahmen ggf. noch einmal rückstellbar sind. Dazu zählte aufgrund der Bauwerksbegutachtung auch die Brücke.

Herr Friszewski teilt mit, dass seiner Meinung nach die Ziesebrücke durchaus noch länger hält, da die Inanspruchnahme derzeit nicht hoch ist (überwiegend Fahrräder, wenige Fahrzeuge).

Frau Geuther vom Büro Neuhaus & Partner (beauftragtes Planungsbüro für die Maßnahme Historisches Rathaus) erläutert die Hintergründe der Mehrkosten aufgrund der Besonderheit des Denkmals, der fehlenden Unterlagen und der Überraschungen, die solch ein altes Gebäude bietet.

Herr Pens fragt noch einmal nach den Fördermitteln, ob diese gedeckelt sind. Frau Kunde bejaht dies.

Die Frage nach den Deckungsmitteln wird noch einmal in Bezug auf die Mittel der Friedhofszufahrt gestellt. Hier gab es anscheinend ein Missverständnis zur Art der geplanten Zufahrt. Die Stadtvertreter gingen bislang davon aus, dass es sich um eine neue Zuwegung zum Friedhof für die Einwohner der Stadt Wolgast handeln würde. Tatsächlich waren die in diesem Haushaltsjahr eingestellten Mittel nur für einen Wirtschaftsweg für den Bauhof/Friedhofsverwaltung gedacht. Diese werden von den Bauausschussmitgliedern dann doch auch als geeignete Deckungsmittel für das Historische Rathaus angesehen. Der Wunsch zum Bau einer alternativen Zuwegung/Zufahrt zum Friedhof (von der Saarstraße) bleibt und soll in den nächsten Haushaltsplanungen berücksichtigt werden.

Es erfolgt die Abstimmung zum Beschlussvorschlag.

Beschlussvorschlag:

Die Wolgaster Stadtvertretung beschließt nach § 22 KV M-V in Verbindung mit §50 KV M-V die überplanmäßige Auszahlung i.H.v. 220.000,00 € für die investive Maßnahme *Barrierefreier Umbau Historisches Rathaus Wolgast*. Die Höhe der überplanmäßigen Ausgabe ergibt sich aus den in der Begründung genannten zusätzlichen Ausführungen aufgrund der Gegebenheiten im Bestand und der vorliegenden Angebote der TGA-Gewerke und der voraussichtlichen vergabekosten der Ausbaugewerke.

Die Deckung der überplanmäßigen Auszahlung in Höhe von 220.000,-€ muss komplett durch Deckungsmittel belegt sein. Die Sicherung der Deckung erfolgt wie folgt:

| | | |
|---------------|---|-------------|
| 11401.78522 | Haushaltsrest aus 2025 Renovierungskosten Hist. Rathaus WLG | 28.397,43€ |
| 51103.7844 | Haushaltsrest aus 2025 Städt. Eigenanteil und nff. Kosten Hist. Rathaus WLG | 60.000,00€ |
| 54100.2026001 | Verschiebung Planungskosten Ziesebrücke Ersatzneubau nach 2027 | 98.000,00€ |
| 55300.2026002 | Verschiebung Maßnahme Zufahrt Alter Friedhof WLG nach 2027 | 48.000,00€ |
| Summe | | 234.397,43€ |

Mit diesem etwas über der Bedarfssumme liegendem Betrag sollen weitere Risiken (bei den Ausbaugewerken liegen noch keine Angebote vor) abgesichert werden.

Für die Maßnahme werden Städtebaufördermittel verwendet. Diese sind jedoch auf die im Antrag berechnete Summe limitiert. Eine nachträgliche Erhöhung der Förderobergrenze ist ausgeschlossen. Die Mehrkosten müssen durch den städtischen Haushalt aufgebracht werden.

zur Beschlussfassung empfohlen – Ja 8 Nein 0 Enthaltung 1 Befangen 0

zu TOP 8 Einleitung eines Vergabeverfahrens für Planungsleistungen Ausbau der Baustraße 2. BA in Wolgast
Beschlussvorlage • HA Wolgast 01-BV 2026-055

Der Vorsitzende ruft den Tagesordnungspunkt auf und übergibt das Wort an Frau Kunde.

