

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

ISEK DÖMITZ



ABSCHLUSSBERICHT 12/2024

Impressum

Auftraggeberin

Stadt Dömitz
Der Bürgermeister
Rathausplatz 1
19303 Dömitz
Tel.: 038758 - 35950
Mail: buergermeister@doemitz.de

Amt Dömitz-Malliß
Frank-Olaf Schwenk - Leiter Fachbereich Bau,
Liegenschaften und Friedhof
Slüterplatz 2
19303 Dömitz
Tel.: 038758 – 316 60
Mail: schwenk@amtdoemitz-malliss.de

Auftragnehmerin

coopolis GmbH Planungsbüro für
kooperative Stadtentwicklung
Lenastraße 12
12047 Berlin
Tel.: 030 6272 6362
E-Mail: raab@coopolis.de
www.coopolis.de

Autor:innen

Dip. Ing. Architektur Stefanie Raab, M.Sc. Wirtschafts- und Sozialgeographie Nikolas Achten,
M.Sc. Urban Design Solveigh Paulus

Gefördert mit Mitteln des Ministeriums für Inneres, Bau und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern und des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen im Rahmen der Städtebauförderung.



Anmerkung:

Aus Gründen der Geschlechtergerechtigkeit wurde versucht, stets genderneutrale oder gegenderte Begriffe zu wählen. Wenn das an mancher Stelle übersehen wurde, bitten wir dies zu entschuldigen. Es sind immer Personen aller Geschlechter gemeint.

Inhalt

1.	Einleitung und Zielstellung	7
1.1.	Anlass und Rahmenbedingungen	7
1.2.	Aufgabe und Zielsetzung	8
1.3.	Methodik	10
2.	Bestandsanalyse und Bewertung	11
2.1.	Lage im Raum	11
2.2.	Vorhandene Planungen	14
2.3.	Stadträumliche Gliederung und Flächennutzung	18
2.4.	Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung	25
2.5.	Wohnungsmarkt	37
2.6.	Wirtschafts- und Arbeitsmarkt	41
2.7.	Infrastrukturentwicklung	52
2.8.	Umwelt, Naturschutz & Grünraumstruktur	65
2.9.	SWOT-Analyse	68
3.	Beteiligung und Werkstätten	72
3.1.	Tag der Städtebauförderung 2023	72
3.2.	Tag der Städtebauförderung 2024	75
3.3.	Bürger:innenumfrage zum ISEK Dömitz	78
4.	Leitbild & Strategie	87
4.1.	Strategische Entwicklungsziele	91
4.2.	Handlungsfelder	99
4.3.	Querschnittsaufgaben	102
5.	Umsetzungsstrategie	107
5.1.	Maßnahmenkonzept	107

5.2. Kosten- und Finanzierungskonzept	131
5.3. Erfolgskontrolle & Monitoring	132
6. Zusammenfassung und Ausblick	132
In diesem ISEK Dömitz wurden die sehr komplexen und vielschichtigen Problemlagen der Integrierten Stadtentwicklung von Dömitz transparent und zusammenfassend umfassend dargestellt. Sodann wurde auf dieser Grundlage und unter Einbeziehung zahlreicher Beteiligungsformate und Abstimmungsgespräche gemeinsam mit der interessierten Bürgerschaft, der Gemeindeverwaltung und der SVV eine klare und nachvollziehbare Strategie entwickelt. Diese als Vision für die weitere Dömitzer Stadtentwicklung fußt auf einem visionären Leitbild, einer umfassenden Strategie, daraus abgeleiteten Entwicklungszielen und Handlungsfeldern, die schließlich in 10 konkrete und gebäudescharfe Schlüsselmaßnahmen münden, welche nun in die Umsetzung gelangen können.....	
	132
Mithilfe der Städtebauförderung und ggf. weiterer zu akquirierender Fördermittel können diese nun ab Anfang 2025 umgesetzt werden.....	
	132
Quellenverzeichnis	133
Anlagenverzeichnis.....	134
Anlage 1: Planwerk zum ISEK Dömitz 2024 (6 Pläne DIN A0)	134
Anlage 2: Stadt Dömitz: Liste zum Maßnahmenplan 2025 bebildert: Ergänzung zur Beschlussvorlage Maßnahmenprogramm 2025 vom 27.09.2024 - in diesem ist gebäudescharf definiert, zu welcher Schlüsselmaßnahme das jeweilige dargestellte zugeordnet ist.	134
Anlage 3: GSO mbH (Sanierungsbeauftragter der Stadt Dömitz) Prioritätenliste der konkreten Einzelmaßnahmen Förderantrag 2025.....	134

“If you plan your city around cars, you get more cars. If you plan your city around people, you get more people.” [Fred Kent](#)

1. Einleitung und Zielstellung

1.1. Anlass und Rahmenbedingungen

Ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) ist eine fachübergreifende Gesamtstrategie der Kommune für ihre zukünftige Entwicklung und Gestaltung. Für Dömitz liegt als umfassendstes und aktuellstes Dokument eine „Einschätzung zur städtebaulichen Erneuerung und Zusammenfassung der Entwicklungsziele bis 2020“ vom Oktober 2012 vor, sowie seitdem jährlich fortgeschriebene Monitoringberichte zur Städtebaulichen Erneuerung. Es bedarf also dringend einer aktuellen Integrierten Städtebaulichen Gesamtstrategie. Der Umgriff für den zu betrachtenden Bereich wurde am 11.07.2023 durch den Bauausschuss Dömitz in seiner 18. Sitzung beschlossen.

Nach öffentlichem Vergabeverfahren wurde das coopolis Planungsbüro für kooperative Stadtentwicklung mit der Erstellung des ISEK Dömitz beauftragt. Das ISEK soll als Handlungsleitfaden verstanden werden, der zum einen die strategischen Entwicklungsziele aktualisiert und gleichzeitig Entwicklungsperspektiven für die kommenden 10, 15 Jahre aufzeigt.



Abbildung 1: Untersuchungsgebiet Innenstadt Dömitz für ISEK Fortschreibung vom 11.07.2023

1.2. Aufgabe und Zielsetzung

In der Leistungsbeschreibung definiert der Auftraggeber die Zielsetzung und die Handlungsfelder für das zu erstellende ISEK wie folgt: *„Ziel (..) ist die Erhaltung, Aufwertung und nachhaltige Aufbesserung des historischen Ortskerns mit seinem historischen Stadtgrundriss sowie die sensible Sanierung erhaltenswerter Gebäude, Straßen und öffentlicher Freiräume. Darüber hinaus sollen Entwicklungsperspektiven für den Hafenbereich und ein zusammenwachsen von historischem Ortskern sowie der Neustadt skizziert werden. Die übergeordnete Zielsetzung der Aufwertung und Attraktivitätssteigerung des historischen Ortskerns von Dömitz ist entsprechend den aufgeführten Handlungsfeldern zu konkretisieren und weiterzuentwickeln. Für den zukünftigen Stadtentwicklungsprozess soll unter Berücksichtigung der aktuellen Rahmenbedingungen und Herausforderungen ein Leitbild entwickelt werden. Dabei ist das im Rahmen der Städtebauförderung aufgestellte Sanierungskonzept zu berücksichtigen. Darauf aufbauend sollen Entwicklungsziele und -felder sowie umsetzungsfähige Maßnahmen (inkl. Benennung von Umsetzungszeiträumen & Projektträgern) entwickelt werden. Es soll eine Priorisierung der Maßnahmen innerhalb der Handlungsfelder erarbeitet werden.“*

Aufgeführte Handlungsräume und Handlungsfelder

Denkmalschutz

Klimaschutz & Klimaanpassung (energetische Bewertung, Stadtgrün, Freiflächenmanagement, Grünflächen des öffentlichen Raums, CO2-Reduktion, E-Mobilität...)

Digitalisierung & Smart City (Anbindung Glasfasernetz, Rückschlüsse auf Handlungsbedarfe, Digitalisierung öffentlicher Einrichtungen...)

Mobilität (Erfassung und Differenzierung des Verkehrsnetzes, Verbindungsachsen, Anbindungen ÖPNV, Situation der Fußgänger und Radfahrer, Parken und ruhender Verkehr, Einschätzung der Bedarfe, E-Mobilität...)

Barrierefreiheit (Differenzierung nach Bedarfen und Zielgruppen, Rückschlüsse auf Handlungsbedarfe...)

„Resiliente Innenstädte“ (Erarbeitung von Strategien zur nachhaltigen Innenstadtgestaltung)

Der zu betrachtende stadträumliche Umgriff (Siehe Abb.1) erstreckt sich von der Altstadt inkl. Festung und Zitadelle, entlang der B195 zum Hafengelände. Nach Osten hin wird das ehemalige Bahngelände sowie das kleine Nahversorgungszentrum mit Norma und Raiffeisen Markt am Leopoldsbrunnen miteingeschlossen. Dadurch ist das Gebiet deutlich größer als im letzten ISEK das sich auf den Ortskern incl. Festung bezieht, und umfasst neben der Altstadt eben auch Gebiete östlich der Elde, die für die zukünftige Entwicklung bedeutsam sind.

Dieses ISEK soll auf Grundlage der vorhandenen Daten, die in diesem Kapitel erläutert werden, sowie den Beteiligungsformaten vor Ort Wege und Strategien formulieren, die Innenstadt und ihre erhaltenswerten Gebäude nachhaltig aufzuwerten sowie Entwicklungsperspektiven für Hafen und Bahngelände aufzeigen.

1.3. Methodik

Zur Erstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts wurde ein mehrstufiges Verfahren gewählt, in dem aufbauend auf einer Analyse (1. + 2. QT 2024) eine Entwicklungsstrategie entworfen und mittels vielfältiger Beteiligungsformate Stück für Stück verdichtet wird. Im Herbst 2024 soll diese in eine Umsetzungsstrategie münden, die sodann das ISEK abrundet.



Abbildung 2: Arbeitsplan für die Erstellung des ISEK Dömitz

Zum aktuellen Zwischenbericht ist die Auswertung vorhandener statistischer Daten auf Grundlage der amtlichen Statistiken abgeschlossen. Erste Bürgerbeteiligungsformate wurden durchgeführt. Verfügbar waren Daten von:

- Landesamt für innere Verwaltung – Statist. Amt Mecklenburg-Vorpommern
- Statist. Ämter des Bundes und der Länder – Regionaldatenbank Deutschland
- Kommunale Statistiken der Stadt Dömitz
- Statist. Berichte des Landkreises und weitere Fachstatistiken (Bundesagentur für Arbeit, Demografieportal, usw.)
- Eigene statistische Recherchen

Die Verfügbarkeit von Daten für die Stadt Dömitz in den gängigen statistischen Portalen ist aufgrund der geringen Zahl an Einwohnenden (Stand 2022: 2.981) mitunter recht dünn. Viele Daten, z.B. Bevölkerungsprognosen, Haushaltsentwicklungen auf Stadtteilebene oder räumlich-sozioökonomische Klassifizierungen werden für eine Stadt dieser Größe nicht erhoben und können deshalb hier nicht dargestellt werden. Dort, wo es Sinn macht, muss und kann auf Daten des Landkreises zurückgegriffen werden. Diese Datenproxy stehen dann stellvertretend für die Entwicklungen für Dömitz, gleichwohl die Aussagen, die daraus entstehen, entsprechend umsichtig zu interpretieren sind. Umso wichtiger war das Ergänzen der erhobenen Daten durch Einschätzungen der lokalen Akteur:innen aus Politik und Verwaltung sowie aus der Bevölkerung, was in den Bürgerbeteiligungsveranstaltungen geschehen ist.

2. Bestandsanalyse und Bewertung

2.1. Lage im Raum



Abbildung 3: Dömitz Lage im Raum, Beziehungen zu umgebenden Städten und Regionen

Die Festungsstadt Dömitz liegt im Südwesten Mecklenburg-Vorpommerns im Landkreis Ludwigslust-Parchim und damit im Grenzgebiet zu Niedersachsen und Brandenburg. Als Grundzentrum und mit der unmittelbaren Lage an der Elbe und dem UNESCO-Biosphärenreservat „Flusslandschaft Elbe-Mecklenburg-Vorpommern“ genießt die Stadt eine Lage in einer reizvollen natürlichen Umgebung und ist darüber hinaus Teil der **Metropolregion Hamburg**.

Darüber hinaus liegt Dömitz im **ELBEVALLEY** (<https://elbevalley.de/>), einem vom Bundesforschungsministerium finanzierten WIR!-Bündnis das von Partnerinnen und Partnern der vier Teilregionen im Vierländereck entlang der Elbe initiiert wurde, und einen frischen, innovativen Blick auf diese Region „zwischen Berlin und Hamburg“ wirft.

Dömitz besteht neben dem Kernort aus fünf weiteren Ortsteilen, Klein und Groß Schmölen, Polz, Heidhof und Rüterberg, und hat somit insgesamt eine Fläche von 60,57 km² bei einer Einwohner:innenzahl von 2.981 (Stand 31.12.2022), was einer Bevölkerungsdichte von gut 49 EW/km² entspricht und den eher ländlichen Charakter unterstreicht.

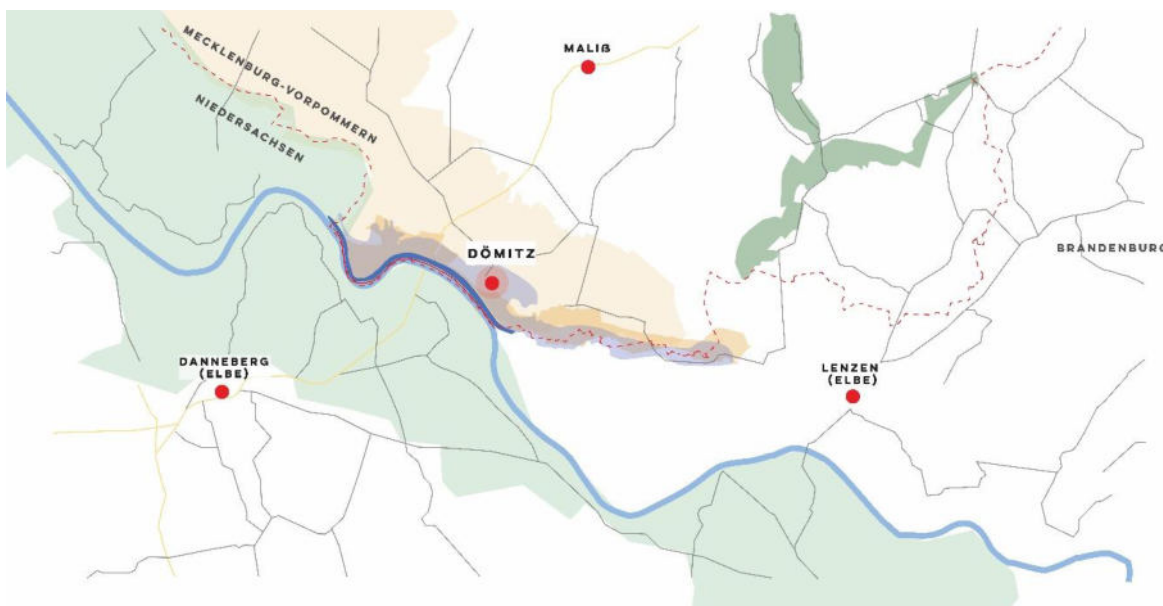


Abbildung 4 Regionale Einordnung, eigene Darstellung

Dömitz liegt unweit des Kreuzungspunktes der Bundesstraßen 191 und 195, von denen letztere durch das Stadtgebiet und die Altstadt verläuft. Mit der B191 befindet sich an der Elbebrücke Dömitz die einzige Brücke auf einem etwas über 100 km langen Abschnitt. Die vorherige Brücke wurde im 2. Weltkrieg zerstört und erst 1992 als Querung der ehemaligen innerdeutschen Grenze wiedererrichtet.

Über die Brücke, westlich der Elbe schließt sich der Landkreis Lüchow-Dannenberg in Niedersachsen an- mit Dannenberg als größtem Ort und Sitz der Samtgemeinde Elbtalaue. Im Norden von Dömitz erstrecken sich die Landschaftsschutzgebiete Niedersächsische Elbtalaue sowie das Mecklenburgische Elbetal. Nordöstlich gelangt man über die B191 in 30 km oder etwa 30 Minuten zur Kreisstadt Ludwigslust. Nach Osten führt die B195 ins brandenburgische Lenzen und schließlich ins 40 km entfernte Wittenberge und ins 50 km entfernte Perleberg in der Prignitz. Südlich jenseits der Elbe in Niedersachsen, wieder im Landkreis Lüchow-Dannenberg, befindet sich das Wendland.

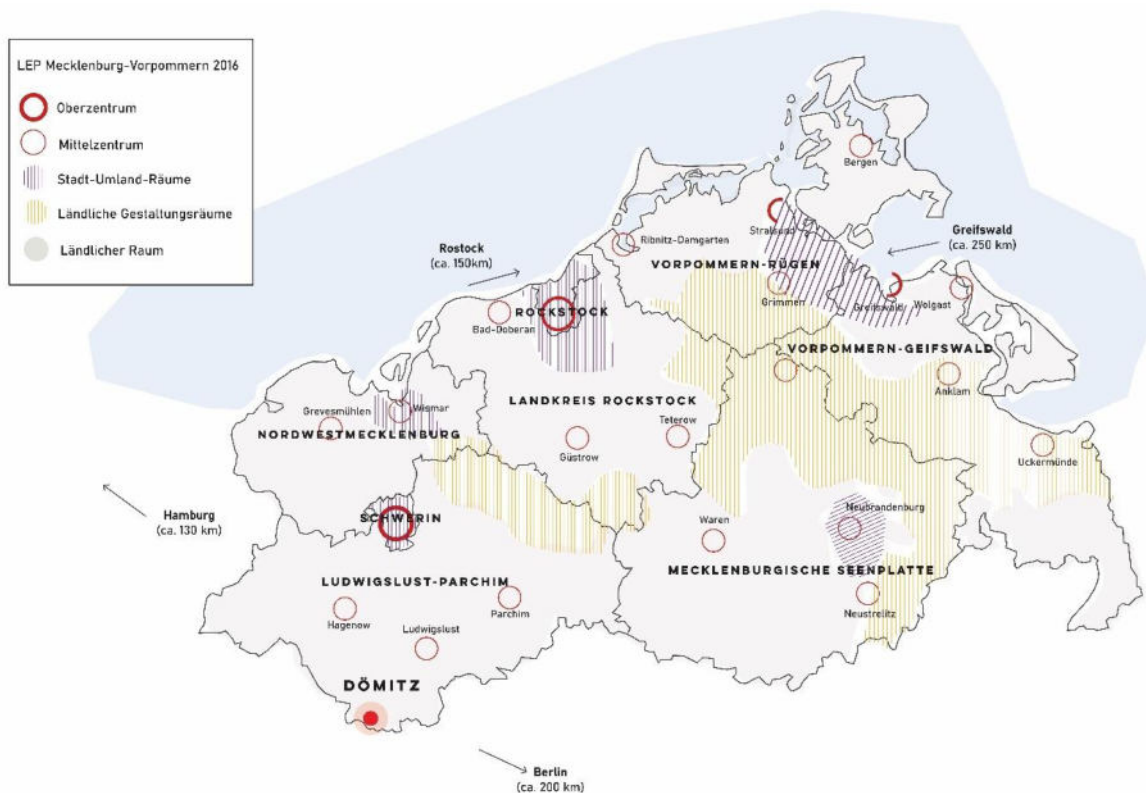


Abbildung 5: LEP Mecklenburg- Vorpommern 2016: Dömitz Randlage als Herausforderung für die lokale Entwicklung

Zwischen Prignitz, Wendland und Elbtalaue ist Dömitz landschaftlich bevorzugt gelegen. Die verkehrliche Anbindung jedoch ist herausfordernd: Mit dem Teilstück der der Nord-Südöstlich verlaufenden A14 befindet sich der nächste Autobahnanschluss 30 km und 30 Fahrminuten entfernt. In die Landeshauptstadt Schwerin sind es 76 km und eine Stunde Fahrtzeit. Sowohl über die A14 und A24 (150 km, knapp 2 h Fahrtzeit) als auch über die Bundesstraßen

191 und 216 (120 km, 1 ¼ h Fahrtzeit) ist die Hansestadt Hamburg zu erreichen. Etwas länger ist die Fahrtzeit ins ca. 200 km entfernte Berlin (2 ½ h Fahrtzeit).

2.2. Vorhandene Planungen

Die Integrierte Stadtentwicklung von Dömitz kann nur im Zusammenwirken mit den bereits vorliegenden Konzepten und Planungen gelingen, weshalb diese hier kurz dargestellt werden.

Die [Strategie für lokale Entwicklung \(SLE\) 2023 - 2027](#) der Lokalen Aktionsgruppe LEADER SüdWestMecklenburg (LAG SWM) wurde am 31.03.2023 durch das Ministerium für Klimaschutz, Landwirtschaft, ländliche Räume und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern genehmigt. Dömitz ist Teil der LEADER-Region, einem Zusammenschluss von vier amtsfreien Städten sowie sieben Ämtern mit 73 Gemeinden. Gut 100.000 Menschen leben in dieser Region, in der die Müritz-Elde-Wasserstraße *„eine der wichtigsten Verbindungen innerhalb der Region [darstellt], da sie das gesamte Gebiet durchzieht und eine entscheidende Entwicklungsachse symbolisiert“* (Lokale Aktionsgruppe „SüdWestMecklenburg“ 2023). Von Dömitz aus verbindet sie die Elbe mit der Mecklenburgischen Seenplatte weiter östlich. Als besonders niederschwelliges Förderinstrument ermutigt LEADER Menschen und Akteur:innen aus der Region selbst Projekte anzugehen und umzusetzen.

Als Umsetzungsrahmen für die Projektrealisierung dienen drei regionsspezifische Handlungsfelder für die Förderperiode 2023-2027, die durch Handlungsfeldziele und spezifisch messbare Indikatoren untersetzt werden. Die Handlungsfelder lauten „Sozialer Zusammenhalt in lebenswerten Kommunen“, „Regionale Wertschöpfung“ sowie „Erlebnis- und Kulturregion“. Somit deckt die Förderlandschaft verschiedene Bereiche des ländlichen Zusammenlebens ab, den Erhalt und die Weiterentwicklung attraktiver und zukunftsfähiger Kommunen, die soziale Teilhabe, die Stärkung einer regionalen und Wettbewerbsfähigen Wirtschaft, behutsamer und naturnaher Tourismus sowie Erhalt einer vielfältigen Kulturlandschaft mit der schützenswerten Bausubstanz. In der Vorhabenliste für 2024 befindet sich kein Projekt aus Dömitz.

Das Kreisentwicklungskonzept (KEK 2030¹) des Landkreises Ludwigslust-Parchim wurde im Jahr 2017 beschlossen und gemeinsam im Dialog mit Bürger:innen, der Politik und der Kreisverwaltung entwickelt. Es formuliert einen Ist-Zustand für das Jahr 2030, der im Sinne des Wohls der Bürger:innen wünschenswert wäre. Das KEK 2030 ist in drei Handlungsfelder strukturiert: „Starker Wirtschaftsstandort“, „Nachhaltiger Lebensraum“ sowie „Lebenswerte Orte“ (Landkreis Ludwigslust-Parchim 2017) Ferner wurden Querschnittsthemen formuliert, die bei der Umsetzung mitgedacht werden sollen: demographische Entwicklung, Teilhabe, Integration und Barrierefreiheit, Kooperationen, Digitalisierung und Finanzen.

Für jedes Handlungsfeld wurden die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken aufgezeigt und entsprechende strategische Ziele, Teilziele und Handlungsansätze formuliert.



Abbildung 6: Übersichtsgrafik der Inhalt und Aufbau des KEK 2030. Aus: Landkreis Ludwigslust-Parchim 2017: Folie 4.

Aufbauend auf dem KEK kann die Betrachtung der SWOT-Analyse beispielhaft zeigen, wie die Region, in der die Stadt Dömitz liegt, strukturell aufgestellt und auf verschiedene zukünftige Entwicklungen reagieren könnte. Besonders die in die Zukunft gerichteten Parameter der Chancen und Risiken könne als Grundlage hergenommen werden, Prognosen oder Entwicklungstendenzen aufzunehmen.

¹ <https://www.kreis-lup.de/index.php?object=tx,3378.3.1&ModID=6&FID=3378.2907.1>

Handlungsfeld Starker Wirtschaftsstandort: Als Chancen werden hier bspw. die Stärkung der Potenziale des naturbezogenen Tourismus, einschließlich der Zielgruppe Hamburg/Berlin sowie Stärkung von Zukunftsbranchen etwa in der Schnittstelle zwischen Tourismus und medizinischen Leistungen definiert. Auch könnten sich spannende lokale Entwicklungsmöglichkeiten von Standorten für Kreativwirtschaftler und Raumpioniere im ländlichen Raum ergeben. Als Risiken sehen die Autor:innen u.a. den Rückgang des Erwerbspersonenpotenzials, Arbeitskräfte- und Fachkräftemangel, unbesetzte Ausbildungsplätze, sinkende Wettbewerbsfähigkeit und weitere Abwärtstrends.

Handlungsfeld Nachhaltiger Lebensraum: Nicht nur im Landkreis, auch in Dömitz können vergleichsweise günstige Wohnungsmieten und Immobilienpreise ein echter Standortvorteil sein, denkt man an die Um- und Zwischennutzung von leerstehenden Immobilien – Stichwort Innenentwicklungspotenzial als Raumwohlstand der gebauten Umwelt. Genauso stellen naturverträglicher Tourismus und das Naturflächenpotenzial Chancen in der ökologischen Umwelt dar. Jedoch können diese Chancen nur ausgespielt werden, wenn die Risiken durch Steuerungsmaßnahmen abgewendet werden: Attraktivitätsverlust peripherer Gemeinden wie Dömitz, Leerstand und Verödung der Ortskerne etc.

Handlungsfeld Lebenswerte Orte: Hier beschreibt das KEK2030 die Anpassung und Modernisierung der sozialen Infrastruktur, die Weiterentwicklung des bürger:innenschaftlichen Engagements und den Ausbau der Lebensqualität, um Potenziale als Wohnort für Erwerbstätige aus anderen Regionen zu schaffen. Risikobehaftet sind die bevorstehenden demographischen Entwicklungen wie Alterung & Bevölkerungsverluste, denen entgegengesteuert werden muss, welche Anpassungen in der Daseinsvorsorge (Schulen, Gesundheit, Pflege, Infrastrukturangebotslücken), die einen sich selbstverstärkenden Abwärtstrend besonders in schrumpfenden und kleineren Orten befeuern können.

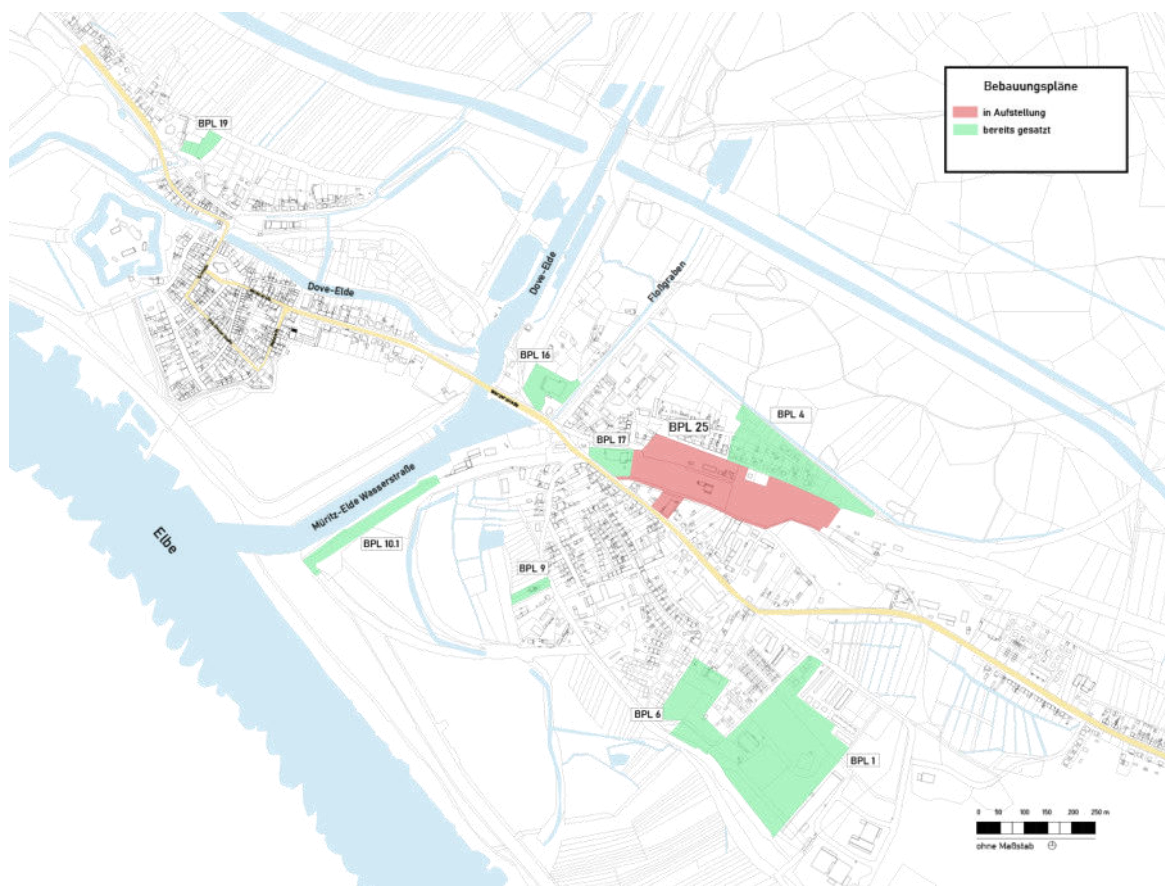


Abbildung 7: Vorliegende und sich in Aufstellung befindliche Bebauungspläne

In Bezug auf die Ortsentwicklung wurde in den vergangenen Jahren einiges durch die Gemeinde geleistet, so dass für wesentliche Gebiete und Entwicklungsbereiche bereits geschaffenes Baurecht vorliegt oder sich Bereichsentwicklungspläne oder Bebauungspläne in der Aufstellung befinden. Das verschafft Dömitz die Möglichkeit, unmittelbar mit der Vermarktung der Flächen für die bereits Baurecht geschaffen wurde zu starten und so die Innenentwicklung des Ortes zügig voranzubringen. Aufgrund des langjährigen Liegenlassens einiger Flächen beginnen diese zu verwildern, hier sollte Vorsorge getroffen werden um die Innenentwicklungspotenziale zu erhalten und zeitnah zu nutzen, da die Außenentwicklungspotenziale wie beschrieben recht eingeschränkt sind.

Örtliche Fachplanungen, wie ein Tourismus- oder Verkehrskonzept, sind nicht vorhanden. Obwohl die Themen „Verkehr“ und „Tourismus“ zwei wesentliche Stellschrauben für die zukünftige Ortsentwicklung darstellen, hat Dömitz bislang aufgrund des großen Anteils an Bundesstraßen im Ortsgebiet keinen Sinn in der Erstellung eines eigenen Verkehrskonzeptes gesehen, stößt jedoch gerade bei diesem Thema deutlich an seine Grenzen, wie an anderer

Stelle noch dargestellt werden wird. Andere Fachkonzepte, wie die Kitabedarfsplanung des Kreises oder das Einzelhandelskonzept werden an anderer Stelle aufgegriffen.

2.3. Stadträumliche Gliederung und Flächennutzung

Das Gebiet der Kernstadt von Dömitz, in der das Untersuchungsgebiet liegt, ist grob aufgeteilt in zwei Teilbereiche, die bildlich gesprochen einem Stern gleichen, der einen Schweif hinter sich zieht. Die Altstadt westlich der Elde stellt mit ihrer sternförmigen Zitadelle den Kopf des Sternes dar, welcher den Schweif, also die Gebiete östlich der Elde entlang der Roggenfelder Straße hinter sich herzieht und allmählich am Rand des Stadtgebiets in Wiesen und Wäldern und dann zum Ortsteil Klein Schmölen und der Binnendüne übergeht. Diese Grundform wird sogar im Stadtlogo aufgegriffen.

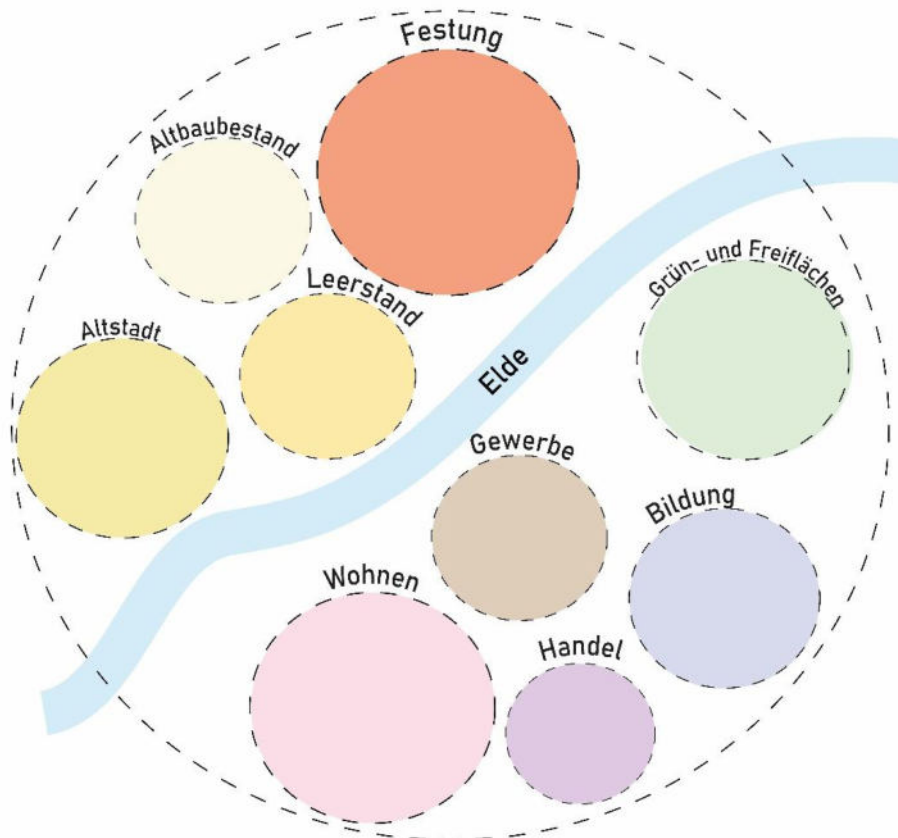


Abbildung 8: Stadträumliche Gliederung

Stadtstrukturell wirken diese beiden Teile voneinander getrennt, die historische Festungsstadt mit Grundrissen aus dem 16. Jahrhundert und das „neue“ Dömitz östlich der Elde mit

den Wohnbaugebieten aus dem 20. Jahrhundert, dem Hafen und ehemaligen Bahnhof sowie den Nahversorgungszentren Am Hafen und Leopoldsbrunnen.

Als historische Festungsstadt hat Dömitz eine Vielzahl an historischen Gebäuden, die, neben der Zitadelle, hauptsächlich in der Altstadt zu finden sind. Der Straßengrundriss aus dem 16. Jahrhundert ist fast vollständig erhalten und größtenteils durch Kopfsteinpflaster geprägt, welches jedoch an einigen Stellen derart gestaltet wurde, dass die Fahrbahnränder asphaltiert wurden, um die Erschütterungslast durch den Durchgangsverkehr zu minimieren und Barrierefreiheit zu gewähren. Die Wohn- und Geschäftshäuser nach Fachwerkbauart in der Altstadt stammen nicht mehr aus dem 16. Jahrhundert, sondern überwiegend aus der Zeit nach dem großen Stadtbrand von 1809.



Abbildung 9: Gliederung der Nutzungen

Südlich der Roggenfelder Straße, die die „Neustadt“ von Westen nach Osten durchquert, sind hauptsächlich Wohngebiete in Klinkerbauweise zu finden. Die Gebäude weisen größtenteils eine Verzierung des Gesimses entlang der Traufe auf. Inmitten des Wohngebietes liegt das Schulzentrum Fritz-Reuter und den Sportanlagen des Dömitzer SV 06 inkl. der Sporthalle. Einzelne sind Gewerbeeinheiten zu finden, insbesondere am südlichen Rand.

Räumliche Qualitäten



Abbildung 10: Wasser in Dömitz

Dömitz verfügt sowohl über äußere als auch innere räumliche Qualitäten, die für die zukünftige Entwicklung weiter in den Fokus gerückt werden sollten. Neben der naturräumlichen Lage an Elbe, Elde, Auwiesen und unweit des Biosphärenreservats am Elberadweg, die die äußeren Qualitäten darstellen, liegen im Ort selbst auch innere räumliche Qualitäten. Die historische Altstadt weist eine hohe Anzahl historischer Bausubstanz auf, deren Zustand an einigen Stellen jedoch teilweise stark verfallen ist. Seit den 1990er Jahren sind jedoch über 20 Mio. Euro Städtebaufördermittel in die beschauliche Altstadt geflossen, die die räumlichen Qualitäten in der Altstadt verbessert haben. Kulturhistorisch und architektonisch bedeutsame Bausubstanz wurde unter Einsatz aller zur Verfügung stehenden Möglichkeiten bewahrt und aufgewertet, jedoch sind hier weiterhin große Anstrengungen notwendig, um das verfallende bauhistorische Erbe zu erhalten. Am Slüterplatz treffen die ehemalige

Einkaufsstraße Torstraße und die Verlängerung der Werderstraße an der neugotischen Backsteinkirche zusammen, die seit dem 12. Jahrhundert historisch belegt ist.

In der Altstadt weist die historische Bausubstanz an einigen Stellen erhebliche Defizite auf. Insbesondere entlang der Torstraße und Fritz-Reuter-Straße ist der Leerstand signifikant. Es konnten in den vergangenen Jahren nicht alle historisch wertvollen Bestände erhalten werden, so dass inzwischen mehrere Baulücken in der Altstadt auf Neubebauung warten. Insbesondere die Grundstücke Elbstraße 12, am Rathausplatz sowie an der Bleiche.

Auch außerhalb der Altstadt gibt es in einigen Bereichen noch Potenziale der Nachverdichtung (z.B. im Bahnhofsbereich). Das gesetzlich vorgeschriebene Prinzip der Innenentwicklung vor Außenentwicklung muss hier konsequent weiterverfolgt werden, was in den vergangenen Jahren- bei Betrachtung der Statistik - offensichtlich noch nicht geschehen ist: Die Siedlungsfläche hat seit 2016 um 8 ha zugenommen, obwohl Dömitz seitdem keine Einwohnerzuwächse zu verzeichnen hat, wie im Folgenden noch dargestellt werden wird. Wir interpretieren diese Statistik so, dass Dömitz auf allen im Innenbereich zur Verfügung stehenden Flächen bereits Baurecht geschaffen hat, um die weitere wirtschaftliche und Siedlungsentwicklung abzusichern. Denn nach außen gibt es hier nur geringe Erweiterungspotenziale aufgrund des hohen Schutzstatus der direkt an den Stadtgrenzen beginnenden Schutzgebiete. Was noch fehlt, ist die aktive Vermarktung der bereits baureif erschlossenen und mit Baurecht versehen Grundstücke und Gewerbeflächen, die dann auch zu entsprechenden Einwohnerzuwächsen führen würden.

	ha	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	abs	rel. %
Insg.		6057	6058	6058	6057	6057	6057	6057	-	-
Siedlung		319	319	320	320	328	328	327	8	2,51
Verkehr		233	233	232	232	232	232	233	-	-
Vegetation		5171	5170	5170	5179	5172	5172	5172	1	0,02
Landwirtschaft		3494	3483	3483	3346	3339	3339	3338	-156	-4,46
Wald		1607	1609	1609	1609	1608	1608	1608	1	0,06
Gehölz		40	42	42	42	42	42	42	2	5,00
Unland		30	37	37	183	183	183	184	154	513,33
Gewässer		334	336	336	325	325	325	325	-9	-2,69

Tabelle 1: Entwicklung der Landnutzungen in Dömitz 2016 – 2022 in ha. Daten: Regionalstatistik, Tabelle 33111-01-02-5.

Tabelle 1 gibt die jeweiligen Flächengrößen der verschiedenen Nutzungstypen in ha. an. Während die Gewässer- und Landwirtschaftsflächen um 2,69% bzw. 4,46% abgenommen haben, ist insbesondere die Siedlungsfläche um 8 ha bzw. 2,51% gestiegen zum Vergleichsjahr 2016. Der überwiegende Teil der Fläche ist Vegetationsfläche (85%), die sich wiederum in anteilig 64% Landwirtschaft, 31% Wald, und 4% Unland sowie 1% Gehölz aufteilt. 6% der Gesamtfläche sind Siedlungs-, 5% Gewässer und 4% Verkehrsfläche (Abb. 10). Daraus lässt sich schließen, dass insbesondere die Siedlungsfläche zu- und die Gewässerfläche abgenommen hat. Die großen Schutzgebiete, welche in den vergangenen Jahren signifikant erweitert wurden, und in welchen ein großes naturtouristisches Potenzial liegt, werden in der Statistik als „Unland“ bezeichnet.

