

ISEK Fortschreibung Bergringstadt Teterow

Informationsveranstaltung 04. Oktober 2023

Julia Quade
Robert Wick

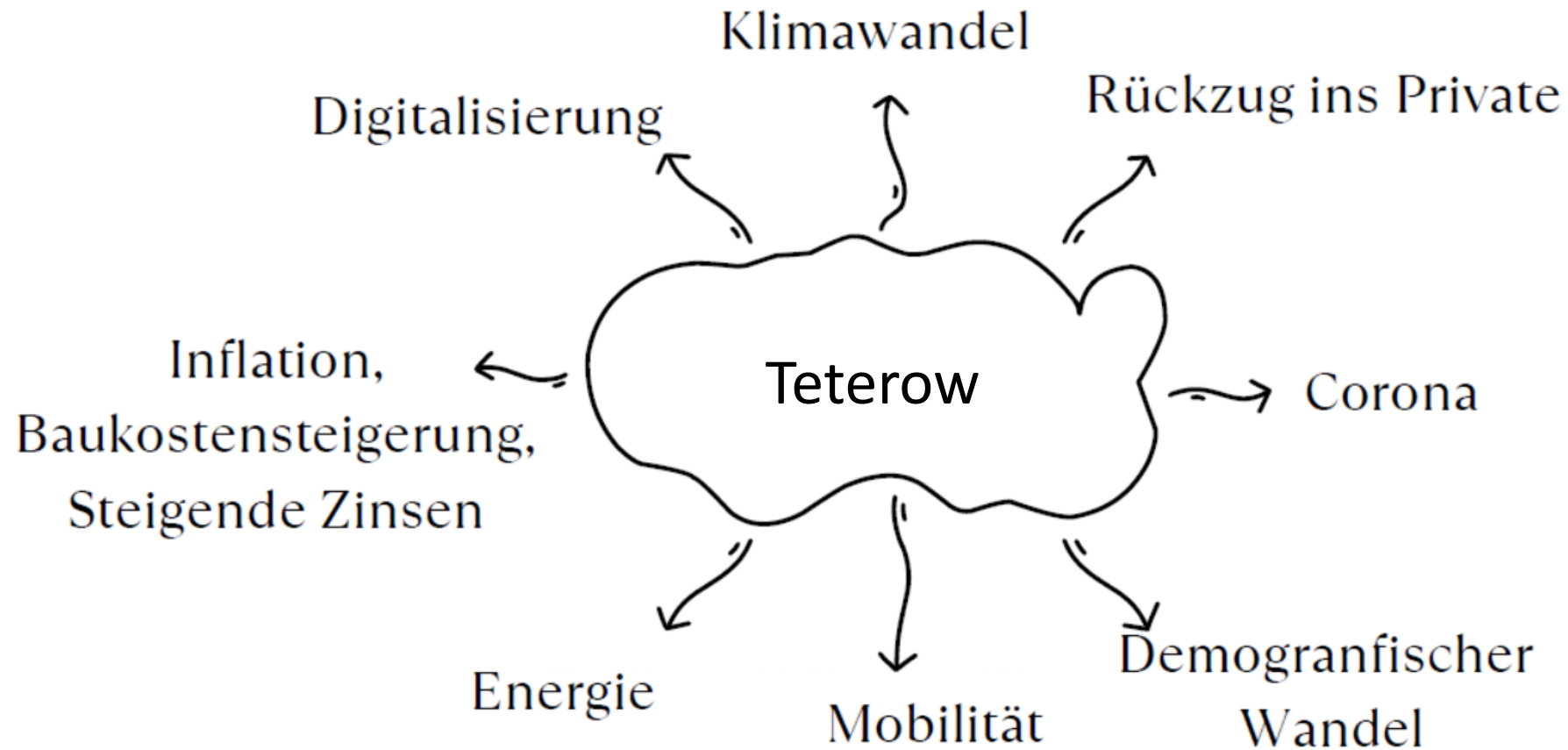
Definition ISEK

Integrierte Stadtentwicklungsplanung ist ein informelles, ziel- und umsetzungsorientiertes strategisches Steuerungsinstrument.

Integrierte Stadtentwicklungsplanung erweitert mit ihren kooperativen Verfahren das System der hoheitlichen Planung und öffnet es für bürgerschaftliches Engagement und Partizipation sowie für marktorientierte Handlungsformen (zum Beispiel städtebauliche Verträge).

Zudem koordiniert die Stadtentwicklungsplanung zwischen räumlichen Ebenen sowie zwischen Fachplanungen beziehungsweise Fachpolitiken und nutzt zu ihrer Umsetzung die formellen Instrumente, zum Beispiel der Bauleitplanung oder der Fachplanungen.

Stadtentwicklungskonzept – warum?



Warum benötigt Teterow ein ISEK?