Frau Kunde erläutert, dass die Maßnahme bereits seit längerem geplant war und gerade der Zweckverband auf die Durchführung dieser Gemeinschaftsmaßnahme wartet. Der Landkreis hatte die Verpflichtungsermächtigung für die Baukosten in den nächsten Haushaltsjahren im Rahmen des Haushaltsgenehmigungsverfahrens gestrichen. Allerdings blieben die Planungskosten erhalten. Nun soll schon mal die Planung beauftragt werden, um – sobald die Haushaltsgelder für den Bau bereitgestellt werden konnten – auch zügig mit dem Bau beginnen zu können.

Herr Wodtke bestätigt, dass Planung und Bau bereits seit längerem geplant sind, jedoch in der Vergangenheit zurückgestellt wurden, aufgrund der Ausbaumaßnahme Breite Straße. Eine parallele Maßnahme sollte verhindert werden.

Es erfolgt die Abstimmung.

Beschlussvorschlag:

Der Hauptausschuss beschließt gemäß §22 Abs. 4a Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern die Einleitung des Vergabeverfahrens für die Planungsleistungen Ausbau der Baustraße 2. BA in Wolgast.

zur Beschlussfassung empfohlen – Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

zu TOP 9 Einleitung eines Vergabeverfahrens für die Planungsleistung Deckensanierung Netzebänder Straße in Wolgast
Beschlussvorlage • HA Wolgast 01-BV 2026-056

Der Vorsitzende leitet ein und teilt mit, dass auch die Netzebänder Straße schon einige Male Thema war.

Herr Wodtke spricht die Problematik der Erweiterung der Biogasanlage an und auch die Frage nach der Belastung der Straße durch die Fahrzeuge zur Biogasanlage. Eine Beteiligung der Firma hätte gefordert werden sollen. Ähnlich sehen es auch andere Stadtvertreter.

Frau Kunde erläutert dazu, dass es eine öffentliche Straße ist, die durch jedermann genutzt werden kann. Und solange keine Tonnagebegrenzung existiert, kann sie auch durch schwere LKW uneingeschränkt befahren werden. Im Rahmen des früher geltenden Straßenbaubeitragsrechts konnten Anlieger, die die Straße über das übliche Maß hinaus benutzten, für die notwendigen Mehrkosten beim Ausbau (z.B. andere Ausbauklasse) zu höheren Beiträgen herangezogen werden. Eine solche Möglichkeit gibt es nun nicht mehr. Kein Anlieger wird beteiligt, auch nicht die Eigentümer der Biogasanlage. Ob die Vereinbarung einer finanziellen Beteiligung des Vorhabenträgers an der Straßensanierung im Durchführungsvertrag zum vbz BP 6 Wolgast möglich und rechtlich einwandfrei gewesen wäre, ist fraglich. Eine solche Vereinbarung erfolgte auch nicht.

Vor der Abstimmung schlägt der Vorsitzende vor, den Text des Beschlussvorschlags zu ändern: statt DECKENSANIERUNG soll nur SANIERUNG im Beschluss stehen (auch in der Bezeichnung), da voraussichtlich mehr als nur die Decke erneuert werden muss.

Unter Berücksichtigung dieses Vorschlags wird über den Beschlussvorschlag abgestimmt.

Beschlussvorschlag:

Der Hauptausschuss beschließt gemäß §22 Abs. 4a Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern die Einleitung des Vergabeverfahrens für die Planungsleistungen **Sanierung** Netzebänder Straße in Wolgast.

geändert zur Beschlussfassung empfohlen – Ja 8 Nein 1 Enthaltung 0 Befangen 0

zu TOP 10 Projekt "Lotsenturm im Stadthafen Wolgast"
InfoVorlage • StV Wolgast 01-IV 2026-052

An dieser Stelle stellt Frau Koch für die AfD-Fraktion den Antrag, die bisherige Infovorlage in eine Beschlussvorlage umzuwandeln.

Es erfolgt zunächst die Abstimmung über den Antrag.

Abstimmung über diesen Antrag: 4 Ja, 3 Nein, 2 Enthaltungen - mehrstimmig angenommen.

Herr Friszewski erläutert die Hintergründe des zuvor gestellten Antrags und auch die von der Fraktion gesehenen Probleme mit dem Vorhaben. Die Geeignetheit des Baugrunds, des neuen Standorts und die Machbarkeit der späteren Nutzung und Bewirtschaftung ohne zusätzliches Personal wird in Frage gestellt.