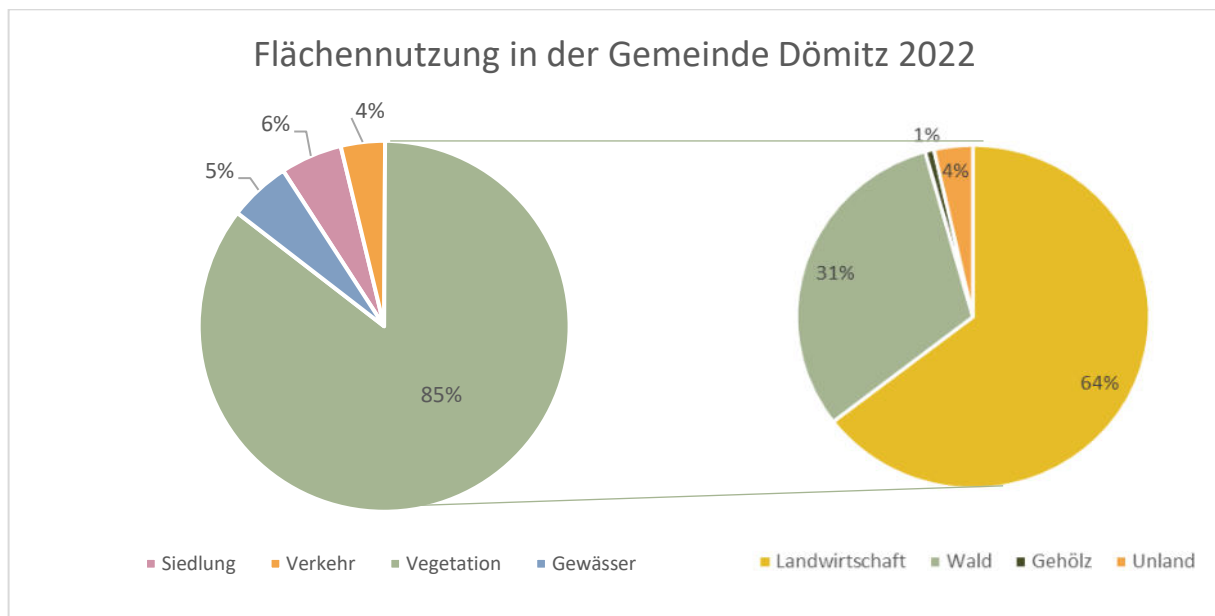


Abbildung 11: Flächennutzung der Gemeinde Dömitz 2022. Daten: Regionalstatistik: Tabelle: 33111-01-02-5

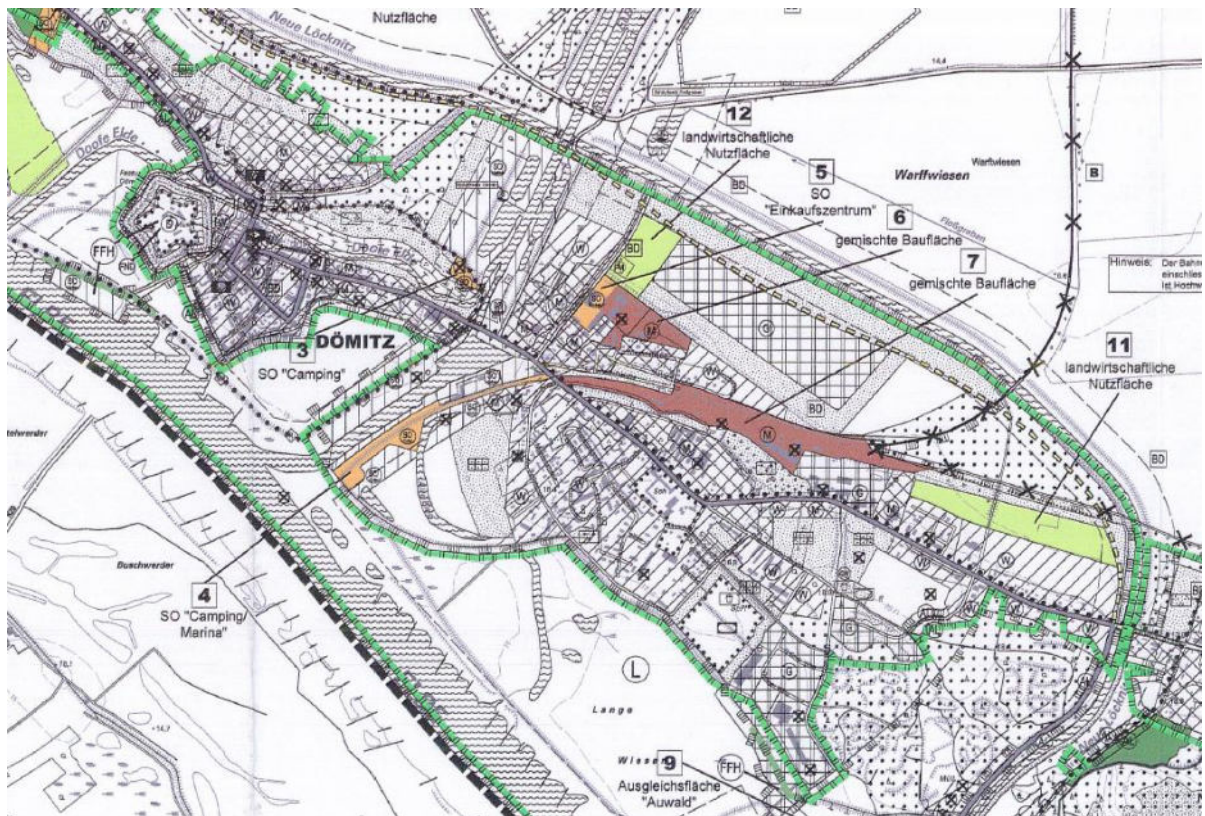


Abbildung 12: Auszug FNP der Stadt Dömitz im Untersuchungsgebiet. Amt Dömitz-Malliß - Fachbereich Bau, Liegenschaften und Friedhof 2010. Aus: Bau- und Planungsportal M-V.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dömitz von 2010 gibt die Art und den Umfang der genehmigten Nutzungen auf dem Stadtgebiet an, ordnet die Stadtstruktur räumlich und zeigt somit gleichzeitig an, welche Entwicklungen in Zukunft möglich sind. Für das Untersuchungsgebiet sind hierbei folgende Flächennutzungen zu benennen:

- Schweriner Straße: Südlich Wohngebiet, nördlich Mischgebiet
- Festung: Einzeldenkmal
- Altstadt kern: Wohngebiet
- Entlang der Werderstraße / B195 nach Westen: Mischgebiet
- Hafengebiet: Sondernutzung Marina, Sondernutzung Hafen, Sondernutzung Camping
- Am Floßgraben: Mischgebiet und Sondernutzung Einkauf
- Altes Bahnhofsgelände: Mischgebiet
- Nördlich des Bf.: Misch- und Wohngebiet
- Roggenfelder Str.: südlich Wohngebiete exklusive Flächen für Gemeindebedarf, hier Schul- und Sportplatzflächen, nördlich Mischgebiete

- Roggenfelder Str.: Nördlich stadtauswärts hinter Friedhof Gewerbeflächen am Raiffeisentankstelle, Mischgebiet (Norma) und dann folgend Wohngebiete „Am Bahndamm“ n

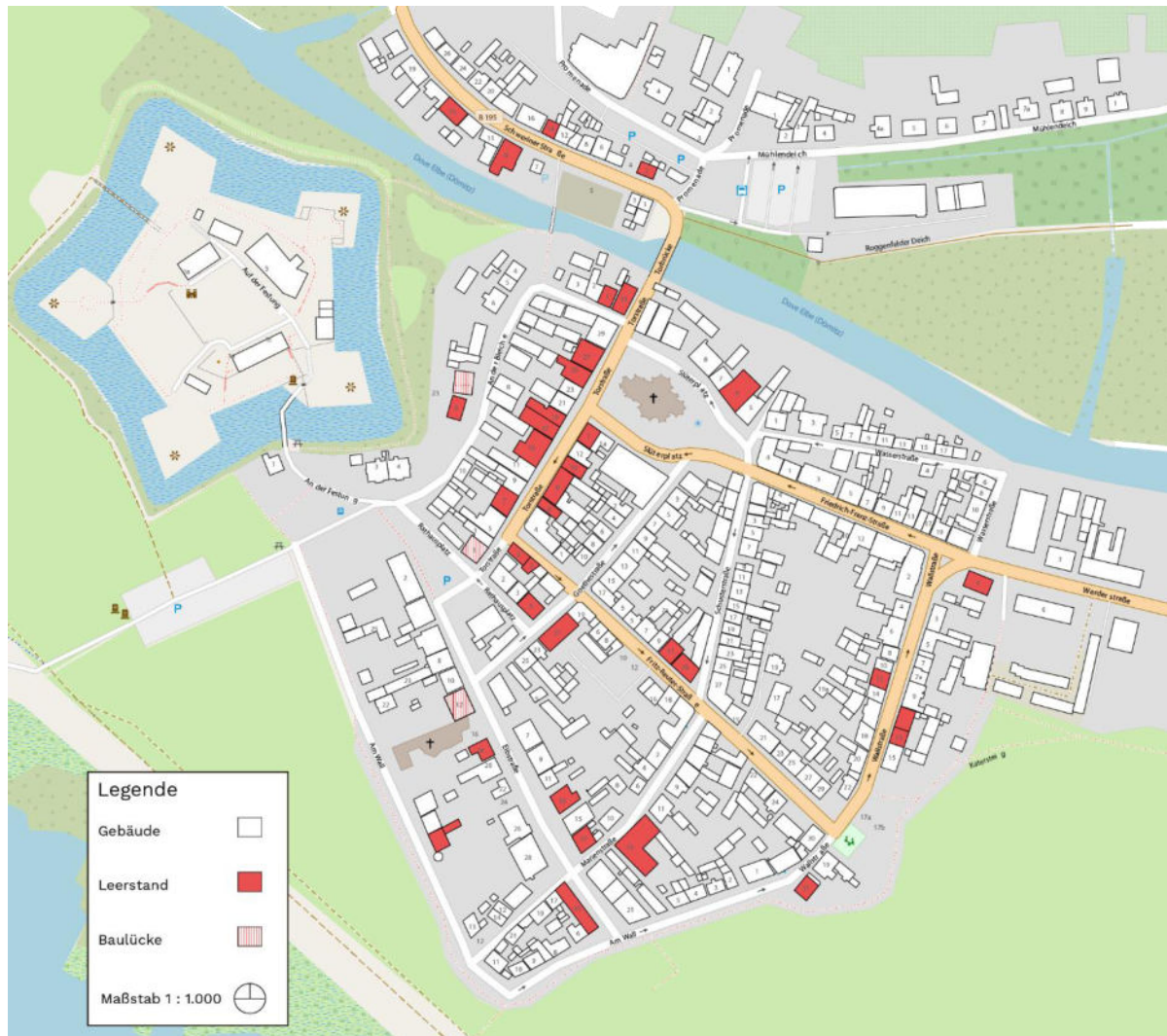


Abbildung 13: Übersichtskarte Leerstand und Entwicklungspotenziale aus der Bürger:innenbeteiligung vom Tag der Städtebauförderung 2023.

Abbildung 14 zeigt die Karte des Leerstands im Altstadtkern (Stand Frühjahr 2023), die zum Tag der Städtebauförderung 2023 entwickelt wurde. Diese wurde mit Ideen, Vorstellungen und Wünschen seitens der Bürger:innen versehen. Circa 30 Leerstände sowie drei Baulücken konnten im Altstadtbereich gezählt werden. Somit besteht stadträumlich – auch nach über 30 Jahren Städtebauförderung – weiterhin dringender Handlungsbedarf, diese strukturellen Missstände zu beseitigen. Schwerpunktmäßig für den Leerstand sind hierbei die Torstraße, insbesondere zwischen Fritz-Reuter-Straße und Slüterplatz zu nennen, also entlang der

vielbefahrenen Bundesstraße. Man wird also nicht umhinkommen, über die Umlenkung des Schwerlastverkehrs zur Rettung der bauhistorisch bedeutsamen Bausubstanz in der Altstadt noch einmal nachzudenken.

Große Potenziale zur innerstädtischen Nachverdichtung liegen auch auf dem ehemaligen Bahngelände, welches jedoch laut FNP mit Altlasten belastet ist. Auf dem Gelände steht noch das ehemalige Bahngelände, welches bei einem Brand vor gut zehn Jahren sehr stark beschädigt wurde. Weiträumig jedoch bietet der Raum des ehemaligen Gleiskörpers genügend Platz zur Entwicklung. Der im FNP als Mischgebiet ausgewiesene Bereich hat eine Länge von insgesamt über einem Kilometer und eine Breite von etwa 20 bis 60 Metern. Das Gebiet befindet sich im kommunalen Besitz und steht nicht mehr unter dem Denkmalschutz, was die Projektentwicklung vereinfacht. Die Darstellung der Bevölkerungsentwicklung in 2.4 wird zeigen, dass Dömitz dringend neue Einwohner:innen braucht. Dieses große Areal bietet die Möglichkeit, attraktiven Wohnraum zu schaffen, der andernorts (Kernstadt) durch Leerstand weggefallen ist. Neben der Sanierung der bereits vorhandenen Bausubstanz (Säule 1) soll auch die punktierte Nachverdichtung im Innenbereich (Säule 2) forciert werden. Somit könnten sowohl Neu-Dömitzer:innen gewonnen und Alt-Dömitzer vom Wegzug gehindert werden. Die Fläche eignet sich demnach gut, da sie bereits durch Lage an der Roggenfelder Str. gut erschlossen und zudem in der unmittelbaren Nähe der Versorgungsbereiche ALDI Nord, Penny und Konsummarkt liegt. Somit würde der Siedlungsbereich nach innen verbunden und geschlossen, erhebliche Wohnungspotenziale erschlossen, ohne den Flächenneuverbrauch durch Siedlungskörper in der Landschaft signifikant zu erhöhen. Ein entsprechendes B-Plan-Verfahren, das durch die Verwaltung bereits angeschoben wurde, soll diese Entwicklung aufgreifen.

2.4. Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

Gerade bei den Bevölkerungsdaten ist die Datenlage auf Gemeindeebene an einigen Stellen dünn, weshalb an mancher Stelle auf die Daten des Landkreises zurückgegriffen werden muss. Aussagen, die daraus getätigt werden, müssen daher vor diesem Hintergrund verstanden werden.

Dömitz hat im Lauf seiner Geschichte mehrfach Zwangsumsiedlungen bzw. Vertreibungen aufgrund politischer Verfolgung erfahren, die sich teilweise bis heute auswirken. Als signifikanteste Ereignisse dieser Art darf zum einen die Vertreibung der gesamten jüdischen Bevölkerung durch die Nationalsozialisten von 1933 – 1945 angesehen werden. Mehrere Familien wurden zur Flucht getrieben, deportiert oder ermordet. Zum anderen kam es am 7. Juni 1952, am 3. Oktober 1961 sowie bis in die 1980er Jahre mehrfach zu Zwangsumsiedlungen des DDR-Regimes. Christel Fuhrmann schreibt hierzu: „Überall an der innerdeutschen Grenze fanden [...] Zwangsaussiedlungen statt, auch in Dömitz. Auf Beschluss von Partei und Regierung durften ‚politisch unzuverlässige‘ Bürger:innen nicht länger an der Staatsgrenze West wohnen. Sie galten als Gefahr für die Sicherheit der Grenze. (...) Die Menschen wurden aufgefordert, innerhalb von 24 h Dömitz zu verlassen. (...) Am 3. Oktober traf es sehr viele Familien, in der Hauptsache Handwerker, Gewerbetreibende, Gastwirte aber auch Lehrer und Angestellte“ (Fuhrmann 2012: 333f.). Durch die Vertreibungen sind die Eigentumsverhältnisse nicht nur durch Gewalt verändert sondern auch bis heute teilweise nicht mehr rückverfolgbar, was eine komplizierte Teil Eigentumsstruktur zur Folge hat.

Dömitz hat in den letzten Jahren erhebliche Bevölkerungsverluste hinnehmen müssen. Waren es 1990 noch 3.251 Menschen, die in Dömitz wohnten, musste innerhalb von nur zehn Jahren ein Rückgang um fast 20% auf 2.613 Einwohnerinnen und Einwohner registriert werden. Der starke Anstieg zu 2005 ist auf die Eingemeindung der heutigen Ortsteile Heidhof, Polz und Rüterberg zurückzuführen. Dennoch konnte dieser absolute Anstieg der Bevölkerungszahlen den Negativtrend nicht stoppen. Abbildung 6 zeigt die Bevölkerungsentwicklung detaillierter im letzten Jahrzehnt, wodurch deutlich wird, dass die Zahl der Einwohner:innen zwar in einzelnen Jahren, insbesondere 2013 – 2015, wieder stieg und die Dynamik deutlich abgeflacht ist, die negative Entwicklung jedoch im größeren zeitlichen Kontext anhält.

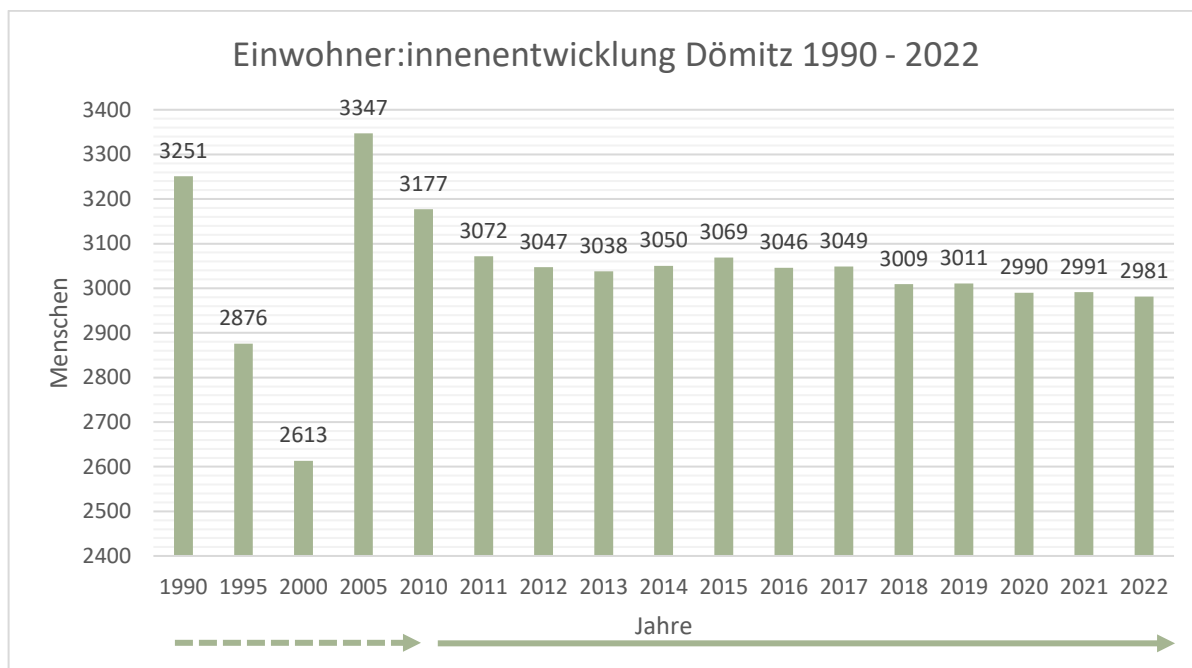


Abbildung 14: Entwicklung der Einwohner:innenzahlen in Dömitz 1990 - 2022. Daten: Regionalstatistik Tabelle 12411-01-01-5

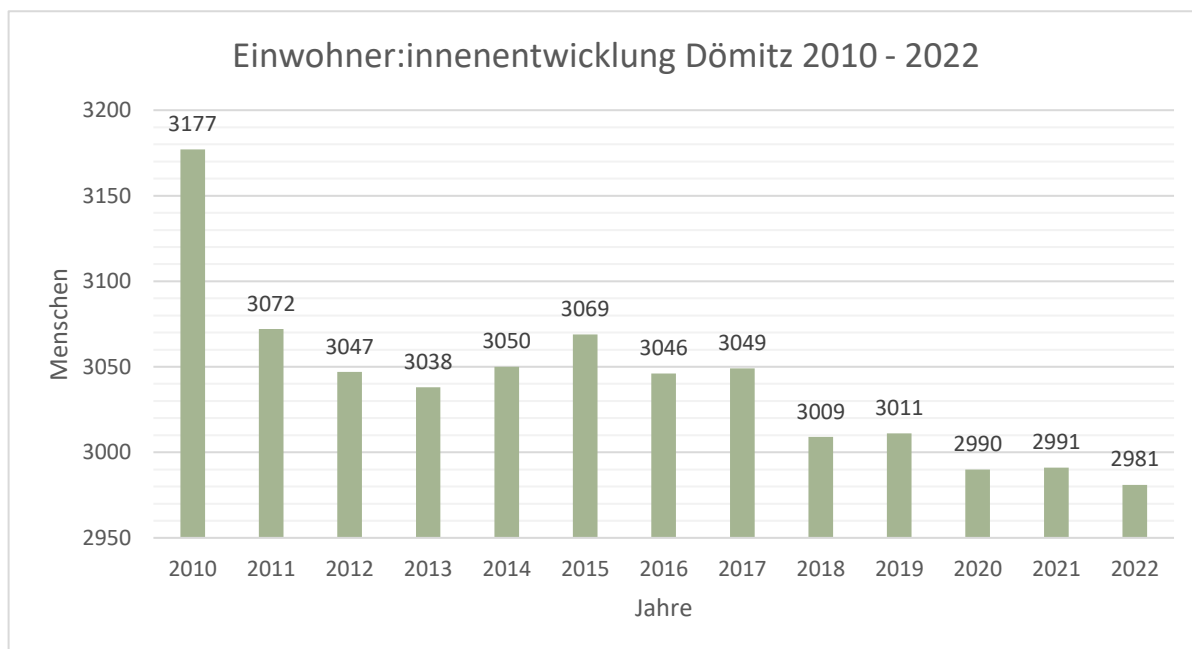


Abbildung 15: Entwicklung der Einwohner:innenzahlen in Dömitz, detailliert von 2010 - 2022. Daten: Regionalstatistik Tabelle 12411-01-01-5

Gab es in den Jahren um 2010 aufwärts noch einen deutlichen Frauenüberschuss in Dömitz, ist dieser 2021 / 2022 fast nicht mehr präsent. Lag die Differenz 2011 noch bei 90 Frauen mehr, so waren es 2022 „nur noch“ 13. Dies liegt zum einen daran, dass Frauen eine höhere Lebenserwartung haben als Männer im Durchschnitt, zum anderen ist diese Differenz

deutschlandweit in den Alterskohorten der Kriegsgenerationen zu beobachten. Dieser Effekt der Bevölkerungsstatistik wächst allmählich heraus.

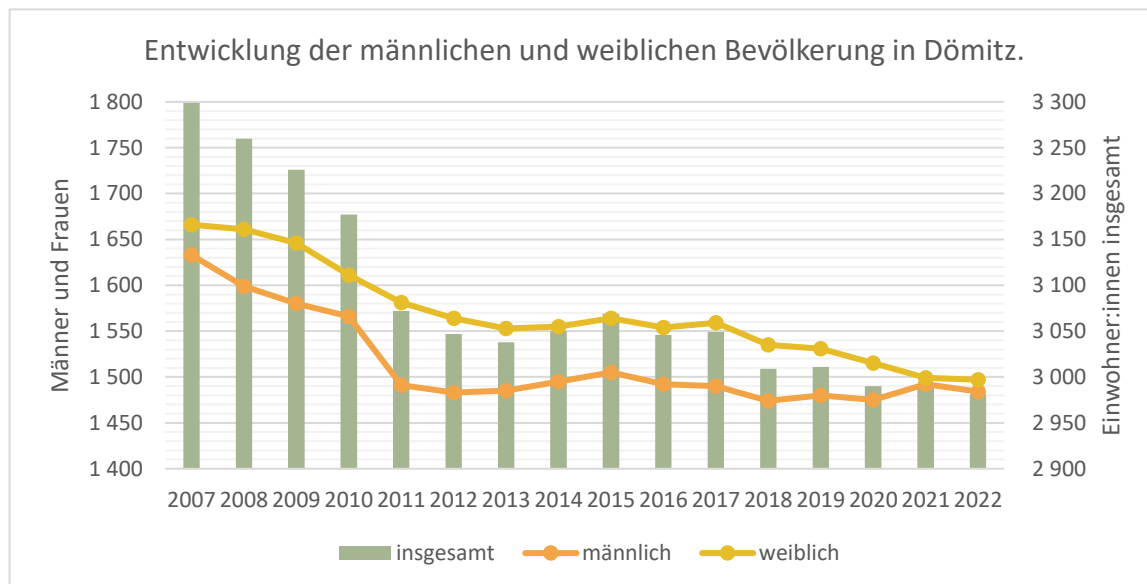


Abbildung 16: Entwicklung männlichen und weiblichen Bevölkerung in Dömitz.

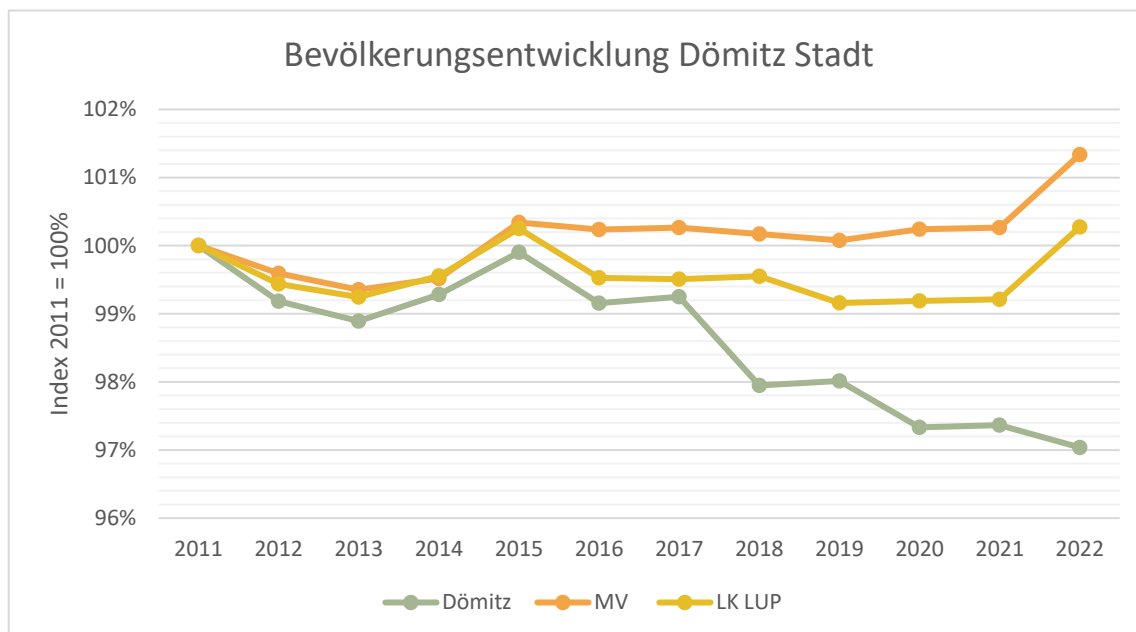


Abbildung 17: relative Bevölkerungsentwicklung in Dömitz, dem Landkreis und dem Land. 2012 = 100%.

Etwas differenzierter fällt die Betrachtung der Entwicklung der Bevölkerungszahlen im Landkreis Ludwigslust-Parchim und im Land Mecklenburg-Vorpommern aus. Nimmt man die Zahlen aus 2011 als Ausgangswert von 100%, ergibt sich folgendes Bild, das in Abbildung 8 dargestellt ist. Laufen die Entwicklungen der drei Gebietseinheiten noch bis 2017 annähernd

parallel zueinander, ist besonders ab 2018 eine Veränderung klar erkennbar. Während die Zahlen für MV und den Landkreis von 2016 an um 100,2% bzw. 99,6% stagnieren, fällt der Wert für Dömitz von 99,1% auf knapp 98% in nur einem Jahr. Die Stadt verliert in der Folge sogar nun zwar etwas langsamer, aber dennoch stetig an Einwohner:innen, währenddessen MV und der LK ab 2021 einen starken Anstieg vermelden, was zum einen auf die Geflüchtetenankünfte aus der Ukraine zurückzuführen sein kann. Zum anderen ist in den letzten Jahren insbesondere seit der Pandemie ein verstärkter Trend einer neuen Ländlichkeit zu bemerken, der die Menschen aus den Ballungszentren zurück aufs Land treibt. Der Verlauf der Entwicklungen lässt jedoch die Annahme zu, dass sich demographische Entwicklungen in einem im bundesdeutschen Vergleich eher dünn besiedelten Bundesland in Dömitz, als periphere Gemeinde in eben jenem dünn besiedelten Bundesland, stärker niederschlagen und dementsprechend Auswirkungen auf kommunale Entwicklungen hat.

	2012	2014	2016	2018	2020	2022	absolut gg. 2012	relativ gg. 2012 in %
Karenz	237	240	230	232	225	233	-4	-1,69
Malk Göhren	456	431	407	403	402	399	-57	-12,50
Grebs-Niendorf	574	557	558	540	536	548	-26	-4,53
Malliß	1.232	1.164	1.144	1.080	1.072	1.089	-143	-11,61
Vielank	1.329	1.306	1.318	1.284	1.262	1.247	-82	-6,17
Neu Kaliß	1.933	1.937	1.968	1.969	1.955	1.912	-21	-1,09
Stadt Dömitz	3.047	3.050	3.046	3.009	2.990	2.981	-66	-2,17
Amt Dömitz-Malliß	8.808	8.685	8.671	8.517	8.442	8.409	-399	-4,53

Tabelle 2: Entwicklung der Bevölkerungszahlen im Amtsgebiet.

Schaut man sich die Entwicklung der Bevölkerungszahlen im gesamten Amtsgebiet an sind ebenfalls unterschiedliche Dynamiken zu erkennen. Die Stadt Dömitz hat von 2012 bis 2022 66 Einwohner:innen verloren, was einem Rückgang von 2,17% entspricht. Damit liegt Dömitz allerdings noch im unteren Bereich der Rückgänge. Andere Gemeinden wie Malk Göhren oder Malliß haben gar über 10% der Einwohner:innen verloren. Im gesamten Amtsgebiet sind es 399 Menschen weniger, was einem Rückgang von knapp 5% entspricht.

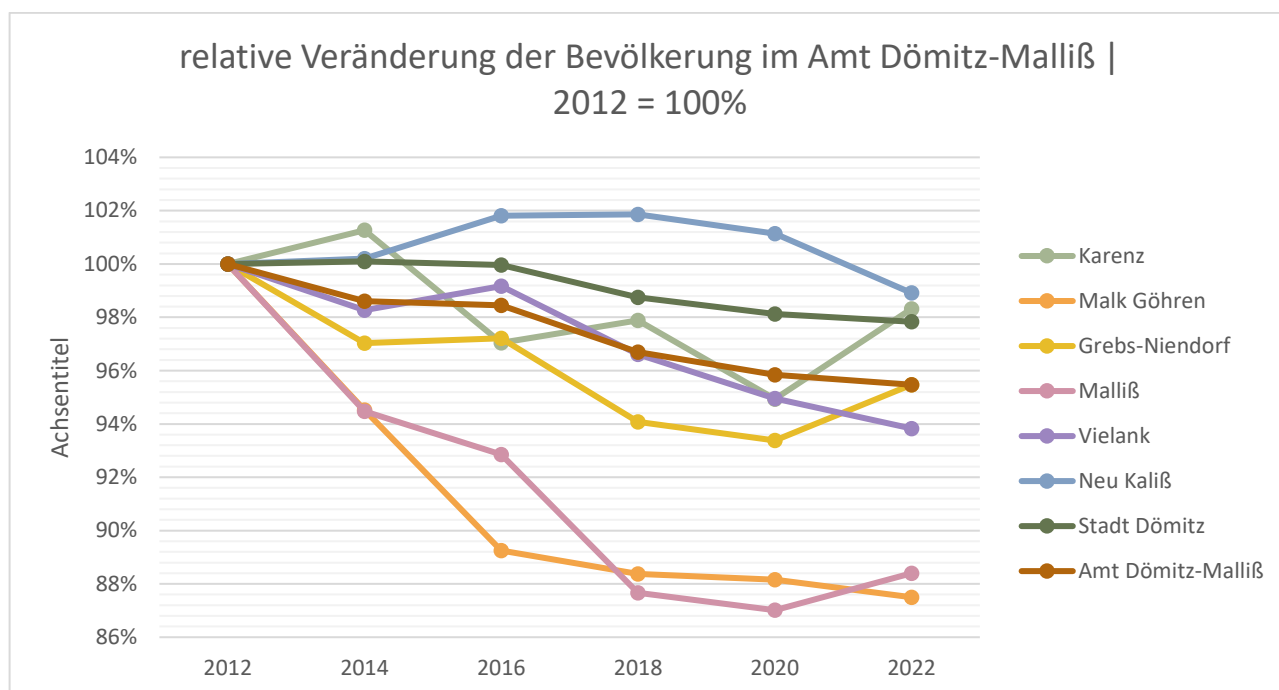


Abbildung 18: relative Entwicklung der Bevölkerungszahlen im Amtsgebiet. 2012 = 100%.

Jahr	Dömitz ges.	Dömitz	Gr. Schmölen	Heidhof	Kl. Schmölen	Polz	Rüterberg
2014	3.049	1.963	101	232	185	377	191
2015	3.081	2.003	98	232	178	377	193
2016	3.042	1.975	100	239	174	368	186
2017	3.051	1.988	97	237	172	374	183
2018	3.020	1.970	96	228	172	363	191
2019	3.022	1.953	98	227	176	375	193
2020	3.009	1.960	93	218	182	369	187
abs.	-40	-3	-8	-14	-3	-8	-4
rel.	-1,31%	-0,15%	-7,92%	-6,03%	-1,62%	-2,12%	-2,09%

Tabelle 3: Entwicklung der Einwohner:innenzahlen in den Ortsteilen 2014-2020. Daten: Stadt Dömitz.

Wie bereits dargelegt wurde hat die Zahl der Einwohner:innen im gesamten Stadtgebiet abgenommen. Diese differenziertere Betrachtung offenbart jedoch, dass der Rückgang lokal sehr unterschiedlich verläuft, wobei in kleineren Körperschaften einzelne Wegzüge stärker zu Buche schlagen. Im Kernstadtgebiet Dömitz betrug der Rückgang lediglich 0,15%, während die Zahl der Bewohner:innen in Heidhof um 6,03% und in Groß Schmölen um 7,92% zurückgegangen ist.

Noch drastischer sind die Zahlen bestimmter Alterskohorten. Die unter 27-Jährigen – also im größeren Sinne junge Menschen – und die über 65-Jährigen – also die älteren Menschen im

Ruhestand – weisen erheblich größere Werte auf, wie in Abbildung 10 und Tabelle 4 dargestellt wird. Auch hier sei betont, dass sich in besonders kleinen Ortsteilen einzelne Wegzüge oder Veränderungen stärker bemerkbar machen als in größeren. Den demographischen Trends folgend ist so erwartbar, dass die gestrichelten Linien der über 65-Jährigen steigen und die durchgezogenen Linien der jungen Menschen unter 27 sinken. So ergibt sich das Bild, dass die einzelnen Linien 2014 noch relativ eng beieinander liegen, sich jedoch mit fortlaufender Zeit immer weiter ausfächern und weiter auseinander liegen. Somit ist relativ schnell erkennbar, dass der Trend hier bestätigt werden kann.

Das gesamte Dömitzer Stadtgebiet hat knapp 10% mehr Menschen älter als 65 und gut 8% weniger, die 27 oder jünger sind. In den einzelnen Ortsteilen gibt es wiederum ein sehr differenziertes Bild. Die höchsten Veränderungsraten haben Heidhof und Polz mit 36,17% und 31,33% mehr älteren Bürgerinnen und Bürgern. Groß Schmölen wiederum mit knapp -40% die meisten Rückgänge der jungen Menschen. Das Dömitzer Kernstadtgebiet liegt bei beiden Werten von gut 4% Ab- bzw. Zunahme.

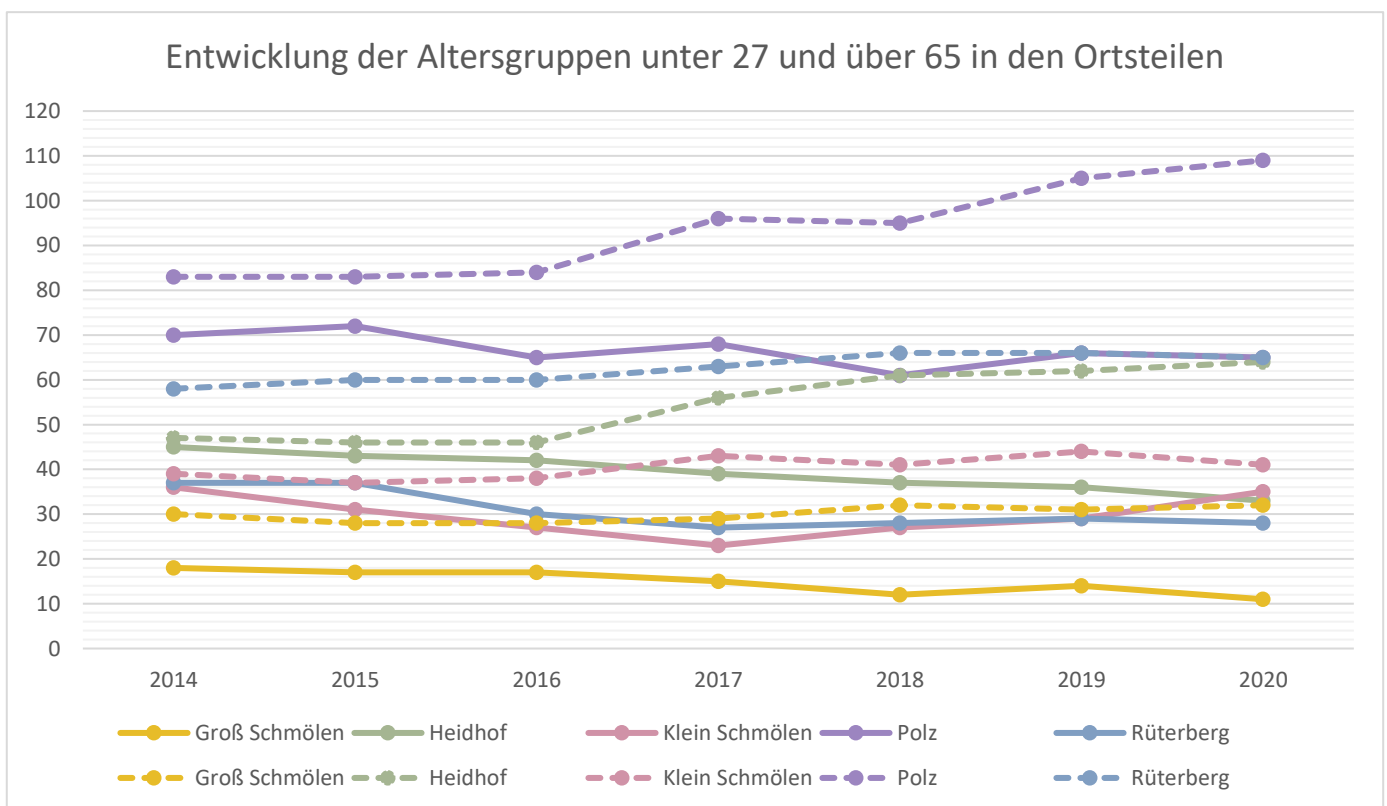


Abbildung 19: Entwicklung der Altersgruppen unter 27 (durchgezogen) und über 65 Jahren (gestrichelt) in den Ortsteilen.
Daten: Stadt Dömitz

	0 - 27 J.	älter 65 J.
Dömitz gesamt	-53 -8,24%	75 9,68%
Dömitz	-19 -4,35%	21 4,05%
Groß Schmölen	-7 -38,89%	2 6,67%
Heidhof	-12 -26,67%	17 36,17%
Klein Schmölen	-1 -2,78%	2 5,13%
Polz	-5 -7,14%	26 31,33%
Rüterberg	-9 -24,32%	7 12,07%

Tabelle 4: Veränderung der Altersgruppen in Ab- und Zunahmen 2020 zum Vergleichsjahr 2014. Daten: Stadt Dömitz.

	2013	2017	2020	abs.	rel.
bis 6	17	26	28	11	64,7%
7 bis 14	32	28	26	-6	-18,8%
15 bis 25	53	35	37	-16	-30,2%
26 bis 65	330	289	265	-65	-19,7%
65 und älter	114	137	117	3	2,6%

Tabelle 5: Differenziertere Betrachtung für Dömitz der Alterskohorten Dömitz o.OT. Quelle: GOS 2021: 25.

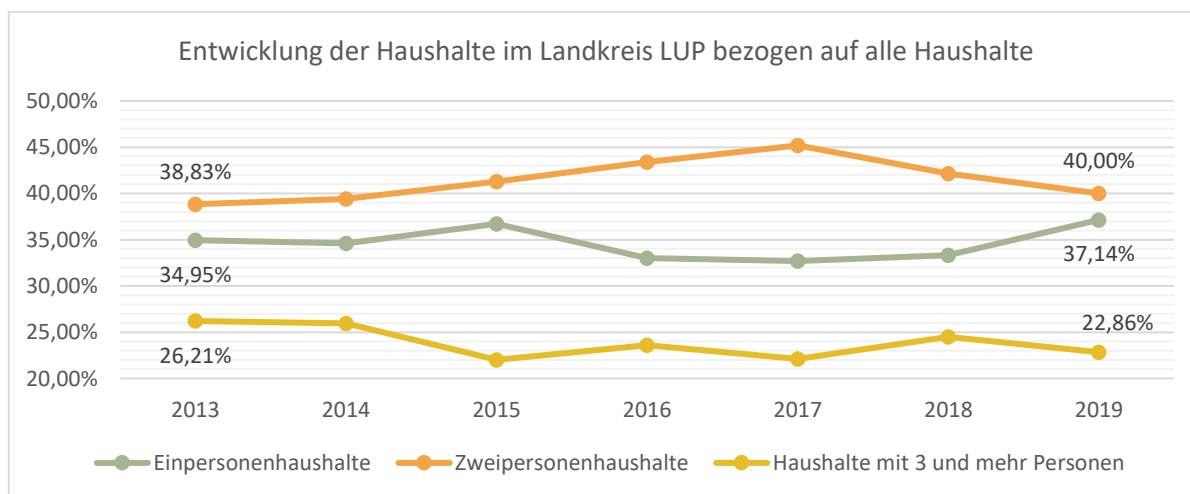


Abbildung 20: Entwicklung der Haushalte im Landkreis LUP anteilig bezogen auf alle Haushalte. Daten: Regionalstatistik: 12211-Z-10.

Da auf Gemeindeebene keine Zahlen zur Haushaltsentwicklung vorliegen, müssen die des Landkreises hergenommen werden. Hier lassen sich folgende Beobachtungen feststellen. Der Anteil der Zweipersonenhaushalte hat seit 2017 rapide abgenommen und hier innerhalb von zwei Jahren fünf Prozentpunkte verloren. Parallel dazu ist der Anteil der Einpersonenhaushalte um knapp fünf Prozentpunkt gestiegen. Nun ist bundesweit ein allgemeiner Trend der Einpersonenhaushalte zu beobachten, in Deutschland waren 2022 knapp 41% (1950 gut 6%)² aller Haushalte Einpersonenhaushalte. Dieser Trend kann jedoch durch vielschichtige, gesamtgesellschaftliche Entwicklungen erklären werden. Die verschiedenen Haushaltsgrößen und die Entwicklung zeigen damit auch Lebensweisen, Verhaltensmuster und die Beziehungen der Menschen untereinander an. Jedoch kann der Anstieg der Einpersonenhaushalte nicht allein durch Individualisierung erklärt werden, hier sind multifaktorielle Annahmen zu treffen.

Zum einen steigt die Zahl der Einpersonenhaushalte, da Frauen heute durch ein emanzipiertes Verständnis der Geschlechterrollen nicht aufgrund finanzieller Notwendigkeiten bei den Ehepartnern leben (bleiben) müssen, zum anderen steigt die Zahl der Einpersonenhaushalte, da mit zunehmender Alterung der Gesellschaft mehr Menschen verwitwet allein leben müssen und wollen. Waren 1976 noch 52% der Einpersonenhaushalte verwitwet, 33% ledig und nur 11% geschieden, machten die Geschiedenen 2022 19% der Einpersonenhaushalte aus, die Verwitweten 25% und die Alleinlebenden 51%. Nun sind die Verwitweten zwar relativ zur Gesamtzahl der Einpersonenhaushalte gesunken, absolut jedoch wird die Zahl zunehmend steigen, da demographische Veränderungsprozesse eintreten werden.

In Zukunft wird die Zahl der Einpersonenhaushalte stärker noch als jetzt durch Verwitwete Menschen steigen, da deren Anteil überproportional in der Gesamtbevölkerung steigen wird (s.u.). Doch hieraus ergeben sich nicht nur Implikationen für die Haushaltsentwicklung, sondern auch für infrastrukturelle Planungen (vgl. Kap. 2.7).

2 Destatis (2023): Pressemitteilung Nr. N037 vom 22. Juni 2023. Online verfügbar: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/06/PD23_N037_12_63.html
Destatis zeigt hier nicht an, ob es sich um Westdeutsche Daten handelt, wovon aber auszugehen ist.

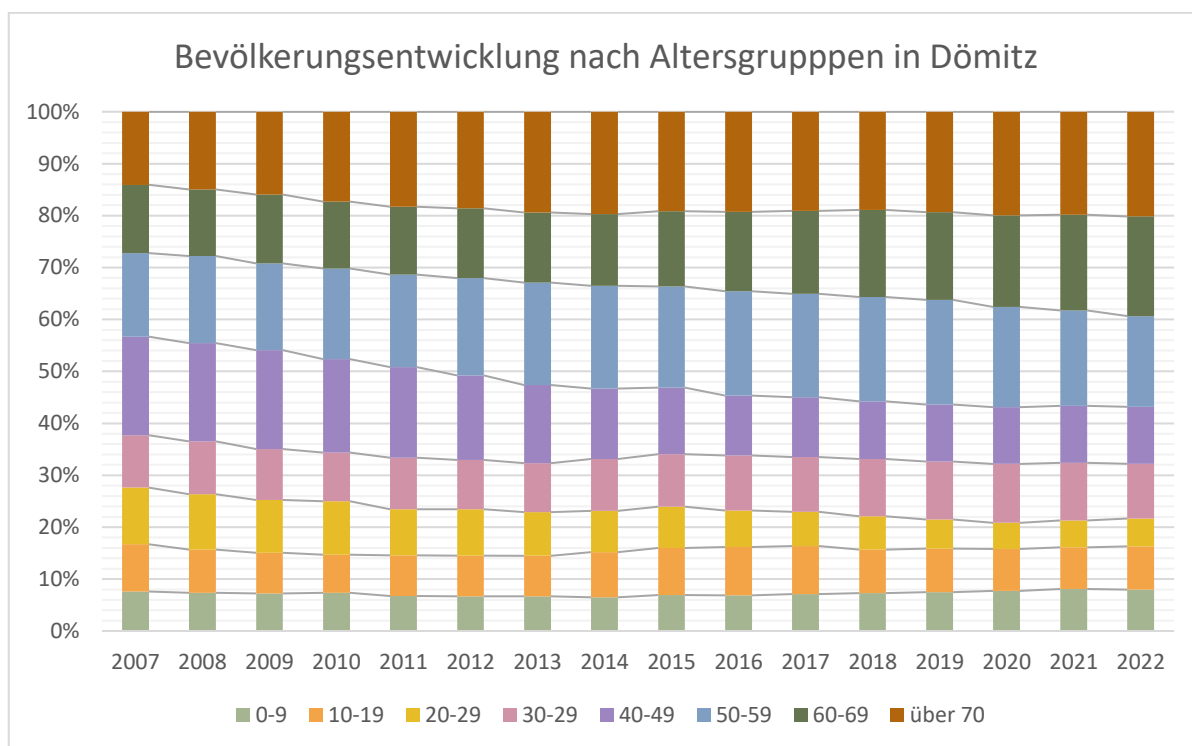


Abbildung 21: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen in Dömitz. Daten: XXX

	0-9	10-19	20-29	30-39	40-49	50-59	60-69	über 70
2007	250	301	360	333	626	531	434	464
2008	240	271	348	331	618	547	417	488
2009	234	251	330	315	614	540	428	514
2010	233	234	326	299	572	553	411	549
2011	207	241	272	305	536	548	402	561
2012	204	238	272	290	496	570	411	566
2013	202	238	255	288	456	600	410	589
2014	198	265	243	305	414	603	421	601
2015	213	278	244	311	392	598	446	587
2016	210	283	214	323	351	612	465	588
2017	217	282	201	322	350	609	486	582
2018	220	252	192	333	333	606	504	569
2019	226	251	169	337	331	607	507	583
2020	231	242	150	339	327	577	527	597
2021	242	240	154	332	329	550	550	594
2022	238	248	160	314	328	520	572	601
abs.	- 12	- 53	- 200	- 19	- 298	- 11	138	137
rel.	-4,80%	-17,61%	-55,56%	-5,71%	-47,60%	-2,07%	31,80%	29,53%

Tabelle 6: Entwicklung der Alterskohorten von 2007 bis 2022 in Dömitz. Quelle:

Tabelle 6 zeigt deutlich den Trend, der in vielen Kleinstädten und im peripheren ländlichen Raum zu erkennen ist. Hier ist neben den absoluten Zahlen zudem die absolute und relative Änderung von 2007 zu 2022 zu sehen. Die Kästchen der Tabelle sind je Spalte also je Altersgruppe eingefärbt und zeigen demnach das Verhältnis zueinander innerhalb einer Alterskohorte. Je grüner der Wert innerhalb einer Spalte, desto höher ist der Wert im Jahresverlauf - je röter, desto geringer. Wechselt also innerhalb einer Spalte die Farbe von grün zu rot, so ist von einem Rückgang der Bevölkerung in dieser Kohorte auszugehen und umgekehrt.