1. Strategisches Steuerungsinstrument für einen Betrachtungszeitraum 2030/2035
2. Informelles Planungsinstrument, dass eine intensive Beteiligung und ein Einbringen seitens der Bürger ermöglicht
3. Betrachtung eines breiten Spektrums von Themen und somit auch Aussagen zu vielen relevanten Themen
4. Grundlage für die Beantragung von Fördermitteln

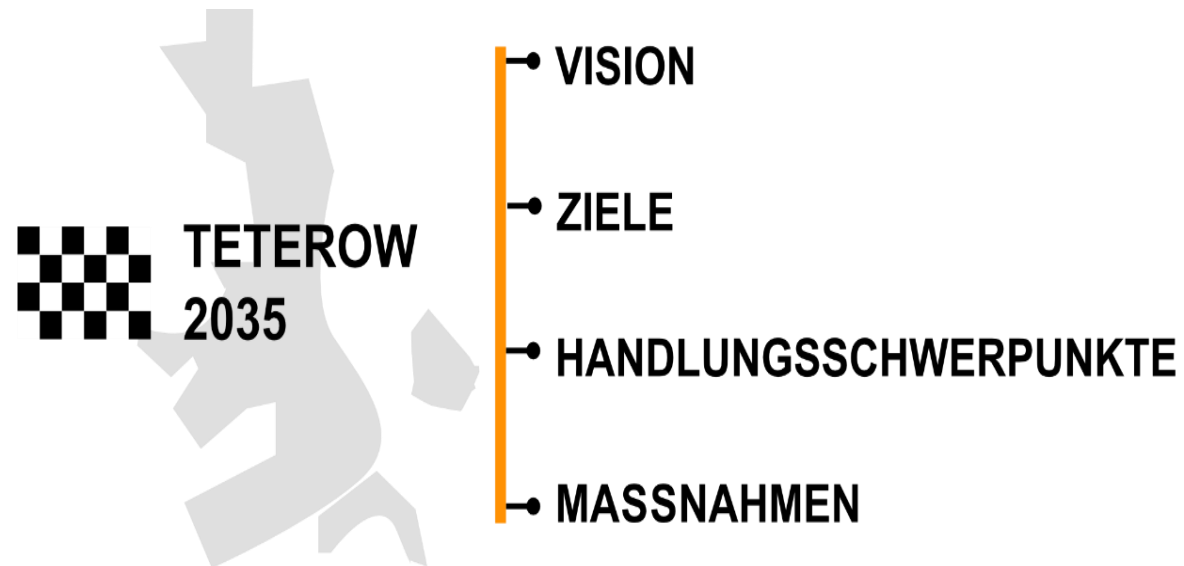


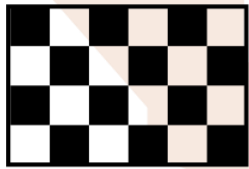
Gliederung ISEK Bergringstadt

1. Vorbemerkung
2. Bestandsanalyse und Bewertung
Vorhandene Planungen, Städteräumliche Gliederung, demografische Entwicklung, Wohnungsmarktentwicklung, Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung, Infrastruktur, Grün- und Freiflächen, **SWOT**
3. **Entwicklung der Bergringstadt Teterow – Leitbild, Vision, Ziele, Handlungsschwerpunkte, Maßnahmen**
4. **Umsetzungsstrategien**
5. **Schwerpunktgebiete**

Stärken	Schwächen
• Gute Ausstattung mit Arbeitsstätten • Gute Ausstattung der sozialen Infrastruktur • Gute Ausstattung mit Bildungsangeboten • geringer Wohnungsleerstand • landschaftlich reizvolles Umfeld • hoher Sanierungsstand von Gebäuden und Flächen in der historischen Altstadt • gute Ausstattung naturräumlicher Naherholungsbereiche • Tradition und Geschichte (Grasrennbahn aus den 20er Jahren, Bergringstadion, ...) • Baukulturell vielfältige Bausubstanz	• Mangel an großen Wohnungen für Familien (<3 Zimmer) • Mangel an barrierefreiem Wohnraum • Mangel an altersgerechtem Wohnraum • Mangelnde Freizeit- und Kulturangebote für Jugendliche, kein Kino, keine Disko • Leerstand von Wohn- und Gewerbeflächen in der historischen Altstadt • Kaum städtische Flächen und Immobilien in der Gesamtstadt vorhanden • Leerstand privater Großimmobilien in Zentraler Lage (ehem. Landratsamt) • Mangelnde Barrierefreiheit bei Wegen und Gebäuden (z.T. durch Vorgaben – Denkmalschutz) • Ältere Bevölkerung ist überrepräsentiert
Chancen	Risiken
• Zuzugswunsch durch Wirtschaftswachstum • hohe Einpendler Quote • Kompakte Struktur, Stadt mit kurzen Wegen (Kleinstadtvorteil) • Lage am Wasser (Teterower See, kleine Peene) • Hohe Landschaftsbildbewertung • Wasserverlauf in der Stadt • Lage in der „Regiopole Region Rostock“ • Lage in der Tourismusregion „Mecklenburgische Schweiz“ • Kunsttradition Keramik, Bildhauerei und Malerei • Burgwallinsel, mittelfrühes Konzept für eine angemessene museale und touristische Aufbereitung • „Altes Stellwerk“ in städtischem Besitz • überregionaler Radweg Schlösserrundweg • regionaler Radweg	• Überwiegend (energetisch) unsanierter Bestand in den Neubaugebieten • Mehrgeschossige Wohngebäude überwiegend ohne Aufzug • CO₂-Umlage bedroht Finanzkraft der Wohnungsversorger • fehlende Flexibilität bei der Anpassung des Wohnungsbestandes • hohe Baukosten • verändertes Einkaufsverhalten • geringe Einkommen