Frau Koch berichtet über die Diskussion z.T. in den Sozialen Medien. Sie schlägt einen Volksentscheid zu diesem Projekt vor.

Herr Pens führt aus, dass es einen Mehrheitsbeschluss zur Fortführung der Maßnahme gibt. Eine Mehrheit der CDU-Fraktion ist auch weiterhin dafür.

Herr Fischer stellt noch einmal klar, dass es heute hier bei der Abstimmung darum geht, ob dieses Schreiben in der Form an die Untere Rechtsaufsichtsbehörde gesendet werden soll.

Herr Friszewski führt aus, dass die AfD-Fraktion nicht mit dem Schreiben in Verbindung gebracht werden möchte, da sie inhaltlich nicht dahintersteht.

Herr Wodtke macht deutlich, dass seine Fraktion nach wie vor hinter dem Projekt steht. Für die Entwicklung des Hafensbereiches wäre es ein positives Projekt und sollte unbedingt weitergeführt werden. Investitionen in den Bereich sind unbedingt notwendig.

Herr Möws ist zwiegespalten und berichtet auch, dass gefühlt eine Mehrheit der Bevölkerung nicht hinter dem Projekt steht. Auch er wäre daher für eine Beteiligung der Bevölkerung.

Herr Wendtland bezweifelt ebenfalls die Machbarkeit der Erstellung und Betreuung eines solchen Lotsenturms durch die Stadt. Die Priorität ist hier seines Erachtens erst einmal bei anderen Projekten.

Herr Bergemann verweist auf das Transparenzversprechen des Bürgermeisters. Auch er spricht sich für eine öffentliche Diskussion zum Vorhaben aus. Ihm fehlt im Text die Nachhaltigkeitsbegründung. Dies wird der Rechtsaufsicht seiner Meinung nach nicht reichen.

Herr Fischer stellt noch einmal klar, dass es um einen Antrag geht. Dieser muss bis zum 01.05.2026 eingereicht sein. Für eine Bürgerbeteiligung vorab wäre insofern keine Zeit mehr.

Ein Beschlussvorschlag wird formuliert.

Anschließend erfolgt die Abstimmung darüber.

Der Bauausschuss empfiehlt der Stadtvertretung, dass die nachfolgende Begründung bei der Unteren Rechtsaufsichtsbehörde so vorgelegt werden soll.

„Die Voraussetzungen des § 17a Abs. 2 GemHVO-Doppik M-V sind nach diesseitiger Auffassung gegeben.

Die Betreuung des öffentlichen Wolgaster Stadthafens mit seinen Einrichtungen stellt nach der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern eine originäre gemeindliche Pflichtaufgabe dar. Sie ist als Angelegenheit des eigenen Wirkungskreises beziehungsweise als wirtschaftliche Betätigung zulässig.

Alle Einrichtungen zur Betreuung des Stadthafens unterliegen als maßgebliche Folge dem Betreiberzweck. Zwecknotwendige Einrichtungen in Häfen sind, zudem ausgehend von anderen Häfen in Mecklenburg-Vorpommern, nicht nur Einrichtungen mit Versorgungscharakter, sondern auch Gemeinschaftseinrichtungen die dem Aufenthalt der Hafennutzer oder touristischen Zwecken dienen.

Die Maßnahme ist u.a. aufgrund der Tatsache der nahenden Fertigstellung der Ortsumfahrung, zirka 2029, auch erforderlich und aus weiteren Gründen unaufschiebbar.

Gerade vor der Fertigstellung der Ortsumfahrung Wolgast muss sich die Stadt Wolgast auf die Belebung der Innenstadt konzentrieren.

Eine Ortsumfahrung **nimmt der Innenstadt Verkehr ab**, aber sie **belebt sie nicht von selbst**. Wenn bisher ein Teil der Frequenz allein aus Durchgangsverkehr, spontanen Stopps und Sichtbarkeit an der Hauptdurchfahrt kam, kann mit der Umleitung der Verkehrsströme genau diese spontane Nachfrage wegbrechen. Dann drohen **sinkende Besucherfrequenzen, Umsatzrückgänge im Handel und in der Gastronomie, mehr Leerstand und ein weiterer Attraktivitätsverlust der Altstadt/des Hafens**. Diese Gefahr wurde in verschiedenen Städten mit Ortsumfahrungen wahrnehmbar. Die Belebung der Innenstadt/Hafens ist seit vielen Jahren eines der größten städtebaulichen Herausforderungen der Stadt Wolgast, siehe ISEK, tour. Markenkonzept, Standortanalysen. Die Aussage, dass Innenstädte ein attraktives Angebot mit hohem Frequenzpotenzial brauchen, wird auch vom Bundeswirtschaftsministerium so beschrieben. ([Perspektiven für eine lebendige Stadt](#)).