Deutlich wird hierbei, dass besonders die beiden ältesten Kohorten in den letzten Jahren ihre Höhepunkte erreicht haben. Die Anzahl der 60–69-Jährigen hat seit 2009 um 31,8% und die über 70 jährigen um 29,53% zugenommen. Naturgemäß wäre bei einer Fortschreibung dieser Grafik in ein paar Jahren die Menschen der Kohorte 60-69 allmählich in die der über 70-Jährigen wechseln.

Schien sich zu besonders zu Beginn der 10er Jahre ein drastischer Rückgang der Zahl der unter 10-Jährigen zu verzeichnen (1/5 in 7 Jahren) so hat sich diese Zahl bis Stand 2022 allmählich erholt und fast das Ausgangsniveau erreicht. Drastischer ist jedoch der Rückgang der

Zahlen der 20-29-Jährigen jungen Erwachsenen. Diese Zahl hat sich seit 2007 mehr als halbiert (-55,56%). Für junge Menschen, die ihre ersten Schritte im Berufsleben gehen und eventuell kurz vor der Familiengründung stehen, schien in es Dömitz in den letzten 25 Jahren zumindest weniger Perspektiven zu geben als andernorts. Dieser Trend ist jedoch an vielen Orten in Deutschland beobachtbar. Besonders die großen Ballungszentren (hier Hamburg und Berlin), sowie nähergelegene Groß- und Kreisstädte bieten jungen Menschen besser Möglichkeiten in den Bereichen Ausbildung, Kultur und Freizeit. Hier wären Ludwigslust und die Landeshauptstadt Schwerin zu nennen.

Die Bevölkerungsprognose des Landes Mecklenburg-Vorpommern ist eingestellt. Aus 2007 ist eine Prognose vorhanden, die für die Landkreise in Mecklenburg-Vorpommern (damals LK Ludwigslust) bis 2030 vorausgerechnet wurde. Hier können die Daten für Dömitz nur anhand der relativen Veränderungen im Landkreis errechnet werden, die auf Dömitz angewendet werden können. Die Vorausberechnung agiert mit absoluten Zahlen, deren relative Veränderungen dann auf die absoluten Zahlen der Stadt Dömitz angewandt werden und daher einer gewissen Fehlertoleranz unterliegen. Aktuellere Daten (2017 – 2040) liefert das Demografieportal des Bundesinstituts für Bevölkerungsforschung auf Landkreisbasis (Ludwigslust-Parchim). Dabei fällt auf, dass Dömitz in der Realentwicklung von 2007 – 2022 mehr Einwohner verloren hat, als im Mittel für den Landkreis prognostiziert wurde, was Grafik XXX bestätigt. Laut Prognose aus 2007 hätte Dömitz 8,26% der EW verloren, real waren es 9,64%. Nun führt dies zu der Annahme, dass sich die Bevölkerungsprognosen in Dömitz etwas nachteiliger auswirken als auf Landkreisebene angenommen.

Nun hat sich Dynamik des Bevölkerungsrückgangs in Dömitz mindestens ab 2011 verlangsamt und folgt nicht mehr den drastischen Zahlen der 2000er Jahre. Zwischen 2007 und 2011 lag der mittlere Bevölkerungsrückgang bei 1,76% im Jahr – ab 2012 dann nur noch bei 0,27% jährlich. Aufgrund des Fehlens kleinräumiger Prognosedaten muss die Bevölkerungsprognose nun mit dieser vereinfachten Annahme weitergerechnet werden. So würde Dömitz 2030 noch 2.917 Einwohner:innen und Einwohner haben bei zeitgleicher stetiger Alterung der Gesellschaft, was einem Rückgang zu 2007 von 11,57 entspricht. Die Prognose aus 2007 für den Landkreis Ludwigslust kommt mit einem Rückgang von 10,96% auf 2.938 auf ähnliche Werte. Skaliert auf 2040 würde dies ein Rückgang von 12,81%

Das Demografieportal schätzt für den Landkreis LUP von 2017 bis 2040 einen Rückgang von 7%, was einem jährlichen Rückgang von ca. 0,3% entspricht. Auf Grundlage dieser Berechnung ergeben sich folgende Bevölkerungszahlen für die Jahre 2030 – 2035 – 2040:

Bevölkerungsprognosen auf Grundlage verschiedener Rechenmodelle			
	2030	2035	2040
Landesprognose 2007 - 2030	2.938	2.904	2.876
Demografieportal 2017 - 2040	2.931	2.886	2.843
eigene Berechnung	2.917	2.878	2.839

Tabelle 7: Bevölkerungsprognosen auf Grundlage verschiedener Rechenmodelle. Daten: XXX

2.5. Wohnungsmarkt

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	abs.	rel.
Wohngebäude	1026	1029	1029	1032	1033	1033	1033	1034	1036	1041	1046	20	1,95%
mit 1 Whng.	761	764	764	767	768	768	769	771	773	777	781	20	2,63%
mit 2. Whngn.	157	157	157	157	157	157	157	156	156	156	156	-1	-0,64%
mit 3 oder mehr Whngn.	108	108	108	108	108	108	107	107	107	108	109	1	0,93%
Wohnungen gesamt	1745	1748	1748	1751	1752	1753	1751	1751	1753	1762	1769	24	1,38%
Wohnfläche in m² / EW	48,38	48,72	48,39	48,29	48,72	48,67	49,29	49,29	49,77	50,18	50,62	2,2	4,64%

Tabelle 8: Wohnungsmarkt in Dömitz. Daten: Regionalstatistik, Tabelle: 31231-02-01-5.

Tabelle 8 zeigt die Entwicklung der Wohngebäude in Dömitz von 2012 bis 2022 in verschiedenen Kategorien sowie deren Ausstattung mit ein, zwei bzw. drei oder mehr Wohnungen. Auch die gesamte Wohnungsanzahl und die Wohnfläche je Einwohner:in wird angegeben. Hierbei wird deutlich, dass die Zahl der Wohngebäude und die Zahl der Wohnungen insgesamt seit 2012 zugenommen hat, bei gleichzeitigem Bevölkerungsrückgang. Passend hierzu zeigen die Daten an, dass besonders die Gebäude mit einer Wohnung, also hauptsächlich Einfamilienhäuser, den stärksten Zuwachs von mehr als zweieinhalb Prozent aufweisen

können. Somit ist auch die Wohnfläche je Einwohner stark gestiegen, von 48,38m² auf 50,62m², also ein Anstieg von fast 5%.

Während sich die leerstehenden und/oder unsanierten Gebäude hauptsächlich in der Altstadt befinden, sind es die Einfamilienhäuser weiter draußen, die in den letzten Jahren beliebter wurden. Die Daten geben also zarte Hinweise darauf, dass Lagen außerhalb der Kernstadt bevorzugt werden.

Jahr	Wohnfläche in Wohngebäuden	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden							
		Größe der Wohnung							
		Insgesamt	1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 Räume	7 Räume oder mehr
	1000 qm	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
2012	147,4	1745	16	144	405	414	340	200	226
2013	148	1748	16	144	406	414	341	199	228
2014	147,6	1748	16	145	406	414	341	199	227
2015	148,2	1751	16	145	406	414	341	200	229
2016	148,4	1752	16	145	406	414	341	201	229
2017	148,4	1753	16	145	407	414	341	201	229
2018	148,3	1751	16	144	408	411	341	202	229
2019	148,4	1751	16	144	408	409	342	202	230
2020	148,8	1753	16	144	408	409	343	203	230
2021	150,1	1762	16	144	408	410	350	204	230
2022	150,9	1769	16	144	411	411	351	205	231
abs.	3,5	24	0	0	6	-3	11	5	5
rel.	2,37%	1,38%	0,00%	0,00%	1,48%	-0,72%	3,24%	2,50%	2,21%

Tabelle 9: Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Daten: Regionalstatistik, Tabelle: 31231-02-01-5

Tabelle 9 gibt ergänzend zu Tabelle 8 die gesamte Wohnfläche in Wohngebäuden sowie die Anzahl der verschiedenen Wohnungsgrößen an. Insgesamt ist die Wohnfläche seit 2012 bis 2022 von ca. 147.400 m² auf knapp 150.900 m² gestiegen, was einem Zuwachs von 2,37% entspricht und die Daten aus Tabelle 2 bekräftigt. Dabei ist die Zahl der Wohnungen um 24 von 1.745 auf 1.769 gestiegen. Somit hat 2022 rein statistisch jede neue Wohnung im Mittel 145,83 m² Wohnfläche. Dass dies vermehrt durch die Einfamilienhäuser abgedeckt wird zeigen weiteren Zahlen. Die höchsten Zuwächse verzeichnen die Wohnungen mit 5 Räumen (+3,24%), mit 6 Räumen (+2,50%) und mit 7 oder mehr Räumen (+2,21 %). Keine

Veränderungen gibt es bei den Wohnungen mit 1 und 2 Räumen. 3-Raumwohnungen haben leicht zu- (+1,48%) und 4-Raumwohnungen leicht abgenommen (-0,72%).

Wohnbaupotenziale

Neue Wohnbaupotenziale für die Stadt Dömitz lassen sich grundlegend in zwei Kategorien unterteilen. Hier ist zum einen die Sanierung leerstehender Immobilien im Altstadtbereich zu nennen, die in den letzten Jahren stetig weiterverfolgt und mit Städtebaufördermitteln forciert wurde. Zum anderen sind Neubauprojekte denkbar, insbesondere auf den bereits mit Baurecht versehenen Grundstücken und auf dem Gelände des ehemaligen Bahnhofs, welches die Stadt Dömitz unlängst erworben hat. Diese zweigleisige Wohnraumpolitik, also Sanierung und Neubau, ist zwingend erforderlich, da aufgrund der unterschiedlichen Ausstattungsmerkmale verschiedene Zielgruppen angesprochen werden müssen, um den Bevölkerungsrückgang abzufedern. So muss selbstverständlich die historische Altstadt mit der Fes-tung behutsam saniert und in dieser einzigartigen Bausubstanz erhalten bleiben, dennoch scheint dieser Wohnraum für viele Zielgruppen unattraktiv aufgrund z.B. der Enge, der Bar-rieren oder der geringen Deckenhöhen. So kann aus der bisherigen Praxis vermutet werden, dass sich eher „Liebhaber“ dieser Architektur in der Altstadt niederlassen und mit einem ge-wissen finanziellen Spielraum diese Häuser kaufen und sanieren. Die Dömitzer wiederum bräuchten anderen Wohnraum, beispielsweise in Form verschiedener Wohnwürfel auf dem Bahngelände mit etwas großzügiger Architektur. Aus diversen Gründen ist die Nachverdich-tung auch aus der Versorgungsperspektive sinnvoll.

Aufgrund der geringen Größe von Dömitz ist eine differenzierte Bevölkerungsprognose, ins-besondere in den Wohnungsmarktteilmärkten nicht leistbar. Auch die Betrachtung hinsicht-lich der sozialräumlichen Segregation (+ Migranten) ist in einem ca. 3.000-Einwohner-Ort nicht möglich. Dennoch kann aus der Betrachtung der Bevölkerungsdaten abgeleitet werden, dass der Bedarf nach altersgerechtem Wohnen zunehmen wird.

2020 betrug die Anzahl der Baulücken und bebaubaren Brachen in der Kernstadt acht mit einer Größe von 2.600 m². Seit Beginn der Sanierung Anfang der 90er Jahre sind über 20 Mio. Euro Fördermittel nach Dömitz geflossen, weitere 2,5 Mio. wären Stand Mai 2024 noch verwendbar.

Im letzten Monitoringbericht wird festgehalten, dass der überwiegende Teil der Fördermittel im Betrachtungszeitraum 2012-2020 für Projekte in der Zitadelle eingesetzt wurde. Danach seien die Gebäudesanierungen sowie die Erschließungsmaßnahmen die bedeutsamsten Vorhaben bei der städtebaulichen Erneuerung des Ortskerns gewesen (GOS mbH 2020: 25). Im Sanierungsgebiet führt die GOS als Sanierungsträger regelmäßig Gebäudebestandsaufnahmen mittels Begehung durch. Deren wichtigste Aussagen werden folgend wiedergegeben:

- Die Leerstandsquoten sowohl der vollsanierten (7,7%) als auch der teilsanierten (37%) Wohnungen liegen deutlich über den gebietsbezogenen Durchschnitt.
- Knapp 70% der unsanierten Wohneinheiten stehen leer. Diese 35 Wohnungen machen 10% des Gebäudebestandes im Ortskern aus, was den unsanierten Bestand verdeutlicht.
- Alle 24 leerstehenden Geschäftseinheiten sind im unsanierten Zustand, insgesamt beläuft sich die Leerstandsquote der Geschäftseinheiten auf 29,6%.
- Die Wohnungsleerstände und die Modernisierungserfordernisse konzentrieren sich auf die Torstraße und den Slüterplatz. Mehrere Gewerbeleerstände sind in der Fritz-Reuter-Str., Torstr. und Slüterplatz zu finden.
- Hieraus ergeben sich bei den Geschäfts- und Wohneinheiten städtebauliche Defizite, insbesondere vor dem Hintergrund der Achse, die diese Straßen bilden und die als Hauptverkehrsroute durch Dömitz führt. Insbesondere die Torstraße als Verbindungsachse zwischen Slüterplatz – Rathaus – Festung weist merkliche Handlungsdefizite auf, so der Monitoringbericht.
- Etwa 34% der Gebäude im Ortskern stehen unter Denkmalschutz, von denen 61% vollsaniert sind. Die Leerstandsquote bei den unsanierten Denkmalen beträgt 88,2%.
- Die unsanierten Denkmäler seien teilweise nicht mehr bewohnbar und prägen das Stadtbild und den Wohnungsmarkt des Ortskerns negativ, trotz der städtebaulichen attraktiven Struktur. Nur durch umfassende Sanierungen seien diese Objekte wieder in den aktiven Wohnungsmarkt zu integrieren. Daneben bergen die teilsanierten (30%) Objekte des Wohnungsmarktes große Aktivierungspotenziale, da knapp 60% leer stehen.

2.6. Wirtschafts- und Arbeitsmarkt

	Jahre					Veränderung	
	2015	2016	2017	2018	2019	abs.	rel.
Lohn- und Einkommensteuerpflichtige	1272	1289	1287	1309	1335	63	4,95%
Gesamtbetrag der Einkünfte in Mio. €	35,66	36,99	39,12	40,72	42,96	7,30	20,47%
Lohn- und Einkommenssteuer in Mio. €	4,44	4,70	5,06	5,05	5,47	1,04	23,34%

Tabelle 10: Entwicklung der Einkünfte, Lohn- und Einkommenssteuer in Dömitz. Für die Jahre 2020 aufwärts lagen noch keine Daten vor. Daten: Regionalstatistik: 73111-01-01-5

Während sich die Zahl der Lohn- und Einkommensteuerpflichtigen in Dömitz von 2015 bis 2019 um 63 Personen also um 4,95% erhöht hat, sind sowohl die Gesamteinkünfte als auch die Summe der Lohn- und Einkommenssteuer überproportional um mehr als 20% gestiegen. Diese Entwicklung scheint widersprüchlich zu den Daten zu sein, die die Bevölkerungsstatistiken preisgeben. Jedoch muss hier mitbeachtet werden, dass die Datenreihe vor der Corona-Pandemie und vor dem russischen Angriffskrieg endet und daher die damit einhergehenden exogenen Faktoren wie Energiepreisteigerungen und Inflation nicht berücksichtigt. Dennoch hat sich der Wohlstand in der Region in den letzten Jahren stetig dem des bundesdeutschen Durchschnitts angepasst, wie Abb. 13 zeigt. Dort ist die Entwicklung des verfügbaren Einkommens der Privathaushalte je Einwohner:in in Bezug auf das bundesdeutsche Mittel zu sehen. Dieses Index-Einkommen lag 2000 noch bei 78,7% für Mecklenburg-Vorpommern und bei 80,6% für den Landkreis. Stetig näherte sich das Index-Einkommen an und lag 2021 bei 93,5% für den Landkreis und bei 89,6% für das Land. Deutlich zu sehen sind die Einbrüche während und kurz nach der Finanzkrise Ende der 00er Jahre sowie 2021 mit der Pandemie. Da es sich hier um relative Werte handelt kann die Annahme getroffen werden, dass periphere Regionen wie Dömitz bzw. der Landkreis und das Land stärker durch Krisen getroffen wird als der Durchschnitt.

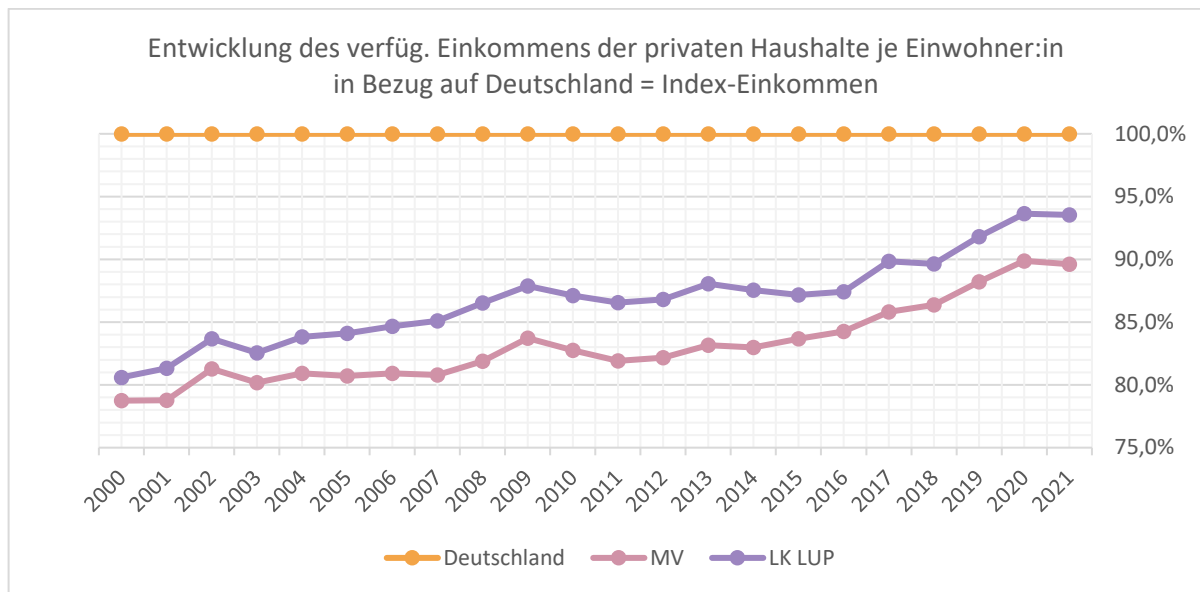


Abbildung 22: Entwicklung des verfügbaren Einkommens der privaten Haushalte je Einwohner:in in Bezug auf das Index-Einkommen. Daten: Regionalstatistik, Tabelle: 82411-01-03-4.

Aus dieser Statistik wird ersichtlich, dass sich das zur Verfügung stehende Haushaltseinkommen inzwischen fast an das bundesdeutsche Niveau angeglichen hat. Einschränkend hierzu ist jedoch zu beachten, dass über lange Jahre oder Jahrzehnte aufgesparte Sparguthaben, wie sie beispielsweise als Investition zur Sanierung von Immobilien benötigt wird, in den privaten Haushalten der neuen Bundesländer bei weitem nicht so zur Verfügung stehen wie in vergleichbaren Regionen Westdeutschlands, obwohl sich diese Effekte mit der Zeit auch abschwächen müssten. Auch wird in Westdeutschland mehr vererbt, was an den strukturellen und historischen Unterschieden in Staat, Gesellschaft und Eigentumsverhältnissen liege, wie Dr. Markus Grabka vom Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung meint. Die Erbschaft in Westdeutschland liegt im Schnitt mit 92.000 Euro fast doppelt so hoch wie im Osten mit 52.000 pro Person. Gerade im Bereich der Mittelschicht und etwas darüber seien die Unterschiede am größten (Wenzel 2023: o.S.). Das Abwandern junger Menschen, beispielsweise fürs Studium, erschwert zusätzlich den regionalen Vermögensaufbau und damit die Investitionsmöglichkeiten in die Bausubstanz.

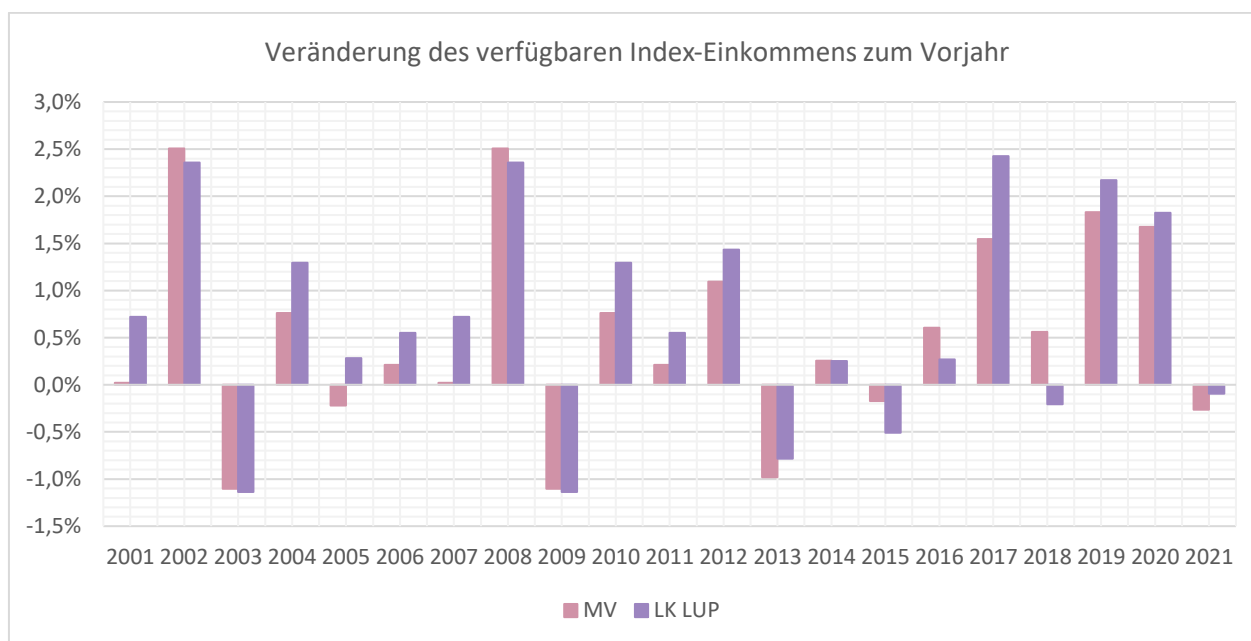


Abbildung 23: Darstellung der Veränderung des Indexeinkommens. Daten: Regionalstatistik, Tabelle: 82411-01-03-4

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
insgesamt	5,22%	4,86%	4,28%	3,87%	3,42%	3,28%	3,65%	3,91%	3,66%	3,54%	3,99%
Männer	6,18%	5,71%	4,77%	4,42%	4,09%	3,99%	4,57%	4,75%	4,29%	4,23%	4,44%
Frauen	4,31%	4,05%	3,82%	3,33%	2,77%	2,60%	2,76%	3,10%	3,05%	2,86%	3,55%
unter 25 jährige	2,85%	2,73%	1,71%	1,94%	1,26%	1,36%	1,86%	1,16%	1,58%	1,88%	2,50%
55 und älter	2,17%	2,20%	1,97%	1,84%	2,24%	2,20%	2,38%	2,40%	2,39%	2,11%	2,41%
Langzeitarbeitslose	1,43%	1,76%	1,59%	1,15%	1,24%	1,29%	1,44%	1,46%	1,54%	1,42%	1,44%
Index Langzeitarbeitslosigkeit	27,41%	36,23%	37,08%	29,71%	36,19%	39,37%	39,56%	37,23%	42,05%	39,97%	35,99%

Tabelle 11: Arbeitslosendaten nach spezifischen Gruppen, farblich markiert. Farbabfolge innerhalb der Zeilen von rot über weiß nach blau. Daten: Bundesagentur für Arbeit.

Andere statistische Indikatoren bezüglich des Wirtschafts- und Arbeitsmarkts zeigen auch eine teilweise verbesserte Situation in den letzten zehn Jahren. Schaut man sich die Arbeitslosendaten an, so wird deutlich, dass sich die Arbeitsmarktsituation insgesamt in zehn Jahren verbessert hat, auch wenn die Zahlen seit dem Tiefststand 2018 wieder langsam steigen. Nahezu jeder Indikator hat sich verbessert, gibt die Tabelle in den Zeilen hohe Werte mit rot und niedrige Werte mit blau innerhalb eines Indikators an. Je blauer ein Indikator im Jahresverlauf wird, desto besser entwickeln sich die Zahlen. Interessant ist hierbei folgende Beobachtung. Während sich die Arbeitslosigkeit insgesamt verringert hat, ist die Zahl der Langzeitarbeitslosen relativ gleichgeblieben. Folglich steigt der selbsterrechnete Index der

Langzeitarbeitslosigkeit, also die absolute Zahl der Langzeitarbeitslosen in Bezug auf alle Arbeitslosen. Das heißt, dass die Menschen, die kurzzeitig von Arbeitslosigkeit betroffen waren, wieder in Jobs vermittelt und eine Arbeit aufnehmen konnten, während eine bestimmte Personengruppe, die sich vielleicht generell dem Arbeitsmarkt entzieht und nicht auf Ansprachen etc. reagiert, stabil geblieben ist und vielmehr nicht erreicht werden kann.

Von 2013 bis ist zudem die Zahl der Leistungsberechtigten in der Grundsicherung um 128 oder 41% gesunken, jedoch in der sensiblen Altersklasse unter 7 Jahren um 12% gestiegen. Waren 2013 hier noch 8,8% aller Leistungsberchtigter unter 7, so stieg die Zahl um fast 90% auf 16,6%. Den größten Anteil machen erwartungsgemäß die Menschen im erwerbsfähigen Alter von 26 bis unter 66 Jahren aus, auch wenn die Zahl sich von 2013 von 207 auf 114 im Jahr 2022 fast halbiert hat.

Leistungsberechtigte absolut												
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	abs.	rel.
gesamt	315	303	304	305	275	230	215	217	188	187	-128	-41%
unter 7 Jahre	28	30	28	31	34	28	27	29	28	31	3	12%
7 bis unter 15 Jahre	35	39	48	49	49	36	31	29	22	20	-15	-43%
15 bis unter 26 Jahre	45	44	41	44	30	26	25	25	22	22	-24	-52%
26 bis unter 66 Jahre	207	190	187	181	162	140	133	133	115	114	-93	-45%
Leistungsberechtigte in der Alterskohorte bezogen auf alle Leistungsberechtigten												
Anteil (%)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	abs.	rel.
unter 7 Jahre	8,8	9,9	9,1	10,3	12,5	12,0	12,3	13,5	15,0	16,6	7,8	89%
7 bis unter 15 Jahre	11,0	12,8	15,6	16,1	17,7	15,8	14,2	13,5	11,9	10,7	-0,3	-3%
15 bis unter 26 Jahre	14,4	14,5	13,6	14,3	10,9	11,1	11,6	11,5	11,5	11,7	-2,8	-19%
26 bis unter 66 Jahre	65,7	62,8	61,7	59,3	59,0	61,0	61,9	61,3	61,1	61,0	-4,8	-7%

Tabelle 12: Leistungsberichtigte der Grundsicherung nach SGB II nach Alter absolut und relativ auf alle Leistungsberechtigten bezogen. Jahresdurchschnittswerte. Daten: Bundesagentur für Arbeit, Statistik-Service Nordost, Erstellungsdatum 21.03.2024.

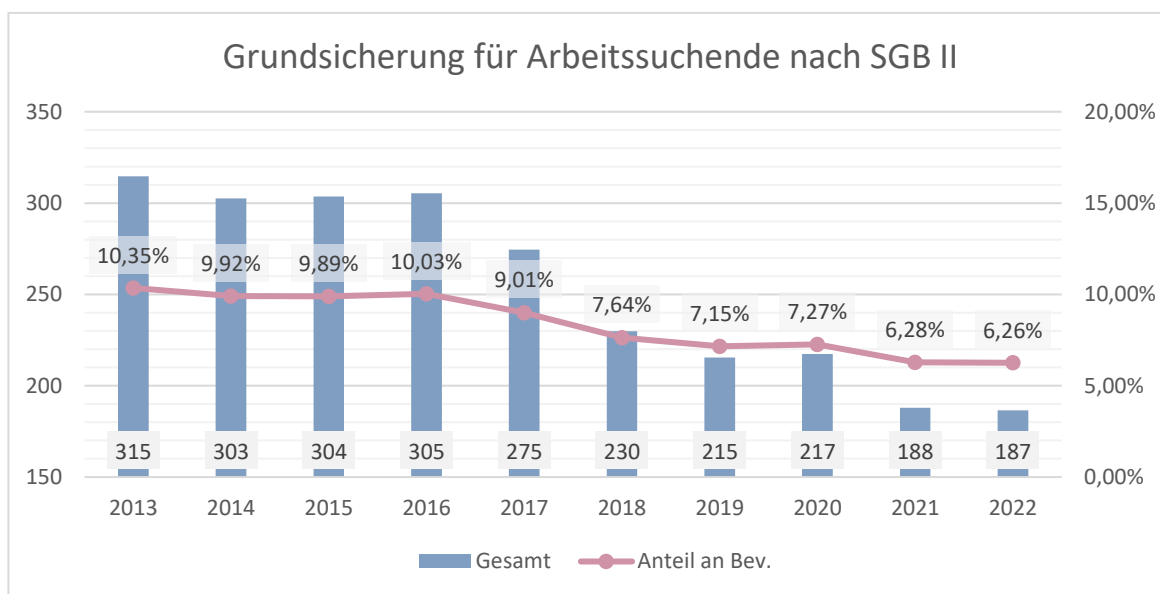


Abbildung 24: Grundsicherung für Arbeitssuchende nach SGB II anteilig an Bevölkerung. Daten: Bundesagentur für Arbeit 2024, Statistik Service Nordost.

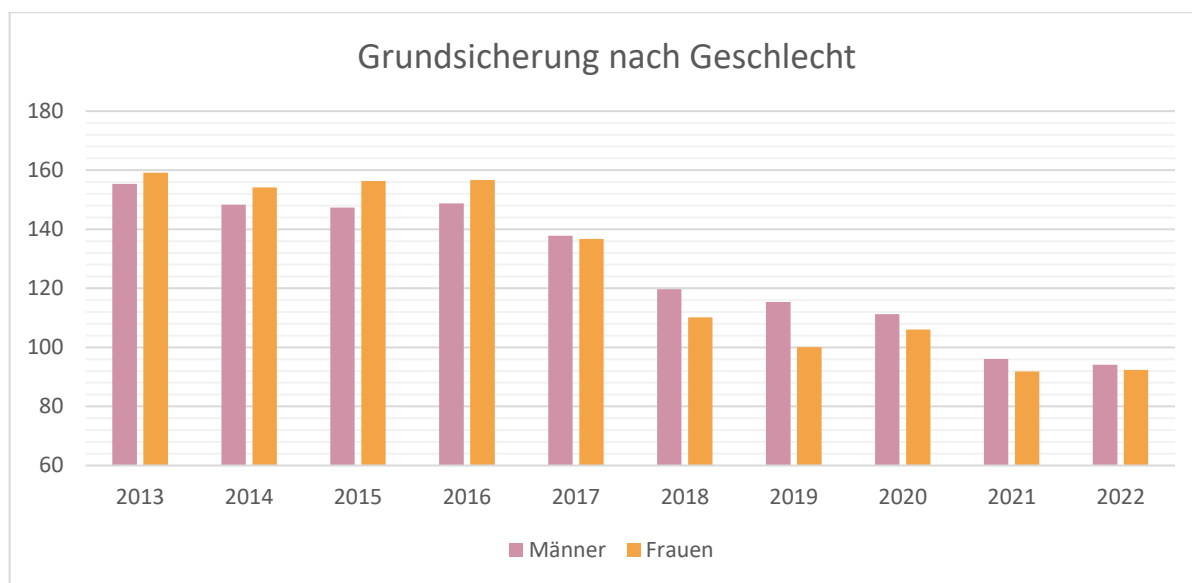


Abbildung 25: Grundsicherung für Arbeitssuchende nach SGB II nach Geschlecht. Daten: Bundesagentur für Arbeit 2024, Statistik Service Nordost.

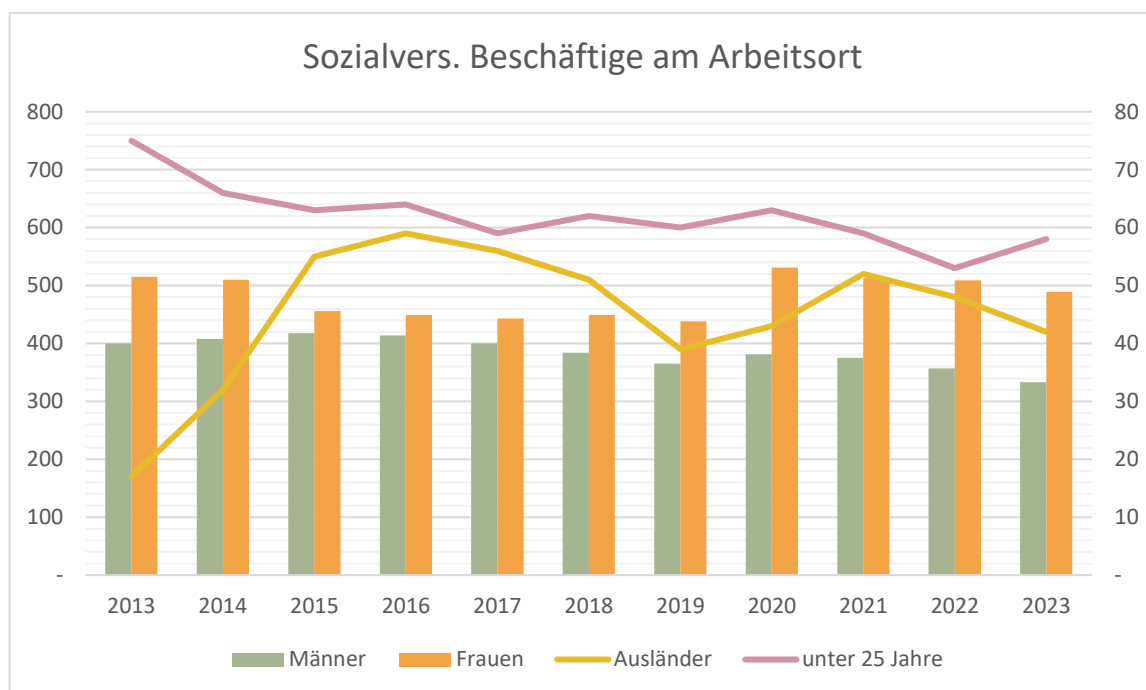


Abbildung 26: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort. Daten: Bundesagentur für Arbeit 2024, Statistik Service Nordost.

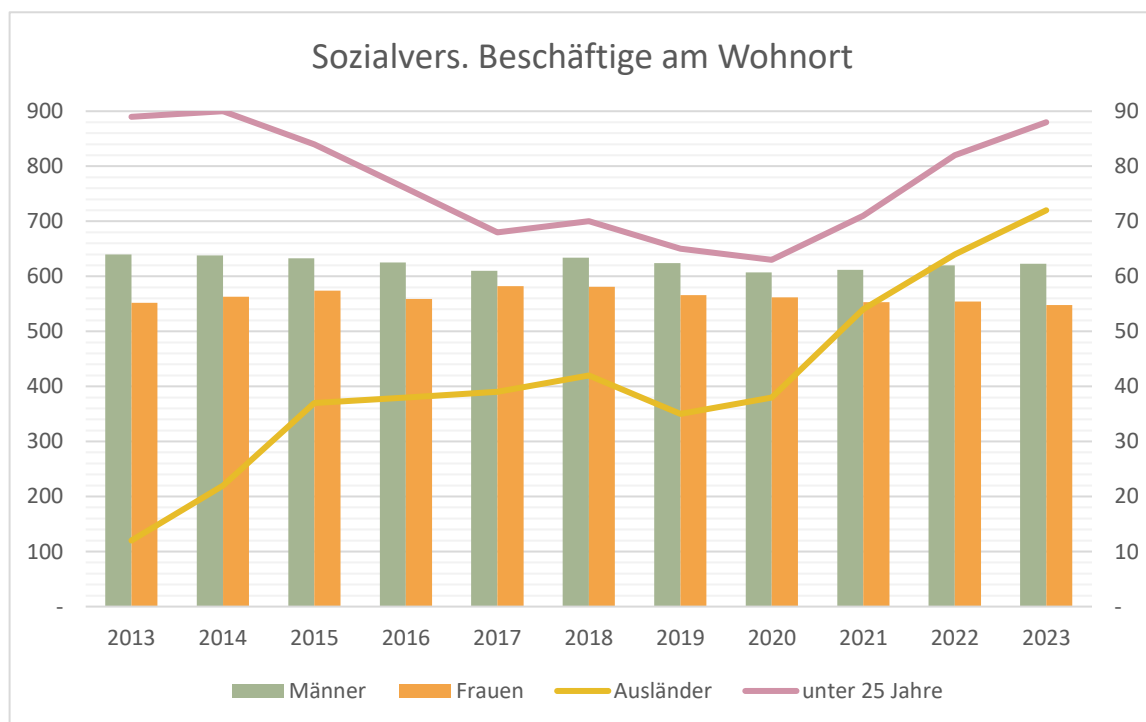


Abbildung 27: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort. Daten: Bundesagentur für Arbeit 2024, Statistik Service Nordost.

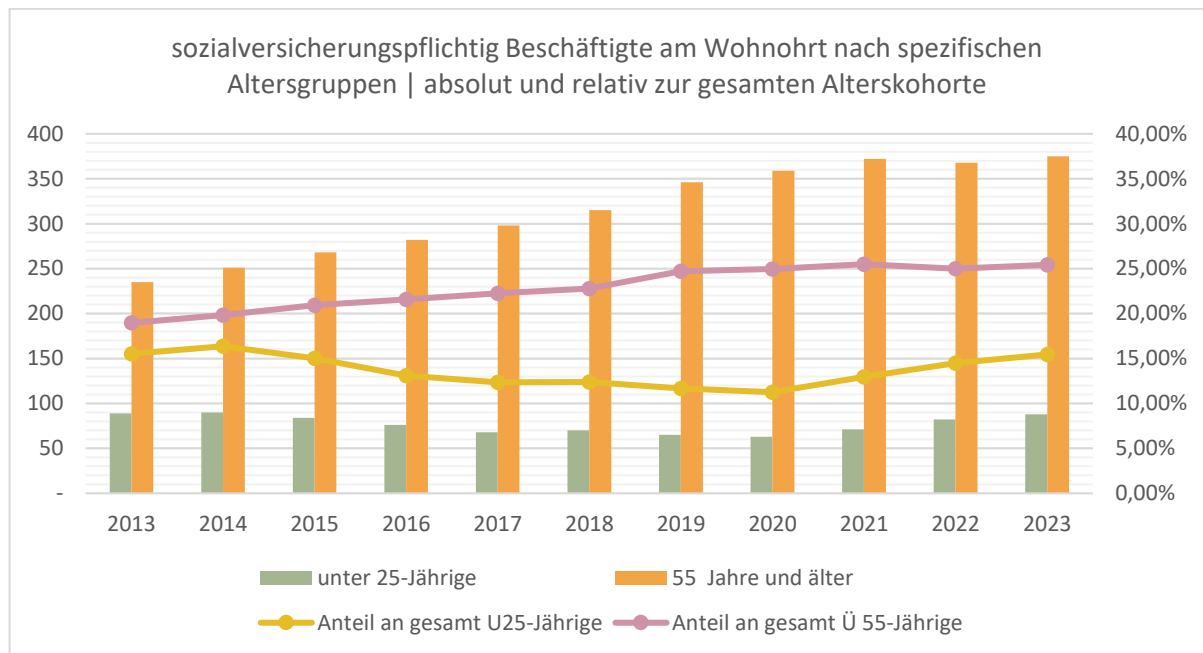


Abbildung 28: Sozialversicherungspflicht Beschäftigte am Wohnort nach Altersgruppen. Daten: Bundesagentur für Arbeit 2024, Statistik Service Nordost.

In den Statistiken 18 & 19 sind alle sozialversicherungspflichtig Beschäftigte gelistet, die in Dömitz ihren Wohnort haben. Das sind alle Arbeitenden, Angestellten und Beschäftigte (inkl. Auszubildende), deren Arbeit eine Beitragspflicht in den gesetzlichen Sozialversicherungen (Kranken-, Renten- und/oder Pflegeversicherung) darstellt. Allgemein wird in dieser Statistik zwischen dem Wohnorts- und dem Arbeitsortprinzip unterschieden. Nach dem Arbeitsortprinzip werden z.B. alle sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten innerhalb einer Kommune erfasst, egal wo sie wohnen, wodurch sich alle sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze innerhalb dieser Kommune abbilden lassen. Für Dömitz wird in Abb. 17 ersichtlich, dass deutlich mehr Frauen als Männer in Dömitz einen Arbeitsplatz haben und sich dieser Unterschied ab 2020 nochmal deutlich erhöht hat. Nach dem Wohnortsprinzip wiederum werden alle sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten dieser Kommune dargestellt, auch wenn sie bspw. auspendeln. Diese Zahlen aus Abb. 18 sind in den letzten Jahren relativ stabil geblieben. Hinzu kommt eine Erhöhung der Zahlen für junge Menschen und Ausländer. Auch dominiert hier leicht die Zahl der Männer. Zusätzlich ist in Abbildung 19 die Statistik bestimmter Alterskohorten zu sehen, die zeigt, dass sowohl die absolute als auch die relative Zahl der 55-Jährigen und älter zugenommen hat.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	abs.	rel.
Einpendler	552	550	518	522	513	494	479	555	537	525	493	-59	-10,69%
Auspendler	829	841	851	843	862	876	866	812	814	833	842	13	1,57%
Pendler-saldo	-277	-291	-333	-321	-349	-382	-387	-257	-277	-308	-349	-72	-25,99%

Tabelle 13: Ein- und Auspendler:innen in Dömitz. Daten: Bundesagentur für Arbeit 2024, Statistik Service Nordost.

Gleichzeitig erlauben diese Daten einen Blick darauf, ob eine Kommune eher ein- oder auspendelintensiv ist, also ob sie Arbeitsplätze für die Umgebung bereitstellt oder Menschen tagtäglich aus ihr auspendeln und so Wirtschaftskraft woanders produzieren. Von 2013 bis 2023, so die Daten aus Tabelle 13, hat sich die Zahl der Einpendelnden von 552 auf 493 verringert. Gleichzeitig stieg die Zahl der Auspendelnden um 13. Absolut bedeutet dies eine Veränderung des Pendlersaldos von -72 oder -25,99%. Also innerhalb von 10 Jahren pendelt ein Viertel mehr Menschen aus Dömitz heraus. Dies hat viele weitere nachgelagerte Effekte. Wer woanders arbeitet, der kauft eventuell auch dort ein, isst dort zu Mittag oder tankt das Auto dort voll. Die Zahlen können also indirekt einen Hinweis auf die Belebung der Stadt und die Wirtschaftskraft des Gewerbes sein.

Einzelhandels- und Gewerbeentwicklung

2020 erarbeitete die BBE Handelsberatung GmbH eine Einzelhandelskonzeption Dömitz, welche im Rahmen des Bauleitplanverfahrens BP 18 Norma der Stadt Dömitz erstellt wurde. Hierin ist detailliert die Einzelhandelssituation in Dömitz dargestellt und sowohl exogene Makro- als auch endogene Mikrofaktoren zu den Themen Ausgangslage, Standort, Angebot und Nachfrage sowie eine Entwicklungsstrategie dargestellt. Diese münden in Leitlinien zur Steuerung des Dömitzer Einzelhandels. Die wichtigsten Inhalte der Studie zum Einzelhandel sollen hier wiedergegeben werden.