Zielpyramide





TETEROW 2035

Arbeits-, Erlebnis- und Lebensort für alle
Bewohner:innen, Nachbarn und Gäste

Zielgruppe: Familien

Attraktive bezahlbare
Wohnstandortalternative für den Raum
Rostock

Vision

Mit dem Erneuerungsprozess im Teterower Stadtkern ist es gelungen, das **wertvolle historische Stadtbild** zu erhalten und den Stadtkern trotz schwieriger Rahmenbedingungen zu revitalisieren.

Stadtentwicklung stellt sich aber als Daueraufgabe und Prozess dar, der selten abgeschlossen ist. Kontinuierlich erwachsen neue Problemlagen, die einer Lösung bedürfen. Auch wenn mit der baulichen **Erneuerung des historischen Stadtkerns** die Stadt eine der zentralen Aufgaben der Vergangenheit erfolgreich abschließen konnte, steht die Stadt vor neuen Herausforderungen.

Demografischer Wandel, Klimakrise und die noch nicht absehbaren Folgen der **Coronapandemie** sind die nächsten Herausforderungen, die die Berggringstadt Teterow bewältigen muss.

Als **belebtes Mittelzentrum** mit einem umfangreichen und breit **ausdifferenzierten Arbeitsplatzangebot** verfügt Teterow über ein **beachtliches Potenzial**, sich für die Zukunft erfolgreich zu positionieren.

- In Teterow konzentrieren sich vielfältige **Dienstleister** und **Einzelhandelseinrichtungen**, die ihren Einzugsbereich in einem Umkreis von ca. 25 km um Teterow haben.
- Aufgrund der **hohen Anzahl von Gewerbebetrieben** und der daraus resultierenden Anzahl an **Arbeitsplätzen** ergibt sich für Teterow ein Überschuss an Einpendlern.
- Teterow verfügt über eine **ausdifferenzierte Schullandschaft**.
- Die Umgebung der Berggringstadt wird geprägt von dem attraktiven Naturraum Mecklenburgische Schweiz.
- Sowohl über das Schienennetz der DB als auch über die A19 ist Teterow sehr gut an das Fernverkehrsnetz angeschlossen.

Ausgehend von diesen Standortvorteilen sieht sich die Berggringstadt als **Wohnstandort mit Potenzial** im ländlichen Raum. Diese Standortvorteile sollen dazu beitragen, langfristig die Stadt trotz der demografischen Probleme auf dem aktuellen Bevölkerungsstand zu halten, wenn nicht sogar ein geringfügiges Bevölkerungswachstum einzuleiten. Die Auslastung der Infrastruktur ist dabei nicht nur ein zentrales stadtentwicklungspolitisches Ziel, sie erscheint sowohl unter ökologischen als auch unter ökonomischen Gesichtspunkten sinnvoll und geboten. Die wichtigste **Zielgruppe** sind dabei **Familien**. Als **Wohnstandort** bietet Teterow nicht nur den Familien kurze Wege zu den verschiedenen Bildungs- und Betreuungseinrichtungen. Auch das vielfältige Freizeitangebot, das in erster Linie von den örtlichen Vereinen getragen wird, ist über kurze Wege zu erreichen. Für Familien bedeutet dies ein deutliches Plus an

Lebensqualität, da im Vergleich zu vielen anderen Orten im Umkreis ein deutlich breiteres Angebot vorhanden und auch einfacher wahrzunehmen ist.

Die räumliche Ausstrahlung von Teterow soll sich aber nicht nur auf die Dörfer und umliegenden Ortschaften der Umgebung reduzieren. Digitalisierung und Homeoffice verändern derzeit die Arbeitsstrukturen in der deutschen Wirtschaft. Das Arbeitsleben steht vor grundlegenden Änderungen. Die Präsenz am Arbeitsplatz wird sich in der Zukunft deutlich reduzieren. Bei reduzierten Präsenzzeiten am Arbeitsplatz rückt der Wohnstandort Teterow deutlich näher an den Arbeitsplatzstandort Rostock heran. Im Vergleich zum Rostocker Speckgürtel kann Teterow mit deutlich niedrigeren Bodenwerten punkten.