Fachlich heißt das meist: mehr Aufenthaltsqualität, bessere öffentliche Räume, ein klareres Zentrum, Nutzungsvielfalt, Veranstaltungen, Gastronomie, kurze Wege, gute Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Rad sowie eine erkennbare städtebauliche Identität.

Wesentlich ist daher die Hafenentwicklung zu forcieren.

Die Hafenentwicklung ist auf der Grundlage der durch das Land M-V geförderten touristischen Markenkonzeption sowie der Standortanalysen, insbesondere Hafen, der wesentliche Faktor für die touristische Entwicklung der Stadt Wolgast und deren Partizipation an den touristischen Potentialen der Destination Insel Usedom. Touristische Entwicklung bedeutet Wirtschaftsentwicklung und folglich die Erschließung von Gewerbe und touristischen Investition in der Stadt Wolgast.

„Der Hafen ist das Herz der Stadt Wolgast. Attraktivitäten an diesem Ort stärken nicht nur den Tourismus, sondern auch das Stadtbild, die lokale Wirtschaft und die Identifikation der Bürgerinnen und Bürger mit ihrer Stadt.“

Der Lotsenturm ist aus mehreren Gründen für die Stadt Wolgast von besonderer Bedeutung, denn er bietet die Möglichkeit die touristische Entwicklung der Stadt Wolgast positiv beeinflussen.

Die Umsetzung der Markenkonzeption und Standortanalysen würden ins Leere laufen, würde gerade hochgeförderte Maßnahmen und Projekte wie der Lotsenturm die Einrede der Konsolidierung vorgehalten. Tatsächlich wiegen die positiven Effekte für die Stadt Wolgast weit höher.

Der Lotsenturm kann mit begrenzten Mitteln, insbesondere unter der Berücksichtigung der Leaderförderung sowie der Drittmittel, eine überproportionale Außenwirkung entfalten.

Er stärkt das touristische Profil des Ortes, schafft einen konkreten Besuchsanlass, erhöht die Attraktivität für Gäste und Einwohner kann damit wichtige touristische Impulse für die gesamte Kommune auslösen.

Gerade für eine finanzschwache Kommune ist ein derartiges „Leuchtturmprojekt“ kein Luxus, sondern ein strategisches Instrument der Standortentwicklung.

Der **Stadthafen in der Stadt Wolgast ist der stärkste identitätsprägende Ort** ist. Wenn dort nichts erlebbar ist, verschenkt die Stadt genau den Bereich, der sie von anderen Orten unterscheidet.

Die Bedeutung liegt vor allem in fünf Punkten:

1. Der Hafen ist das natürliche Aushängeschild der Stadt.

Er ist Ort mit dem höchsten Wiedererkennungswert, mit Geschichte, Wasserlage, Atmosphäre und Blickbeziehungen. Attraktivitäten am Hafen machen aus diesem Potenzial einen konkreten Grund, den Ort zu besuchen und dort Zeit zu verbringen.

2. Touristen erwarten das Besondere genau dort.

Wer in unsere Stadt fährt, will in aller Regel Wasser, maritime Identität, Promenade, Gastronomie, Aufenthaltsqualität und Erlebnis. Wenn die Stadt diese Erwartungen nicht am Hafen erfüllt, wirkt sie austauschbar. Das Alleinstellungsmerkmal der Stadt Wolgast im Kontext des Badetourismus der Insel Usedom würde gestärkt.

3. Der Stadthafen kann Frequenz und Kaufkraft bündeln.

Ein attraktiver Hafen zieht Besucher an, verlängert Aufenthaltszeiten und stärkt Gastronomie, Einzelhandel, Hotellerie und touristische Angebote. Gerade dort entstehen die stärksten Synergieeffekte, weil sich Bewegung, Aussicht, Veranstaltungen und Wirtschaft an einem Ort konzentrieren lassen.