Der Einzelhandel in Dömitz durchläuft wie andernorts auch einen umfangreichen Strukturwandel. Der Trend geht allgemein weg von inhabergeführten Ladengeschäften und der Onlinehandel nimmt immer weiter an Fahrt auf – spätestens seit der Pandemie noch einmal verstärkt. In jüngster Vergangenheit, so die Autor:innen der Studie, seien verschiedene Entwicklungen im Bereich der großflächigen Nahversorgung realisiert worden (Aldi, Penny, Norma). Hierfür führte die BBE eine Vollerhebung aller Einzelhandelsbetriebe im Mai 2020 durch.

Die Ausführungen zum Makrostandort Dömitz sind nahezu deckungsgleich mit denen im Kapitel 2 dieses ISEKs. Als Grundzentrum besonders im dünn besiedelten und durch Bevölkerungsrückgang geprägten Raum kommt es darauf an, die Grundzentren in ihrer Funktion zu stärken und die örtliche Versorgungs- und Wirtschaftsstruktur zu festigen. Wie bereits festgestellt wurde, liegt das Kaufkraftniveau unterhalb des landes- und bundesweiten Durchschnitts. Weitere Versorgungsdefizite ergeben sich durch das oben beschriebene Pendler-saldo, da die Kaufkraft oftmals dem Arbeitsort zu Gute kommt, da Arbeitnehmer:innen dort oder auf dem Weg von der Arbeit nach Hause einkaufen, was einen negativen wirtschaftlichen Effekt auf den eigenen kommunalen Einzelhandel hat. Andererseits stellt die innerörtliche Bundesstraße auch für viele Menschen eine Achse zu oder von ihrem Arbeitsort dar, sodass davon ausgegangen werden kann, dass auch externes Kaufkraftpotenzial in Dömitz durch den passierenden Verkehr hängen bleibt.

Das Einzugsgebiet des Dömitzer Einzelhandels entspricht laut der Studie dem des in der regionalen Raumordnung definierten Nahbereichs, der neben Dömitz noch die Nachbarkommunen Neu Kaliß, Malliß, Vielank, Malk Göhren, Karenz und Grebs-Niendorf umfasst. Dies ergebe mit etwa 8.500 Menschen ein potenzielles Kaufkraftvolumen von 28,8 Mio. Euro, für die Stadt Dömitz selbst von 15,8 Mio. €. Der größte Bereich falle davon auf die typischen nahversorgungsrelevanten Sortimente wie Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Apothekenwaren (56%). Weitere Schwerpunkte liege in den Bereichen Bau- und Gartenmarktartikel, Bekleidung, Schuhe und Sportartikel sowie Elektroartikel.

Räumlich konzentriert sich der Dömitzer Einzelhandel in drei Schwerpunktgebieten. Wie die Autor:innen festhalten steht die historische Altstadt mit nur 6 Betrieben 2020 eher im Hintergrund. Hier liege der Schwerpunkt eher im Bereich Dienstleistung, Gastronomie und öffentlichen Einrichtungen. In Zukunft müsse der Funktionsverlust für das ehemalige Geschäftszentrum aufgefangen werden, vornehmlich durch die bereits genannten Nutzungen Gastronomie, Dienstleistung und öffentliche Einrichtungen. Der Funktionsverlust und der teilweise schlechte Sanierungszustand einiger Gebäude und Straßenzüge sind sicherlich eng miteinander verwoben oder bedingen einander gar in beide Richtungen. Ob Stand 2024 dies der einzige Weg sein kann, den Funktionsverlust aufzufangen oder noch besser, die Innenstadt in eine behutsame Richtung der nachhaltigen Aufwertung zu lenken, ist zumindest

diskutierbar und soll im Rahmen des ISEKs weitergedacht werden. *Neue Modelle* sind hier denkbar und die „Rettung“ der Innenstadt nicht allein durch Gewerbe zu erhoffen, wie die Studie „Die Innenstadt von morgen – multifunktional, resilient, kooperativ“ des Beirats Innenstadt des ehemaligen Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI 2021) propagiert. Denkbar wären demnach kulturelle, soziale aber vor allem multifunktionale Nutzungen, da die derzeitige Nutzungskultur nicht der gebauten Umwelt entspricht und diese schwerer und vor allem teurer anzupassen ist.

Die beiden weiteren zentralen Einzelhandelsbereiche mit weitaus höherer Versorgungsrelevanz ist zum einen der Bereich Bahnhofstraße/Hafen mit Aldi, Penny, Konsum/Edeka sowie am Standort Leopoldsbrunnen mit Norma und Raiffeisenmarkt. Diese beiden großflächigeren Bereiche seien in der zukünftigen Entwicklung für großflächigeren Einzelhandel zu bevorzugen.

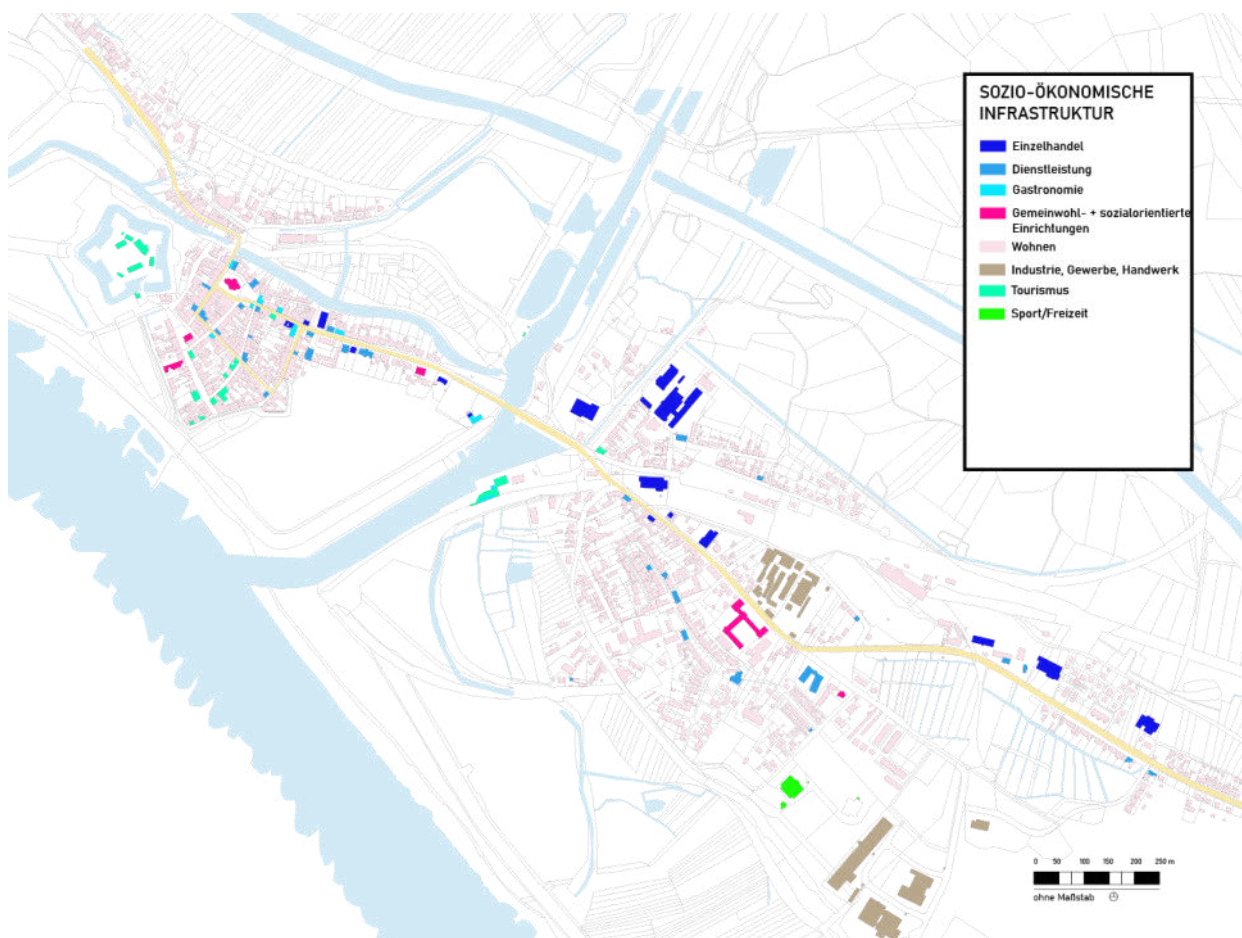


Abbildung 29: Verteilung der Sozialen und ökonomischen Infrastruktur auf Alt- und Neustadt

Der Standort Bahnhofstraße/Hafen ist langjährig etabliert und durch seine Lage an der Bundesstraße eher PKW-lastig zu sehen. Spannend wäre hier die Frage, ob sich hier durch eine mögliche Erschließung und Entwicklung des ehemaligen Bahngeländes ein Zentrumscharakter entwickeln kann, wenn neue Einwohner:innen hierher ziehen, die Bevölkerungsdichte und vor allem die Frequenz des Fußgängerverkehrs steigt. Hier seien sowohl Schutz als auch nachhaltiger Ausbau der Ankernutzer notwendig. Bei einer Projektentwicklung des Bahngeländes muss jedoch zusätzlich Aufenthaltsqualität mitgedacht werden. Für den Standort Leopoldsbrunnen wird ebenfalls eine Revitalisierung und Erweiterung der Verkaufsfläche empfohlen.

Folgende Leitlinien werden aus den Überlegungen abgeleitet:

- Leitlinie 1: Funktionsergänzung im innerstädtischen Altstadt-Zentrum durch Dienstleistung, Gastronomie, kleinteiliger Einzelhandel, Wohnen und Tourismus
- Leitlinie 2: Sicherung der Nahversorgung und der Funktion Dömitz' als Grundzentrum durch Stärkung der Nahversorgungsschwerpunkte
- Leitlinie 3: Einzelhandelsentwicklung mit sonstigen Warengruppen nach Bedarf der Standortstruktur
- Leitlinie 4: Planungsrechtliche Absicherung der Bestandsstandorte im Rahmen der Bauleitplanung
- Leitlinie 5: Umsetzung als städtebauliches Entwicklungskonzept

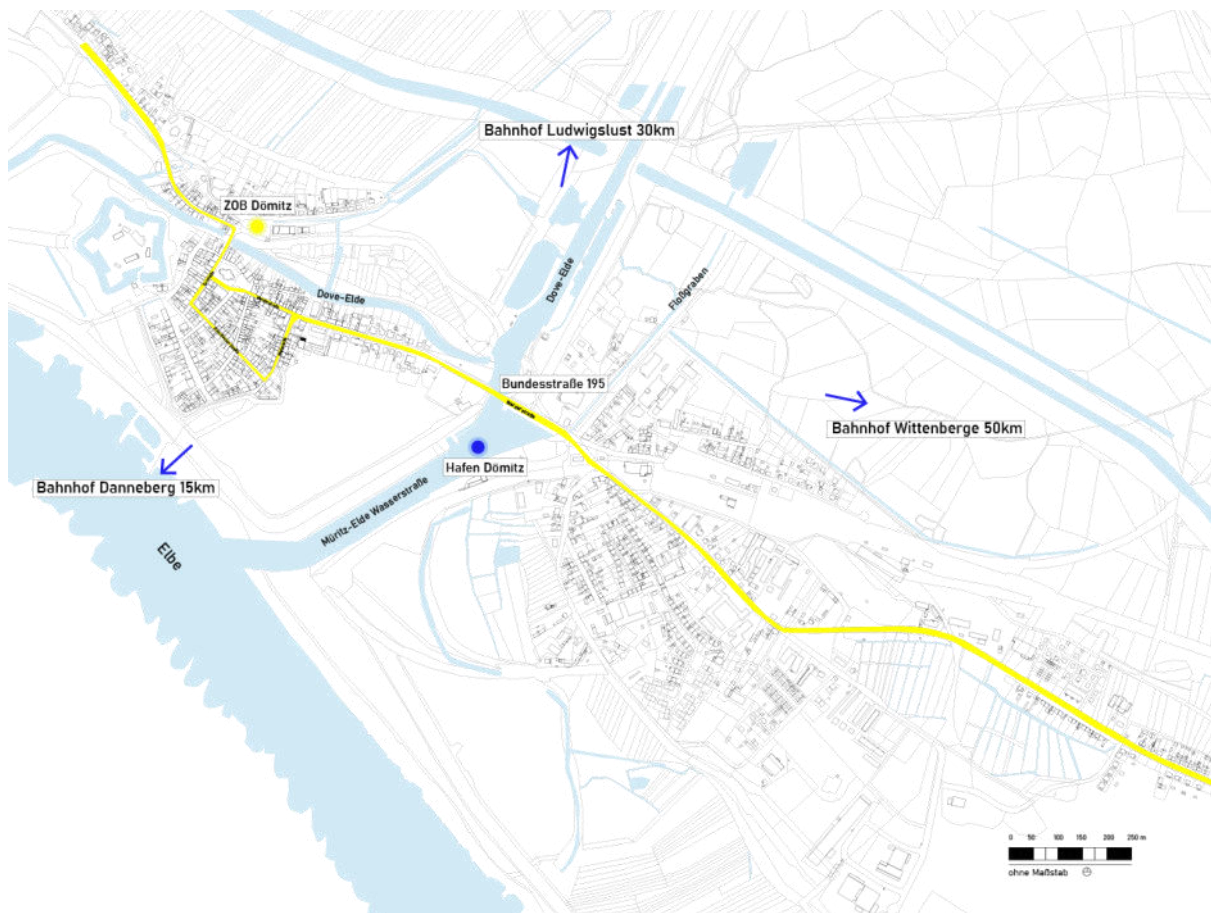
2.7. Infrastrukturentwicklung



Verkehrliche Infrastruktur

Die verkehrliche Infrastruktur in Dömitz muss differenziert betrachtet werden. Die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist durch die Bundesstraßen 191 und 195 gegeben, letztere führt sogar mitten durch den Ort. Insbesondere der Schwerlastverkehr hier zieht immer wieder den Unmut der Anwohnenden auf sich (vgl. Dokumentation Tag der Städtebauförderung 2023). Ein eigenes kommunales Verkehrskonzept ist nicht vorhanden, da die Zuständigkeit für die fachliche Planung beim Landkreis liegt, bildet die B195 doch gleichzeitig die Hauptstraße im Stadtgebiet. Im Altstadtkern herrscht vorwiegend Kopfsteinpflaster im gut sanierten Zustand. Im Bereich Slüterplatz sind zudem Asphalt-Pflaster-Varianten zu finden, die zum einen denkmalschutztechnischen Anforderungen gerecht werden und zum anderen die Erschütterungslast bei hohen Tonnagen erleichtern. In den letzten Jahren gab es

aus den Reihen der Anwohner:innen immer wieder Widerstand gegen den Schwerlastverkehr auf der innerörtlichen Bundesstraße, vielmehr wurde mehrfach der Bau einer Umgebungsstraße angeregt. Diese Anfrage wurde aber bislang mit Verweis auf den Bundesverkehrswegeplan und der geringen Einwohnerzahl Dömitz' kommentiert. Jedoch wurde bereits im städtebaulichen Rahmenplan von 1992 sowie 2012 in der Einschätzung des Standes der städtebaulichen Erneuerung und Zusammenfassung der Entwicklungsziele bis 2020 festgehalten, dass die Verkehrsberuhigung der Altstadt ein wesentliches Ziel darstelle. Im städtebaulichen Rahmenplan von 1992 wird Verlauf der B195 und den dadurch induzierten Problemen wie der Erschütterungslast, Lärm und Verkehrsgefährdung als der größte Städtebauliche Missstand bezeichnet (S & D Stadt & Dorf 1992: 10). Weiter heißt es, dass der ruhende Verkehr am Rathausplatz und Slüterplatz die Funktion als Freiraum einschränke und Ruhe und Erlebbarkeit beeinträchtigt werden. Da der Bedarf bereits 1992 erkannt wurde, sollten unbedingt verschiedene Möglichkeiten des Umgangs in den Bereichen Freiraumgestaltung, Straßengestaltung und Umleitung des Verkehrs nachgedacht werden.



Im Dömitzer Stadtgebiet sind sieben Bushaltestellen im Netzplan der Verkehrsgesellschaft Ludwigslust-Parchim mbH vermerkt. Vom Fritz-Reuter-Schulzentrum verkehren die Linien 507, 583, 584, 587 & 588 nach Malliß, Heidhof, Vielank, Tewswos, Tripkau, Laupin, Lenzen, Kaarßen, Ludwigslust, Techentin, Leussow, Eldena & Wehningen zu den jeweiligen Schulzeiten. Darüber hinaus verkehren vom ZOB Dömitz die Linien 58 und 812 stündlich als Rufbusse nach Ludwigslust Bf., die 5505 (Brahlstorf Bf.) & 811 (Grabow) ebenfalls als Rufbusse im Stundentakt.



Im gesamten Altstadtbereich finden sich Parkmöglichkeiten am Straßenrand. Vor der Tourist-Information sowie an der Festung sind großflächigere Parkplätze vorhanden.

Der Dömitzer Bahnhof entstand mit dem Bau der Bahnstrecke in den 1870er Jahren, die Wittenberge mit Buchholz in der Nordheide, unweit der Hansestadt Hamburg verband und bei Dömitz über die Elbe führte. Mit der Zerstörung der Elbbrücke 1945 wurde der Verkehr über den Fluss eingestellt und Dömitz wurde zum Kopfbahnhof und Endhaltestelle der

Bahnstrecke Ludwigslust-Dömitz, deren Güterverkehr 1997 und Personenverkehr 2000 stillgelegt wurde. Die Strecke wurde ab 2001 demontiert und abgebaut. Das Bahnhofsgebäude steht seit einem Brand 2011 leer und befindet sich in einem kritischen Zustand. 2021 erwarb die Stadt Dömitz das Bahnhofsareal und aufgrund der Schwere der Zerstörung wurde der Denkmalstatus aufgelöst. Die nächstgelegenen Bahnhöfe liegen nun im 14 km entfernten Dannenberg und im 34 km entfernten Ludwigslust. Dömitz Randlage wurde durch diese übergeordneten Entscheidungen leider zementiert und erschwert die weitere wirtschaftliche Entwicklung.

Soziale Infrastruktur (Schule, Kita, Hort)

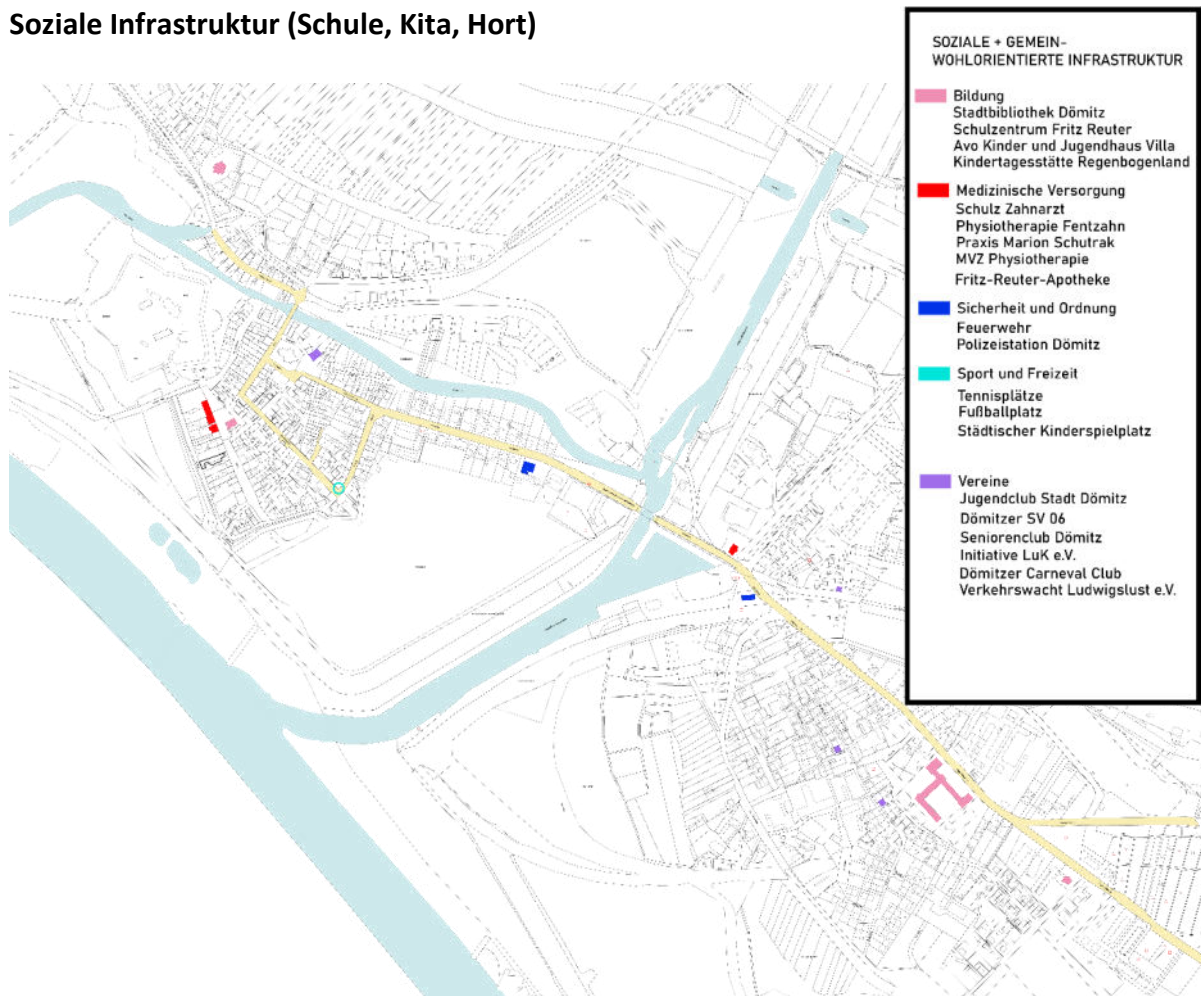


Abbildung 30: Dömitz soziale Infrastruktur und ihre Verteilung über das Stadtgebiet

Aus der Kindertagesstättenbedarfsplanung des Landkreises LUP geht hervor, dass für das Amt Dömitz-Malliß insgesamt 549 Plätze für die Kinderbetreuung bei neun freien Trägern zur Verfügung stehen ³. Im Dömitzer Stadtgebiet sind hierbei drei KITAs und ein Hort mit folgenden Kapazitäten gelistet.

- Kita „Regenbogenland“, Dömitz
- Kita „Kunterbunt“, Heidhof
- Kita „Erlebnisland“, Klein Schmölen

³ <https://www.kreis-lup.de/Verwaltung/%C3%9Cber-uns/Wer-macht-was-Unser-Organigramm/Fachdienst-Sozialmanagement-und-Entgelte/Kindertagesst%C3%A4ttenbedarfsplanung-2022-2025.php?object=tx,3378.3.1&ModID=6&FID=3378.2293.1&NavID=3378.46.1&kuo=2>

- Hort Dömitz

	Kapazität				Belegung				Auslastung in %			
	gesamt	Krippe	Kinder- garten	Hort	gesamt	Krippe	Kinder- garten	Hort	gesamt	Krippe	Kinder- garten	Hort
Kita Regenbo- genland DRK	78	26	52	0	72	21	51	0	92,3	80,8	98,1	-
Kita Kunterbunt Heidhof	35	12	23	0	33	9	24	0	94,3	75,0	104,3	-
Kita Erlebnisland Klein Schmölen	40	12	28	0	39	11	28	0	97,5	91,7	100,00	-
Hort Dömitz	60	0	0	60	57	0	0	57	95,0	-	-	95,0

Tabelle 14: Kita- und Hortangebot in Dömitz Stand 2020. Quelle: Landkreis Ludwigslust-Parchim 2021: 64.

Die Autor:innen der Studie merken an, dass seit dem Schuljahr 2021/2022 eine zusätzliche Hortgruppe mit 22 Plätzen in den schuleigenen Räumen angeboten wurde, da diese Übergangslösung zur Sicherung des hohen Hortbedarfs erforderlich wurde. Mittelfristig sei ab 2025 mit einem Rückgang der Schülerzahlen zu rechnen.

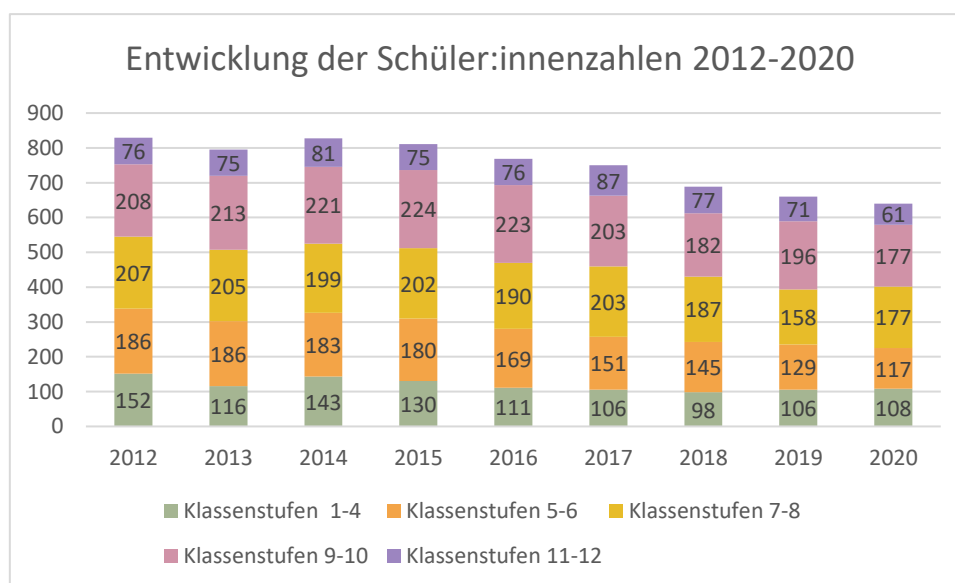


Abbildung 31: Entwicklung der Schüler:innenzahlen 2012 - 2020. Quelle: Schulzentrum Dömitz nach GOS mbh 2020, S. 18.

Soziale Infrastruktur (Spiel-, Sport-, Bolz-, und Bewegungsplätze, Sporthallen und -anlagen)

In Dömitz begrenzt sich das Angebot an Spiel-, Sport- und Bewegungsflächen auf 3.200 m², ist jedoch unter Berücksichtigung der naturnahen Umgebung zu bewerten. 2018 wurde auf der Fläche der Wallstraße 17 ein städtischer Spielplatz mit verschiedenen Kletter- und Spielmöglichkeiten errichtet, der vor allem für Kinder und jüngere Jugendliche gedacht ist. Darüber hinaus sind zwei Fußballrasenplätze beim Dömitzer SV zu finden, der neben Fußball auch Angebote im Bereich Aerobic, Linedance, Tischtennis und Volleyball bereithält. Die von Grund auf sanierte Sporthalle des Schulzentrums Dömitz am Elbeweg sowie der Sportplatz bieten den Jugendlichen weitere Bedingungen für sportliche Aktivitäten – neben dem Unterricht auch für Sportfeste und Meisterschaften. Neben der sportlichen Ausstattung gibt es auch einen Jugendclub und eine Bibliothek.

Soziale Infrastruktur (altersgerechtes Wohnen)

Das DRK betreibt in Dömitz zwei Einrichtungen für altersgerechtes Wohnen in der Roggenfelder Straße. Im Haus Elbtalaue stehen mit 20 Einzel- und 15 Zweibettzimmer, insgesamt 50 Plätze vor Verfügung, für die Angebote im pflegerischen und therapeutischen Bereich zur Verfügung stehen, wie Vermittlung von Seelsorge und ärztlicher Betreuung, Küche und Verpflegung oder Pflegeangebote. Die Auslastung liegt nach Auskunft des Betreibers bei 98%.

Neben dem Haus Elbtalaue befindet sich die Seniorenwohnanlage „Elbetal“ Dömitz, die selbstständiges Leben im Alter ermöglichen will. Nach Sanierung 2004 entstanden 13 behindertengerechte Wohnungen zwischen 55 und 65 Quadratmetern. Das Angebot umfasst Basisdienstleistungen sowie Angebote in den Bereichen Beratung, Hausnotdienst und Förderung sozialer Kontakte. Nach Informationen des Betreibers gibt es eine lange Warteliste. Stand 2022 lebten 601 Menschen über 70 Jahre in Dömitz, was einer Quote von 10,5 % Betreuungsplätzen im altersgerechten Wohnen entspricht. Die Tendenz ist allerdings stark steigend. Im Schnitt lebten in Deutschland 2020 nur 4% der über 65-Jährigen in einer Pflegeeinrichtung, einem Altersheim oder einer ähnlichen Gemeinschaftsunterkunft (DeStatistik 2021).

Die Zahl der Menschen in dieser Altersgruppe hat sich von 2007 bis 2022 um knapp 30% erhöht und sie wird sich weiter erhöhen, da sich eben auch die Zahl der Menschen zwischen 60 und 69 ebenfalls um ca. 30% erhöhte. Hier wird deshalb genau zu beobachten sein,

inwiefern das vorhandene Betreuungsangebot auch den demographischen Entwicklungen Rechnung trägt. Schon jetzt ist abzusehen, dass die Kapazitäten an ihre Grenzen stoßen, weshalb mittelfristig über neue und auch über alternative Wohnformen nachgedacht werden muss, wie Alten-WGs oder Mehrgenerationen-Wohnen. Da auf Gemeindeebene keine amtliche Bevölkerungsprognose vorliegt können hier nur Annahmen getroffen werden aufgrund der 5. Amtlichen Bevölkerungsprognose des Landes MV von 2017 für die Landkreise. Hierin wird geschätzt, dass im Landkreis LUP 2040 der Anteil der über 65-Jährigen von 24,7% aus 2017 auf 33,8% in 2040 steigen wird. Die in Kapitel 2.4 geschilderten Umstände weisen jedoch darauf hin, dass die Zahlen in einem peripheren Raum wie Dömitz noch höher ausfallen könnten. Bei einer prognostizierten Bevölkerungszahl – je nach Datengrundlage – von 2850 Menschen in 2040, würde dies bei einem Anteil von 33,8% bedeuten, dass im Jahr 2040 gut 960 Menschen im Alter von über 65 in Dömitz wohnen, mehr als jede:r Dritte:r, mehr als die Hälfte der heute über 70-Jährigen.

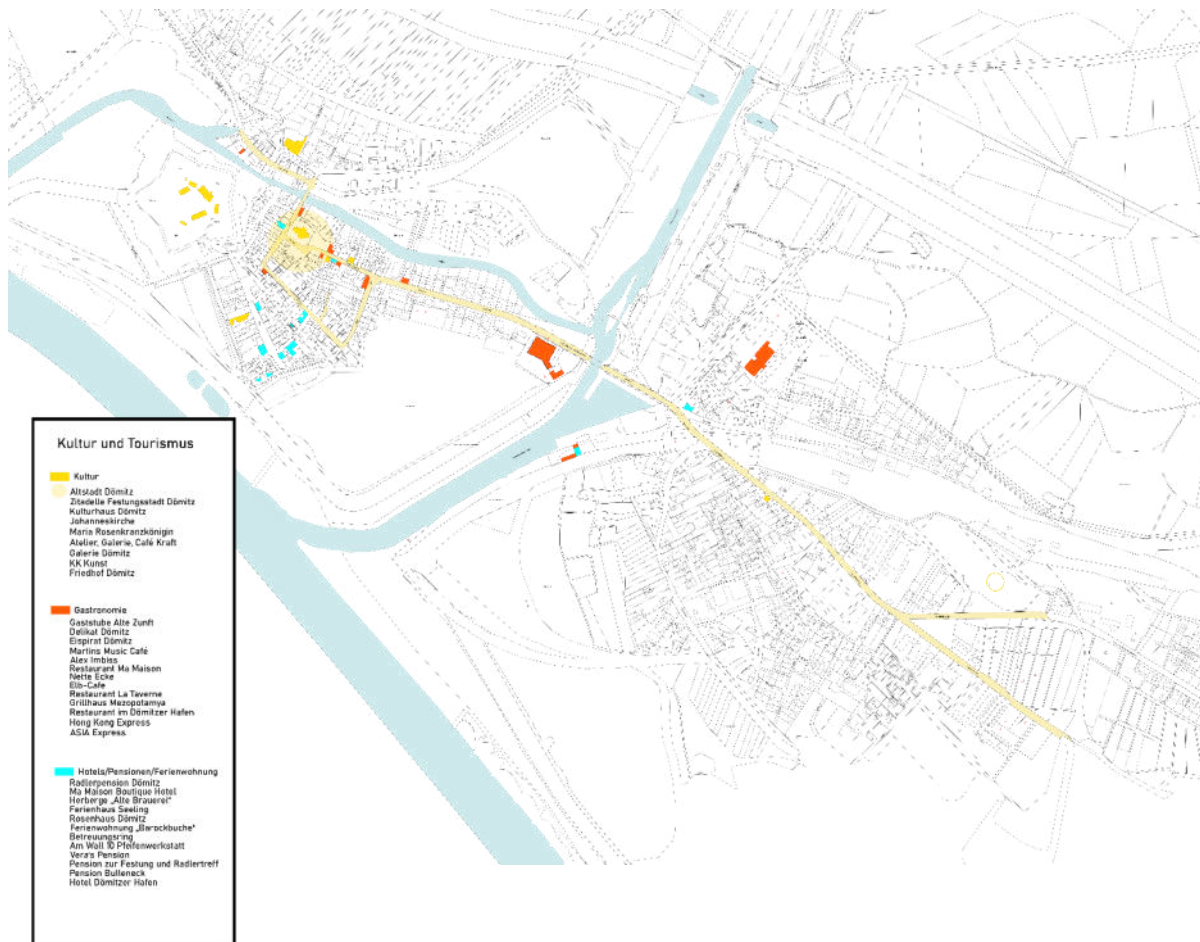
Deutschlandweit liegt die Pflegequote bei den über 75-Jährigen bei knapp 17% und bei den über 90-Jährigen bei über 81%⁴. Für die strukturellen Einflüsse auf die Stadtentwicklungspolitik und dem Neu- und Ausbau der seniorengerechten Wohnheime kommen zwei Effekte zum Tragen. Zum einen kommen jetzt die geburtenstarken Jahrgänge der 1950 und 1960er Jahre in den nächsten Jahren in ein Alter, in dem die Pflegequote sukzessive steigt und damit auch der Pflegebedarf. Das statistische Bundesamt ermittelte hierfür eine Zunahme der pflegebedürftigen Menschen zum Jahr 2055 um 37%.⁵ Zum anderen sorgt die stetig bessere werdende medizinische Versorgung dafür, dass die Menschen älter werden und damit die Wahrscheinlichkeit auf Pflegebedürftigkeit steigt. Gemäß der Prognose wird die Zahl der Pflegebedürftigen bis 2055 einen Peak erreichen und sich dann die Zuwächse abschwächen.

Im Mittelbereich Ludwigslust wird sich vor allem der Anteil der über 67-jährigen Männer bis 2035/2040 um ca. 40% erhöhen, während der Anteil der Frauen um 26% bzw. 22% erhöht.

⁴ <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1376522/umfrage/prognose-zur-anzahl-von-pflegebeduerftigen-in-deutschland/>

⁵ <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/285614/umfrage/anzahl-der-pflegebeduerftigen-prognostizierter-anstieg-nach-bundeslaendern/>

Touristische und Kulturelle Infrastruktur



Dömitz hat neben der attraktiven naturräumlichen Lage (s. 2.8) auch kulturhistorische und kulturtouristische Merkmale zu bieten. Neben ortstypischen Baudenkmälern wie den Altstadtwohnhäusern und der Kirche ist augenscheinlich das Alleinstellungsmerkmal die Zitadelle in direkter Nachbarschaft zum historischen Altstadt kern, mit seinen niedrigstockigen Fachwerkhäusern und gut erhaltenem Altstadtgrundriss aus dem 16. Jh. Zitadelle und Altstadt bilden zusammen die Festungsstadt Dömitz. Diese Kombination als Idealstadt des 16. Jahrhunderts genießt als Ensemble einen Wert von nationalem Rang.

Die Garnisonsfestung hat ihre Ursprünge aufgrund der besonderen Lage im historischen Ländereck von Mecklenburg, Preußen und Hannover und im Laufe der Geschichte verschiedene Truppen, Besetzer und Verwalter beherbergt, so auch den niederdeutschen Schriftsteller und Dichter Fritz Reuter, der hier zwischen 1838 und 1840 inhaftiert war. Seit 1975 steht die Anlage unter Denkmalschutz und ist zum Museum und Ausstellungsort umgebaut

worden. Trotz Sanierung sind weite Teile der Festungsmauer und des Kommandantenhaus in mitunter schwierigem Zustand, weshalb sich der Förderkreis Festung Dömitz e.V. für die stetige Sanierung der Festungsanlage, die Sammlungstätigkeit und Weiterentwicklung des Museums inkl. Veranstaltungsort für kulturelle Veranstaltungen einsetzt. Die Stadt alleine ist finanziell mit der Sanierung des gesamten Komplexes überfordert, weshalb stetig Fördermittel akquiriert und der Austausch zu landesweiten Stellen gesucht wird. Stand Frühjahr 2024 laufen die Sanierungen langsam an und Erfolge werden sichtbar.

Aufgrund der schwierigen finanziellen Zwänge der Zitadelle ist die Akzeptanz in der Region relativ gering, da sie vor allem für so eine kleine Kommune viel Geld kostet. Ziel sollte daher sein, die Zitadelle besser als identitätsstiftendes Alleinstellungsmerkmal mitten in die gelebte Stadtgesellschaft zu integrieren, z.B. über identitätsstiftende Veranstaltungen.

Die eng mit der Zitadelle verbundene Altstadt ist in den letzten Jahren sukzessive durch private und öffentliche Mittel, u.a. aus der Städtebauförderung, aufwendig saniert und aufgewertet worden. Besonders bemerkenswert ist dabei das Zusammenspiel aus historischer Bausubstanz und der historischen Grundstruktur, die sich u.a. durch die Straßenführung, die Anordnung der Wohnquartiere und die Wegebeziehung zwischen Festung und Stadt, wie bereits im Handlungskonzept für die Freizeit- und Erlebnisregion Dömitz-Malliß 2004 festgehalten wird (38f). Anziehungspunkte in der Altstadt sind die um 1870 erbaute Stadtkirche und der aufgewertete Bereich am Slüterplatz sowie das 1820 errichtete Rathaus, welches kürzlich vollständig saniert wurde.

Ebenfalls aus kulturhistorischer Relevanz zu nennen ist die ehemalige Eisenbahnbrücke (vgl. 2.1), welche mit über 1000 m Länge ab 1873 die zweitgrößte Strombrücke Deutschlands war und den Eisenbahn- und Warenverkehr zwischen den Ländern Mecklenburg, Preußen und Hannover beförderte. „Die Überreste der im zweiten Weltkrieg zerstörten Brücke stehen als Mahnmal für die Zerstörungen des Krieges und als Symbol für die Teilung Deutschland an den Ufern der Elbe. Der noch erhaltene Brückenkopf gilt als ein lohnendes Ausflugsziel und sehenswertes Bauwerk der Industrie- und Verkehrsgeschichte der Region“ (ebd.: 39).

Kulturhistorische Sehenswürdigkeiten:

- Flachlandfestung Dömitz aus dem 16. Jh.
- Neugotische Backsteinkirche
- Fachwerkhäuser in der Altstadt von Dömitz inkl. Altstadtgrundriss aus dem 16. Jh.
- Eisenbahnbrücke (Relikt); Steinschleuse von 1572
- Backsteinhäuser aus dem 19. Jh. (Heidhof)
- Holländer-Windmühle 1887 (Polz)
- Niederdeutsche Hallenhäuser mit Rohrdach (1830)
- Grenzgedenkstätte (Rüterberg)

Direkt am Elberadfernweg gelegen liegt der touristische Schwerpunkt beim Individualtourismus im Bereich des Rad-, Reit- und Wassertourismus und konzentriert sich hauptsächlich auf Individualreisende, die in Dömitz eine ruhige Mischung aus Natur- und Kulturerlebnis suchen. Aufgrund der dünnen Besiedlung und der kulturhistorischen und natürlichen (Binnendüne & Flusslandschaft Elbe) wurde die reizvolle Landschaft bereits 1998 vom Regionalen Planungsverband mit einem hohen Erlebnis- und Erholungswert ausgezeichnet (ebd: 42.). Im Gästetmagazin wird die Elberegion Dömitz mit ihren „beeindruckenden Naturräumen und idyllischen Dörfern“ vorgestellt, in welchen Naturliebhaber ein weites Radroutennetz und viele Wanderwege im UNCESO-Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe vorfinden (LINUS WIT- TICH Medien KG / Stadt Dömitz 2022: 3). Mit dem Claim „Dömitz – Deich, Denkmal und Dünen“ (ebd.: 8) werden die wichtigsten touristischen Merkmale herausgestellt.

Touristische Angebote in Dömitz:

- Binnenlandwanderdüne zwischen Klein- und Groß Schmölen;
- Aussichtsturm und Heimatstube Rüterberg;
- Hafen Dömitz;
- Wasserwanderzentrum Dömitz; Motor Yacht Club Dömitz
- Tongrube Rüterberg (touristisch aufbereitet);
- Fahrradvermietung & -verkauf

Dömitz verfügt selbst über keine Zählung der Gäste- und Übernachtungszahlen, da aufgrund der (kleinen) Größe und der geringen Anzahl an Betrieben keine anonymisierte

Datengrundlage erstellt werden kann, ohne dass Rückschlüsse auf einzelne Betriebe und Angebote gezogen werden könnten. Daher muss, bezogen auf Zahlen der Übernachtungen und der Gästeankünfte, auf die Zahlen des Landkreises zurückgegriffen werden.

	2018	2019	2020	2021	2022
Geöffnete Beherbergungsbetriebe	185	199	196	195	184
Angebotene Schlafgelegenheiten	14.246	14.755	14.869	14.712	14.037
Gästeankünfte	379.063	388.758	269.308	265.942	322.567
Gästeübernachtungen	1.131.080	1.164.369	978.500	982.177	1.053.687

Tabelle 15: Entwicklung verschiedener Tourismuskennzahlen im Landkreis Ludwigslust-Parchim 2018-2022. Daten: Regionalstatistik, Tabelle: 45412-01-03-4.

Deutlich werden in Tabelle 15 und Abbildung 21 die Corona-Einbrüche im Tourismussektor sichtbar. Die Zahl der Übernachtungen ist um ca. 12,5% gesunken, die der Gästeankünfte um mehr als 30%. Interessanterweise ist jedoch zu sehen, dass sich die Verweildauer erhöht hat und zwar um mehr als einen halben Tag oder mehr als 20%. Dies lässt darauf schließen, dass die Menschen im ersten Corona Jahr vielleicht weniger, aber dafür länger Urlaub gemacht haben. Besonders durch die internationalen Reiseeinschränkungen war der Urlaub im Inland vergleichsweise attraktiv und besser umsetzbar. Während die Verweildauer 2022 wieder abnahm, stieg insgesamt die Zahl der Ankünfte und Übernachtungen. Durch Aufhebung der Reisebeschränkungen waren so internationale Reisen wieder möglich, weshalb der Inlandsurlaub vermehrt kürzer, aber öfter, beispielsweise an einem verlängerten Wochenende

durchgeführt wurde, während der lange Jahresurlaub nun wieder woanders stattfand.

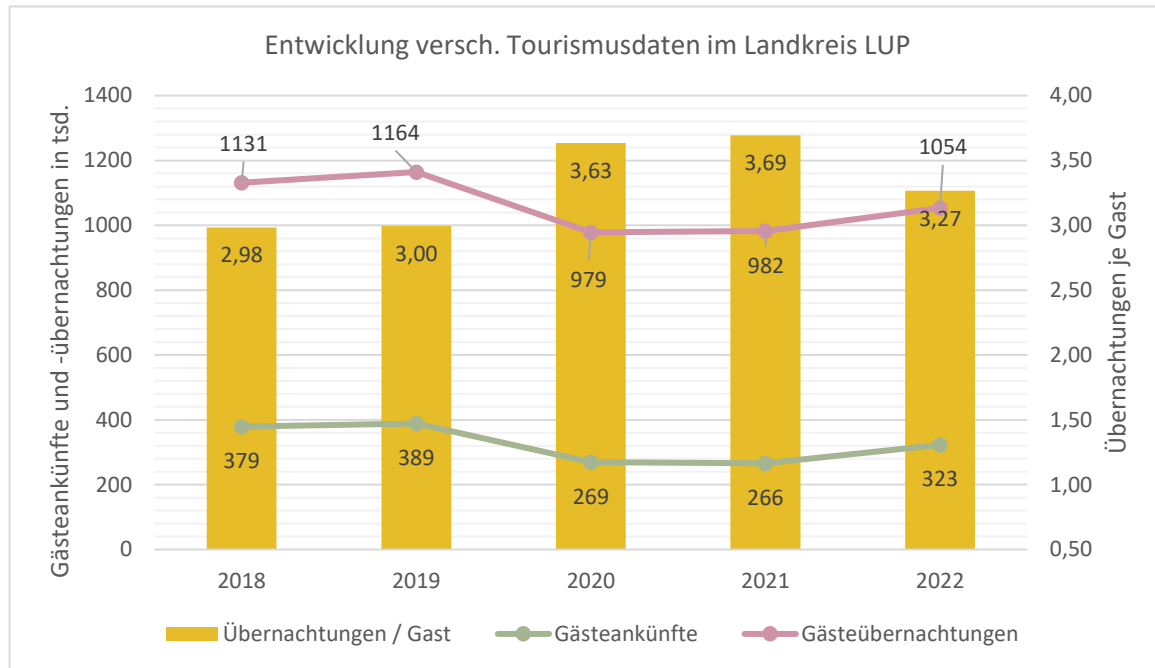


Abbildung 32: Entwicklung verschiedener Tourismusdaten im Landkreis Ludwigslust-Parchim. Daten: Regionalstatistik, Tabelle: 45412-01-03-4

Für Dömitz, so berichtet die Touristen-Information, können zwar keine absoluten Zahlen aus oben genannten Gründen hergenommen werden, dennoch sei, unabhängig zu den obenstehenden Zahlen, ein ähnlicher Trend zu sehen. Während der Pandemiejahre habe sich die Verweildauer merklich erhöht, während sie nun allmählich abflache.