Deshalb sieht die Stadt sich als **attraktive Alternative** sowohl für ihr unmittelbares Umland als auch für die Region Rostock.

Die Strategie der Berggringstadt wird daher zukünftig darauf abzielen, ihre Rolle als Wohnstandort zu stärken. Die Ausdifferenzierung des vorhandenen Wohnraumangebotes in Verbindung mit der Schaffung zusätzlichen Baulandes werden dabei wichtige Bausteine dieser Strategie sein.

Ziele



Präsentierte sich der Teterower Stadtkern in den 1990er Jahren noch als belebter Mittelpunkt der Stadt, ist inzwischen der Strukturwandel des Einzelhandels im Erscheinungsbild des Stadtkerns deutlich ablesbar. Die Anzahl der Angebote im Einzelhandel ist vor allem in letzten Jahren deutlich zurückgegangen. Die freigewordenen Flächen werden jedoch auch nicht durch andere Nutzungen wiederbelebt. Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass in Teterow insgesamt ein Überangebot an Ladenlokalen besteht, dass vor dem Hintergrund der weiter zunehmenden Rolle des Onlinehandels als Ort, an dem Angebot und Nachfrage aufeinandertreffen, weiter zunehmen wird. Der Teterower Stadtkern wird seiner ursprünglich zugedachten Rolle als Ort an dem Waren und Dienstleistungen auf Nachfrage treffen, zunehmend weniger gerecht. Der Ortskern als Mittelpunkt in dem Menschen zusammenkommen, sich treffen und dadurch zu einer Belebung führen ist in der Teterower Innenstadt kaum noch zu sehen. Daher soll die Altstadt Teterows zu einem multifunktionalen Zentrum und einem touristischen Ankunftsort werden.

Ziele



+Z 2

Die Bergringstadt Teterow ist ein attraktiver Arbeits-, Lebens- und Wohnort in der Regiopolregion Rostock

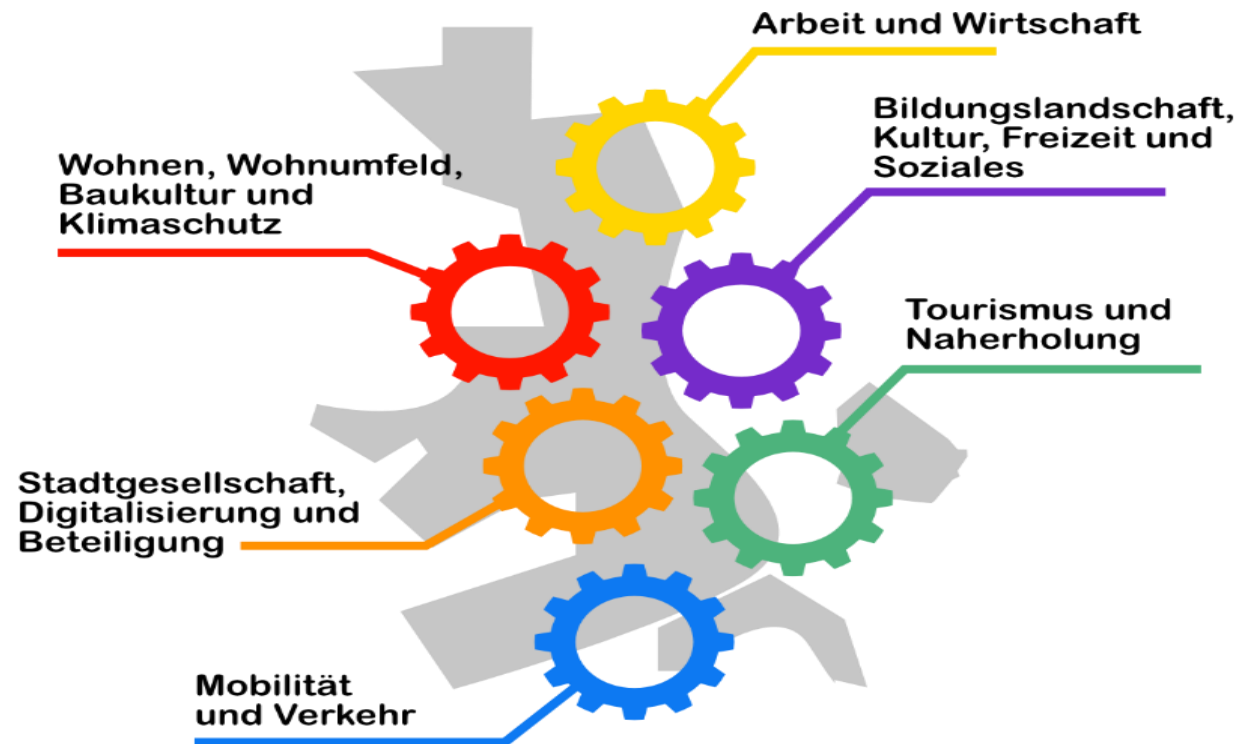
Derzeit leben die Menschen gerne in Teterow. Damit dies so bleibt muss Teterow als ein attraktiver Lebens- und Wohnstandort erhalten bleiben.