4. Der Stadthafen verbindet Stadtentwicklung mit Image.

Ein gut gestalteter Hafen verbessert nicht nur das touristische Angebot, sondern auch das Selbstbild der Stadt Wolgast. Er schafft Identifikation für Einwohner und prägt das Bild nach außen. Eine Hafenstadt ohne attraktiven Hafen schwächt ihre eigene Marke.

5. Öffentliche Investitionen wirken dort oft sichtbarer als anderswo.

Maßnahmen am Stadthafen haben meist eine hohe Außenwirkung, weil sie an einem symbolischen und stark frequentierten Ort stattfinden. Deshalb können sie für die Gesamattraktivität der Stadt Wolgast deutlich mehr bewirken als vergleichbare Investitionen an weniger prägenden Standorten.

Das Projekt Lotsenturm ist mehr als nur ein Aussichtspunkt, denn er bietet mehr als Aussicht, sondern auch Aufenthaltsqualität und verbindet maritime Geschichte der Stadt Wolgast.

Das Zusammenspiel von **Wasser und Stadtraum** schafft an der Wasserkante des Stadthafens Identität und Unverwechselbarkeit; zugleich zeigen Studien des Bundes, dass **Aufenthaltsqualität und Ambiente Frequenz für Handel und Innenstadt erzeugen** ([WP_77.pdf](#))

Der positive Effekt liegt in mehreren Ebenen zugleich:

Ein solcher Turm macht den Hafen vom reinen Funktionsraum zum **Besuchsziel**, verlängert die **Verweildauer**, schafft einen klaren **Anlass zum Aufenthalt** und verbindet die Stadt Wolgast mit seiner großen maritimen Geschichte. Genau diese Mischung ist für Hafenstädte wie die Stadt Wolgast wertvoll, weil sie nicht nur Touristen anspricht, sondern auch Einheimischen einen identitätsstiftenden Ort gibt. In der europäischen Hafenstadtforschung wird Waterfront-Regeneration ausdrücklich als Chance beschrieben, die **Wirtschaft zu beleben**, die **Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit** zu stärken und die **Lebensqualität** am Wasser zu erhöhen. Hinzu tritt, dass es einen historisch-baulichen Bezug gibt.

Ein starkes Beispiel ist Stralsund ([Stadterneuerungsgesellschaft Stralsund mbH](#)). Dort wurde das **OZEANEUM auf der nördlichen Hafinsel** nach Angaben der Stadterneuerungsgesellschaft als das **größte strategische Projekt** der Stadtsanierung entwickelt. Zugleich wurden die Freiflächen am Wasser neugestaltet, um Flanieren, Verweilen und Blickbeziehungen zur Altstadt zu ermöglichen. Das ist genau die Logik, die auch für einen Lotsenturm spricht: nicht nur ein Bauwerk hinstellen, sondern den Hafenraum als Erlebnis- und Aufenthaltsort aufwerten. Dass das funktioniert, zeigen auch die Besucherzahlen: Bis Ende November 2023 zählte das Deutsche Meeresmuseum im OZEANEUM bereits **über 565.000 Besucherinnen und Besucher**.

Bremerhaven ist das zweite belastbare Beispiel ([Rund um die Havenwelten – Bremerhaven.de](#)). Die Stadt beschreibt die **Havenwelten** selbst als das „**touristische Herz der Seestadt**“; dort werden maritime Geschichte, Promenade, Aussichtspunkt, Marina, Shopping und Erlebnisangebote gebündelt. 2024 verzeichnete Bremerhaven laut Stadt **4,7 Millionen Tagesreisen, 540.000 Übernachtungen**, einen touristischen **Bruttoumsatz von 258,1 Millionen Euro** und **mehr als 1,1 Millionen Besuche** in Museen und Erlebniswelten. Das beweist nicht, dass eine Aussichtsplattform allein diese Werte erzeugt. Es zeigt aber klar, dass **maritime Leuchtturmprojekte im Hafen**, wenn sie in ein Gesamtquartier eingebettet sind, erhebliche Stadt- und Wirtschaftseffekte auslösen können.

Ein **kleineres, aber sehr anschauliches Beispiel** ist die „**Alte Liebe**“ in Cuxhaven ([Alte Liebe](#)). Das ist keine große Museumsarchitektur, sondern eine historische, kostenfrei zugängliche Aussichtsplattform am Hafen. Sie bietet Schiffsbeobachtung, einen maritimen Erzählort mit Schiffsansagedienst und ist zugleich Ausgangspunkt für Fahrten zu Inseln und Seehundsbänken. Der Punkt ist wichtig: Schon ein vergleichsweise einfaches Bauwerk kann am Hafen ein **dauerhaftes, niedrighwelliges Besuchsmotiv** schaffen, wenn Aussicht, maritime Atmosphäre und Nutzung sinnvoll zusammenkommen.