Für die Betriebe der Hotellerie in Dömitz gibt es die Möglichkeit, in den Bereichen Netzwerk und Marketing von der Touristen-Information zu profitieren. Auf der Internetseite sind alle Betriebe und Herbergen inkl. Informationen übersichtlich aufgelistet und dargestellt.

Angebote der Gastronomie und Hotellerie in Dömitz:

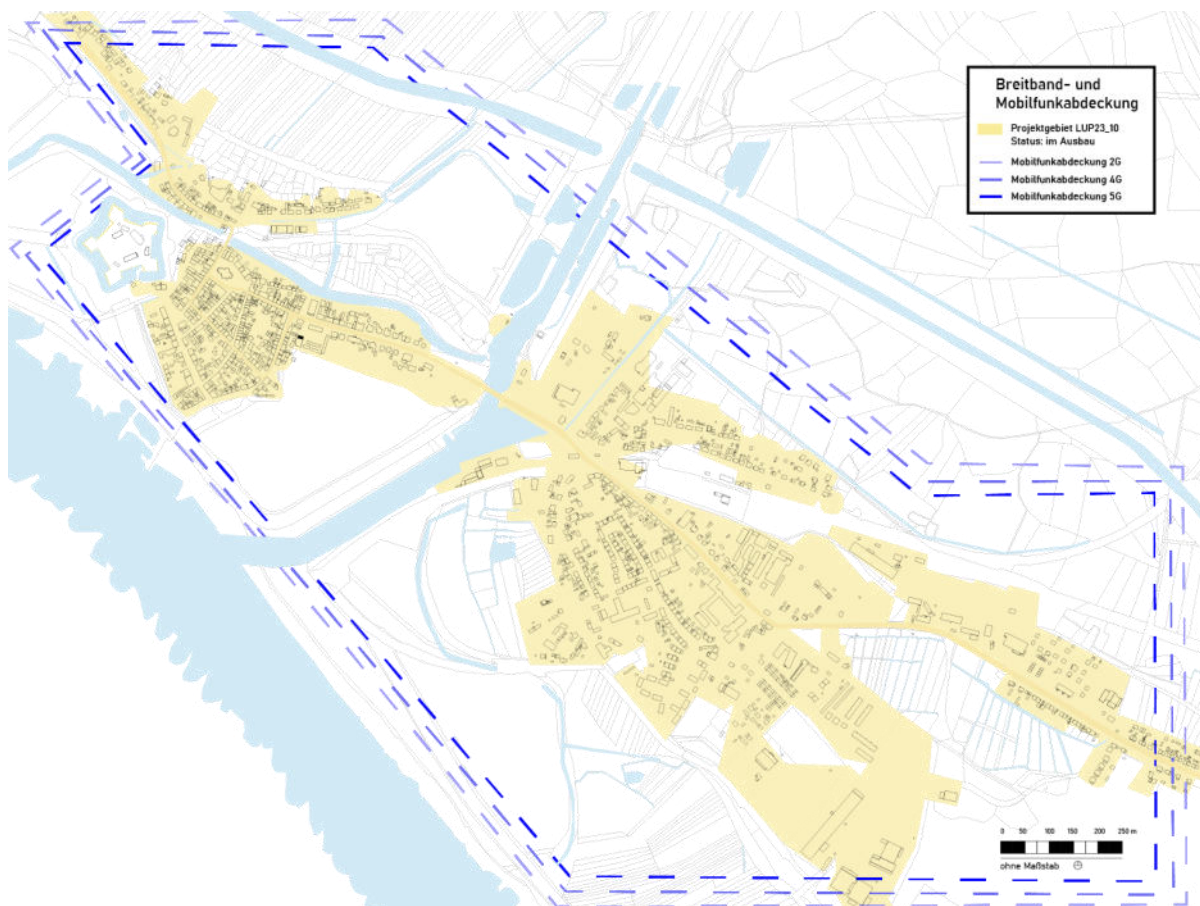
- „Sportlerklause“
- „Alte Zunft“
- „Elbcafe“
- „Tiziano“
- „Eispirat Dömitz“
- Nette Ecke
- Hotel Dömitzer Hafen
- Hong Kong Express
- „Grillhaus Mezopotamya“
- Ma Maison Boutique Hotel
- Ferienhaus Seeling
- Herberge „Alte Brauerei“
- Veras Pension
- Radlerpension Dömitz
- Pension zur Festung und Radler-treff
- Pension Bulleneck
- Elbsleep
- An der Gärtnerei
- elbe511ferienzuhaue

- 6 private Vermietungen über airbnb (ohne dezidierten Namen)
- Holiday home in the Elbe valley to feel good all around
- Haus am Wald in Polz
- Wohnmobilstellplatz

Touristen-Info Dömitz

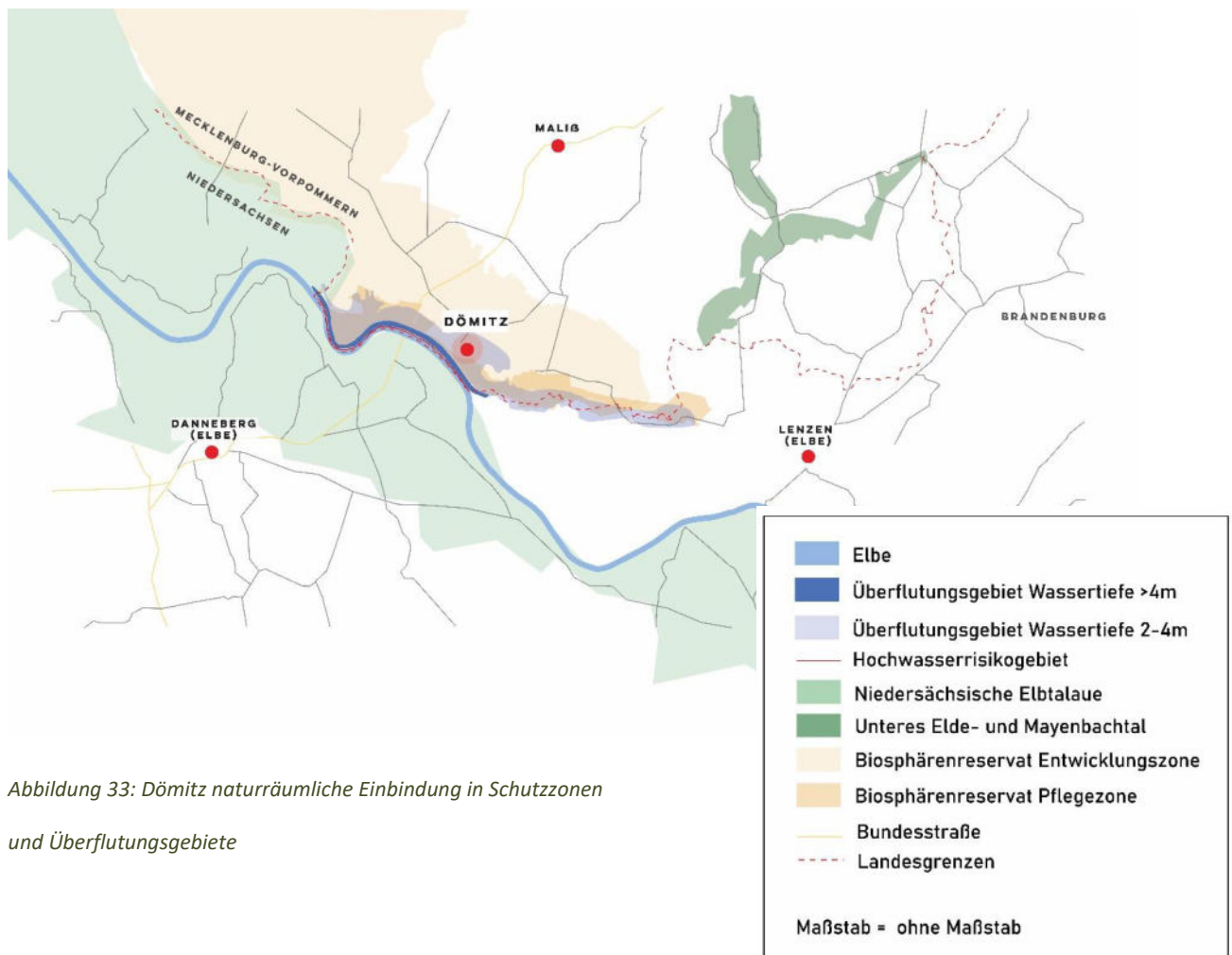
Das UNESCO Biosphärenreservat ist ein starker Partner in direkter Lage zu Dömitz, weshalb auch immer mehr Besucher:innen und Besucher den Weg nach Dömitz finden. Auch in der Bevölkerung wirkt das Biosphärenreservat positiv und kann als echter Standortvorteil gesehen werden. Die Touristen-Information ist als Partner der Biosphäre offiziell zertifiziert. Rund um Dömitz gibt es geführte Wanderungen mit einem Ranger durch die Biosphäre, die sich zu Aufgabe macht, das Zusammenleben von Mensch und Natur in dieser wertvollen Kulturlandschaft zu erproben.

Technische Infrastruktur



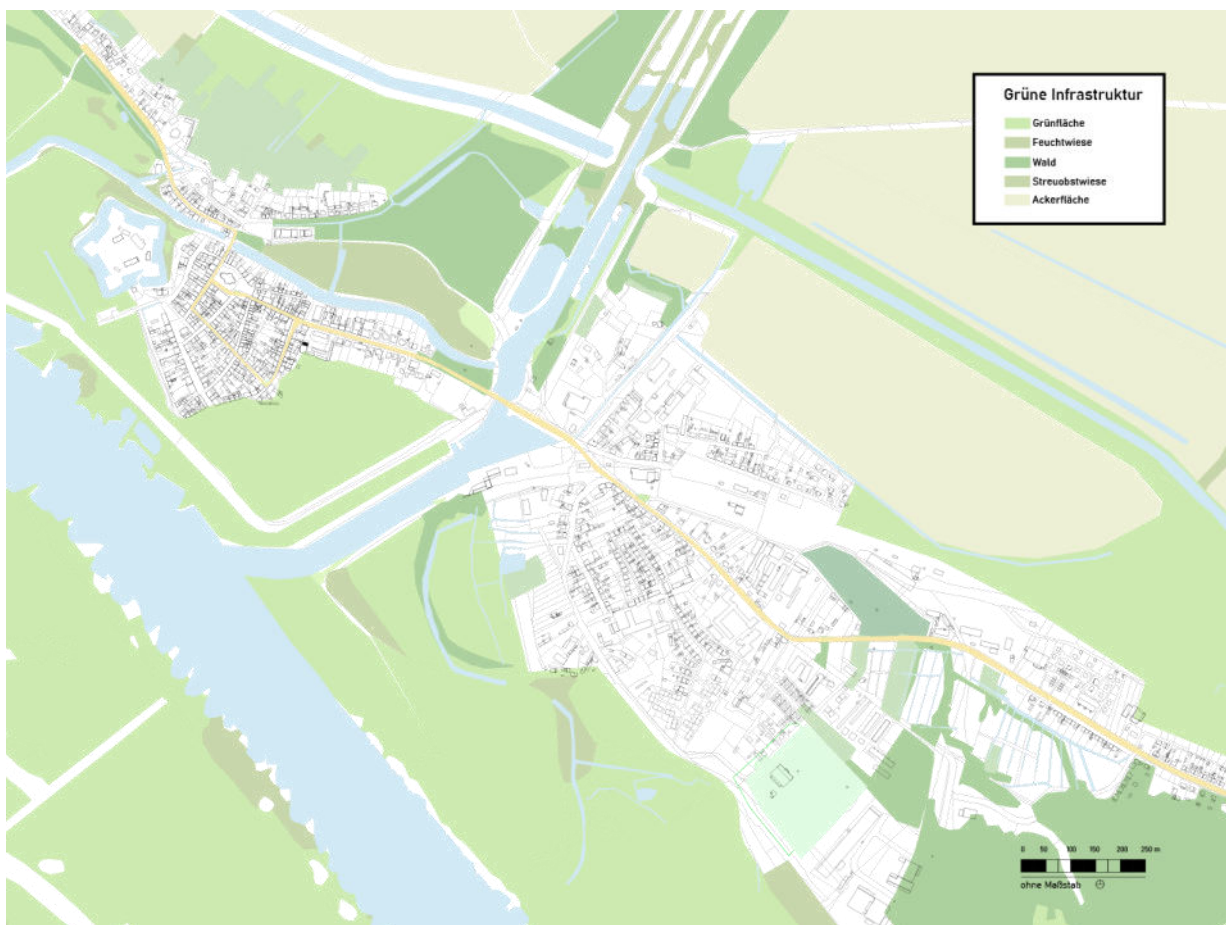
Der Ausbau des Breitbandanschlusses ist im wesentlichen abgeschlossen sein. Für die Funk- und 5G-Versorgung müssen Stand Frühjahr 2024 noch zwei Masten gesetzt werden. Für das Dömitzer Stadtgebiet liegt eine Vollversorgung für Erdgas vor, nicht jedoch in den Ortsteilen. Hingegen für Wasser und Abwasserversorgung gibt es eine Vollversorgung einschließlich der Ortsteile.

2.8. Umwelt, Naturschutz & Grünraumstruktur



Der Naturraum in und um Dömitz wurde maßgeblich durch weichseleiszeitliche Prozesse geformt, bei denen landschaftliche (Über-)Formungsprozesse durch das fortschreitende und sich zurückziehende Eis und die im Gletschervorland vorherrschenden periglazialen Abflussregime des Schmelzwassers zur Landschaftsgenese beigetragen und so ein typisches Spiel aus Sandern, Flussläufen und der Binnendüne geschaffen haben. So entstand über die Jahrtausende ein charakteristisches Gebiet mit Grünland und Wiesengebieten sowie

ausgedehnte Kiefern-Eichenwäldern. Besonders ist die durch Wind aufgetragene Binnen-
düne im Bereich der Elbtalhänge. Die sandigen (und dadurch oft kargen) Böden sorgten zu-
dem für weitverbreitete Heideflächen, die heute vorwiegend acker- und forstbaulich genutzt
werden, sich aber in Ortsnamen der Gegend widerspiegeln (z.B. Heidhof). Mit etwas mehr
als 40.000 ha erstreckt sich das Teilreservat Elbe-MV von Dömitz über Lübtheen bis nach
Boizenburg. Das gesamte Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe wurde 1997 von der
UNESCO anerkannt und umfasst insgesamt knapp ca. 280.000 ha und beheimatet die größte
Weißstörchepopulation in Deutschland. Rund um die Zitadelle Dömitz ließ der BUND ein
Kleingewässer anlegen, das den Amphibien als Laichgewässer und dem Storch als Nahrungs-
tümpel dient. Darüber hinaus wurden weitere umfassende Nassstellen und renaturierte
Feuchtflächen angelegt, um den Amphibien den Weg zum fast immer Wasser führenden Fes-
tungsgraben zu erleichtern.⁶



⁶ Vgl. <https://www.bund-mecklenburg-vorpommern.de/themen/naturschutz/gerettete-landschaften/festung-doemitz/>

Direkt an den Elbauen gelegen genießt Dömitz eine naturräumlich bevorzugte Lage am Fluss inmitten verschiedener Landschaftsschutzgebiete. Auf Niedersächsischer Seite erstreckt sich das Nationale Schutzgebiet Niedersächsische Elbtalaue. Auf Stadtgebiet liegt zum einen das Landschaftsschutzgebiet Löcknitztal-Altlauf mit dem einmalig in MV vorkommenden FFH-Lebensraumtyp „Brenndolden-Auenwiesen“⁷ und zum anderen mit der Binnendüne Klein Schmölen die größte Binnenwanderdüne Europas. Das 1364 ha große FFH-Gebiet „Elbtallandschaft und Löcknitzniederung bei Dömitz“ zeichnet sich durch großflächige Grünlandbereiche, Altarmen, Resten der Weichholzaue und einer in größeren Bereichen noch offenen Binnendüne aus und bietet Lebensraum für zahlreiche gefährdete Arten.

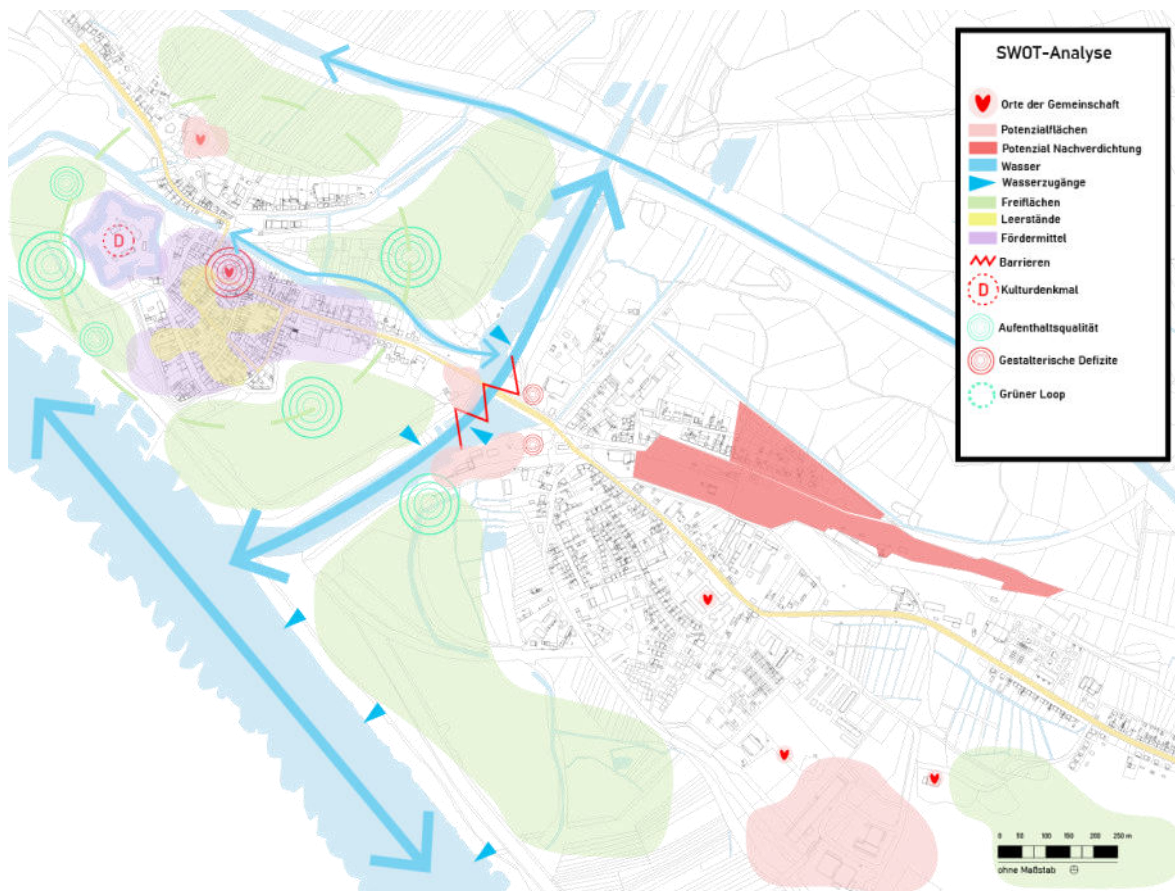
Das restliche außerstädtische Gemeindegebiet ist hauptsächlich durch Wiesen und Felder geprägt, im Nordwesten bei den Ortsteilen Rüterberg und Heidhof sowie im Südosten bei Polz sind großflächigere Wald- und Forstgebiete zu finden. Die engbebaute Altstadt von Dömitz reicht ca. 125 Metern an die Elbe heran und ist von Wiesen und Auenlandschaften umgeben. Von der Eldemündung getrennt liegt der südlichere Teil der Stadt zwischen landwirtschaftlich betriebenen Flächen. Die neue Löcknitz „umrahmt“ das Siedlungsgebiet von Dömitz.

Größere unbebaute Grün- und Freiraumstrukturen sind in unmittelbarer Umgebung der Festungsanlage und den Gärten der äußeren Siedlungsflächen, z.B. Wallstraße oder Knickweg. In der Altstadt stechen in Bezug auf Freiraum- und Platzgestaltung zwei Orte heraus. Zum einen der Rathausplatz als verlängerte Achse zwischen Rathaus und Festung sowie der Slüterplatz rund um die Johanniskirche. Im südlichen Teil von Dömitz stechen der Friedhof sowie die stillgelegten Bahnflächen als Freiraumstrukturen heraus, wobei letztere nicht zu betreten ist. Da sich in diesem Teil des Ortes die Wohnbebauung hauptsächlich südwestlich der Achse Roggenfelder Straße konzentriert, sind hier hauptsächlich Gärten als Grünräume zu finden, die dann nach Süden Richtung Elbewiesen und Ackerflächen auslaufen.

⁷ Vgl. <https://mecklenburg-vorpommern.nabu.de/natur-und-landschaft/aktionen-und-projekte/lebensraumschutz/24353.html>

2.9. SWOT-Analyse

Die **SWOT**-Analyse (engl. für **S**trengths (Stärken), **W**eaknesses (Schwächen), **O**pportunities (Chancen), **T**hreats (Bedrohung)) stellt die zentralen Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken der Stadt zusammenfassend dar. Während die Stärken und Schwächen gegenwärtige Ausgangspunkte beschreiben, sind die Chancen und Risiken in die Zukunft gerichtete Aspekte. Daraus ergeben sich folgende Fragen: *Welche Stärken können ausgebaut werden? Welche Schwächen müssen aufgeholt werden? Welche zukunftsfähigen Chancen werden sich ergeben? Und welche Risiken sollten unbedingt vermieden werden?* Durch eine SWOT-Analyse lassen sich die strukturellen Ausgangsparameter der Stadt übersichtlich darstellen und gleichzeitig kann ein Blick in die Zukunft gewagt werden. Die Einteilung orientiert sich dabei grob an den inhaltlichen Kapiteln, gleichwohl sind manche Themen nicht trennscharf voneinander zu trennen.



Lage im Raum

Stärken	Schwächen
+ Naturnahe Lage in unmittelbarer Nähe zur Elbe und zum Biosphärenreservat + Wasserwanderwege an der Flusskreuzung von Elbe und Elde + direkte Lage am Elberadeweg (Hamburg – Dresden) + Grundzentrumfunktion im Amtsgebiet	– Periphere Lage im Randbereich der Metropolregion Hamburg – Überregionale ÖPNV-Anbindung nur via Ludwigslust – Lange Fahrtzeiten ans Autobahnnetz – Problematiken durch Bundesstraße im Ortsgebiet
Chancen	Risiken
↗ Behutsamer Ausbau des naturnahen Tourismus, der die Stärken besser zur Geltung bringt ↗ Aufschwung und Profitieren durch die neue Ländlichkeit	↘ Strukturwandel im ländlichen Raum kann zu Abwärtsspirale führen

Stadträumliche Gliederung

Stärken	Schwächen
+ historischer Stadtgrundriss der Festungsstadt aus dem 16. Jahrhundert + Zitadelle + unmittelbare Lage an den Wiesen der Elbauen + innere und äußere räumliche Qualitäten + mehr als 20 Mio. € Fördergelder seit 90er Jahre in die Altstadt geflossen	– Mitunter desolate Altbausubstanz in der Altstadt – Altstadt und „Neustadt“ fehlt die gegenseitige Anbindung, verbindendes Element – Bundesstraße im Stadtkern – Historische Bausubstanz und Grundrisse eher für „Liebhaber“ – Problematiken mit Regenwasserabfluss in der Altstadt
Chancen	Risiken
↗ UNESCO Weltkulturerbe der historischen Festungsstadt ↗ Weitere behutsame Sanierung und Aufwertung der Innenstadt + Bausubstanz	↘ Strukturwandel im ländlichen Raum kann zu Abwärtsspirale führen ↘ Stillstand und Leerstand in den Sanierungen ↘ Untätigkeit Eigentümer

Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

Stärken	Schwächen
+ der stark negative Trend der 90er und frühen 00er Jahre konnte gebremst werden + Im Amtsgebiet wiegt der Bevölkerungsverlust im Stadtgebiet eher gering, im Stadtgebiet wiederum liegt der Verlust in der Innenstadt am geringsten + die Zahl der Kinder unter 6 im Dömitzer Ortskern hat relational deutlich zugenommen (+64,7%) + seit 2017 etwa nimmt auch die Zahl der unter 9-Jährigen stetig zu	– Den seit einigen Jahren positive Trend im Landkreis & in MV kann Dömitz nicht aufgreifen – Die Zahl der Menschen unter 27 hat um ein ähnliches Maß abgenommen, wie die Zahl der über 65-Jährigen zugenommen hat – Zahl der Einpersonenhaushalte hat zugenommen, Zahl der Zwei-, Drei- und Mehrpersonenhaushalte abgenommen – Hauptwanderungsgruppe sind Bildungswanderer – 60-69 & über 70-Jährigen haben um ca. 30% zugenommen – Zahl der 20-29-Jährigen hat um mehr als 50% abgenommen
Chancen	Risiken
↗ Aufschwung und Profitieren durch die neue Ländlichkeit. Hierfür braucht es attraktiven Wohnraum und kulturelle Angebote, die Zuziehende überzeugt ↗ Infrastruktur im Bereich Schulwesen und KITA muss weiter Menschen zum Zuzug bewegen können ↗	↘ Strukturwandel im ländlichen Raum kann zu Abwärtsspirale führen ↘ Überalterung der Dömitzer Gesellschaft, Stadtbild hat sich / wird sich sichtbar wandeln ↘ Verschiedene Bevölkerungsprognosen gehen bei unveränderten Rahmenbedingungen von einem weiteren Rückgang der Bevölkerung aus ↘ Unpassendes Wohnangebot bei sich verändernder Nachfrage

Wohnungsmarkt

Stärken	Schwächen
+ Zahl der Wohngebäude hat um knapp 2% zugenommen + Sanierungen gehen fortlaufend weiter + viel vorhandenes Wohnraumpotenzial, z.B. in den teilsanierten Wohnungen	– Bausubstanz in der Altstadt in vielen Objekten in keinem guten Zustand – Schlechte Bausubstanz gerade in den Sichtachsen verschlechtern das Ortsbild
Chancen	Risiken
↗ Wohnbaupotenziale für moderne, nutzungsdurchmischte Wohnformen auf dem ehem. Bahngelände	↘ Vernachlässigen der Bausubstanz ↘ Stetiger Verfall und Attraktivitätsverlust der Altstadt

➤ Aktivierung der Eigentümer:innen für fortlaufende Sanierungen – endogenes Stadtentwicklungspotenzial ➤	➤ Geringes Erbschaftsniveau und daher weniger Vermögen für kostenintensiven Wohnungsmarkt ➤
---	--

Wirtschafts- und Arbeitsmarkt

Stärken	Schwächen
+ Anstieg der Lohn- und Einkommenssteuerpflichtigen + Anstieg der Gesamteinkünfte um mehr als 20% + Anstieg der Lohn- und Einkommenssteuer um fast ein Viertel + allmähliche Angleichung des verfügbaren privaten Haushaltseinkommens an bundesdeutschen Durchschnitt + Verbesserung der Arbeitslosenzahlen + Rückgang der Leistungsbezieher in der Grundsicherung um 41% + fertiggestelltes Einzelhandelskonzept für Dömitz + etablierte Einzelhandelsstandorte	– Dömitz ist eine Auspendlerstadt, Kaufkraft geht in umliegende Gemeinden / Städte verloren – Negative Entwicklung des Pendlersaldos
Chancen	Risiken
➤ Digitale New Work bietet Potenziale für Dömitz ➤ Zuzug digitaler Fachkräfte aus Räumen HH & BER ➤ Kreative Pioniere für Leerstandsimmobilien	➤ Exponiertheit gegenüber zukünftigen Krisen im ländlichen Raum ➤ Stetiger Nachfragerückgang im Einzelhandel bei stetigem Bevölkerungsrückgang ➤ Fachkräftemangel

Infrastrukturentwicklung

Stärken	Schwächen
+ Schulzentrum mit mehreren Schularten und überregionaler Strahlkraft + KITA und Hort Bedarf voll gedeckt, mittelfristige Übergangslösung, da ab 2025 laut Bedarfsplanung des LK mit Rückgang zu rechnen sei + einzigartige Ausstattung an kulturhistorischen und kulturtouristischen Attraktionen	– Kopfsteinpflaster im Altstadtbereich sorgen für Schwierigkeiten für Senior:innen – Erschütterungslast hoher Tonnagen an Altstadtsubstanz – Lange Fahrtzeiten zum überregionalen Fernstraßen- und Zugnetz
Chancen	Risiken
➤ Neue, durchmischte genutzte Wohnformen, die verschiedene Bedarfe vereinen – Jung & Alt ➤ Weiterer Ausbau der naturnahen und extensiven Tourismusinfrastruktur	➤ Altersgerechte Wohnanlagen nahezu vollausgelastet, Bedarf wird steigen ➤ Hoher Betreuungsbedarf kann nicht gedeckt werden

Grün- und Freiraumstruktur / Umwelt- und Naturschutz

Stärken	Schwächen
+ attraktive Landschaft an Elbe und Elde + Biosphärenreservat + Schutzgebiete auf Stadtgebiet	– Geringe Anzahl an Freizeitflächen (jedoch unter Berücksichtigung der großzügigen naturräumlichen Ausstattung)
Chancen	Risiken
↗ Potenziale im naturnahen Tourismus, Zielgruppe Individual- und Radreisende aus den Ballungsräumen Hamburg und Berlin ↗	↘

3. Beteiligung und Werkstätten

Im Laufe des ISEK-Prozesses – und teilweise schon davor – haben mehrere Beteiligungsveranstaltungen und -formate stattgefunden. Diese hatten zum Ziel, einerseits über die Prozesse zu informieren, die Bürgerinnen und Bürger „abzuholen“ und andererseits sie Teil des Diskurses werden lassen, welche Entwicklung in der Zukunft Dömitz nehmen wird, werden soll oder werden muss.

3.1. Tag der Städtebauförderung 2023

Bereits im Mai 2023 fand zum bundesweiten Tag der Städtebauförderung eine Veranstaltung im Ortskern von Dömitz im Auftrag des LuK e.V. statt, bei welcher über 30 Menschen aus Dömitz teilgenommen haben. Unter dem Titel „FreiRaum als Chance – Potenziale für die Stadt Dömitz“ diskutierten Eigentümer:innen von Immobilien, Einwohner:innen und Mitarbeiter des Amts über die Belange der Stadt. Nach ein paar einführenden Worten im Rathaus fand eine gemeinsame Ortsbegehung von neun ausgewählten Immobilien statt, die sich hauptsächlich in der Elbstraße und Torstraße konzentrierten. Die Eigentümer:innen berichteten von ihren Vorhaben und führten die Teilnehmenden durch die Gebäude. Die Immobilien wiesen hierbei starke Unterschiede bei dem derzeitigen Sanierungsstand auf. Während sich ein Objekt bereits im Innenausbau und kurz vor der Vermietung befand, wurden andere gerade saniert oder befanden sich noch im desolaten Zustand.



Im Anschluss wurde im Slüterplatz 6 bei einem Workshopformat weitergehende Fragen diskutiert: *Was verbinden Sie mit Dömitz? Was wünschen Sie sich für Dömitz? Wer sind wichtige Akteur:innen?* Dömitz sei mit seiner traumhaften Naturlandschaft an der Elbe noch im Dornröschenschlaf und habe mit Festung & Zitadelle ein herausragendes Alleinstellungsmerkmal. Gewünscht wurde sich beispielsweise die Zitadelle zu retten, positive Werbung nach außen zu tragen, die Elbe nicht als trennendes, sondern verbindendes Element wahrzunehmen oder das Bahngelände unter Einbezug der Bevölkerung zu entwickeln. Die Einwohner:innen, die vielen Menschen aus dem Ehrenamt und den Vereinen – also die Bevölkerung sei für die Zukunft ein wichtiger Akteur in der städtischen Entwicklung.

Im letzten Schritt wurde die Leerstandsbegehung mithilfe einer tischgroßen Karte reflektiert, aktuelle und neue Leerstände eingezeichnet sowie Wünsche und Ideen markiert.

Abbildung 34: Reflexion der Leerstandsbegehung.



Abbildungen 35: Impressionen vom Tag der Städtebauförderung 2023

3.2. Tag der Städtebauförderung 2024

Mit dem Titel „Auftakt ISEK Dömitz“, wurde im Mai 2024 eine Beteiligungsveranstaltung für das zu erarbeitende ISEK durchgeführt. Von Vorteil war, dass die Ergebnisse des letzten Jahres mit in den Workshop mitgenommen werden konnten. Das Veranstaltungskonzept sah eine Kombination aus Ortsbegehung und Workshop vor, um so mit den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern an weiteren Fragestellungen zu arbeiten. Der Blick richtete sich auf die Gebiete östlich der Elde, den Hafen und das ehemalige Bahngelände. Ca. 20 Dömitzerinnen und Dömitzer nahmen teil. Zunächst gab Frau Raab einen kurzen Überblick über den ISEK-Prozess: Über das Frühjahr wurde die statistische Datenbasis erarbeitet, die für ein ISEK als Anforderung vom Land MV definiert werden. Aus dieser Datenbasis und den Beteiligungsformaten über den Sommer würde dann ab Herbst 2024 die Entwicklungsstrategie inkl. Handlungsfelder definiert werden. Auszugsweise wurde folgende belastbare Aussagen vorgestellt:

- Seit 2009 hat sich die Zahl der 60-69-Jährigen um 31,8% erhöht, die Zahl der über 70-Jährigen um 29,6%.
- Der Bedarf am altersgerechten Wohnen in Dömitz ist vergleichsweise hoch.
- Die Zahl der jungen Erwachsenen (20-29 Jahre) ist um 55,6% zurückgegangen.
- Die Wohnfläche je EW hat seit 2012 um 4,6% (2,2 m²) zugenommen.
- Von 2013 bis heute ist die Zahl der Leistungsberechtigten in der Grundsicherung (315 → 187) um 41% gesunken.
- Kinderbetreuungsangebote sind im Schnitt mit 95% ausgelastet, ab 2025 ist jedoch mit einem Rückgang der Kinderzahlen zu rechnen.

Die anschließende Ortsbegehung führte die Teilnehmenden mit Zwischenstopp beim Hafen zum Bahngelände. Hierfür bekamen die Teilnehmenden einen Plan des Gebietes (siehe Abb. 32), auf dem sie markieren, zeichnen und Ideen notieren konnten. Leitende Fragestellungen waren: *Wo befinden sich Lieblingsorte und aktuelle Nutzungen, die zu einer attraktiven Stadt beitragen? Wo ist das gefühlte Zentrum von Dömitz? Welche Ideen gibt es zur Weiterentwicklung von Orten, Leerständen und Freiräumen für zukünftige Entwicklungen? Wie können Hafen und Bahngelände weiterentwickelt werden für einen Mehrwert für Dömitz? Was braucht Dömitz hier dringend?*

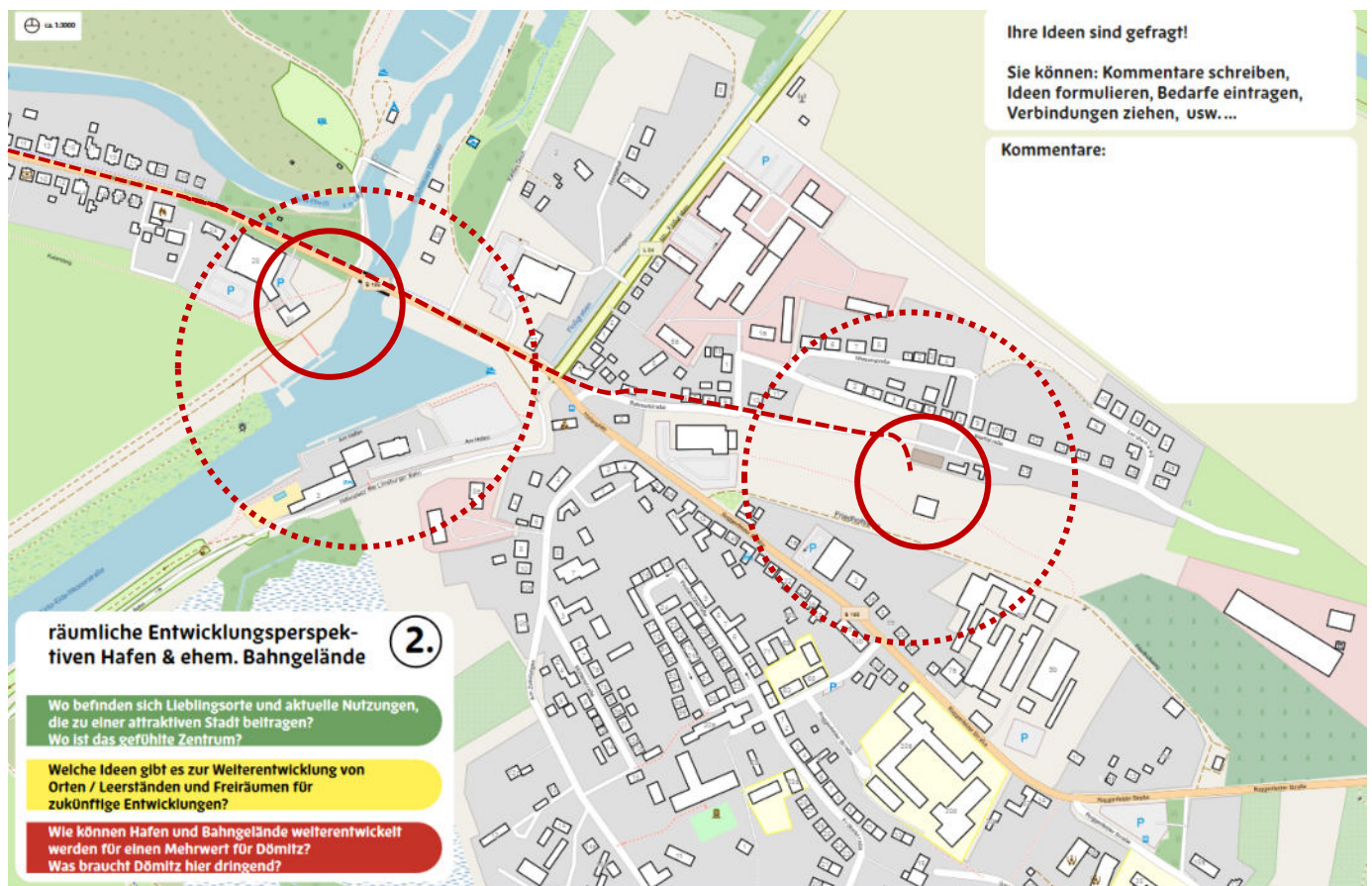


Abbildung 36: Ortsbegehung mit Weg in langgestrichelter – Stopps in durchgezogener – und Untersuchungsgebiete in kurzgestrichelter Linie.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Bevölkerung von Dömitz eine Trennung der Stadt in beispielsweise Alt- und Neustadt (westlich und östlich der Elde) befremdlich fände. Gleichwohl wurde anerkannt, dass es verschiedene funktionale Nutzungszentren in einer Art Doppelkernstruktur gebe. Es gebe unterschiedliche Anlaufpunkte zum Einkaufen, die Kirche, die Schule usw. Ein Teilnehmer berichtete, dass manche Einwohner:innen nicht wüssten, wo die Altstadt sei, wenn er erzählt, dass er dort wohne. Manche aus den östlicheren Wohngebieten würden nur bis zum Supermarkt kommen. Die Altstadt sei zwar das kulturelle Zentrum, es fehle aber die Möglichkeit zum Bummeln, zum Verweilen. Negativ wurde angemerkt, dass Teile des Hafengeländes nicht öffentlich zugänglich seien. Teilweise sei es sogar negativ konnotiert und sei nicht in das kulturelle Leben des Ortes eingebunden, obwohl hier gute Potenziale für eine Partylocation vorhanden sind.

Anschließend ging es zum ehemaligen Bahngelände, welches seit Anfang der 2000er Jahre nicht mehr in Betrieb ist.



Abbildungen 37: Begehung des ehem. Bahnhofgeländes.

Das (ehemals) denkmalgeschützte Hauptgebäude ist durch mehrere Brandanschläge stark beschädigt worden, weshalb der Denkmalstatus aufgehoben wurde. Die Stadt prüft derzeit, ob Teile der Fassade unter Schutz zu stellen, sodass diese bei Sanierung und Umbau erhalten werden. Das stark beschädigte, aber innen großzügige Gebäude, sowie das zugehörige nördliche Areal bis zum ehemaligen Gleiskörper ist seit 2021 im Besitz der Stadt. Der Bauhof hatte hier kürzlich erforderliche Sicherungsmaßnahmen durchgeführt und ebenfalls die Zuwegung über die Bahnstraße und das Gelände freigeschnitten. Der südliche Bereich ist noch im Privatbesitz und durch Baum- und Buschbewuchs gekennzeichnet.

Die Stadt plant zunächst Baurecht (B-Plan) zu schaffen und diesen dann als Grundlage für einen Bauträger- Wettbewerb oder ein Konzeptverfahren zu nehmen. Der B- Plan legt die Baufenster, Baugrenzen und Baulinien, Geschosshöhen und Baudichten fest, also die Art und das Maß der Bebauung. Angedacht ist, dass hier mehrgeschossiger Wohnungsbau entsteht.

Vorstellbar wären hier beispielsweise Mischnutzungen, also verschiedene Formen des Wohnens, z.B. verschiedene Wohnwürfel mit mehreren Wohnungen und in der Mitte auf dem alten Gleiskörper ein Grünstreifen mit Bäumen, Rad- und Fußwegen. Die Lage sei für den ländlichen Bereich sehr gut, da das Schulzentrum und das Nahversorgungszentrum in direkter fußläufiger Entfernung liegen. Man könne sich vorstellen, dass hier eben jene Menschen wohnen und arbeiten könnten, die Teil der angesprochenen neuen Ländlichkeit sind und ohne eigenes Auto auf dem Land leben wollen oder Personen, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind und auf kurze Wege angewiesen sind.

3.3. Bürger:innenumfrage zum ISEK Dömitz

Ergänzend zu den Beteiligungsformaten vor Ort wurde eine Online-Befragung erstellt, welche vom 20.06.2024 bis zum 16.09.2024 online geschaltet war. Die Umfrage war über einen QR-Code zugänglich und wurde über mehrere Internetpräsenzen der Stadt Dömitz und der Touristeninformation öffentlich gemacht. Zum Tag der offenen Tür im Amt Dömitz-Malliß am 28.06.2024 wurden Plakate mit dem Zwischenstand des ISEKs präsentiert, auf welchen der QR-Code ebenfalls zu finden war. Ausgedruckte Bögen wurden zudem für diejenigen bereit, die die Antworten händisch abgeben wollten.

Insgesamt gab es 50 Rückläufe, das heißt 50 Personen haben die Umfrage analog oder digital ausgefüllt, was 1,67% aller Einwohnenden entspricht. Für eine Bevölkerungsgröße von 2.981 Menschen, ein Konfidenzniveau von 90 % und eine Fehlermarge von 10 % sollte die Stichprobe etwa 66 Personen umfassen, um repräsentativ zu sein. Die Fehlermarge für eine Stichprobe von 50 Personen bei einem Konfidenzniveau von 90 % beträgt etwa **11,54 %**. Das bedeutet, dass die Ergebnisse der Umfrage innerhalb eines Bereichs von $\pm 11,54\%$ um den tatsächlichen Wert liegen. Bei den Diagrammen zu den einzelnen Fragen ist jeweils angegeben, wie viele Leute diese Frage beantwortet haben. Da manche Teilnehmende einzelne Fragen übersprungen haben, verändert sich diese Zahl. Die Ergebnisse, die für die weitere Bearbeitung relevant sind, werden hier auszugsweise vorgestellt.