Ziele



Die Themen Umwelt- und Klimaschutz sind für eine nachhaltige Stadtentwicklung essentiell, sind aber in allen Bereichen der integrierten Entwicklung mitzudenken. Teterow möchte als klimafreundliche Kommune sich aktiv für den Umwelt- und Klimaschutz einsetzen.

Inhaltliche Handlungsfelder



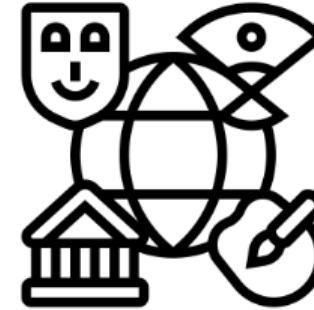
Inhaltliche Handlungsfelder



WOHNEN, WOHNUMFELD, BAUKULTUR UND KLIMASCHUTZ

Folgende Ziele werden für das Handlungsfeld benannt:

- Entwicklung nachhaltiger Wohn- und Lebensräume
- Verbesserung der Resilienz in den urban geprägten Quartieren
- Erhalt der Erfolge der Stadtsanierung der historischen Baukultur
- Attraktivitätssteigerungen der innenstadtnahen Wohnstandorte



BILDUNGSLANDSCHAFT, KULTUR, FREIZEIT, SOZIALES

Folgende Ziele werden für das Handlungsfeld benannt:

- Stärkung und Erhalt der Bildungslandschaft
- Qualitätssicherung in der Kindertagesbetreuung
- Stärkung und Weiterentwicklung der Vereinsstruktur
- Historischer Schulkamp wird moderner Campus mit vielfältigem Bildungsangebot
- Förderung der Kooperation von Freizeit und Soziales

Inhaltliche Handlungsfelder



MOBILITÄT UND VERKEHR

Folgende Ziele werden für das Handlungsfeld benannt:

- Verbesserung der Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz
- Förderung des Fußgänger- und Radverkehrs
- Reduzierung des motorisierten innerörtlichen Individualverkehrs
- Maximierung der Stadtqualität
- Interkommunale Zusammenarbeit ausbauen



ARBEIT UND WIRTSCHAFT

Folgende Ziele werden für das Handlungsfeld benannt:

- Ausbau des Technologiestandortes
- Bestandspflege und Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes

Inhaltliche Handlungsfelder



STADTGESELLSCHAFT, DIGITALISIERUNG UND BETEILIGUNG

Folgende Ziele werden für das Handlungsfeld benannt:

- Beteiligungsmöglichkeiten für verschiedene Zielgruppen gestalten und verstetigen
- Digitale Angebote etablieren

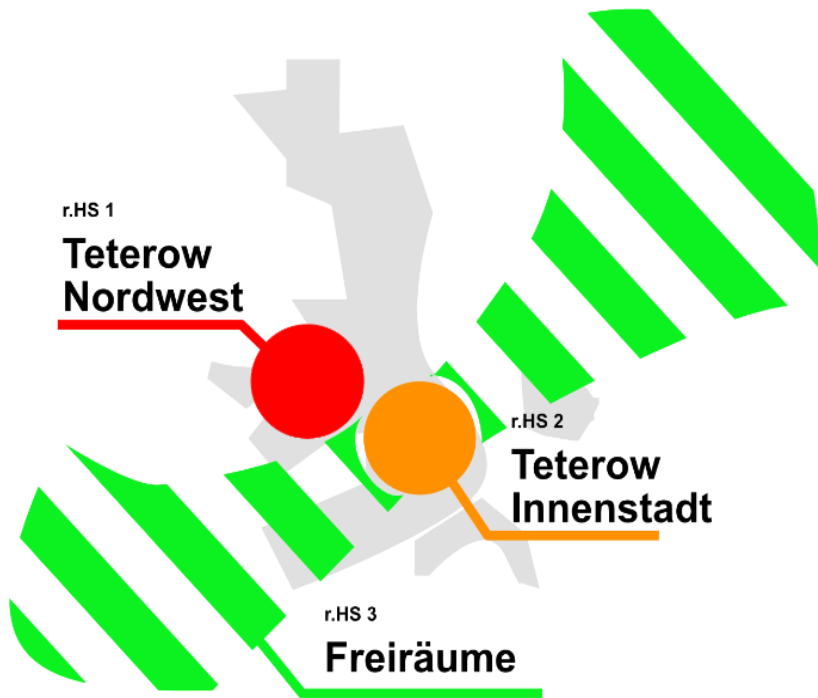


TOURISMUS UND NAHERHOLUNG

Folgende Ziele werden für das Handlungsfeld benannt:

- Entwicklung zielgruppengerechter Angebote aus Tourismus und Freizeit
- Weiterentwicklung als Tourismusort
- Erhalt und Ausbau der naturnahen Gegebenheiten
- Bergring und Bergringarena zukunftsfähig machen und Bekenntnis der Stadt zu den Orten

Räumliche Handlungsschwerpunkte



Ausgehend von der VISION TETEROW 2035 bzw. der Zielsetzung die Stadt Teterow weiterhin als attraktiven, zukunftsfähigen Wohnstandort mit einem lebendigen Zentrum und einem intakten landschaftlichen Umfeld entwickeln zu können wurden **räumliche Handlungsschwerpunkte** identifiziert.

Hier konzentrieren sich unterschiedliche Handlungsbedarfe auf einem oder mehreren räumlich abgrenzbaren Bereichen innerhalb der Stadt.



INNENSTADT

Folgende Ziele werden für den räumlichen Handlungsschwerpunkt benannt:

- Profilschärfung und Belebung des historischen Stadtkerns als Zentrum
- Stärkung der Wohnfunktion in der Innenstadt
- Attraktivitätssteigerung der öffentlichen Straßen und Plätzen
- Historischer Schulkamp wird moderner Campus mit vielfältigem Bildungs- und Kulturangebot

Teterower Innenstadt - Maßnahmen

Einrichtung Bürgerforum Innenstadt

Ideenwettbewerb
Innenstadt, Konzept
Innenstadt,
Leerstandaktion,
Teterow App,
Innenstadtbeirat
etablieren,
Verfügungsfonds
einrichten

Maßnahmen zur Reaktivierung ungenutzter Bausubstanz

Vernetzung
vorhandener Akteure,
Anreiz zum Kauf
historischer
Bausubstanz,
Ansprechpartner für
Sanierungsfragen von
Bausubstanz in der
Innenstadt, Einrichtung
eines digital
verfügbaren
Leerstandsmonitoring,
Raumangebote für die
veränderte Arbeitswelt

Freiraumgestaltung zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität für Teterower und Gäste

Stadtmobiliar,
Sitzgelegenheiten,
Bepflanzung,
Schneller Zugang
zum kostenfreien
City-WLAN,
Rollfreundliche
Oberflächenbeläge
für Mobilitätshilfen

Erhöhung der Sichtbarkeit von Kunst im öffentlichen Raum

Erhalt, Pflege und
Erweiterung der Kunst
am Bau und Kunst im
öffentlichen Raum,
Ausschreibung von
Wettbewerben bei
Aufstellung neuer
Kunstwerke,
Schaufenstergalerie
weiter entwickeln,
Flächen für Kleinkunst
im Freiraum usw.

Überprüfung Verkehrskonzept Innenstadt

Einrichtung
(temporäre)
Verkehrsberuhigung,
Vorschlag: Autofreie
Zone von Markt 3
Malchiner Straße bis
GartenSteig



TETEROW NORDWEST

Folgende Ziele werden für den räumlichen Handlungsschwerpunkt benannt:

- Erhalt und Stärkung des größten innerstädtischen Wohngebietes durch Entwicklung nachhaltiger Wohn- und Lebensräume
- Ergänzung und Anpassung des Wohnraumspektrums an die künftigen Bedarfe
- Verbesserung der energetischen, funktionellen und stadtgestalterischen Qualität der Gebäude und Freiräume im Wohngebiet

Teterower Northwest - Maßnahmen

Maßnahmen zur architektonischen Anpassung und Aufwertung der Geschosswohnungsbauteilen in der Schillerstraße

Kooperation der Eigentümer für ein abgestimmtes Konzept, Aufgliederung der geschlossenen Gebäudestruktur und Fassaden in kleinere Hausgemeinschaften, Verbesserung des Verhältnisses zwischen Anzahl der Wohneinheiten, Teilrückbau zur Reduzierung der Gebäudehöhe (Barrierereduzierung), Wohnbalkone, Terrassen für EG und Dach

Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung und Quartiersinfrastruktur

Erstellung eines Freiflächenkonzeptes, Schaffung von bedarfsgerechter Grün- und Freianlagen und Aufwertung der Hausvorplätze für Mieter:innen, Schaffung barrierefreier Gehwege und Straßen, Organisation des ruhenden Verkehrs und der bedarfsgerechter Nebenanlagen, Schaffung von Angeboten für E-Mobilität als Mietenbestandteil