Als positives Vergleichsbeispiel kann das Krantor (Żuraw) in Danzig angeführt werden. Das historisch als Stadttor und Hafenkran errichtete Bauwerk wurde zu einem öffentlich zugänglichen Erlebnisort maritimer Geschichte weiterentwickelt und zählt heute zu den prägenden Wahrzeichen des Hafenraums. Das Beispiel verdeutlicht, dass ein markantes maritimes Bauwerk geeignet ist, touristische Anziehungskraft, Aufenthaltsqualität und die identitätsstiftende Wirkung eines Hafenbereichs nachhaltig zu stärken.

Die geplante Errichtung des Lotsenturms dient der nachhaltigen touristischen und städtebaulichen Stärkung des Hafenbereichs als zentralem Identitäts- und Entwicklungsraum der Stadt Wolgast. Die Maßnahme schafft einen eigenständigen Besuchsanlass, erhöht die Aufenthaltsqualität im Hafenbereich, stärkt die maritime Profilbildung des Ortes und unterstützt die Belebung der Innenstadt sowie des örtlichen Gewerbes. Sie dient damit der Verbesserung der wirtschaftlichen Entwicklungsbedingungen der Gemeinde und steht der Wiedererlangung ihrer dauernden Leistungsfähigkeit nicht entgegen. Die Finanzierung der Maßnahme sowie die hieraus entstehenden Folgekosten wurden geprüft; sie sind im Finanzplanungszeitraum darstellbar und gefährden den Haushaltsausgleich nicht.

Auf die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung (Anlage) wird verwiesen.

Im obersten Stockwerk soll auf ca. 25 m² ein Trauzimmer und Seminarraum entstehen. Die mittlere Etage soll für Ausstellungen, Schiffsbau und die verschiedenen Kursangebote genutzt werden. Im Erdgeschoss

werden die Räumlichkeiten dann für kleinere öffentliche Veranstaltungen bereitstehen, welche jeder mieten kann.

Für die Planung und Umsetzung des Vorhabens wurde eine Kostenschätzung erstellt.

Zudem wird der Lotsenturm keinen Sanitärbereich benötigen, weil das bisher durch die Weiße Düne genutzte in der Nähe gelegene Gebäude in der Hafestraße 4 zukünftig zu einem Sanitärgebäude umgebaut werden kann. Der bisher geplante Ort für den Neubau des Sanitärgebäudes kann wiederum als Parkflächen in direkten Bezug zum Lotsenturm ausgebaut werden.

Zusammenfassung:

Die Errichtung eines Lotsenturms als Aussichtsturm und zugleich als Erlebnisraum maritimer Geschichte stellt eine Maßnahme von besonderer Bedeutung für die städtebauliche, touristische und strukturelle Entwicklung der Stadt Wolgast. Der Stadthafen prägt in besonderer Weise die Identität, das Erscheinungsbild und die Außenwahrnehmung der Stadt. Wolgast ist Teil der Tourismusdestination Insel Usedom. Mit der vorgesehenen Investition wird ein qualitativvoller Anziehungspunkt geschaffen, der geeignet ist, die touristische Attraktivität des Hafensbereichs nachhaltig zu steigern, die Aufenthaltsdauer von Besucherinnen und Besuchern zu erhöhen sowie zusätzliche Frequenz für Gastronomie, Einzelhandel und weitere örtliche Angebote zu erzeugen. Zugleich leistet das Vorhaben einen Beitrag zur Aufwertung des öffentlichen Raumes und zur Stärkung der maritimen Profilbildung nach dem Markenkonzept der Stadt Wolgast. Die Maßnahme dient damit der Verbesserung der wirtschaftlichen und strukturellen Entwicklungsbedingungen des Standortes und ist geeignet, positive Folgewirkungen für die Stadt Wolgast insgesamt auszulösen. Sie wird nicht als Investition zur Erfüllung einer originären Pflichtaufgabe begründet, sondern als Vorhaben, das der Wiedererlangung der dauernden Leistungsfähigkeit dient beziehungsweise dieser nicht entgegensteht. Die Finanzierung der Maßnahme mit erheblichen Fördermitteln aus Leader und Drittmitteln sowie die daraus resultierenden Folgekosten wurden geprüft und dargelegt. Nach gegenwärtiger Bewertung stehen die mit dem Vorhaben verbundenen Belastungen dem Haushaltsausgleich im Finanzplanungszeitraum nicht entgegen. Gleich geeignete, jedoch wirtschaftlich oder funktional vorzugswürdige Alternativen mit vergleichbarer städtebaulicher und touristischer Wirkung sind nicht ersichtlich und auch vor dem Hintergrund der nahenden Ortumfahrung nicht zeitlich realisierbar.“