Dringendste Handlungsbedarfe

Sanierung leerstehender Immobilien in der Altstadt	4,49
Nutzung leerstehender Ladengeschäfte	4,38
Lösungen für den Schwerlastverkehr	4,33
Kontinuierliche Ansprache der Eigentümer	4,31
Gestaltung des öffentlichen Raums	4,29
Kommunikation und Austausch zwischen Verwaltung & Einwohnern	4,25
Kontinuierlicher Dialog mit den Einwohnern	4,17
Gewinnen neuer Einwohner	4,10
Ansprache neuer Einwohner & Stadtmarketing	3,94
gezielte Neubauprojekte	3,25
Schließen von Baulücken	3,02

Tabelle 16: Durchschnittswerte der Likert-Skala absteigend geordnet zu Frage 1.

Zunächst wurde auf einer Likert-Skala von **1-5** abgefragt, wo die Bürger:innen die wichtigsten Handlungsbedarfe in Dömitz sehen. **1** bedeutet hierbei „trifft überhaupt nicht zu“ und **5** „trifft voll und ganz zu“. Tabelle 16 gibt dabei aufsteigend geordnet die Durchschnittswerte an, Abbildung 34 zeigt die Ergebnisse anhand der Datenbalken. Je „grüner“ die Ausprägung für ein Thema ausfällt, desto dringender wird der Handlungsbedarf gesehen. Mit relativ großem Abstand sehen die Dömitzerinnen und Dömitzer die *Sanierung leerstehender Immobilien in der Altstadt* (Ø 4,49) als wichtigsten Handlungsbedarf an. 32 von 47 Menschen, die diese Frage beantwortet haben, haben hier die Ausprägung 5 gewählt, was mehr als 2/3 entspricht. Danach folgen *Nutzung leerstehender Ladengeschäfte* (Ø 4,38) sowie *Lösungen für den Schwerlastverkehr* (Ø 4,33). Die niedrigsten Zustimmungswerte erhalten *gezielte Neubauprojekte* und *Schließen von Baulücken*.“

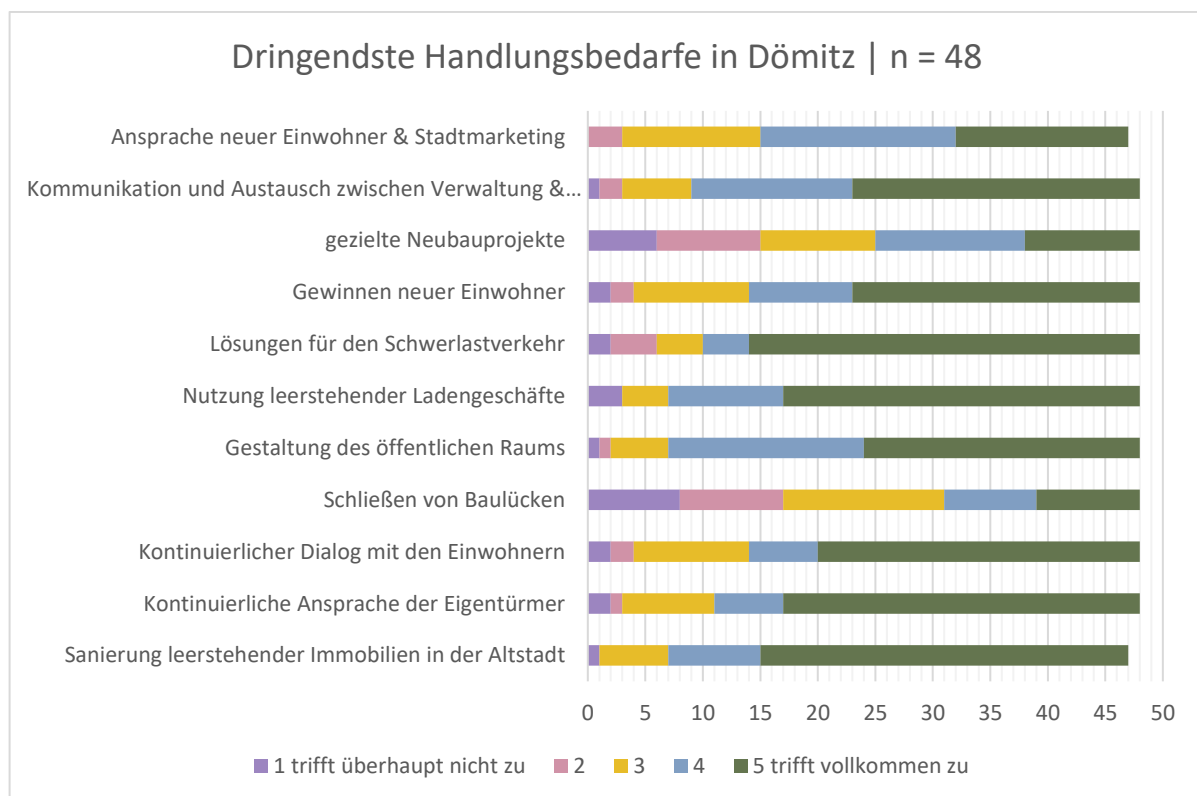


Abbildung 38: Ergebnisse der dringendsten Handlungsbedarfe in Dömitz.

Im offenen Antwortfeld wurden 19 weitere Antworten gegeben. Gehäuft wurde hier der öffentliche Raum angesprochen, der beispielsweise an mehreren Stellen nicht altersgerecht

gestaltet sei oder auch die Sauberkeit in der Innenstadt. Zudem Spielplätze, Treffpunkte für junge Menschen und Sanierung / Übertragung der Festung aufgrund der Kosten an das Land.

Sanierung Immobilien

Auf die Frage, welche konkreten Immobilien besonderer Sanierungsaufmerksamkeit bedürften, antworteten 28 Personen. Zwölf Antworten, also fast die Hälfte aller Aussagen, bezogen sich auf die Torstraße. Oft genannt wurde ebenfalls der Slüterplatz 1, direkt neben dem Amtsgebäude und Eckgebäude zur Torstraße. Auch das ehemalige Bahngelände und die Festung wurden genannt. Somit werden die Handlungsbedarfe aus Frage 1 bestätigt.

Gut gelungene Beispiele wurden anschließend abgefragt. Bei 23 Antworten gaben sechs Teilnehmende das alte Kaufhaus, jetzt Amtsgebäude an. Ebenfalls genannt wurden bspw. das Rathaus, das Brückenhaus an der Brücke zur Torstraße oder die ehemalige „Märchenpension“.

Wohnformen

36 Personen (76,6%) aller Befragten, also mehr als Dreiviertel der Teilnehmenden sprachen sich für neue Wohnkonzepte, wie z.B. Mehrgenerationenhäuser aus. 29 (61,7%) wählten altersgerechte Seniorenwohnungen. Somit bestätigen die Dömitzer:innen die zuvor statistisch hergeleiteten Erkenntnisse aus Kapitel 2.

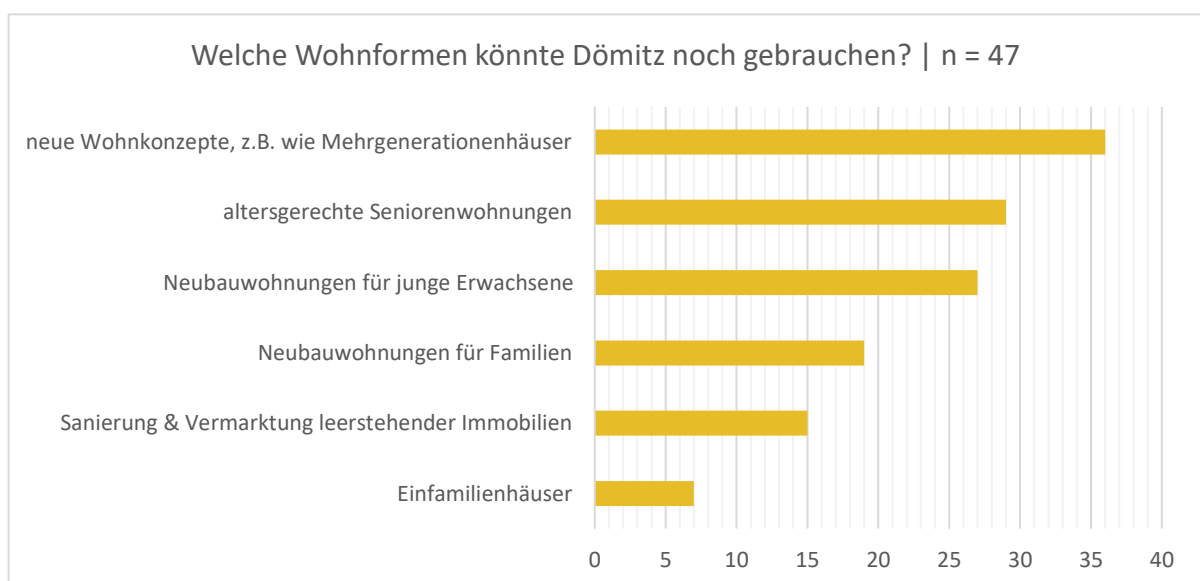


Abbildung 39: Ergebnisse der Abfrage nach neuen Wohnformen.

Stadträume

Bei der Frage nach den Stadträumen mit dem größten Handlungsdruck sind unter den Antworten 3 Gruppen mit ähnlichen Ausprägungsmerkmalen. Die erste Gruppe bilden *Altstadt allgemein, Zitadelle & Wohnhäuser Altstadt* mit häufigen Angaben von *großem* Handlungsdruck und wenigen bis keine Angaben im geringen Handlungsdruckbereich. Die mittlere Gruppe bilden *Slüterplatz* und *Hafengelände* mit eindeutig erkennbaren Ausprägungen im geringen Bereich. Die dritte Gruppe bilden *Einkaufszentrum, Schulzentrum & Bahngelände* mit indifferenten Ausprägungsmerkmalen. Hier sind nicht nur etwa gleich viele Antworten an beiden Enden der Skala zu finden, sondern auch die meisten im *normal*-Bereich.

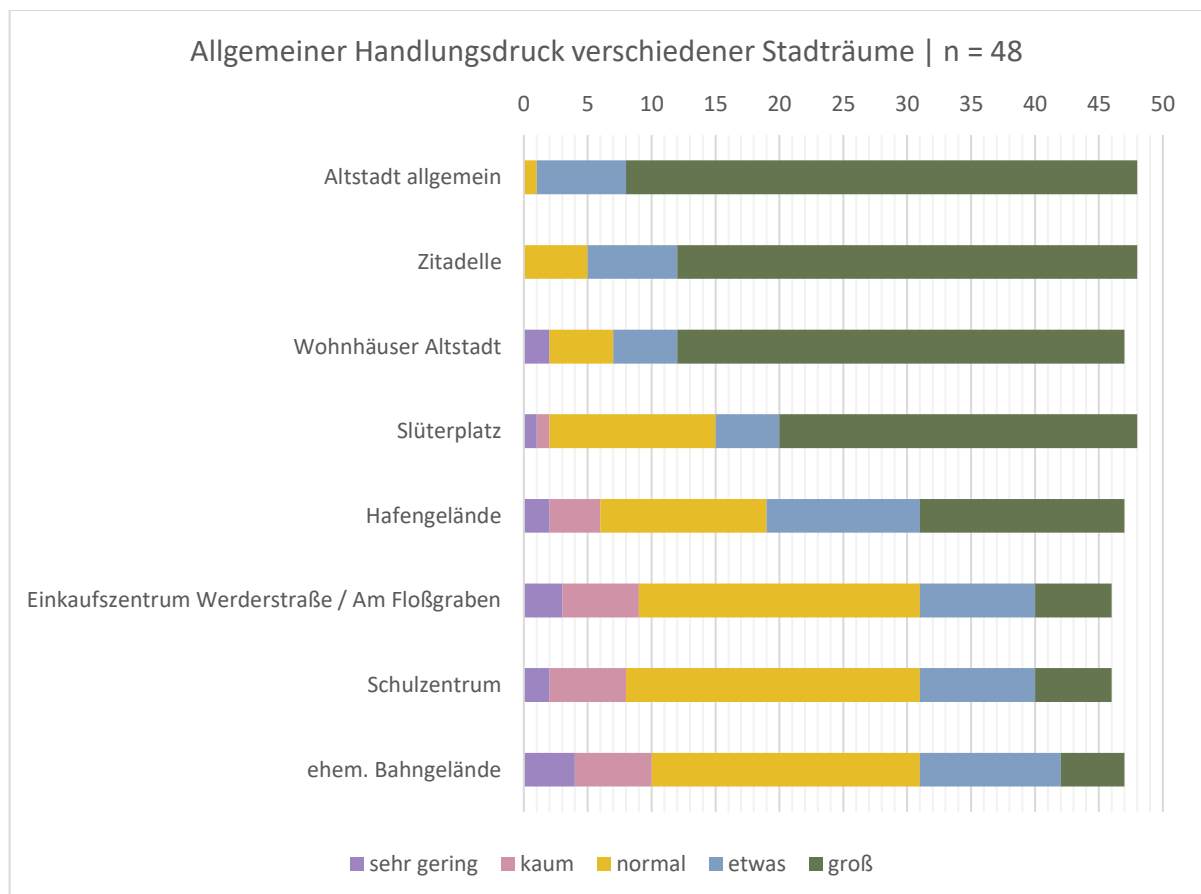


Abbildung 40: Ergebnisse Handlungsdruck verschiedener Stadträume.

Im freien Antwortfeld kam zwei Mal die Antwort *Gewerbegebiet, Bahnhofsgelände, Freizeitangebote* oder *Grünflächenpflege*.

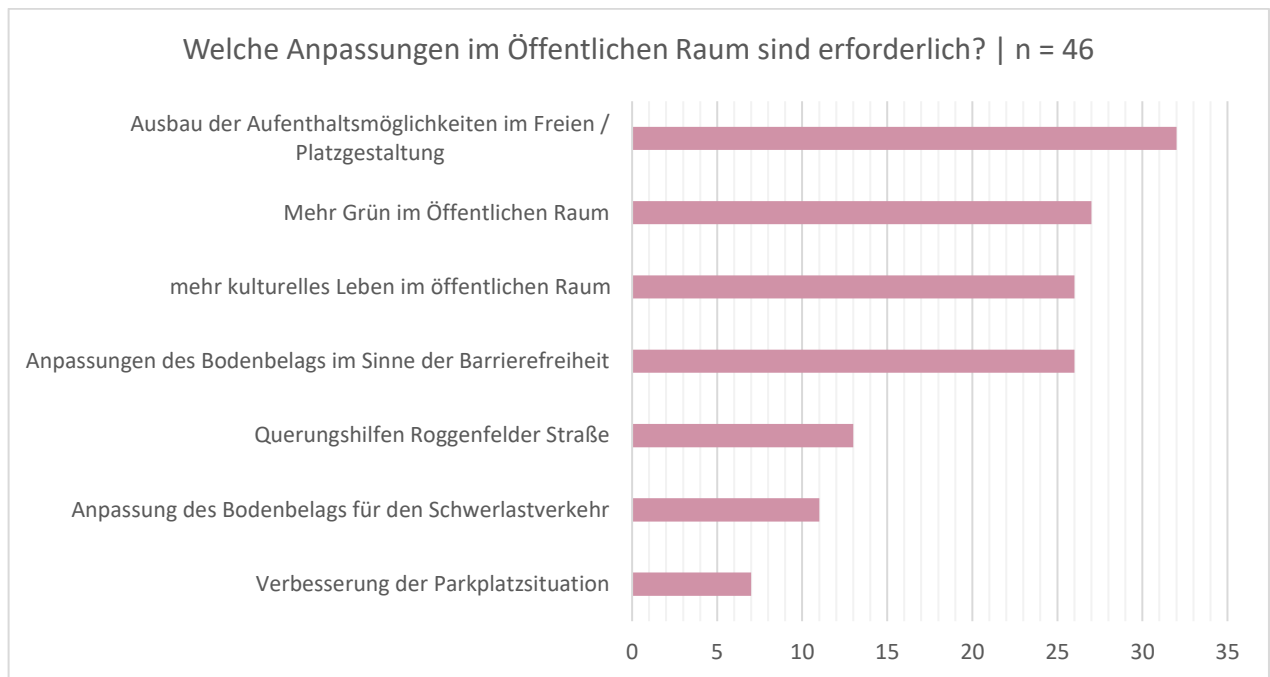


Abbildung 41: Ergebnisse Anpassungen im öffentlichen Raum.

Dass Anpassungen im öffentlichen Raum gewünscht sind konnte oben bereits gezeigt werden. Frage 9 fragte explizit nach Anpassungsbedarfen, die z.T. aus den Beteiligungsveranstaltungen vor Ort gesammelt wurden. 32 der 46 Antwortenden nannten den *Ausbau der Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien / Platzgestaltung*, etwas mehr als 25 sind für *mehr Grün und kulturelles Leben im öffentlichen Raum* sowie *Anpassungen des Bodenbelags im Sinne der Barrierefreiheit*. Weniger wichtig scheint die *Verbesserung der Parkplatzsituation* zu sein. In der offenen Antwortsektion sind vermehrt Antworten zu finden, die das gesellschaftliche Miteinander ansprechen: Umwandlung ehem. Schrebergärten in Streuobstwiese, öffentliche Jahresfeste, mehr Mitgestaltungsmöglichkeiten. Doch auch der Schwerlastverkehr sowie Ladesäulen im Innenstadtbereich werden angesprochen.

Ausstattung in Dömitz

Mit großem Abstand wird die Ausstattung in Dömitz mit *Supermärkten* am besten bewertet (Ø 3,98), gefolgt von *Internetversorgung* (Ø 3,11), der Ausstattung mit *Spiel- und Sportplätzen* (Ø 2,93), dem *verfügbaren Wohnraum für Wohnungen* (Ø 2,51) und *Häuser* (Ø 2,47). *Fachmärkte* (Ø 2,13), *Gastronomie* (Ø 2,07) und *ÖPNV-Anbindung* (Ø 1,85) landeten absteigend auf den untersten drei Plätzen.

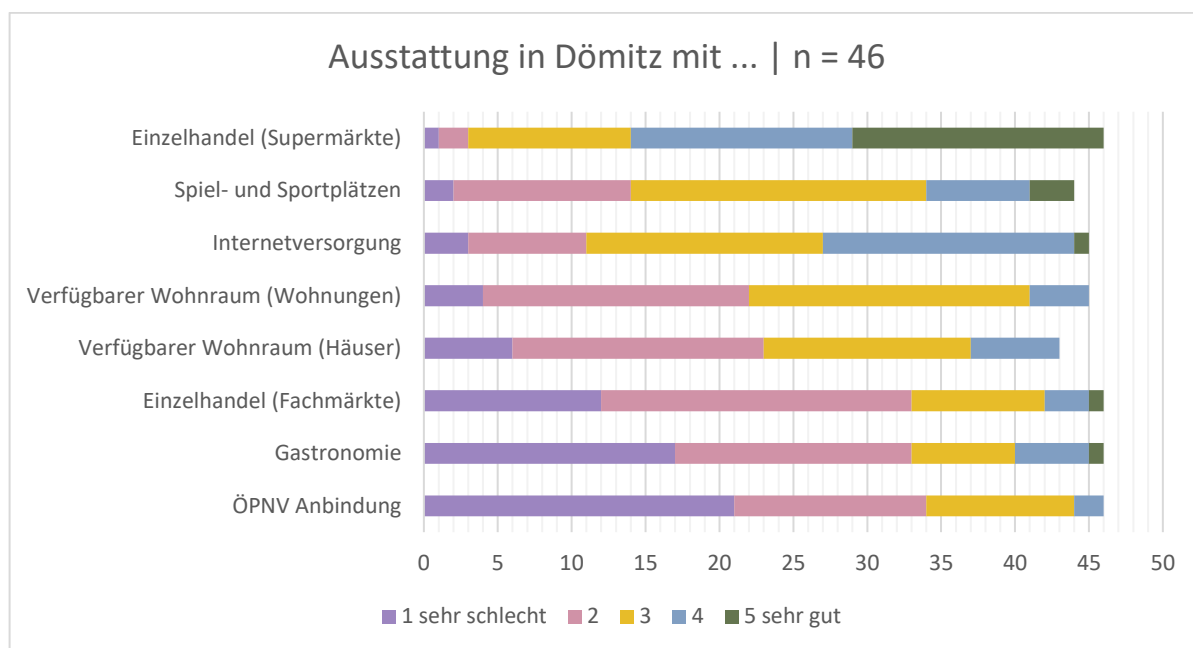


Abbildung 42: Ergebnisse der Befragung Ausstattung in Dömitz mit...

Einzelhandel (Supermärkte)	3,98
Internetversorgung	3,11
Spiel- und Sportplätzen	2,93
Verfügbarer Wohnraum (Wohnungen)	2,51
Verfügbarer Wohnraum (Häuser)	2,47
Einzelhandel (Fachmärkte)	2,13
Gastronomie	2,07
ÖPNV-Anbindung	1,85

Tabelle 17: Ergebnisse der Befragung Ausstattung in Dömitz mit... – nach Durchschnittswerten absteigend sortiert.

Wie soll Dömitz in 15 Jahren aussehen?

Das offene Eingabefeld haben 21 Personen beantwortet, von denen sich 12 (mehr als die Hälfte) explizit eine belebte Innenstadt wünschen, die für alle Menschen, Jung & Alt, da ist. Gastronomie, kulturelle Events und ein gutes, verträgliches gemeinsames Leben locken neue Einwohnende an. Die Festung wurde vom Land renoviert, der Hafen floriert und ist mit Festen in die Stadtgesellschaft miteingebunden. Die Altstadt ist frei von Schwerlastdurchgangsverkehr.

	Begleit- gremium ISEK Dö- mitz	offene Pla- nungswerkstatt ISEK Dömitz nach den Som- merferien	begleitete Wohnraum- börse für Alt- eingesessene und Neuan- kömmlinge	Regelmäßige Aus- tauschformate über die ISEK-Erstellung hinaus 'Stadtforum Dömitz'
1 nicht gebraucht	2	3	2	3
2	2	1	5	2
3	10	11	9	11
4	6	9	10	11
5 dringend gebraucht	13	11	13	10
keine Antwort	12	11	8	8
Mittelwert	3,79	3,69	3,69	3,62

Tabelle 18: Ergebnisse der Frage: Welche Formate braucht es für die (neuen) Akteur:innen & Netzwerke in Dömitz?

Tabelle 18 zeigt die Ergebnisse der Frage, welche Formate es für die Akteur:innen und Netzwerke brauche. Die Ausprägungen hier sind untereinander indifferent, weisen aber durchschnittlich Werte der Zustimmung auf. Der Wunsch nach mehr Beteiligung, Mitbestimmung, Mitgestalten und Mitmachen ist da. Welche Form priorisiert wird bleibt hier aber eher offen.

Im offenen Fragenfeld gab es folgende weiteren Vorschläge zu Vernetzungsformaten:

- Frist für die Bewirtschaftung setzen bei Immobilienverkäufen
- Netzwerk von Handwerkern & anderen Qualifizierten im Ruhestand als Beitrag und Wissenstransfer fürs Allgemeinwohl
- Breitere Einbindung der Öffentlichkeit

Maßnahmen zur Ansiedlung und Belebung

Abbildung 44 zeigt die Antworten auf Frage, welche Maßnahmen zur Ansiedlung und Belebung unternommen werden könnten. Hierbei stechen das *begleitete Leerstandsmanagement* sowie *kulturelle Zwischennutzungen* in den Leerständen hervor. *Runde Tische mit Eigentümern und Anwohnenden* wurde als dritthäufigste Maßnahme genannt.

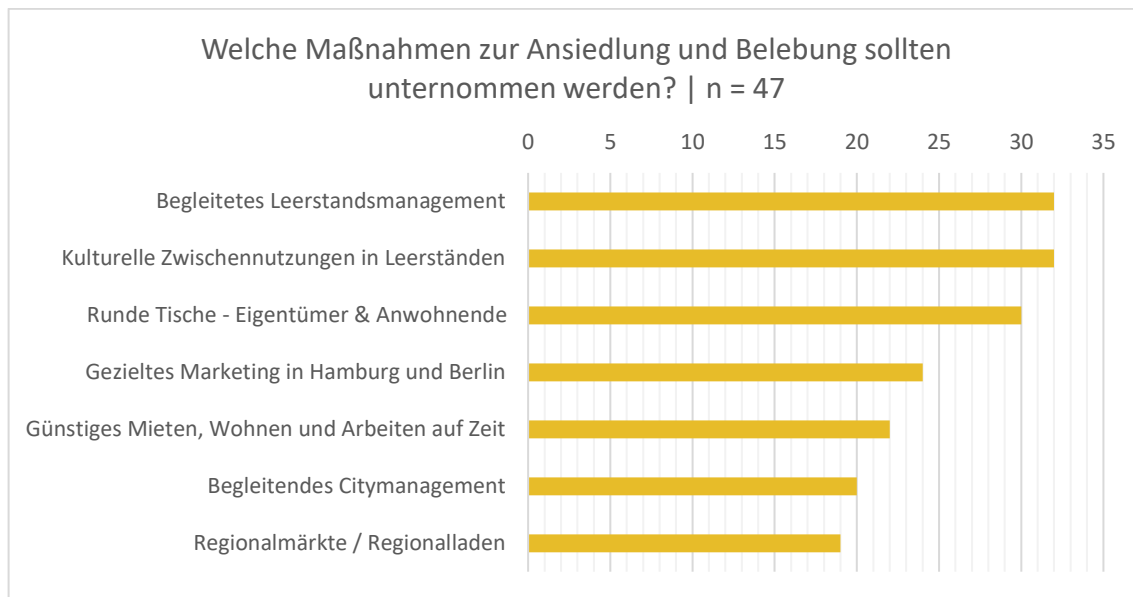


Abbildung 43: Maßnahmen zur Ansiedlung und Belebung.

Abschließend wurde offen danach gefragt, was passieren müsse, um mehr Menschen und Einwohnende nach Dömitz zu holen. Dies beantworteten 23 Personen. Mit großem Abstand lassen sich die Antworten dem Themenfeld der Lebensqualität / Attraktive Innenstadt / Freizeit zuordnen, gefolgt vom ÖPNV und vom Wohnraum.

„Eine aktive Willkommenskultur von Seiten der pol. Gremien und der Verwaltung für Menschen, die hier seit kurzem leben oder evtl. leben möchten. Die Bereitschaft der Bürger und Bürgerinnen gegenüber jedermann freundlich und aufgeschlossen zu sein, der von 'außen' kommt.“

„Dömitz sollte sich auf die Vermittlung der leerstehenden Wohnimmobilien konzentrieren. Hier kann Dömitz sehr viel von anderen ostdeutschen Land-Kleinstädten lernen. Was haben andere Städte hier richtig gemacht (wir brauchen das Rad nicht neu erfinden)? Viele Eigentümer brauchen nur Hilfe (z.B. um eine Immobilie zu einer privaten Versteigerung einzureichen) einige brauchen auch Druck. Woher soll die Stadt die dafür notwendigen Mitarbeiter nehmen?“

„Die Gewerbeleerstände in Dömitz werden nicht wieder verschwinden. Die Flächen werden nie wieder für Gewerbezwecke benötigt. Die

einzig mögliche Umnutzung besteht in der Umwidmung zu Wohnraum (mit der baurechtlichen Blockade, dass bei einer Umnutzung Neubauvorschriften für den Wohnungsbau zu erfüllen sind, was leider vieles blockiert). Bitte nicht bei den Gewerbeleerständen verzetteln, lieber die Energie auf die leerstehenden Wohnimmobilien konzentrieren. Die Stadt könnte zehn leerstehende Problemimmobilien für Wohnzwecke für 5-10.000 € pro Haus erwerben und diese für 1 € pro Haus unter harten Sanierungsauflagen in einer großen Aktion (mit sicher viel Medienabdeckung) an junge Familien weitergeben, (siehe Beispiele in Italien).

Im Fazit bestätigt die Bürger:innenumfrage an vielen Stellen die durch Analysen und Statistiken sich bereits andeutenden Themen und Handlungsbedarfe, welche im Folgenden in Form einer in sich schlüssigen Strategie dargestellt werden.

4. Leitbild & Strategie

Dömitz hat in der Vergangenheit verschiedene Dynamiken durchlaufen, deren Auswirkungen für die Zukunft antizipiert werden müssen. So spielen die in Kapitel 3 aufgezeigten stadträumlichen Herausforderungen und die demographischen Entwicklungen eine übergeordnete Rolle bei der zukünftigen Ortsentwicklung. Denn eine alternde Bevölkerung stellt veränderte Anforderungen an ein gutes Leben in der Gemeinde. Auch die geographische Lage und die Stadtgestalt von Dömitz finden im Sinne eines Alleinstellungsmerkmals Berücksichtigung bei der Formulierung des Leitbildes. Das Leitbild gibt die Richtung an, vereint die vielfältigen Entwicklungsaufgaben in einer schlüssigen und visionären, mutigen, aber erreichbaren Zukunftsvision einer resilienten, innovativen und generationengerechten Stadt, in der ein Weg für ein gutes Leben für alle ermöglicht wird. Zukünftige Entwicklungen müssen sich an ihm messen. Um in Zukunft auf mögliche Veränderungen reagieren zu können, muss die Stadt Dömitz eine Art Handlungsanweisung an die Hand bekommen, um adäquat darauf reagieren zu können. Das hier vorgeschlagene Leitbild enthält mehrere Bausteine, die für sich wiederum bereits wichtige Themen setzen.

Dömitz an der Elbe – der aufsteigende Stern: Gutes Leben in der resilienten, innovativen und generationengerechten Festungsstadt.

Für die zukünftige Entwicklung muss die Lage von Dömitz' an der Elbe weniger als angehängter, peripherer Raum verstanden werden, sondern in der Darstellung und Außenwirkung stärker in den Mittelpunkt rücken. Mit der naturräumlichen Ausstattung, der Biosphäre, der Flussauenlandschaften und dem Elberadweg hat Dömitz einen Trumpf in der Hand. Dömitz' bauliche Form erinnert an einen Stern, bestehend aus der Altstadt, dem Sternenkopf, und dem Gebiet östlich der Elde, den Schweif, den der Stern kometenhaft hinter sich herzieht.

Der **Komet** ist bereits eingeschrieben in den Stadtgrundriss, ist im Logo der Stadt aufgegriffen worden und will nun gelebt werden! Er steht für die Dynamik, die es braucht um die anstehenden Herausforderungen zu meistern. Er steht für den Anbruch eines neuen Zeitalters in dem neuen Wege eingeschlagen werden. Er ist Wegweiser für unternehmende, aufmerksame, kluge und innovative Personen - die es verstehen die Zeichen der Zeit zu deuten. Und

aufbrechen, eine Reise auf sich nehmen, um hier zu wirken. Dömitz braucht für seine vitale Entwicklung Menschen die Kapital, Handwerkskunst und Eigenleistungen einbringen können, die neben den öffentlichen Mitteln die wichtigsten Ressourcen für die zukünftige Stadtentwicklung sein werden.

Gutes Leben - Toleranz und Wertschätzung

Dömitz braucht sehr unterschiedliche Personen für seinen Aufstieg, die dem Stern aus unterschiedlichen Gründen folgen, und zunächst vielleicht auch unabhängig voneinander hierhin aufbrechen. Trotzdem lassen sie sich darauf ein, die gemeinsame Reise zu machen und zu einer Gruppe zusammen zu wachsen. Dömitz braucht sehr unterschiedliche Akteur:innen mit sehr unterschiedlichen Begabungen, um die vielfältigen Herausforderungen zu meistern. Und nur wenn es diesen gelingt, eine Kultur des respektvollen und von gegenseitiger Wertschätzung geprägten Umgangs miteinander zu entwickeln, wird die enorme Herausforderung, die in diesem ISEK beschrieben wird, gemeistert werden können.

Ressourcen

Die vielfältigen Herausforderungen sind nur zu meistern, wenn alle zur Verfügung stehenden lokalen Ressourcen klug eingesetzt, gepflegt und nicht verschwendet werden. Das versteht man unter Resilienz. Es ist notwendig den Kopf zu heben und den Blick zu weiten, um alle lokalen Ressourcen zu erkennen und einsetzen zu können:

Wertvolle Bausubstanz, Kluge Menschen die sich für Dömitz engagieren - in ihrer ganzen Unterschiedlichkeit! Öffentliche Fördermittel, Privates Kapital, Handwerkskunst und Eigenleistungen, Mitdenken und mit anpacken wollen, Engagement und Beteiligung

Das Schlagwort der Resilienz meint hier eine regionale und städtische Resilienz gegenüber den bis hierhin beschriebenen Herausforderungen, dem Klimawandel, dem demographischen Wandel, wirtschaftlichen Transformationsprozessen, etc. Das bedeutet Standfestigkeit in den anstehenden Veränderungsprozessen zu besitzen und Widerstandsfähigkeit durch eigene Stärken und eigene Ressourcen zu entwickeln, diesen Veränderungsprozessen proaktiv gegenüberzustehen. Denn Aufstieg bedeutet auch die aktuelle Komfortzone hinter sich zu lassen, sich auf Veränderungsprozesse einzulassen, Gutes zu bewahren und Neues zu wagen.

Innovativ bedeutet, mutig neue Wege zu gehen, neue Formate und Konzepte auszuprobieren, neue Akteur:innen und Netzwerke in die städtische Entwicklung miteinzubeziehen, neue Chancen und Möglichkeiten ergreifen für Probleme, für die bisherige Lösungsansätze nicht richtig greifen. Wenn sich die ländlichen Gebiete mit dem Leerstand ehemaliger Ladenflächen auseinandersetzen und gegensteuern wollen, braucht es neue Impulse und Akzente für Nutzungsformen: Innovation und mutige Entscheidungen als Motor für zukunftsfähige Entwicklungen. Dabei soll es z.B. darum gehen, **Schlüsselimmobilien und -flächen zu identitätsstiftenden Stadtbausteinen zu qualifizieren**. Mit Schlüsselimmobilien sind jene Flächen gemeint, die entweder durch ihre Lage im öffentlichen Interesse liegen oder z.B. Potenziale zur Nachverdichtung bieten. Dies bedeutet aber auch, **Mut zum Experiment zu zeigen** und **temporäre und kreative Nutzungen zu ermöglichen**. In dieser kokreativen Kraft lassen sich gemeinsam mutige Zukunftsvisionen in z.B. Zukunftswerkstätten formulieren. Kleine Festivals oder andere Formen des Zusammenkommens ermöglichen es, über den eigenen Tellerrand hinaus zu blicken.

Generationengerechtes Dömitz: Unter Berücksichtigung der aktuellen demographischen Entwicklungen soll die Entwicklungsstrategie einen generationengerechten, inklusiven und inkludierenden Charakter haben. Die Auswertung der demographischen Daten hat gezeigt, dass Dömitz in den letzten Jahren deutlich gealtert ist. Dieser Trend wird andauern. Um auch älteren Menschen Teilhabe am öffentlichen Leben zu gewährleisten sind Aspekte der Generationengerechtigkeit bei der Ortsentwicklung zu berücksichtigen. Dies schließt beispielsweise soweit möglich das **Schaffen von Barrierefreiheiten auf Straßen und Wegen** mit ein, das gemeinsame Gestalten des Gemeinwesens und das Mitdenken auch weniger begüterter z.B. durch entsprechende Teilhabeangebote. Denn nur ein Ort für alle ist ein gerechter Ort.

Darüber hinaus wurden in Dömitz vier großartige Potenziale identifiziert, welche die Stadt einzigartig machen. Werden diese durch den Entwicklungsprozess gestärkt und durch Maßnahmen gezielt herausgearbeitet, können sie zu den Ressourcen werden, aus denen sich die Stadt auch dauerhaft trägt. Diese sind die Baukultur, der Frei- und Entfaltungsraum, der Naturraum, sowie das Potenzial durch die Akteur:innen vor Ort.

„Dömitz – der aufsteigende Stern an der Elbe:
Gutes Leben in der resilienten, innovativen und generationengerechten Festungsstadt“

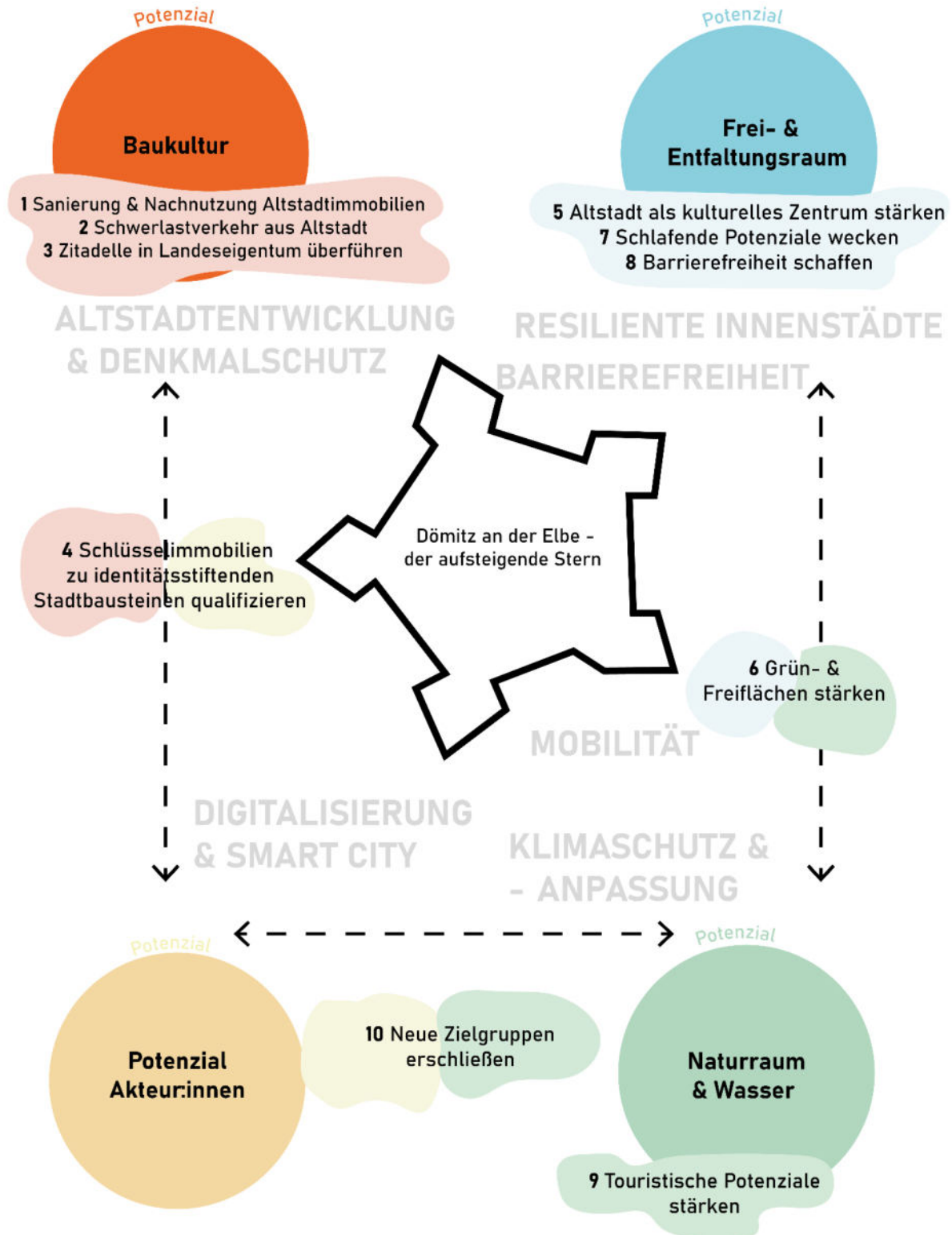


Abbildung 44: Leitbild & Strategie des ISEK Dömitz

4.1. Strategische Entwicklungsziele

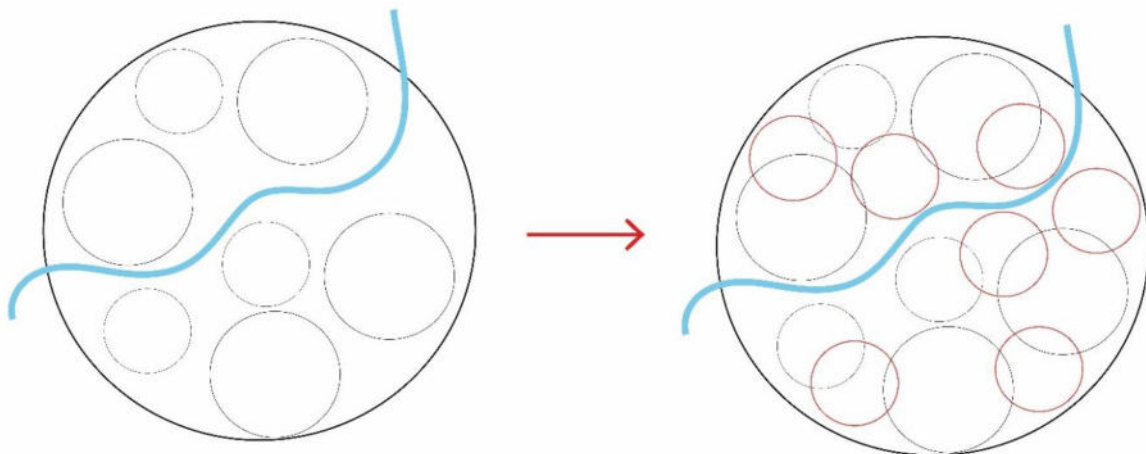
Auf Leitbild und Dömitzer Potenzialen aufbauend, wurden 10 konkrete und realistisch erreichbare Entwicklungsziele definiert, auf die sich alle verständigen können, die jedoch Spielraum für eine inhaltliche Ausgestaltung ermöglichen. Aus diesen Entwicklungszielen lässt sich bereits eine gesamtörtliche Entwicklung skizzieren, die den Bürgerinnen und Bürgern aber auch der Politik und Verwaltung richtungsweisend für die kommenden Jahre ist. Jedes später im Detail dargestellte Schlüsselprojekt greift mehrere dieser Entwicklungsziele auf, welches genau ist durch die umkreisten Nummerierungen im Strategieplan abgebildet.

Baukultur

Zweifelsohne ist die lokale Baukultur Dömitz' größtes Potenzial, in das in den vergangenen Jahren bereits erhebliche Ressourcen und Fördermittel geflossen sind und das auch in der Zukunft wichtigstes Alleinstellungsmerkmal der Festungsstadt sein wird. Wenngleich die Stadt und ihre Bewohner die Sanierung der Festung und der (barocken) Altstadtimmobilien oft als sehr herausfordernd empfinden, muss hier weiterhin ein wesentlicher Arbeitsschwerpunkt der Stadtentwicklung liegen. Jedoch eingebunden in ein INTEGRIERTES Konzept, in dem nicht nur die bauliche Wiederherstellung der Gebäude, sondern zeitgleich auch ihr Nutzen für das Gemeinwesen gemeinsam geplant und entwickelt wird.

1 / Sanierung & Nachnutzung von Altstadtimmobilien

Nachverdichtung



Die Sanierung und Nachnutzung von Altstadtimmobilien zielt darauf ab, das historische Erbe der Stadt zu bewahren und gleichzeitig zukunftsfähige Nutzungskonzepte zu entwickeln. Im Mittelpunkt steht der Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz, um das städtebauliche Erbe und den Charme der Altstadt zu sichern. Durch behutsame Sanierungsmaßnahmen sollen die Gebäude sowohl modernisiert als auch energieeffizient gestaltet werden, ohne dabei ihren historischen Charakter zu verlieren.

Die Nachnutzung von leerstehenden oder untergenutzten Altstadtimmobilien bietet die Chance, eine lebendige und vielseitig genutzte Innenstadt zu schaffen. Dabei stehen Mischnutzungskonzepte im Vordergrund, die Wohnen, Arbeiten, kulturelle Angebote und Dienstleistungen kombinieren. Diese vielseitige Nutzung trägt dazu bei, das soziale und wirtschaftliche Leben in der Altstadt zu stärken und einen attraktiven Wohn- und Arbeitsraum für verschiedene Bevölkerungsgruppen zu schaffen.

Durch den Einsatz moderner Technologien und nachhaltiger Baustoffe sollen energetische Standards verbessert und der ökologische Fußabdruck der Altstadt reduziert werden. Zugleich sollen Maßnahmen zur Barrierefreiheit umgesetzt werden, um den Zugang zu den Gebäuden für alle Bevölkerungsgruppen zu erleichtern. Durch die Sanierung und Nachnutzung von Altstadtimmobilien wird die Innenstadt als Wohn- und Lebensraum aufgewertet, die lokale Wirtschaft gestärkt und ein Beitrag zur Erhaltung der kulturellen Identität geleistet. Dies fördert nicht nur die Attraktivität der Altstadt für Einwohner und Besucher, sondern trägt auch zur langfristigen städtebaulichen Entwicklung bei.

2 / Schwerlastverkehr aus der Altstadt

Das Ziel, den Schwerlastverkehr aus der Altstadt zu verdrängen, verfolgt das Bestreben, das historische Stadtbild zu schützen, die Lebensqualität der Anwohner zu steigern und die Sicherheit im innerstädtischen Raum zu verbessern. Die Bundesstraße, die direkt durch den Dömitzer Altstadtkern führt, und insbesondere die historische Bausubstanz werden durch den Schwerlastverkehr besonders beansprucht. Daher ist es notwendig, langfristige Maßnahmen zu ergreifen, um den LKW-Verkehr aus diesem Bereich zu verlagern.