Maßnahmen zur energetischen Anpassung der Wohngebäude

klimagerechte Sanierung und energetische Optimierung von Bauteilen wie Dach, Decken und Kellern, sowie haustechnische Anlagen zur Energieeinsparung

Maßnahmen für eine Diversifizierung des Wohnraums im Bestand

Gemeinsam abgestimmtes Konzept der Eigentümer zur Diversifizierung des Wohnungsangebotes für die Schaffung von mehr bedarfsgerechtem Wohnraum in Teterow, Schaffung von altengerechten und barrierefreien Wohnungen, durch Schwellenreduzierung in den Wohnungen und Wohnungs- und Hauszugängen, sowie Anbau von Aufzügen, Grundrissänderungen zu Schaffung großer Wohnungseinheiten (mehr als 3 Räume) für Familien und moderner Lebensgemeinschaften, Schaffung hochwertiger Wohnungszuschnitte mit Dachterrassen durch Geschoss Teilrückbau



TETEROW FREIRÄUME

Folgende Ziele werden für den räumlichen Handlungsschwerpunkt benannt:

- Vernetzung der städtischen und landschaftlichen Natur- und Freiräume
- Entwicklung des Stadtparks zu einem zentrums- und naturnahen und Erholungsareal, das regulierend auf das Stadtklima wirkt und das soziale und kulturelle Miteinander fördert
- Teterower See als Naherholungsgebiet etablieren
- Entwicklung zielgruppengerechter und barrierefreier Freiräume

Teterower Innenstadt - Maßnahmen

Attraktivitätssteigerungen „Von-Pentz-Allee“

Verbesserung der Barrierefreiheit durch Oberflächengestaltung, Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch mehr

Ausstattungs-elemente, Erhalt, Pflege und Entwicklung der Grünstrukturen innerhalb der wichtigen Verbindungsachse, angemessener Ausbau der Heidbergsallee im Übergang zur Landschaft, Umgestaltung für mehr Sicherheit an den Straßenüberwegen, Gestaltungskonzept für die Straßen- und Freiflächen der Schulkampallee

Maßnahmen zur Vernetzung von Stadtgrün mit den landschaftlichen Bereichen

Vom Grünen Weg bis zur Burgwallinsel Verweilplätze und Erlebnisbereiche für Kinder installieren, Ertüchtigung und Ausbau der Erschließungswege zu den Landschafts- und Grünräumen west- und östlich der Stadt, Einrichtung von Verweilplätzen zum Aufenthalt / Schutzhütten, Gliederung der Distanzen in Wegetappen, Ausstattung mit Sitzgelegenheiten zum Pausieren, Rundweggestaltung mit interessanten Pausenstationen zur Attraktivieren der Erschließungswege der touristischen Highlights

Maßnahmen zur Attraktivierung des Teterower Sees für Naherholungssuchende und Urlaubsgäste

Einrichtung Barrierefreier Badestelle, Ergänzung des Aktivangebotes am Naturbad durch Verleihstellen für Wassersportgeräte, Einsatzstellen für Wassersportgeräte, Hundestrand anlegen, Touristische Nutzung der Bootshaussiedlungen, Wandergebiet Teterower See barrierefrei gestalten

Weiterführung der Sanierung von Stadtpark und Schulkamp

Umgestaltung der Schulkampallee, Aufwertung und Neugestaltung des Platzes am Mühlenteich, Park- und Flächensanierung im Bereich Schulkamp, Ausstattung mit Sitzgelegenheiten der Stadtpark-Flächen und Wege nördlich der „kleinen Peene“, Verbesserung der Quermöglichkeit B 104/B108, Umbau Fliederkamp, bzw. Flächenentwicklung

Schaffung zielgruppen-gerechter, barrierefreier Freiräume

Kletterfelsen, Skaterbahn, Spielgeräte und Bewegungsangebote für Motorik und Förderung

Sonstiges



Die Themen Umwelt- und Klimaschutz sind für eine nachhaltige Stadtentwicklung essentiell, sind aber in allen Bereichen der integrierten Entwicklung mitzudenken. Teterow möchte als klimafreundliche Kommune sich aktiv für den Umwelt- und Klimaschutz einsetzen.