nicht zur Beschlussfassung empfohlen – Ja 1 Nein 4 Enthaltung 4 Befangen 0

zu TOP 11 Mitteilung zur 2. Beteiligung Gesamtfortschreibung Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) zweiter Entwurf 2026
InfoVorlage • StV Wolgast 01-IV 2026-054

zur Kenntnis genommen –

zu TOP 12 Billigung der Niederschrift vom 05.03.2026 - öffentlicher Teil

Die Niederschrift vom 05.03.2026 – öffentlicher Teil – wird einstimmig gebilligt.

–

zu TOP 13 Mitteilungen des Ausschussvorsitzenden

Keine Mitteilungen.

–

zu TOP 14 Mitteilungen der Verwaltung

Keine Mitteilungen.

–

zu TOP 15 Anfragen der Ausschussmitglieder

Frau Koch spricht hier noch einmal die eigentlich geplante Sperrung der Neuen Bahnhofstraße an. Derzeit benutzen jedoch nicht nur Baustellenfahrzeuge die Straße, sondern aufgrund der unzureichenden Absperrung befahren auch bereits viele andere die neue Straße.

In diesem Zusammenhang wird auch das Problem des nach wie vor gesperrten Radwegs durch Herrn Bergemann angesprochen.

Herr Fischer berichtet über eine Beratung zu diesem Thema am 15.04.26 mit der Straßenverkehrsbehörde, an der Herr Witt teilgenommen hat. Die Gefahren werden für den Radweg derzeit so stark gesehen, dass der Radweg noch nicht frei gegeben werden kann.

Dies sorgt – laut Frau Koch und Herrn Bergemann – aber dafür, dass die Fußgänger unnötigerweise auf die Fahrbahn ausweichen müssen. Dies erhöht u.U. die Gefahr noch einmal deutlich gegenüber der „normalen“ Nutzung des Radwegs, wenn dieser offiziell geöffnet ist.

Frau Kunde berichtet, dass der Bürgermeister klar und unmissverständlich die Errichtung einer Schrankenanlage für die Neue Bahnhofstraße (Fahrbahn) gefordert hat, um so den privaten Straßenverkehr auszuschließen. Hier zeigt das zuständige Straßenbauamt derzeit keine Reaktion und setzt nur auf Verkehrshindernisse, die von den LKW umfahren werden müssen. Die privaten PKW-Fahrer nutzen diese Möglichkeit daher auch. Hier muss ggf. die vollständige Sperrung durch die Stadt in Erwägung gezogen werden, um den Druck auf das Straßenbauamt zu erhöhen. Das ist jedoch eine Eskalationsstufe, die nicht wirklich erstrebenswert ist und auch zu Verzögerungen in der Gesamtmaßnahme führen kann.

Bezüglich des Radweges muss noch einmal geschaut werden, ob dieser nicht doch geöffnet werden kann. Ggf. geht es hier um Verkehrssicherungspflichten und Schadenersatzansprüche im Falle eines Unfalls, welche die offizielle Öffnung des Radweges derzeit noch verhindern. Allerdings ist der Radweg für die Wolgaster Bürger (gerade die Kleingartenbesitzer) sehr wichtig. Und Gefahren bestehen auch bereits jetzt. Dieses Thema muss deshalb noch einmal durch die Verwaltung eingehend geprüft werden.

Herr Friszewski kündigt an dieser Stelle bereits ein weiteres Thema für den nichtöffentlichen Teil an.

–

zu TOP 16 Einwohnerfragestunde II

Keine Anfragen.

–

zu TOP 17 Schließen des öffentlichen Teils der Sitzung

Der Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil der Sitzung und verabschiedet die Gäste.

Christoph Eigbrecht

Vorsitz

Kati Kunde

Schriftführung