Durch die Entfernung des Schwerlastverkehrs sinken Lärm- und Schadstoffbelastungen erheblich. Dies führt zu einer ruhigeren und gesünderen Umgebung für die Bewohner und

Besucher der Altstadt. Vielmehr bedeutet dies auch eine deutliche Reduzierung der Vibrationen, die die historische Bausubstanz gefährden, wodurch der Erhalt der Gebäude langfristig gesichert wird. Gleichzeitig wird das Risiko von Unfällen erheblich gesenkt. Dies trägt zu einer angenehmeren und sichereren Atmosphäre in der Altstadt bei, den historischen Charakter des Stadtzentrums zu bewahren, die Attraktivität für Bewohner, Besucher und den Einzelhandel zu steigern und gleichzeitig ökologische und soziale Vorteile für die Stadtentwicklung zu schaffen.

3 / Zitadelle in Landeseigentum überführen

Die Zitadelle Dömitz ist ein bedeutendes historisches Denkmal und ein zentraler Bestandteil des kulturellen Erbes der Stadt Dömitz. Aufgrund ihrer historischen und architektonischen Bedeutung ist es von großer Relevanz, die Zitadelle langfristig zu erhalten und für kommende Generationen zugänglich zu machen. Die kleine Stadt Dömitz mit ihren knapp 3 000 Einwohnern ist aufgrund begrenzter finanzieller und personeller Ressourcen nicht in der Lage, die notwendige Trägerschaft und Finanzierung zur Sicherung, Pflege und Nutzung des Denkmals zu stemmen. Daher wird die Überführung der Zitadelle in Landeseigentum als zielführende Lösung angestrebt. Die Übertragung der Zitadelle in das Eigentum des Landes ermöglicht eine nachhaltige Sicherung und professionelle Betreuung des Denkmals. Das Land verfügt über die finanziellen Mittel und die nötige Expertise, um sowohl dringend notwendige Sanierungsmaßnahmen als auch den langfristigen Erhalt der historischen Festung zu gewährleisten. Eine Überführung in Landeseigentum erweitert zudem den Zugang zu staatlichen Fördermitteln und Denkmalprogrammen.

Darüber hinaus bietet die Überführung der Zitadelle in die Verantwortung des Landes die Möglichkeit, das Potenzial des Denkmals als touristische Attraktion weiter auszubauen. Mit Unterstützung des Landes könnten umfassende Konzepte zur Nutzung der Zitadelle entwickelt werden, die nicht nur die historische Bedeutung der Festung in den Vordergrund stellen, sondern auch landesweit bedeutsame kulturelle Veranstaltungen und Bildungsangebote ermöglichen. Dies würde die Zitadelle zu einem kulturellen Anziehungspunkt machen und die Attraktivität der gesamten Region fördern. Durch die Entlastung der Stadt Dömitz von der finanziellen und administrativen Verantwortung könnte diese ihre Ressourcen auf andere dringende kommunale Aufgaben konzentrieren, während das Land die notwendige

Unterstützung zur Pflege und Entwicklung der Zitadelle bereitstellt. Eine Überführung der Zitadelle in Landeseigentum gewährleistet also nicht nur den langfristigen Erhalt dieses einzigartigen Kulturerbes, sondern bringt auch Vorteile für die Stadt und die gesamte Region in Bezug auf Kultur, Tourismus und Wirtschaftsentwicklung.

4 / Schlüsselimmobilien zu identitätsstiftenden Stadtbausteinen qualifizieren

Identität und ein Bewusstsein für die lokale Baukultur und Architektur sind wesentlicher Bestandteil für das Zugehörigkeitsgefühl zum eigenen Ort. Daher sollen Schlüsselimmobilien und -flächen an räumlich markanten Stellen zu identitätsstiftenden Stadtbausteinen qualifiziert werden. Identitätsstiftung bindet die Einwohner:innen an den Ort und stärkt den sozialen Zusammenhalt. Gleichzeitig liegt darin die Motivation, Modellprojekte zur kommunalen Eigenmächtigkeit zuzulassen. Ein Regionalladen in der Torstraße, eine denkmalgerechte Sanierung der Bahnhofsfassade und eine innovative Entwicklung des Bahngeländes, ein neuer positiver Umgang mit der Zitadelle oder ein wiederkehrendes Bürger:innendialogformat oder andere innovative Projektideen sollen hiermit abgedeckt werden.

Aktuell sind die Handlungsmöglichkeiten des Sanierungsträgers eng begrenzt: In den vergangenen 30 Jahren wurde bereits Enormes geleistet, alle mit den „Bordmitteln“ der Sanierungsförderung leistbaren Sanierungsvorhaben sind bereits erfolgreich abgeschlossen. So gibt es bereits heute zahlreiche Gebäude in der Dömitzer Innenstadt die als Gute Beispiele eine Lanze für die Baukultur brechen. Die verbliebenen Objekte sind die „Negativauswahl“: Teilweise in einem so schlechten baulichen Zustand dass die Eigentümer fachlich und ökonomisch nicht in der Lage sind diese wieder herzustellen– trotz Sanierungsförderungsmöglichkeiten und Sanierungsberatungsversuchen seitens der Stadt. Darum muss die Stadt als „unternehmerische Stadt“ vorangehen, und im Rahmen des Stadtentwicklungsprozesses über das reine Verwalten hinaus mitgestalten und gegebenenfalls auch in die Rolle des gemeinwohlorientierten Projektentwicklers schlüpfen, der ggf. sogar Immobilien strategisch aufkauft, neue Allianzen schmiedet, um im Sinne des Gemeinwohls über den Ansatz des Einzelgebäudes hinaus Stadtbausteine ggf. auch im Ensemble mehrerer Gebäude zu entwickeln. Diese Stadtbausteine werden das Gemeinsame Leben in Dömitz positiv gestalten – und Viele werden davon profitieren. Gemeinwohlorientierte Immobilien als Stadtbausteine einer

resilienten und generationengerechten Stadt für Viele haben sogar einen neuen Begriff geprägt: die ImmoVielen (weitere Infos siehe: <https://www.netzwerk-immovielien.de/>).

Frei- und Entfaltungsraum

5 / Aus Wohnen wird Leben: Altstadt als kulturelles Zentrum stärken

Die Altstadt soll nicht nur ein Ort des Wohnens bleiben, sondern sich zu einem lebendigen, kulturellen Zentrum entwickeln, das das städtische Leben bereichert und Menschen aus unterschiedlichen Generationen und Hintergründen zusammenbringt. Dabei steht die Idee im Vordergrund, die Altstadt als einen Ort zu gestalten, der durch kulturelle Vielfalt, Begegnung und Freizeitangebote Menschen anzieht und inspiriert. Neben ihrer Funktion als Wohnort soll die Altstadt zu einem Raum werden, der Kreativität, Kultur und gemeinschaftliches Leben fördert. Hierbei ist es entscheidend, das kulturelle Angebot in der Altstadt auszubauen und die entsprechenden Vereine und Institutionen zu fördern. Kulturelle Veranstaltungen, Feste und Märkte sollen regelmäßig stattfinden und die Altstadt zu einem Ort der Begegnung und des Austauschs machen.

Ebenso wichtig ist die Schaffung attraktiver öffentlicher Räume, die den sozialen Zusammenhalt fördern. Plätze, Grünflächen und Begegnungsorte in der Altstadt können so gestaltet werden, dass sie Raum für Freizeit, Erholung und kulturelle Aktivitäten bieten.

Eine lebendige Altstadt, in der kulturelles Leben im Mittelpunkt steht, stärkt auch die lokale Wirtschaft. Durch das Zusammenspiel von Wohnen, Kultur und Freizeitangeboten wird die Altstadt für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen attraktiv – von jungen Familien bis hin zu älteren Menschen. Gleichzeitig entstehen vielfältige Nutzungsmuster, was die Altstadt zu einem Anziehungspunkt nicht nur für Künstler, Kreative und Kulturinteressierte macht, sondern für alle Dömitzerinnen und Dömitzer. Durch das aufschließen der aktuell ungenutzten ehemaligen Ladenflächen für die genannten Zielgruppe führt zu einer Frequenzerhöhung, die das Leben in der Stadt bereichert und als Motor für die soziale und wirtschaftliche Entwicklung gesehen werden kann.

6 / Grün- und Freiflächengestaltung öffentlicher Plätze für Aufenthaltsqualität

Daran knüpft die Gestaltung attraktiver Grün- und Freiflächen an. Die Gestaltung des öffentlichen Raumes muss den zukünftigen demografischen Entwicklungen gerecht werden und den Einwohner:innen des Ortes attraktive Orte des Austausches und Verweilens bieten. Öffentliche Grün- und Freiräume tragen zur Abmilderung des Klimawandels bei und übernehmen darüber hinaus gerade in kleineren Orten wichtige soziale Funktionen als Treffpunkte und Scharnier zwischen den Generationen.

Die Schaffung attraktiver öffentlicher Räume, die zum Verweilen einladen und den sozialen Zusammenhalt fördern, soll der Vereinzelung der Bewohner entgegenwirken. Plätze, Grünflächen und Begegnungsorte in der Altstadt können so gestaltet werden, dass sie Raum für Freizeit, Erholung und kulturelle Aktivitäten bieten.

7 / Schlafende Potenziale wecken

Die Stadt Dömitz verfügt bereits über zahlreiche Flächen und Parzellen mit vorhandenem Baurecht und bestehenden Bebauungsplänen, die jedoch bislang ungenutzt bleiben. Diese Wohnbau- und Gewerbeflächen sind vorwiegend bereits voll erschlossen. Sie bieten ein enormes Entwicklungspotenzial, das gezielt aktiviert und vermarktet werden muss, um die städtische Entwicklung voranzutreiben und die Attraktivität Dömitz' als Wohn- und Wirtschaftsstandort zu steigern. Dabei geht es nicht nur darum, die Flächen lediglich zu bebauen, sondern auch eine zukunftsorientierte Nutzung zu fördern, die den aktuellen Bedürfnissen der Stadt und ihrer Bevölkerung entspricht. Wohnraum, Gewerbeflächen und auch gemischte Nutzungen (Senioren- oder Mehrgenerationenwohnen) können durch eine gezielte Vermarktung dieser Flächen realisiert werden, um die Stadt nachhaltig weiterzuentwickeln.

Um diese schlafenden Potenziale zu wecken, bedarf es einer verstärkten und proaktiven Vermarktung der vorhandenen Flächen. Das bedeutet, auch außergewöhnlicher Formate der Vermarktung ins Auge zu fassen, entsprechende Events zu gestalten, Residencies und Probewohnen auszuloben, aber auch Investoren gezielt anzusprechen, moderne Wohn- und Geschäftskonzepte zu entwickeln und die Vorzüge von Dömitz in den Vordergrund zu stellen.

8 / Barrierefreiheiten auf Straßen und Wegen schaffen

Die Auswirkungen der Alterung der Bevölkerung und des demografischen Wandels müssen auch in der Ortsentwicklung aufgegriffen werden. Die Analyse hat gezeigt, dass die Bevölkerung von Dömitz weiter altern wird, weshalb der physische Stadtraum dem (generationen-)gerecht werden muss. Zudem wurde in der Bürger:innenbeteiligung gespiegelt, dass an mehreren Stellen im Ort physische Barrieren in der Wegeführung vorhanden sind, die von Mobilitätseingeschränkten Personen nur schlecht überwunden werden können, wie das Altstadt-pflaster oder aber Querungshilfen an der Roggenfelder Straße. Barrierefreie oder barrierearme Wege bedeuten im Sinne der Generationengerechtigkeit eine Teilhabe aller am öffentlichen Leben sowie im Sinne des Leitbildes.

Naturraum & Wasser

9 / Touristisches Potenzial stärken

Dömitz bietet als historisch und landschaftlich reizvolle Stadt vielfältige touristische Potenziale, die gezielt gestärkt und weiterentwickelt werden sollen. Die besondere Lage an der Elbe, die beeindruckende Zitadelle Dömitz und die einzigartige Naturumgebung machen die Stadt zu einem attraktiven Ziel für Kultur- und Naturtouristen. Um dieses Potenzial voll auszuschöpfen, bedarf es strategischer Maßnahmen, die die touristische Infrastruktur ausbauen und neue Erlebnismöglichkeiten schaffen.

Ein zentraler Ansatz zur Stärkung des Tourismus ist die bessere Nutzung der Wasserwege. Die Stadt Dömitz liegt malerisch an der Elbe und verfügt bereits über eine hervorragende Anbindung für Wasserwanderer und Bootsfahrer. Um diesen Vorteil weiter auszubauen, ist der Bau neuer Bootsstege geplant. Diese neuen Anlegemöglichkeiten sollen es Bootsbesitzern ermöglichen, vermehrt die Stadt direkt anzusteuern. Dadurch kann Dömitz stärker in die touristischen Wasserstraßennetzwerke der Region integriert werden und mehr Besucher anziehen. Die Stege bieten zudem die Möglichkeit, die Stadt als Ausgangspunkt für Touren auf der Elbe oder in das umliegende Biosphärenreservat Elbtalaue zu etablieren.

Neben der Verbesserung der Wassersportinfrastruktur soll auch das kulturelle Erbe der Stadt stärker in den Fokus gerückt werden. Die Zitadelle Dömitz, eines der herausragenden Wahrzeichen der Stadt, zieht bereits viele Besucher an. Auch die Natur rund um Dömitz bietet

großes touristisches Potenzial. Die Lage im UNESCO-Biosphärenreservat Elbtalaue macht die Stadt zu einem idealen Ausgangspunkt für Naturerlebnisse wie Rad- und Wandertouren, Vogelbeobachtungen und Kanuausflüge.

Die Stärkung des touristischen Potenzials bietet nicht nur die Chance, mehr Besucher nach Dömitz zu ziehen, sondern fördert auch die lokale Wirtschaft. Gastronomie, Einzelhandel und Übernachtungsmöglichkeiten profitieren von einer steigenden Zahl an Touristen, was langfristig zur wirtschaftlichen Belebung der Stadt beiträgt. Durch die gezielte Förderung und Entwicklung des Tourismus wird Dömitz zu einem noch attraktiveren Reiseziel und stärkt seine Position als kulturelles und naturnahes Zentrum in der Region.

Potenzial Akteur:innen vor Ort

10 / neue Zielgruppen erschließen: kreative Nutzungen und neue Konzepte des Austauschs und des Miteinanders ermöglichen

Neben den konkreten Entwicklungszielen soll ebenfalls dazu ermutigt werden, temporäre und kreative Nutzungen in die Entwicklungsstrategie der gesamtörtlichen Entwicklung zu implementieren - offen sein für neue Ansätze, die soziales und kulturelles Kapital für die Gemeinde generieren. Um die Stadt Dömitz als zukunftsfähigen und lebendigen Ort weiterzuentwickeln, gilt es, kreative und innovative Konzepte zu fördern, die sowohl das städtische Leben bereichern als auch neue Zielgruppen ansprechen.

Temporäre Nutzungen, wie Pop-up-Galerien, Freilufttheater, Kulturveranstaltungen oder Gemeinschaftsgärten, bieten die Möglichkeit, leerstehende Räume und brachliegende Flächen kurzfristig mit Leben zu füllen und dabei gleichzeitig neue Formen der Interaktion und des Miteinanders zu schaffen. Diese Ansätze eröffnen nicht nur Freiräume für kulturelle und soziale Aktivitäten, sondern bieten auch eine Plattform für Experimente und neue Ideen, die langfristig zur Identitätsbildung und Attraktivität der Stadt beitragen können.

Darüber hinaus sollen gezielt Formate des Austauschs und der Zusammenarbeit gefördert werden, die unterschiedliche Bevölkerungsgruppen miteinander in Kontakt bringen. Co-Working-Spaces, offene Werkstätten oder Kreativlabore schaffen Räume, in denen Menschen gemeinsam arbeiten, lernen und sich austauschen können. Diese Orte fördern den Dialog

zwischen Kreativen, Unternehmern, Einwohnern und jungen Menschen und bieten Möglichkeiten zur Zusammenarbeit und Vernetzung. Solche Formate tragen dazu bei, die Stadt als innovativen, offenen Ort zu positionieren, der sich durch eine hohe Lebensqualität und ein starkes Gemeinschaftsgefühl auszeichnet.

Auch die Unterstützung von sozialen und kulturellen Initiativen, die den Austausch und das Miteinander fördern, ist ein wichtiger Bestandteil dieses Entwicklungsziels. Projekte, die beispielsweise generationsübergreifende Aktivitäten oder interkulturelle Begegnungen ermöglichen, schaffen ein integratives Umfeld, das das soziale Kapital der Gemeinde stärkt. Solche Maßnahmen sorgen dafür, dass Dömitz als kreativer und lebenswerter Ort wahrgenommen wird, an dem Vielfalt, Offenheit und Gemeinschaft im Mittelpunkt stehen.

Durch die gezielte Ansprache neuer Zielgruppen und die Implementierung kreativer Nutzungen sowie innovativer Konzepte des Austauschs wird die Stadt Dömitz langfristig nicht nur attraktiver für Einwohner und Besucher, sondern positioniert sich auch als dynamischer, kulturell vielfältiger Ort, der den Anforderungen einer modernen Stadtentwicklung gerecht wird.

4.2. Handlungsfelder

Aus den Entwicklungszielen ergeben sich spezifische Handlungsfelder, die eine gezielte und konkrete Umsetzung der übergeordneten Ziele ermöglichen. Diese Handlungsfelder fokussieren sich auf zentrale Themen der Stadtentwicklung, die in ihrer Gesamtheit die nachhaltige und zukunftsorientierte Gestaltung der Stadt Dömitz sicherstellen sollen. Im Folgenden wird dargelegt, wie sich die jeweiligen Handlungsfelder aus den Entwicklungszielen ableiten:

1. Altstadtentwicklung & Denkmalschutz

Die Entwicklungsziele, wie die *Sanierung und Nachnutzung von Altstadtimmobilien* und die *Überführung der Zitadelle in Landeseigentum*, verdeutlichen die Bedeutung der Altstadt als kulturelles und historisches Herzstück der Stadt. Auch Schlüsselimmobilien in identitätsstiftende Stadtbausteine zu qualifizieren, zählt in dieses Handlungsfeld ein. Das Handlungsfeld „Altstadtentwicklung & Denkmalschutz“ setzt darauf, die wertvolle Bausubstanz der Altstadt zu bewahren und gleichzeitig neue Nutzungsmöglichkeiten zu schaffen, die diese für Anwohner und Besucher gleichermaßen attraktiv machen.

- Förderung von Sanierungsprojekten historischer Gebäude
- Erstellung von Nutzungskonzepten für leerstehende Altstadtimmobilien
- Stärkung der touristischen Nutzung denkmalgeschützter Gebäude wie der Zitadelle
- Integration moderner Wohn- und Arbeitskonzepte in historische Bauten

2. Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Stadtentwicklung muss sich den Herausforderungen des Klimawandels stellen. Das Ziel, die Grün- und Freiflächengestaltung bei öffentlichen Plätzen für Aufenthaltsqualität zu stärken und dabei moderne Konzepte umzusetzen, legt nahe, dass Nachhaltigkeit und Klimaanpassung eine zentrale Rolle spielen. Dieses Handlungsfeld konzentriert sich auf den Schutz der natürlichen Ressourcen und die Anpassung an veränderte klimatische Bedingungen.

- Förderung energieeffizienter Bauweisen und Sanierungen
- Einsatz von regenerativen Energien bei Neubauten und Bestandsimmobilien
- Anpassung der städtischen Infrastruktur an klimatische Veränderungen (Hitze, Starkregen, etc.)
- Begrünung von öffentlichen Plätzen und Gebäuden zur Verbesserung des Stadtklimas

3. Digitalisierung & Smart City

Das Ziel, neue Zielgruppen durch kreative Nutzungen und Konzepte zu erschließen, lässt sich in modernen digitalen Lösungen und der Vision einer Smart City umsetzen. Die Digitalisierung kann dabei helfen, die städtische Verwaltung zu modernisieren, die Lebensqualität zu verbessern und innovative Lösungen für die Nutzung von Flächen und Dienstleistungen zu entwickeln.

- Ausbau digitaler Verwaltung und Bürger:innendienste
- Schaffung von digitalen Plattformen für den Austausch und die Beteiligung der Bürger:innen
- Aufbau einer digitalen Infrastruktur (z.B. kostenloses WLAN in der Altstadt)
- Entwicklung von Smart-City-Technologien für die effiziente Steuerung von Ressourcen, Mobilität und Energie

4. Mobilität

Das Entwicklungsziel, den Schwerlastverkehr aus der Altstadt zu verbannen, zielt auf die Verbesserung der städtischen Mobilität und die Schaffung eines nachhaltigeren Verkehrssystems ab. Dieses Handlungsfeld umfasst Maßnahmen, die eine effiziente, umweltfreundliche und nutzerfreundliche Mobilität in der Stadt fördern.

- Förderung des Rad- und Fußverkehrs durch bessere Infrastruktur
- Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs und von Sharing-Modellen (z.B. E-Bikes, Car-sharing)
- Schaffung von verkehrsberuhigten Zonen und Verbesserung der Verkehrssicherheit
- Maßnahmen zur Reduzierung von Verkehrslärm und Luftverschmutzung in der Innenstadt

5. Barrierefreiheit

Die Entwicklung der Stadt muss für alle Bürger:innen zugänglich sein. Das Ziel, die Altstadt als kulturelles Zentrum zu stärken, setzt voraus, dass die Stadt für alle Bevölkerungsgruppen nutzbar ist – unabhängig von physischen Einschränkungen. Das Handlungsfeld Barrierefreiheit konzentriert sich daher darauf, Hindernisse zu beseitigen und Infrastrukturen zu schaffen, die eine inklusive Stadt gewährleisten.

- Umbau von öffentlichen Räumen, Gebäuden und Plätzen zur barrierefreien Nutzung
- Sicherstellung eines hindernisfreien Zugangs zu kulturellen und touristischen Angeboten
- Verbesserung der öffentlichen Verkehrsinfrastruktur, um barrierefreie Mobilität zu fördern
- Sensibilisierung der Planungsprozesse für Inklusion und die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen

6. Resiliente Innenstädte

Das Konzept der resilienten Innenstädte leitet sich aus den Zielen ab, die wirtschaftliche, soziale und ökologische Widerstandsfähigkeit der Innenstadt zu stärken. Die Stärkung der touristischen Potenziale und die Förderung einer aktiven Altstadtentwicklung spielen hierbei eine zentrale Rolle. Indem schlafende Potenziale geweckt werden, lässt sich die Stadt für zukünftige Herausforderungen besser aufstellen. Dieses Handlungsfeld fokussiert sich darauf, die Innenstadt für Krisen (z.B. wirtschaftliche, ökologische oder soziale Herausforderungen) widerstandsfähig zu machen.

- Förderung der lokalen Wirtschaft und des Einzelhandels zur Stärkung der Innenstadt
- Schaffung flexibler und multifunktionaler Räume für unterschiedliche Nutzungen
- Entwicklung von Krisenstrategien, um auf wirtschaftliche und klimatische Herausforderungen zu reagieren
- Aufbau sozialer und kultureller Netzwerke zur Stärkung des gemeinschaftlichen Zusammenhalts in der Innenstadt

Diese Handlungsfelder greifen die zentralen Themen der Entwicklungsziele auf und bieten eine klare Struktur, um konkrete Maßnahmen für die zukunftsfähige Stadtentwicklung von Dömitz zu formulieren.

4.3. Querschnittsaufgaben

Aktive Strategische Bodenpolitik sowie Flächennutzungsplanung
(Neue Leipzig Charta)

Am 30. November 2020 haben die in Europa für Stadtentwicklung zuständigen Ministerinnen und Minister die "Neue Leipzig-Charta. Die transformative Kraft der Städte für das Gemeinwohl" verabschiedet. Die Neue Leipzig-Charta ist die Weiterentwicklung der Leipzig-Charta, die 2007 unter der damaligen deutschen Ratspräsidentschaft verabschiedet wurde. Damit geht sie als strategisches Rahmenwerk zur gemeinwohlorientierten, integrierten und nachhaltigen Stadtentwicklung auf Herausforderungen und Themen ein, die seit 2007 an Bedeutung gewonnen haben. Hierzu zählen beispielsweise der Klimawandel, der soziale Zusammenhalt oder die Digitalisierung und ihre Auswirkungen auf europäische Städte. Sie liefert damit die Grundlage für eine zukunftsgerichtete Transformation der Städte. Weitere Infos

hierzu: <https://www.bmwsb.bund.de/Web/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/stadtentwicklung/neue-leipzig-charta/neue-leipzig-charta-node.html>

Die Neue Leipzig Charta stellt also den heutigen Standard integrierter Stadtentwicklungen in Europa dar, und ihr strategischer Ansatz ist auch für Dömitz bindend. Die hier skizzierten verbindliche Querschnittsaufgaben werden hier auszugsweise für den spezifischen Dömitzer Kontext noch einmal hervorgehoben: In vielen Städten und Gemeinden sind Flächen nur in begrenztem Maße verfügbar, was häufig Interessenskonflikte zur Folge hat. Die Kommunen brauchen nachhaltige, transparente und gerechte Strategien der Flächennutzung und Bodenpolitik. Dazu zählen auch der Grundbesitz und die Steuerung der Flächennutzung durch Kommunen. Um eine stabile und langfristige Entwicklung gewährleisten zu können, sollten Kommunen strategische und zukünftige Entwicklungen sowie Risiken berücksichtigen. Wesentliche Voraussetzungen gemäß der Neuen Leipzig Charta dafür sind:

- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme. Der Fokus wird auf die Erneuerung und die umfassende Revitalisierung von städtischen Gebieten gelegt, um die Flächenversiegelung zu begrenzen. Dazu zählt auch die Umnutzung von Industriebrachen, Restflächen und die Vermeidung der Umwidmung wertvollen Ackerlands in Neubaugebiete.
- Gestaltung und Management von sicheren öffentlichen Räumen. Diese sollten für alle Bürgerinnen und Bürger frei zugänglich sein und ihnen ein gesundes Lebensumfeld bieten.
- Polyzentrische Siedlungsstrukturen mit angemessener Dichte und Kompaktheit in ländlichen Räumen. Diese sollten optimal innerhalb der Gemeinde angebunden sein, um die Wege zwischen Wohnung, Arbeit, Freizeit, Ausbildung, Nahversorgung und Dienstleistungen kurz zu halten. Dies minimiert innerhalb der Gemeinde das Verkehrsaufkommen und den Mobilitätsbedarf, was wiederum die Zersiedelung eindämmt; Verkehrsflächen können folglich reduziert werden.

Die drei formulierten Handlungsdimensionen der Neuen Leipzig Charta befassen sich mit der gerechten, der grünen und der produktiven Stadt. Diese Werte wurden in der

Leitbildformulierung für Dömitz aufgegriffen und sollen dabei helfen, die transformativen Kräfte, die sich aus Um- und Neustrukturierungen für Städte und Gemeinden ergeben, proaktiv zu nutzen.

Fünf Schlüsselprinzipien sind hierfür zum Gelingen identifiziert: **Gemeinwohlorientierung, ein integrierter Ansatz, Beteiligung und Koproduktion, Mehrebenenkooperation, ortsbezogener Ansatz.**

Für Dömitz braucht es daher eine Vorstellung, was mit welcher Fläche in der Zukunft geschehen soll, damit die Kommune ihr Eingriffsrecht auf einer abgesicherten Grundlage ausüben kann. Darum wurden bei den Schlüsselmaßnahmen die jeweils adressierten Immobilien benannt.

Blickwinkel einer integrierten / strategischen Stadtentwicklung

Prozess

Jede Strategie der Stadtentwicklung hat ein bestimmtes Ziel. Mit dem Prozess wird ein gemeinsamer Weg formuliert, wie dieses Ziel erreicht werden kann. Der Strategieprozess ist dabei nicht zu verwechseln mit einem schematischen Ablaufplan. Zwar wird zunächst ein „Hauptweg“ formuliert, parallel werden aber direkt auch Ausweichrouten definiert. Eine veränderte Faktenlage wird so nicht zur Überraschung und unüberwindbaren Herausforderung. Sie ist etwas, womit gerechnet werden muss. Statt zu reagieren, bleibt man handlungsfähig. Wichtig dafür: Im laufenden Prozess immer wieder den Stand evaluieren! Haupt- und Nebenwege sind damit kein bis ins Detail ausdifferenzierter Ablaufplan und stellen mitunter eine Herausforderung für Kommunalpolitik, Verwaltung und viele weitere Beteiligte dar. Die Integration verschiedener Blickwinkel bei der Prozessgestaltung ermöglicht dabei eine breite Berücksichtigung vieler Interessen, die zu einem optimalen Ergebnis beiträgt. Insofern sind die hier beschriebenen Schlüsselmaßnahmen als erste Maßnahmen zu verstehen, im Prozessverlauf können diese jedoch Ergänzungen, Modifizierungen etc. erfahren, der Maßnahmenkatalog ist also ein Anfang, aber keinesfalls als abschließend zu betrachten!

Akteur:innen

Eine wesentliche Voraussetzung für die gelingende Umsetzung eines Entwicklungsziels sind geeignete Akteur:innen und deren Zusammenspiel. Sie zu finden und die Zusammenarbeit zu organisieren, reicht aber nicht aus. Die eigenen Interessen an die Stadtentwicklung müssen genau bekannt sein. Dieses Wissen um die Eigenlogik der Gemeinde und ihrer Akteur:innen ist die Basis erfolgreicher Stadtentwicklung: Sich und die anderen zu kennen, und sie in ein wertschätzendes Zusammenwirken zu bekommen, ist wichtige Kernaufgabe für das Gelingen der Strategie.

Raum

Die gebaute Struktur einer Stadt macht einen wesentlichen Teil ihrer Identität aus. Räume bilden sich wesentlich aus gesamtstädtischen Bezügen, Wegebeziehungen, Bauwerken, Grün- und Freiflächen, Plätzen und Sichtbeziehungen. Hinzu kommt, dass Orte in Gemeinden immer Geflechte aus Relationen zwischen Menschen, zwischen Objekten und zwischen beidem zusammen sind. Was darf, soll oder muss funktional wie gestalterisch angepasst werden, um zukunftsfähige Wohn-, Versorgungs- und Erholungsstandorte zu entwickeln.

Werkzeuge

Welches Werkzeug passt zu welchem strategischen Prozess am besten? Auch hier gilt es, die Situation vor Ort (Raum) und die Akteur:innen zu kennen, um ein passendes Portfolio an formellen und informellen Werkzeugen zu finden. Da strategische Prozesse offen sind und Ausweichrouten beinhalten, sollten im Koffer erprobte Werkzeuge genauso enthalten sein wie solche, die Kreativität und Mut zum Experiment erfordern. Zudem braucht es Werkzeuge, mit denen sich kurzfristig und flexibel auf veränderte Gegebenheiten reagieren lässt. Durch die geschickte Kombination von Prozessen, Akteur:innen, Räumen und Werkzeugen werden Dinge machbar, deren Umsetzung die Zukunftsfähigkeit des Ortes beeinflussen wird.

**„Dömitz – der aufsteigende Stern an der Elbe:
Gutes Leben in der resilienten, innovativen und generationengerechten Festungsstadt“**

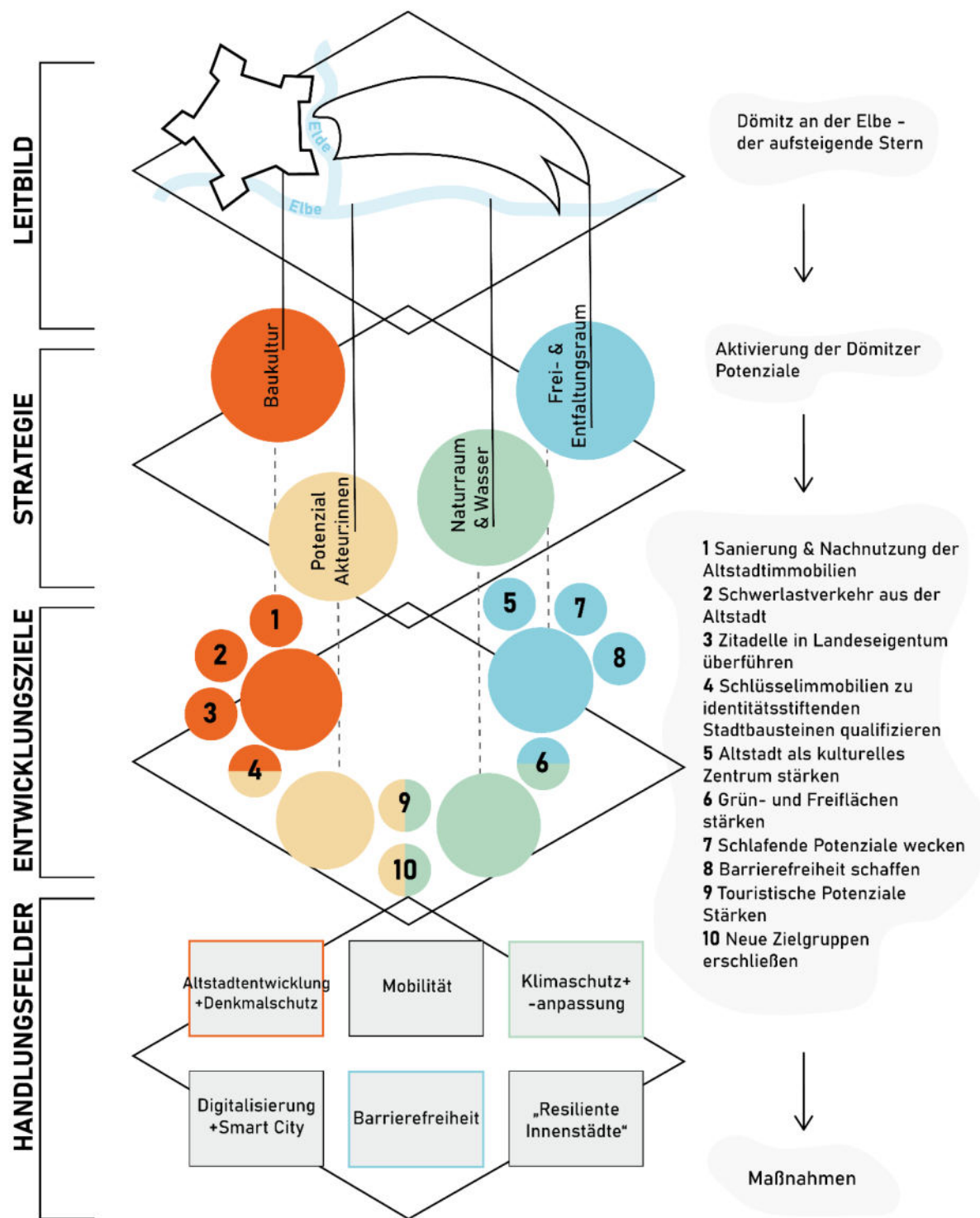


Abbildung 45: Strategische Entwicklungsziele und Handlungsfelder des ISEK Dömitz

5. Umsetzungsstrategie

5.1. Maßnahmenkonzept

Zur erfolgreichen Umsetzung werden, für die in Kapitel 2 und 3 identifizierten Handlungsbedarfe und die im Kapitel 4 daraus abgeleiteten strategischen Ziele, Schlüsselmaßnahmen definiert. Diese führen zu einem resilienten, generationengerechten und innovativen Dömitz. Sie folgen stets dem Leitbild und lassen sich jeweils mehreren Entwicklungszielen (Insgesamt 10, siehe Grafik auf vorheriger Seite und Zuordnung in der Darstellung der Schlüsselmaßnahmen auf den Folgeseiten, wieder in den Kreisen) zuordnen. Somit ist sichergestellt, dass alle Schlüsselmaßnahmen zielführend auf die Umsetzung der strategischen Ziele einzahlen und so einen Mehrwert für die Gemeinde bieten. Sie sind im Strategieplan mit ihrem Bezug auf die jeweiligen Entwicklungsziele zusammenfassend dargestellt (siehe Folgeseite). Das Maßnahmenpaket reagiert auf die aktuelle stadträumliche Situation, insbesondere in der Altstadt, in der auch 1 Jahr nach der ersten ISEK-Bürger:innenbeteiligung nahezu unverändert circa 30 Gebäude und Grundstücke leer stehen und fokussiert eine schlagkräftige Strategie für die Innenstadtsanierung. Es trägt dazu bei, eine neue Dynamik zu entfachen, die Dömitz dabei hilft, die oben beschriebenen Herausforderungen zu bewältigen. Zur Formulierung der Schlüsselmaßnahmen wurde durch die Stadt Dömitz eine Sanierungsliste mit den aktuell in die Sanierungsförderung aufzunehmenden Gebäude zugearbeitet (Siehe Anlage 1). Die Formulierung der Schlüsselmaßnahmen greift den Wunsch nach der gebäudescharfen Maßnahmendefinition auf, jedes Gebäude aus der Sanierungsliste ist einer Schlüsselmaßnahme zugeordnet (oben rechts auf den Gebäudesteckbriefen). Auch wenn die hier getroffenen Aussagen bereits für ausgereift und sinnvoll gehalten werden können, sollten die hier getroffene Festlegungen nicht unnötig stark einschränkend



Abbildung 46: Übersicht über die aktuellen Leerstände und die vorgeschlagenen Sanierungsmaßnahmen gem. Anlage

sein. Sollten sich aufgrund überraschender neuer Impulse und Ideen noch bessere Lösungen, als die hier vorgeschlagenen ergeben, wünschen wir allen Beteiligten die Offenheit, kurzfristig auf die sich ergebenden Dynamiken reagieren zu können. Die im Anhang und auf den Abbildungen dargestellten Objekte sind nun mehr als die zentralen Objekte der städtischen Sanierung zu betrachten, die im ersten Schritt für ein Sanierungsgutachten und im zweiten Schritt für eine Sanierung im Sinne der städtischen Entwicklung und Aufwertung zu betrachten sind.

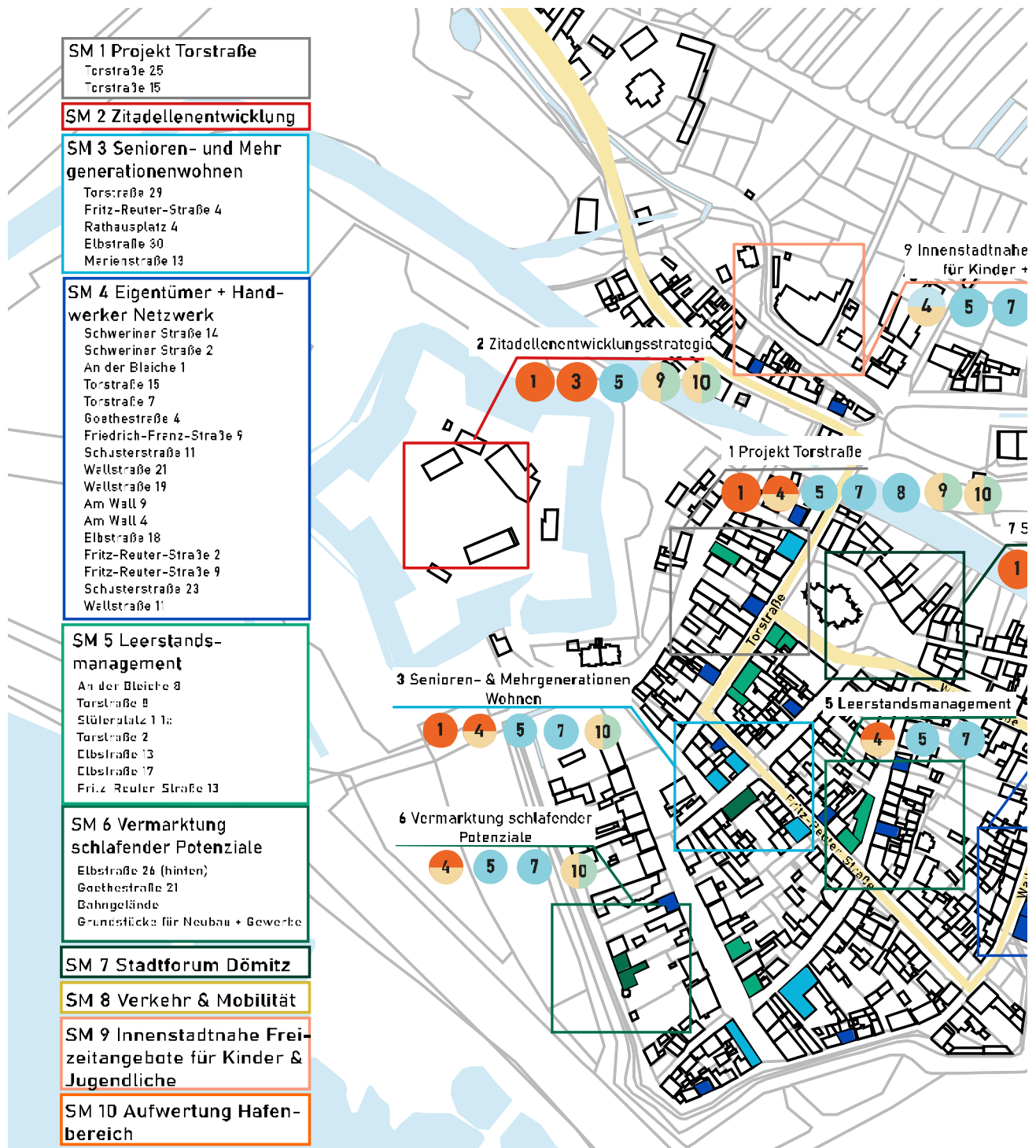
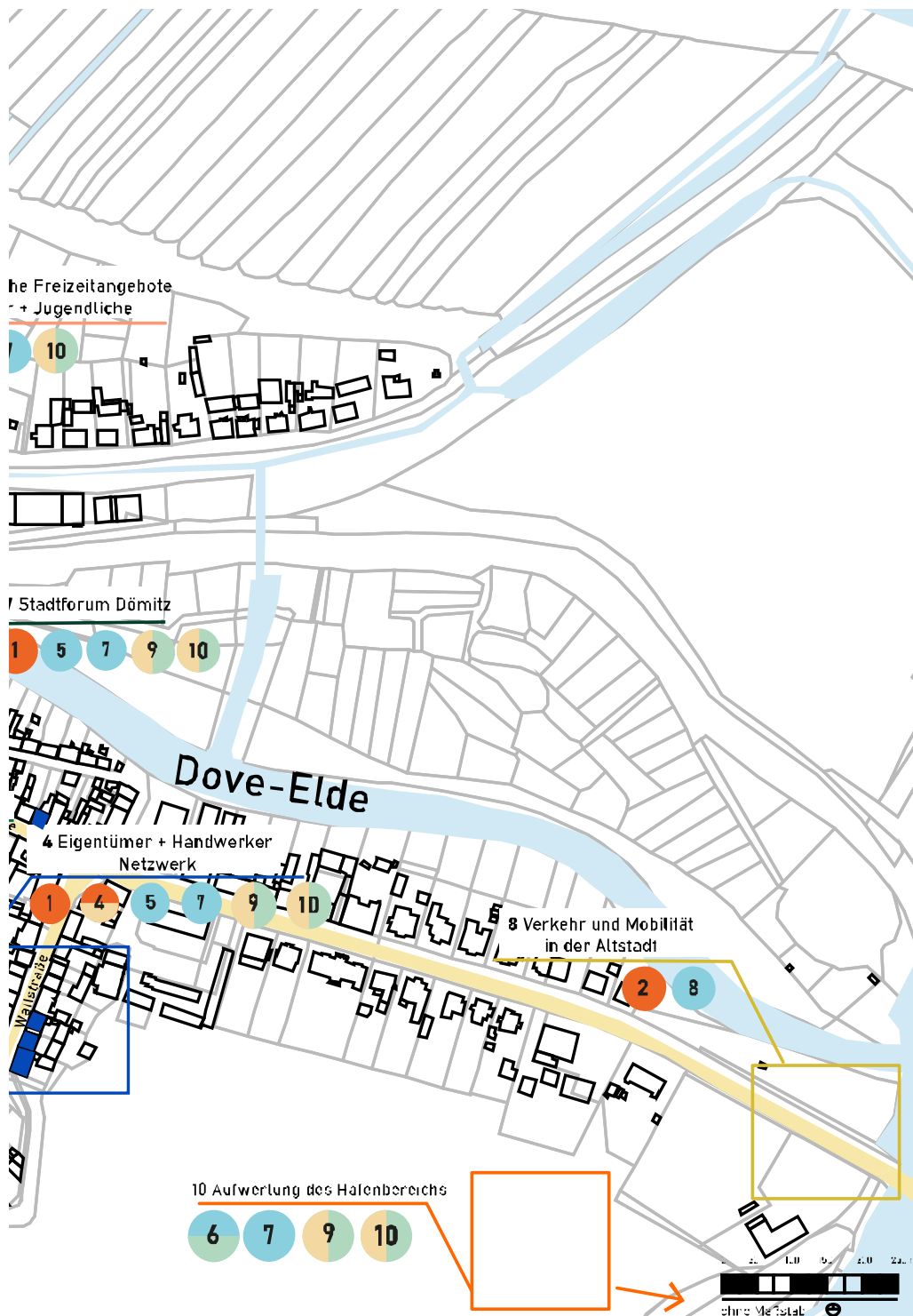


Abbildung 47:: Schlüsselmaßnahmen des ISEK Dömitz und ihre Verortung im Stadtraum



Schlüsselmaßnahme 1 Projekt Torstraße - Ehemaliger „Möbel Drenkhahn“

Mit Start der ISEK-Umsetzung soll ein Schlüsselort geschaffen werden, der die Zielgruppen, die die Altstadtbelebung voranbringen sollen, zusammenführt. Senior:innen finden hier eine zentrale Anlaufstelle in der Altstadt, ebenso Gäste und Menschen, die einen temporären Arbeitsort buchen möchten. Regionale Waren und Dienstleistungen sollen hier angeboten werden und der Stadtentwicklungsprozess soll hier sicht- und erlebbar werden. Auch ein Ort für größere Feiern inmitten der Altstadt soll geschaffen werden und sorgt für Leben im Zentrum der Stadt. Von hier aus soll auch ein kleiner Wochenmarkt starten, auf dem gegenüberliegenden Slüterplatz, auf dem regionalen Waren und Lebensmittel angeboten werden.