Sonstiges - Maßnahmen



Qualifizierung der historisch, denkmalgeschützten Immobilie Haus 4 (Baudenkmal Schulkamp)

- Sanierung der Bausubstanz in Haus 4" Erüchtigung der Fernwärmeversorgung " Erstellung Nutzungskonzept für Haus 4 (perspektivische Nutzung für BILDUNG & SOZIALES u.a. als Hortgebäude im räumlichen Zusammenhang Schulkamp)

Prüfung Umzug der städtischen Gemeinbedarfseinrichtungen aus Randlage in die Innenstadt

Stetige Aktualisierung und Weiterentwicklung von Info- und Leitsystemen

Weitere Vorgehensweise ehemaliges Landratsamt

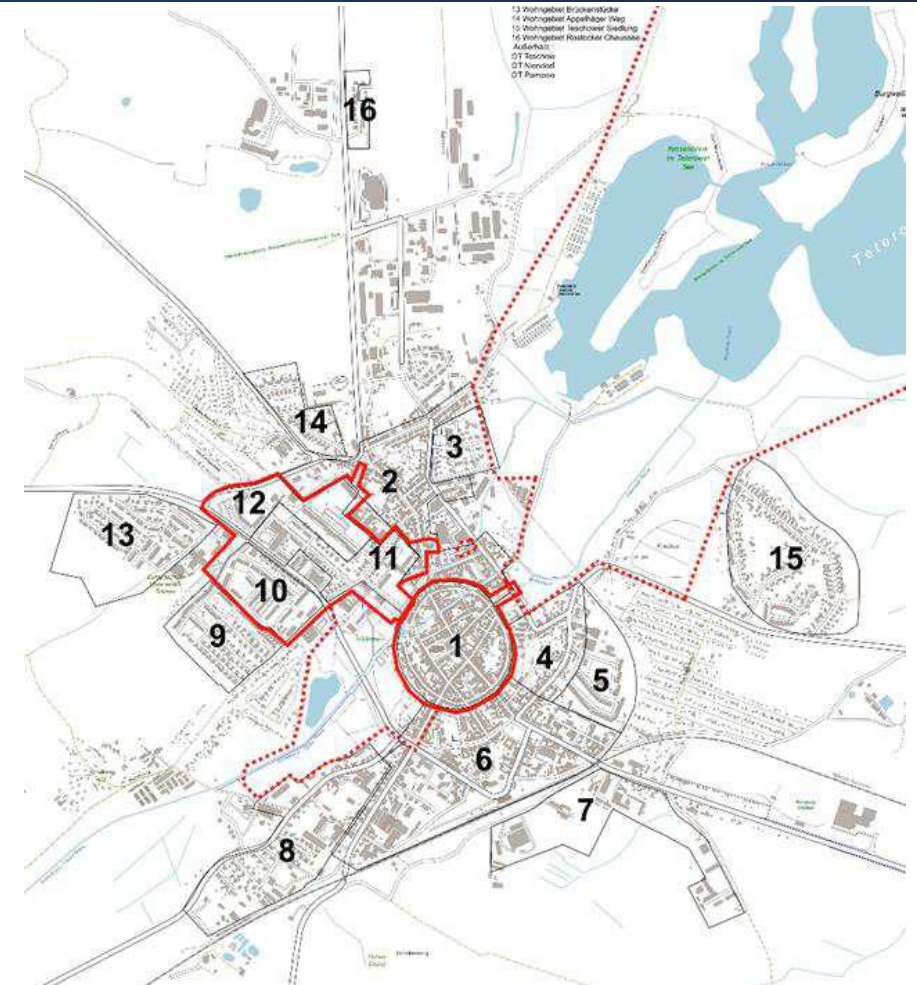
Prioritätenliste



Maßnahme	Priorität
Einrichtung Bürgerforum Innenstadt	Hoch
Maßnahmen zur Reaktivierung ungenutzter Bausubstanz	Mittel
Freiraumgestaltung zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität für Teterower und Gäste	Mittel
Erhöhung der Sichtbarkeit von Kunst im öffentlichen Raum	Niedrig
Überprüfung Verkehrskonzept Innenstadt	Mittel
Maßnahmen zur architektonischen Anpassung und Aufwertung der Geschosswohnungsbauten in der Schillerstraße	Mittel
Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung und Quartiersinfrastruktur	Mittel
Maßnahmen zur energetischen Anpassung der Wohngebäude	Hoch
Maßnahmen für eine Diversifizierung des Wohnraums im Bestand	Hoch
Attraktivitätssteigerungen „Von-Pentz-Allee“	Hoch
Maßnahmen zur Vernetzung von Stadtgrün mit den landschaftlichen Bereichen	Mittel
Maßnahmen zur Attraktivierung des Teterower Sees für Naherholungssuchende und Urlaubsgäste	Niedrig
Weiterführung der Sanierung von Stadtpark und Schulkamp	Hoch
Schaffung zielgruppengerechter und barrierefreier Freiräume	Mittel

Nächste Schritte

- Beschluss durch die Stadtvertretung
- Gespräche mit dem Innenministerium über die weitere Förderung des Stadtkerns
- Gespräche mit dem Innenministerium über ein Fördergebiet Teterow Nordwest
- Arbeitskreis Umsetzung Maßnahmen ISEK





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!