Teilprojekt Tor25

Aufkauf, Umbau und Sanierung der Torstraße 25, ehem. Möbel Drenkhahn. Großzügiger Raum, von zwei Straßen erschlossen. Es gibt momentan keinen Seniorenclub, Elbcafé hört 2030 auf, Bedarf nach großzügiger Gastronomie ist da, Regionalladen, Eventspace, oben Gästezimmer, Vorschlag eigene Projektentwicklung

Teilprojekt Tor15

Aufkaufen, Umbau und Sanierung der Torstraße 15. Auch von hinten zu erschließen, Wohnungen & Geschäfte, hier eine Mischnutzung vorschlagen, Konzept mehrere Gewerbe in einem Standort, oder eine Art Mini- Gründerzentrum, StartUps in der Innenstadt verorten.



Schlüsselmaßnahme 1 Projekt Torstraße – Ehemaliger „Möbel Drenkhahn“ in der Torstraße 25 (+ evtl. „Satellit“ in Torstr. 15)	
Ziel Repräsentatives „Welcome Center“ für Dömitzer:innen und Tourist:innen, Senior:innenclub, Stadtentwicklungsforum, CoWorking – und EventSpace, auch private Feiern, Gäste-wohnen im OG	
Anlass Der Willkommensort soll Alt- und Neu- Dömitzer:innen und solche die es werden wollen zusammen bringen. Im EG sollen Senior:innenclub mit Sozialstation, Regionalladen, CoWorking Space und EventSpace für private Feiern und öffentliche Veranstaltungen kombiniert werden. Im OG sollen Gästewohnungen entstehen, die auch temporäres Wohnen für Menschen mit temporärem Betreuungsbedarf (z.B. im Krankheitsfall) möglich machen.	
Finanzierung / Fördermöglichkeiten Ankauf Sicherungserwerb aus Sanierungsmitteln, Umbau als Stadtentwicklungsmaßnahme mit hoher Priorität (Klass. Städtebauförderung)	
Handlungsschritte Projektentwicklung inkl. Entwicklung Betreibermodell + Sanierungskonzept,	Meilensteine 2025 Ankauf Gebäude, Konzeptentwicklung 2026-28 Umbau / Sanierung bis Ende 28
Zuständigkeiten Stadt Dömitz, ISEK Umsetzungsmanagement	Zielgruppe Dömitzer:innen und Tourist:innen, Senior:innen, Interessierte an der Stadtentwicklung, Gäste
Kooperationsmöglichkeiten Stadt Dömitz, ISEK Umsetzungsmanagement, LuK e.V., Tourismusnetzwerke, soziale Träger (Senior:innenclub mit Sozialstation),	
Zielkonflikte Evtl. ist das Mischen von CoWorking / coolen Zielgruppen und Senioren konfliktär? Wir finden das ja sehr innovativ – aber wer weiß ob es wirklich funktioniert...	
Impulswirkung / Synergieeffekte Synergie durch Schaffung eines Begegnungsortes der sich an Einheimische und zukünftige Dömitzer:innen wendet. (Abbau von Vorurteilen, Akkumulation von Toleranz, Willkommenskultur!)	
Maßnahmenbewertung	Anmerkungen
▲▲▲ Finanzieller Aufwand	
▲▲▲ Zeitlicher Aufwand	
▲▲▲ Regionale Wertschöpfung	
▲▲▲ Beitrag zur Innenstadtstrategie - Strategische EZ 1,4,5,7,9 und 10	
Hinweise (bestehende Konzepte und Beschlüsse, hilfreiche Links, gute Beispiele)	
Dorfladen Schönstadt e.G. https://dorfladen-schoenstadt.de ; Bernitter Dorfladen www.bernitterdorfladen.de (MV!); Lebenszentrum Reichenberg www.maerkische-mitte.de ; Dorfladen mit Mehrgenerationenwerkstatt Aidhausen https://aidhausen.de/DE/Dorfladen-Aidhausen.html	

Schlüsselmaßnahme 2 Zitadellenentwicklung in Landesträgerschaft

Die Zitadelle in Dömitz stellt ein finanziell nicht beherrschbares und durch kommunale Aufgaben zu kontrollierendes Denkmal dar, weshalb angestrebt werden muss, die Zitadelle in Landeseigentum zu überführen. Die baukulturelle und historische Wichtigkeit und Einzigartigkeit steht außer Frage, weshalb die Zitadelle in einer Reihe mit den anderen Denkmälern Mecklenburg- Vorpommerns stehen und dementsprechende finanzielle und administrative Aufmerksamkeit erfahren müsste. Anmerkung: Dieser Prozess ist im Laufe des ISEK Prozesses bereits gut vorangekommen, bedarf jedoch weiterhin der Aufmerksamkeit im Rahmen der gesamtstädtischen Entwicklung in welcher die Zitadelle auch wenn die Trägerschaft auf die „richtige“ Ebene gelangt einer große Rolle spielt. Insbesondere spielt sie weiterhin für das lokale Kulturleben und die Identität der Stadt eine so wichtige Rolle, dass gut kooperierende Zusammenarbeitsstrukturen zwischen Kommune und Landesträgerschaft etabliert werden müssen.



Schlüsselmaßnahme 2 Zitadellenentwicklung in Landesträgerschaft	
Ziel Management und Verwaltung der baukulturell bedeutsamen Anlage durch eine Stelle mit entsprechender Kompetenz, Kapazität und entsprechenden Budget.	
Anlass Die Zitadelle hat in Verbindung mit dem barocken Altstadtensemble UNESCO Weltkulturerbe- Potenzial. Dömitz als Eigentümer ist mit dem Erhalt und der Bewirtschaftung der Zitadellenanlage finanziell überfordert. Aus kommunalen Steuereinnahmen und anteiligen Sanierungsmitteln ist ein solches Projekt nicht dauerhaft zu stemmen. Auch kann aus ökonomischen Gründen bei der Stadt kein fachlich entsprechend geschultes Personal angestellt werden, welches sich um die Entwicklung eines Sanierungs- und Nutzungskonzeptes zur Standortrevitalisierung und – Belebung konsequent kümmert. Allein in den vergangenen Jahren sind ca. 1.364.000 € (kommunale) Sanierungsmittel in die Zitadelle geflossen, die der Stadt dann in der Altstadt und an anderen Stellen, an denen sie dringend benötigt werden, fehlen.	
Finanzierung / Fördermöglichkeiten Landes- und Bundesmittel Denkmalschutz, Nationale Projekte des Städtebaus, weitere Denkmalschutzprogramme	
Handlungsschritte Projektentwicklung inkl. Entwicklung Betreibermodell + Sanierungskonzept,	Meilensteine 2025 Übertrag an Landesträgerschaft, Konzeptentwicklung weitere Sanierung und zukünftige Nutzung, Kooperationsvertrag Land / Stadt Dömitz 2026-30 Sanierung in Bauabschnitten
Zuständigkeiten Stadt Dömitz, ISEK Umsetzungsmanagement, untere, obere und Landesdenkmalämter	Zielgruppe Dömitzer:innen und Tourist:innen, insbesondere Kulturinteressierte.
Kooperationsmöglichkeiten Stadt Dömitz, ISEK Umsetzungsmanagement, Denkmalbehörden, LuK e.V., Tourismusnetzwerke, Deutsche Stiftung Denkmalschutz (Als Mittler / Berater),	
Zielkonflikte Evtl. entstehen Zielkonflikte zwischen kommunalen und Landesweiten Interessen, wir gehen aber davon aus, dass die Vorteile für Dömitz bei Weitem überwiegen.	
Impulswirkung / Synergieeffekte Impulswirkung durch Inwertsetzung des Alleinstellungsmerkmals durch entsprechendes Management und Objektbetreuung.	
Maßnahmenbewertung	Anmerkungen
▲▲▲ Finanzieller Aufwand	
▲▲▲ Zeitlicher Aufwand	
▲▲▲ Regionale Wertschöpfung	
▲▲▲ Beitrag zur Innenstadtstrategie - Strategische EZ 1,3,4,5,7,9 und 10	
Hinweise (bestehende Konzepte und Beschlüsse, hilfreiche Links, gute Beispiele): Schloss Rheydt, Schloss Dwasiden	

Schlüsselmaßnahme 3 Senior:innenwohnen in mehreren Altstadthäusern
Aufkaufen und Sanierung mehrere Altstadt Häuser sowie Umbau zum Senior:innenwohnen.

Zunächst werden Immobilien, nach gemeinsam mit dem angedachten Träger festzulegenden Kriterien definiert und eine mögliche Trägerschaft geklärt, um die Nutzungsdichte so in der Altstadt zu erhöhen. Das Ziel ist eine Generationengerechte Altstadt. Dadurch, dass die Senior:innen so in der Altstadt in gemeinschaftlichen Wohnformen verbleiben, können zeitgleich neue Raumpotenziale für die Neuansiedlungen von neuen Bewohner:innen genutzt werden. Dazu eignen sich vor allem die größeren Altstadtimmobilien, in denen kleinere Wohneinheiten mit Gemeinschaftsküchen (Einküchenhaus) vorstellbar sind. Barrierefreiheit muss bei der Entwicklung der Objekte mitgedacht werden. Durch diese Maßnahme kann verhindert werden, dass Senior:innen in ihren ehemaligen zu großen und vor allem oftmals zu groß gewordenen Immobilien verbleiben.

Folgende Immobilien kommen nach ersten Sichtungen für die dargestellte Maßnahme in Frage: Torstr. 29, Rathausplatz 4, Fritz- Reuter- Str. 4, *Elbstr. 30*, Marienstr. 30



Schlüsselmaßnahme 3 Senior:innenwohnen in mehreren Altstadthäusern	
Ziel Verbleib der älter werdenden Bewohner:innen in der Dömitzer Altstadt, Angebot eines niederschwellig betreuten Wohnangebotes	
Anlass Der Bedarf nach betreuten Wohnformen ist in Dömitz höher als das aktuell zur Verfügung stehende Angebot. Zeitgleich werden viele Altstadt Häuser nur durch wenige, oft betagte oder hoch betagte Personen bewohnt, die mit der Instandhaltung oder gar Sanierung ihrer Immobilien überfordert sind. Durch das hier beschriebene Projekt soll im Sinne der Daseinsvorsorge Abhilfe geschaffen werden. Angedockt an den Willkommensort Torstraße 25, wo eine Sozialstation mit z.B. Mittagssessensangebot im Senior:innenclub geschaffen werden soll und niederschwellig Hilfe und Unterstützung angeboten wird.	
Finanzierung / Fördermöglichkeiten Ankauf Sicherungserwerb aus Sanierungsmitteln, Umbau als Stadtentwicklungsmaßnahme mit hoher Priorität (Klass. Städtebauförderung)	
Handlungsschritte Projektentwicklung inkl. Entwicklung Betreibermodell + Sanierungskonzept,	Meilensteine 2025 Ankauf Gebäude, Konzeptentwicklung 2026-28 Umbau / Sanierung bis Ende 28
Zuständigkeiten Stadt Dömitz, ISEK Umsetzungsmanagement, Soziale Träger	Zielgruppe Dömitzer Senior:innen, Interessierte an der Stadtentwicklung, Gäste
Kooperationsmöglichkeiten Stadt Dömitz, ISEK Umsetzungsmanagement, soziale Träger (Senior:innenclub mit Sozialstation)	
Zielkonflikte Evtl. ist es zunächst neu, kein Rundum- Sorglos- Paket für das Senior:innenwohnen zu schaffen, sondern aktive Teilhabe dieser Zielgruppe am Stadtleben zu organisieren. Auf die Dauer kann aber so eine hohe Lebensqualität für die alternde Bevölkerung geschaffen werden.	
Impulswirkung / Synergieeffekte Synergie und Impulswirkung für die Aktivierung der „Silver Ager“, sich aktiv in die Stadtentwicklungsprozesse einzubringen, zeitgleich Entlastung der Zielgruppe von nicht bewältigbaren Sanierungsaufgaben, Vorbeugung vor Vereinsamung und Impuls durch Schaffung eines Begegnungsortes	
Maßnahmenbewertung	Anmerkungen
▲▲▲ Finanzieller Aufwand	
▲▲▲ Zeitlicher Aufwand	
▲▲▲ Regionale Wertschöpfung	
▲▲▲ Beitrag zur Innenstadtstrategie - Strategische EZ 1,4,5,7,8	
Hinweise (bestehende Konzepte und Beschlüsse, hilfreiche Links, gute Beispiele): Aufbau einer Generationengenossenschaft in der LEADER Region Eifel www.genoeifel.de Senior:innen-Wohnen: https://shorturl.at/HUAvP ; Senior:innenwohnen Merkelbach https://tinyurl.com/4j6txft9 ; Senior:innen-Wohnen in Külz https://tinyurl.com/3cxfmn77	

Schlüsselmaßnahme 4 Eigentümer- & Handwerkernetzwerk

Der Fokus dieser Schlüsselmaßnahme ist die Neunutzung von Baubestand (für Klimaneutralität und Nachhaltigkeit), Ziel: Kompetenzen und kommunale Netzwerke zu bilden für Eigentümer:innen, Handwerker:innen, Planer:innen, sowie kommunale Entscheidungsträger:innen. Eine dreijährige Projektphase zum Aufbau und Etablierung des Eigentümer- und Handwerkernetzwerks zur niedrigschwelligen Qualifizierung und Vernetzung mit dem Ziel, die Selbstwirksamkeit und Handlungsfähigkeit bei anstehenden Sanierungen im Altstadtgebiet zu erhöhen ist im Rahmen des *WIR! Forschungsbündnisses Elbe- Valley* geplant und finanzierbar. Zur Steigerung der Eigeninitiative bei der Sanierung der Alstadthäuser soll das Netzwerk voneinander lernen, neue Kooperationsmodelle (gegenseitige Nachbarschafts- Hilfe bei Eigenleistungen, Schnittstelle Eigen- Handwerkerleistung, ggf. auch gemeinsam mehr Marktmacht erlangen z.B. bei Vergabe größerer Auftragsvolumen für mehrere Gebäude etc.

Infrage kommende Immobilien nach erster Sichtung:

- | | |
|--|---------------------------|
| - Schweriner Str. 14 | - Schweriner Str. 2 |
| - An der Bleiche 1 | - Torstr. 7 |
| - Goethestr. 4 | - Friedrich Franz- Str. 9 |
| - Schusterstr. 11 | - Wallstr. 21 |
| - Wallstr. 19 | - Am Wall 9 |
| - Am Wall 4 | - Elbstr. 18 |
| - Fritz- Reuter- Str. 2 (Vorbild, Erfahrung teilen!) | - Fritz- Reuter- Str. 9 |
| - Schusterstr. 23 | - Wallstr. 11 |

Diese Immobilien sind so klein, dass sich eher eine Sanierung in Eigenleistung und Selbstnutzung vorstellen lässt als eine Projektentwicklung durch ein Immobilienunternehmen. Ggf. sollte die Kommune die Immobilien welche vakant sind im Sicherungserwerb zunächst in einem Kommunalen Immobilienpool sichern, um sie sodann in Erbpacht an Sanierungswillige wieder zu vergeben, so dass sie mit dem Schließen des Erbpachtvertrages Sanierungsaufgaben erteilen kann und im Falle der Untätigkeit schneller wieder Zugriff bekommt.

Schlüsselmaßnahme 4 Eigentümer- & Handwerkernetzwerk	
Ziel Bildung eines kommunalen Netzwerks für Eigentümer, Handwerker, Planer:innen, kommunale Entscheidungsträger.	
Anlass Zahlreiche Kleinhäuser im Altstadtbereich sind sanierungsbedürftig und stehen ganz oder teilweise leer. Die Eigentümer sind mit der Sanierung überfordert, und wenn sie die Häuser nicht selbst bewohnen, möglicherweise auch andernorts leben, verlieren sie die Handlungsbedarfe vor Ort auch komplett aus den Augen. Jedoch wirken diese zerfallenden Gebäude als Störstelle im Stadtgefüge der Altstadt, es braucht aktive, initiative Menschen, die sich auch kümmern und Freude daran haben, ein schmuckes Kleinod in Dömitz aufzubauen und zu bewohnen. Auch als Ansprech- Gruppe für Potenzielle Neu- Dömitzer:innen	
Finanzierung / Fördermöglichkeiten Moderation / Umsetzung Reallabor im Rahmen des Forschungsprojekts Elbe Valley finanziert aus Wir! (Bundesforschungsministerium), Ankauf Sicherungserwerb aus Sanierungsmitteln, Umbau als Stadtentwicklungsmaßnahme (Klass. Städtebauförderung),	
Handlungsschritte Initiierung Netzwerk, Einbindung potenzielle Partner, Durchführung geplante Veranstaltungen und Begehungen, Erarbeitung Verstärkungskonzept, Umsetzung	Meilensteine 2025 Vorbereitung Forschungsprojekt, Ausarbeitung Kooperationsmodelle, Einladen lokaler Partner
Zuständigkeiten Stadt Dömitz, ISEK Umsetzungsmanagement, Forschungsprojekt	Zielgruppe Dömitzer Eigentümer:innen kleiner Altsadthäuser, Handwerksunternehmen, Interessierte an der Stadtentwicklung
Kooperationsmöglichkeiten Stadt Dömitz, ISEK Umsetzungsmanagement, LuK e.V., Handwerkskammer, Betriebe und Eigentümer	
Zielkonflikte	
Impulswirkung / Synergieeffekte Das Netzwerk schafft eine Austausch- und Vernetzungspattform für sanierungswillige Eigentümer:innen, die sich gegenseitig beraten und unterstützen können. Gegenüber Handwerksunternehmen kann eine bessere Ausgangslage geschaffen werden, wenn die Aufträge mehrerer Vorhaben gemeinsam abgewickelt werden.	
Maßnahmenbewertung	Anmerkungen
▲ ▲ ▲ Finanzieller Aufwand	
▲ ▲ ▲ Zeitlicher Aufwand	
▲ ▲ ▲ Regionale Wertschöpfung	
▲ ▲ ▲ Beitrag zur Innenstadtstrategie - Strategische EZ 1,4,5,7 und 10	
Hinweise (bestehende Konzepte und Beschlüsse, hilfreiche Links, gute Beispiele)	
Aufbau einer Generationengenossenschaft in der LEADER Region Eifel www.genoeifel.de	

Schlüsselmaßnahme 5 Leerstandsmanagement & aktivierende Sanierungsberatung | ¼ Stelle

Das Leerstandsmanagement überblickt sämtliche Raumpotenziale in der Stadt und die jeweiligen Bedingungen unter denen sie für neue Akteure zur Verfügung stehen. Es ist der zentrale Ansprechpartner, ist ständig im „Kundenkontakt“ und kann serviceorientiert vermarkten. Hierzu hat es zwei wichtige Instrumente: Zum einen, das Standortexposé, das bereits durch den LuK e.V. im Rahmen Projektes „Stadtgestaltung – Außenplatzgestaltung“ (Förderung im Rahmen des Sofortprogramms Re-Start lebendige Innenstädte M-V) erstellt wurde. Und zum anderen einen Raumkatalog, entwickelt aus der Liste Maßnahmenpool, ergänzt durch die aktivierende Beratung der aktuellen Eigentümer. Es ist notwendig, eine große Dynamik in den Dömitzer Immobilienmarkt zu bringen, der seit Jahren mehr oder weniger stagniert. Dies ist eine Nicht-investive Maßnahme, Vor- Ort- Angebot der Beratung und Begleitung für Menschen, die sich für Leerstand interessieren, Unterstützung bei Anträgen zur Förderung und Sanierung, Kontaktpflege zu Eigentümern, regelmäßiges Monitoring im Sanierungsgebiet. Diese Maßnahme bezieht sich auf alle o.g. Immobilien sowie folgende Adressen: An Der Bleiche 8, Torstr. 8, Slüterplatz 1 / 1 a, Elbstr. 13, Elbstr. 17, Fritz- Reuter- Str. 13.



Abbildung 48: Potenzielle Neu- Dömitzer:innen die sich anhand des Raumkataloges einen ersten Überblick über die vor Ort vorhandenen Raumpotenziale verschaffen und überlegen, sowohl ihren Wohnort als auch ihr produzierendes Gewerbe nach Dömitz zu verlegen.

Schlüsselmaßnahme 5 Leerstandsmanagement & aktive Sanierungsberatung

Ziel Etablieren einer Position für ein Leerstandsmanagement und eine aktive Sanierungsberatung mit den notwendigen Instrumenten

Anlass Der Dömitzer Immobilienmarkt stagniert seit Jahren und zeitgleich stehen zahlreiche Immobilien, vor allem in der Dömitzer Altstadt leer. Ein neues Leerstandsmanagement verfügt über alle relevanten Raumkenntnisse und kann so zwischen Eigentümern und potenziellen Investoren und sonstigen Interessierten vermitteln. Aufgrund von Unsicherheiten und mangelnder Kenntnis ist eine besonders behutsame Beratung und Aktivierung der lokalen Akteure und v.a. Eigentümer notwendig. Zudem erfolgt eine Kategorisierung aller leerstehenden Immobilien in Form eines Raumpools. Dieser kann Interessierten in einer Beratung zur Verfügung stehen und verbessert so die Übersichtlichkeit.

Finanzierung / Fördermöglichkeiten Städtebaufördermittel / Sanierungsmittel

Handlungsschritte Erarbeiten eines Stellenprofils für ein Leerstandsmanagement, Etablieren der Position (Vertrauen schaffen zu lokalen Akteuren, Instrumentarien nutzen, um Leerstand entgegen zu wirken)

Meilensteine 2025 Vorbereitung – Konzipierung Leerstandsmanagement, anarbeiten und aus den Learnings Stellenprofil entwickeln, Sondierung potenzieller Kandidaten, Stellenausschreibung und - Besetzung, Einladen lokaler Partner

2026-27 Umsetzung Leerstandsmanagement

Zuständigkeiten Stadt Dömitz, ISEK Umsetzungsmanagement,

Zielgruppe Dömitzer Eigentümer kleiner Altsadthäuser, Interessierte an der Stadtentwicklung, potenzielle Investoren

Kooperationsmöglichkeiten Stadt Dömitz, ISEK Umsetzungsmanagement, LuK e.V., Evtl. Landkreis LUP, Wirtschaftsförderung, IHK, Immobilienabteilungen der lokalen Banken, Handwerkskammer, Betriebe und Eigentümer

Zielkonflikte Konkurrenz zum lokalen Immobilienmarkt / Maklern – hier muss eine behutsame Kommunikation und eine gute Kooperation erfolgen!

Impulswirkung / Synergieeffekte Die neu geschaffene Stelle steigert das Vertrauen seitens der Bevölkerung. Reduzierung des nicht aktiv in der Vermarktung befindlichen Leerstands.

Maßnahmenbewertung

Anmerkungen

▲▲▲ Finanzieller Aufwand

▲▲▲ Zeitlicher Aufwand

▲▲▲ Regionale Wertschöpfung

▲▲▲ Beitrag zur Innenstadtstrategie - Strategische EZ 4,5,7

Hinweise (bestehende Konzepte und Beschlüsse, hilfreiche Links, gute Beispiele)

Stadtumbau Netzwerk NRW, INNENstadt agentur Neustadt an der Weinstraße; Leerstandsmanagement: <https://tinyurl.com/3cykztnd>

Schlüsselmaßnahme 6 Vermarktung schlafender Potenziale | ½ Stelle

In dieser Schlüsselmaßnahme werden die „schlafenden Potenziale“ gemäß des Nachverdichtungsplans (Siehe SWOT Analyse, Planwerk Seite 4) gezielt vermarktet. In unterschiedlichen Bereichen der Stadt wurde Bereits Baurecht geschaffen oder es befinden sich Bebauungspläne in Aufstellung (Siehe Planwerk Seite 1). Da über diese jedoch Unwissenheit herrscht, vor allem im Umkreis und bei potenziellen Investoren müssen diese Potenziale gezielt nach außen kommuniziert und strategisch vermarktet werden. Die Potenziale reichen von Baugrundstücken für Wohnbau hin zu kleineren Gewerbegebieten (für produzierendes Gewerbe) im Südosten der Stadt. Bewerbung und Vermarktung der „schlafenden Potenziale“ gemäß Nachverdichtungsplan. Um diese Maßnahme zu realisieren, wird eine Anschubfinanzierung benötigt – später ist diese selbsttragend.

Im Besonderen konzentriert sich die dargestellte Maßnahme auf Bereiche bzw. Bauzellen nördlich des Bahngeländes und einer umfänglichen Investorensuche für das gesamte Bahnareal. Dazu zählen auch der Bereich Grüner Weg & Schwarzer Weg, sowie teilweise vorhandene oder in Aufstellung befindliche B-Pläne. All diese Bereiche sind sehr unterschiedlich hinsichtlich der Bebauung und sonstigen Bedarfen, wie beispielsweise der „Entwilderung“ (siehe Darstellung S. 16) – So sollte Sorge getragen werden für die zügige Vermarktung als auch für die Erhaltung als Innenentwicklungspotenzial, ggf. werden die Anordnung oder eigene Durchführung von Rodungsarbeiten notwendig (ggf. als Ersatzvornahme).

Konzept: Gewerbeflächen gezielt vermarkten an Firmen aus der Metropolregion Hamburg (MRH), da die Gewerbeflächen preislich im Vergleich mit anderen Gebieten in der MRH unschlagbar günstig sind. Auch Wohnraum ist verfügbar, so daß z.B. Handwerksbetriebe die ohnehin unter der Woche bundesweit auf Montage sind, in Dömitz großzügig Platz für Lagerarbeiten und Material- und Teilebau finden können. Diese Schlüsselmaßnahme versteht sich als Anschubfinanzierung, sie soll sich dann, wenn die ersten Hürden überwunden sind, über die Vermarktung selbst tragen.

Schlüsselmaßnahme 6 Vermarktung schlafender Potenziale	
Ziel Schaffung einer neuen Stelle um die „schlafenden Potenziale“ nach außen zu kommunizieren	
Anlass Um dem Leerstand entgegenzuwirken und Flächen zu nutzen, die brach liegen aber Baurecht innehaben, muss eine neue Stelle für die Stadt Dömitz geschaffen werden. In dieser wird eine Kommunikationsstrategie erarbeitet, um die vorhandenen Potenziale nach außen zu kommunizieren und so Investoren und Interessierte für die Flächen zu finden. Einer fragmentierten Stadt kann so entgegengewirkt werden. Durch die Bespielung von unbebauten Flächen steigt die Attraktivität der Stadt. Zudem können neue Arbeitsplätze geschaffen werden, was wiederum zu einem Einwohnerzuwachs führt.	
Finanzierung / Fördermöglichkeiten Anschubfinanzierung aus Städtebaufördermitteln, Sanierungsmitteln oder Mitteln der Wirtschaftsförderung, evtl. auch LEADER	
Handlungsschritte Erarbeitung und Kategorisierung der Potenziale, Erarbeitung einer Kommunikationsstrategie	Meilensteine 2025 Vorbereitung, Konzept und Besetzung der Stelle, ab Mitte 2026 Erarbeitung Kommunikationsstrategie, Vermarktung der Potenziale
Zuständigkeiten Stadt Dömitz, ISEK Umsetzungsmanagement,	Zielgruppe Dömitzer Eigentümer, Investoren
Kooperationsmöglichkeiten Stadt Dömitz, Landkreis	
Zielkonflikte Aufgrund der anhaltenden Krise besteht wenig Interesse zu bauen/zu investieren	
Impulswirkung / Synergieeffekte Durch die Vermarktung der schlafenden Potenziale werden die brachliegenden Flächen neu bespielt. Durch angesiedeltes Gewerbe wird das Wirtschaftswachstum angeregt, Dömitz wird zu einem aufsteigenden Stern an der Elbe. Das Leuchten zieht neue Betriebe und Einwohner an.	
Maßnahmenbewertung	Anmerkungen
▲▲▲ Finanzieller Aufwand	
▲▲▲ Zeitlicher Aufwand	
▲▲▲ Regionale Wertschöpfung	
▲▲▲ Beitrag zur Innenstadtstrategie - Strategische EZ 4,5,7,10	
Hinweise (bestehende Konzepte und Beschlüsse, hilfreiche Links, gute Beispiele), Modellvorhaben Raumordnung Saalfeld: https://tinyurl.com/bdevf5nx u. https://tinyurl.com/5n74ztm8	

Schlüsselmaßnahme 7 Stadtforum Dömitz und Begleitausschuss ISEK Dömitz | Citymanagement ¼ Stelle

Die Schlüsselmaßnahme 7 ist eine nicht-investive Maßnahme für mehr Beteiligung, Aktivierung und Transparenz in der zukünftigen Stadtentwicklung. Sie ist ein Austausch Format, und informiert über vergangene und bevorstehende Maßnahmen. Gleichzeitig findet ein gemeinsames Nachjustieren beim ISEK statt und Anpassungsbedarfe werden formuliert.

Wir empfehlen, für die Umsetzung der drei nicht-investiven Schlüsselmaßnahmen 5,6 und 7 eine volle Stelle innerhalb der Verwaltung über 3 Jahre aus den Städtebaufördermitteln zu finanzieren, um die kommunikativen Aufgaben, die mit der ISEK-Umsetzung zusammenhängen, durch eine treibende Kraft gebündelt vor Ort voranzubringen. Die Person muss fachlich über Kompetenz in der Altstadtsanierung ebenso verfügen wie über Projektentwicklungskompetenzen und Knowhow bei immobilienwirtschaftlichen Fragestellungen. Auch Fragestellungen der Betriebsansiedlung (in engem Austausch mit der Wirtschaftsförderung des Landkreises) und Fragestellungen der Aktivierung, Beteiligung und Partizipation sollten ihr geläufig sein. Sie soll als Netzwerkknoten zwischen den verschiedenen Ebenen, die für die Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungsprozesses notwendig sind, interagieren.

Um den „Schwung“ aus dem ISEK Prozess mitzunehmen, sollte man evtl. für eine Übergangszeit einen externen Dienstleister damit beauftragen, diese Aufgabe gleich ab 2025 zu übernehmen, mit der Vorgabe, auf die Dauer einen lokalen Akteur für Beteiligungsprozesse so weit zu qualifizieren dass „Aktivierung und Beteiligung“ in der Zukunft vor Ort gelebt werden kann.

Schlüsselmaßnahme 7 Stadtforum Dömitz und Begleitausschuss ISEK	
Ziel Etablieren einer nicht-investiven Maßnahme zur Aktivierung und Umsetzung der Stadtentwicklung	
Anlass Die Schlüsselmaßnahmen 5,6, und 7 können zu einer vollwertigen Stelle zusammengefasst werden. Innerhalb dieser wird die Stadtentwicklung durch ausgearbeitete Kommunikationsstrategien vorangetrieben. Die Stadt Dömitz soll so strategisch in der Vermarktung von Potenzialen unterstützt werden. Auch sonstige Kommunikationsmaßnahmen werden übernommen, was zu einer Entlastung führt.	
Finanzierung / Fördermöglichkeiten Konzeption + Umsetzung Stadtforum und Gründung Begleitausschuss ISEK durch Anschubfinanzierung aus Sanierungsmitteln / Klass. Städtebauförderung,	
Handlungsschritte Erstellen eines Stellenprofils, Etablieren der neuen Position in der Stadt, Ausarbeiten von strategischen Grundsätzen, Ausführung	Meilensteine 2025 Konzeption + Umsetzung 1. Stadtforum, Gründung Begleitausschuss, Einladen lokaler Partner, Stellenbesetzung 2026-27 Umsetzung
Zuständigkeiten Stadt Dömitz	Zielgruppe Dömitzer Bürger die sich für das ISEK und die Stadtentwicklung engagieren, Stadträte, Kooperationspartner, Investoren, Eigentümer, neue Einwohner
Kooperationsmöglichkeiten Stadt Dömitz, ISEK Umsetzungsmanagement, LuK e.V., LEADER LAG, Landkreis	
Zielkonflikte Für die Stelle muss eine geeignete Person gefunden werden. Schwierig könnte es bei der Umsetzung aufgrund der schwierigen wirtschaftlichen Lage geben	
Impulswirkung / Synergieeffekte Die neue Stelle begleitet die Stadt bei allen strategischen und kommunikativen Aufgaben. Flächen werden entwickelt, das Stadtmarketing neu angekurbelt. Die Potenziale der Stadt werden gestärkt und auch die Attraktivität der steigt, was zu einem Wachstum führt.	
Maßnahmenbewertung	Anmerkungen
▲ ▲ ▲ Finanzieller Aufwand	
▲ ▲ ▲ Zeitlicher Aufwand	
▲ ▲ ▲ Regionale Wertschöpfung	
▲ ▲ ▲ Beitrag zur Innenstadtstrategie	
Hinweise (bestehende Konzepte und Beschlüsse, hilfreiche Links, gute Beispiele)	
Stadtforum – Gemeinsam Stadt machen: https://tinyurl.com/yw9ez3bz	

Schlüsselmaßnahme 8: Verkehr und Mobilität in der Altstadt

Die Schlüsselmaßnahme 8 lässt sich in zwei Teilbereiche aufgliedern.

1. Teilprojekt: Das erste Teilprojekt bezieht sich vor allem auf den Schwerlastverkehr, welcher aus der Altstadt herausgeleitet werden soll. Dafür soll eine Umgehungsstraße etabliert werden, welche sich auf der anderen Seite der Löcknitz befindet. Die Umleitung am Floßgraben nutzt bereits eine vorhandene Straße, weshalb kein Neubau notwendig ist. Die ersten Erfahrungen zeigen bereits, dass eine Umleitung kein Problem ist. Diese wurden im Sommer 2024 durch bauliche Umleitungsregelungen erprobt.

Idee: Prüfen neues Gewerbegebiet Ecke L104-B191 an neuer Umgehungsstraße

2. Teilprojekt: Das zweite Teilprojekt betrifft den Altstadtbodenbelag und die damit zusammenhängende Barrierefreiheit. Im Rahmen dieses Teilprojektes soll eine Anpassung des Bodenbelags sowie der Bordsteinkantenhöhen vorgenommen werden. Eine Möglichkeit wäre ein Mix aus Kopfsteinpflaster und einem flachen Belag, der die Laustärke beim Befahren deutlich senkt und einfacher zu begehen macht. Eine Etablierung von Kleinpflasterstreifen am Slüterplatz sowie innerstädtische Entsiegelungsprozesse sollen im Rahmen dieser Maßnahme mitbedacht werden. Die Ergebnisse werden in einem Verkehrskonzept für die Stadt Dömitz festgehalten.



Schlüsselmaßnahme 8 Verkehr und Mobilität in der Altstadt	
Ziel Umsetzung der zwei Teilprojekte Schwerlastverkehr und Altstadtbodenbelag	
Anlass In zahlreichen Öffentlichkeitsveranstaltungen und Bürgerversammlungen sowie durch die entsprechende Bürgerinitiative wurde vermehrt der Wunsch nach einem neuen Verkehrskonzept für die Stadt Dömitz geäußert. Dabei liegt der Schwerpunkt vor allem auf dem Schwerlastverkehr, den es aus der Innenstadt fernzuhalten gilt. Auch Lärmimmissionen sind durch Anpassungen des Bodenbelags zu reduzieren.	
Finanzierung / Fördermöglichkeiten Umsetzung Teilprojekt 1 Verkehrskonzept und Teilprojekt 2 Umbau Bodenbeläge als Stadtentwicklungsmaßnahme (Klass. Städtebauförderung),	
Handlungsschritte Einbeziehung eines (lokalen) Verkehrsplanungsbüros, Erfassung des Ist-Zustands und erarbeiten von Lösungsmöglichkeiten, Erarbeiten von Varianten (Abstimmung mit der Stadt notwendig), Entscheidung für eine Variante, Umsetzung	Meilensteine Ausschreibung für Teilprojekte werden veröffentlicht, Mitte 2025 Start der Arbeit mit einem Verkehrsplanungsbüro, Umsetzungsbeginn 2026
Zuständigkeiten Stadt Dömitz, ISEK Umsetzungsmanagement, Verkehrsplanungsbüro	Zielgruppe Stadt Dömitz, Bürger, Bürgerinitiative
Kooperationsmöglichkeiten Stadt Dömitz, ISEK Umsetzungsmanagement, Verkehrsplanungsbüro, Landkreis	
Zielkonflikte Unzufriedenheiten bezüglich der Umleitungen, nicht ausreichend erfüllte Erwartungen	
Impulswirkung / Synergieeffekte Durch eine verkehrsberuhigte Dömitzer Innenstadt steigt das Wohl- und Sicherheitsempfinden für die Dömitzerinnen und Dömitzer	
Maßnahmenbewertung	Anmerkungen
▲▲▲ Finanzieller Aufwand	
▲▲▲ Zeitlicher Aufwand	
▲▲▲ Regionale Wertschöpfung	
▲▲▲ Beitrag zur Innenstadtstrategie - Strategische EZ 2,8	
Hinweise (bestehende Konzepte und Beschlüsse, hilfreiche Links, gute Beispiele)	
Ortsmitte Grumbach: https://tinyurl.com/227rwzjn ; Modellprojekt autofreie Innenstadt: https://tinyurl.com/yc3m868e ; Dorfanger Graditz: https://tinyurl.com/86dp4d7d ; Problembereich Hafen und Bundesstraße: https://tinyurl.com/5n78v3y4 ; Barrierefreiheit in historischen Stadtkernen: https://tinyurl.com/3t2xxprz S.19-21	

Schlüsselmaßnahme 9 innenstadtnahe Freizeitangebote für Kinder & Jugendliche

Zu einer lebendigen Innenstadt gehören alle Generationen, auch die Kinder und Jugendlichen. In zahlreichen öffentlichen Veranstaltungen sowie einer Bürger:innenumfrage wurde vermehrt der Bedarf an eigenen Räumlichkeiten für vor allem Jugendliche geäußert. Diese benötigen Räumlichkeiten, in welchen sie klar von den Jüngeren abgegrenzt sind. Im Rahmen der Studie wird beispielsweise das Kulturhaus im Norden der Dömitzer Innenstadt als ein geeigneter Ort genannt. Zudem wurde in einem, durch den LuK e.V. getragenen Projekt „Stadtgestaltung – Außenplatzgestaltung 2“ (Förderung im Rahmen des Sofortprogramms Re-Start lebendige Innenstädte M-V) zahlreiche Ideen für eine Verbesserung der Außenraumqualität zusammengetragen. Dies betrifft zum einen die Innenstadt vom Dömitz wie beispielsweise der Bodenbelag und den Schwerlastverkehr. Zum anderen werden auch angrenzende Grünflächen wie der Streuobstwiese an der Werderstraße oder die Grünfläche am Zingelparkplatz mitgedacht. Diese Potenziale gilt es zu nutzen, weiter zu qualifizieren und im Rahmen einer klimagerechten und resilienten Stadtentwicklung zu sichern.

Neben den Senioren, die in den Schlüsselmaßnahmen 1 und 2 in besonderer Weise adressiert werden, geht es in der Schlüsselmaßnahme 9 darum, den Fokus auch noch auf die jüngeren Dömitzer:innen zu lenken, und deren Bedürfnisse an die Stadtgestalt und die Außenraumqualität beständig mit zu denken.

Die Maßnahme soll das Kulturhaus als Raum für Kinder und Jugendliche in den Fokus nehmen, sowie in dessen Umfeld den Freiraum neu gestalten auch unter den Gesichtspunkten der Attraktivierung für Kinder und Jugendliche, und ökologisch aufgewertet. Darum wurde das Sanierungsgebiet bereits um diese Fläche erweitert. So könnte die ökologische Bildungsarbeit im Kulturhaus inhaltlicher Schwerpunkt werden, und das Thema Bildung für eine Nachhaltige Entwicklung (BNE) mit den daran hängenden Fördermöglichkeiten adressiert werden. Beispielsweise generiert das Projekt „Stadtimkerei“ inzwischen Nachwuchs, der der Reduzierung der professionell arbeitenden Imker etwas entgegensetzt. „Naschgärten“ entwickeln „essbare Städte“ und machen Grünflächen für alle Generationen attraktiv.

Schlüsselmaßnahme 9 Innenstadtnahe Freizeitangebote für Kinder & Jugendliche	
Ziel Sicherung einer klimagerechten Frei- und Grünraumstruktur, Etablieren von Orten für Kinder und Jugendliche	
Anlass Innenstadtnahes Grün soll weiter qualifiziert werden, um vorhandene Potenziale optimal nutzen zu können. Zudem fehlt es an Räumlichkeiten für Kinder und Jugendliche, vor allem an eigenen Räumlichkeiten für die Jugendlichen.	
Finanzierung / Fördermöglichkeiten Umbau als Stadtentwicklungsmaßnahme (Klass. Städtebauförderung)	
Handlungsschritte Baurechtliche Sicherung der Grünflächen, Weiterentwicklung und Qualifizierung dieser, Einbeziehung der Kinder und Jugendlichen in weitere Planung, Zusammenarbeit mit Sozialarbeiter:innen um Räumlichkeiten zu gestalten	Meilensteine 2025 Sicherung der Flächen, Ideenwerkstatt mit Kindern und Jugendlichen für ihre Räumlichkeiten, Erarbeiten von Raumkonzepten, Planung
Zuständigkeiten Stadt Dömitz, ISEK Umsetzungsmanagement, Forschungsprojekt	Zielgruppe Stadt Dömitz, Kinder und Jugendliche, Anwohnende
Kooperationsmöglichkeiten Stadt Dömitz, ISEK Umsetzungsmanagement, LuK e.V., Sozialarbeiter, Träger Kinder- und Jugendhilfe, Bildungsträger, Umweltvereine und - Verbände	
Zielkonflikte Keine Ausreichende Trennung von Kindern und Jugendlichen kann zu Flächenkonkurrenz und Unzufriedenheiten führen. Fehlende Freiraumkonzepte für genannte Grünflächen können zu einer Verwahrlosung führen.	
Impulswirkung / Synergieeffekte Eine ganzheitliche Stadtentwicklung denkt alle Akteure ausreichend mit und bezieht sie in die Ideensammlung und Entwicklung von Projekten ein. Diese erfahren somit besondere Wertschätzung. Eine interdisziplinäre Herangehensweise ist bei komplexen Fragestellungen notwendig.	
Maßnahmenbewertung	Anmerkungen
▲▲▲ Finanzieller Aufwand	
▲▲▲ Zeitlicher Aufwand	
▲▲▲ Regionale Wertschöpfung	
▲▲▲ Beitrag zur Innenstadtstrategie - Strategische EZ 4,5,7,10	
Hinweise (bestehende Konzepte und Beschlüsse, hilfreiche Links, gute Beispiele)	
Jugendraum Wettrupp, Blühende Grünräume: https://tinyurl.com/7znf3x8j ; Dorfleben Jugend vor Ort Nordpfalz: https://tinyurl.com/ym4mc6td ; Outdoor Jugendtreff „Place to bee“: https://tinyurl.com/54p5mm5z , Alte Stellmacherei: https://tinyurl.com/m9kuc8v6	

Schlüsselmaßnahme 10 Aufwertung Hafen- und Marinabereich

Der Hafen- und Marinabereich der Stadt Dömitz weist ein besonders hohes Tourismuspotenzial auf. Besonders die Marina bietet eine Vielzahl an Wassersportmöglichkeiten wie Boots- und Kanufahrten und StandUp-Paddling. Gleichzeitig liegt der gesamte Bereich in unmittelbarer Nähe vom UNESCO-Biosphärenreservat. Zudem verfügt der Hafen- und Marinabereich über touristische Infrastruktur wie Bootsanleger. Im Rahmen einer Weiterqualifizierung des Bereichs können vor allem Maßnahmen im Sinne eines nachhaltigen Tourismus ergriffen werden. Beispielsweise der Ausbau des Ökotourismus durch geführte Naturführungen und umweltfreundliche Freizeitangebote (z. B. Elektroboote, Rad- und Wanderwege) könnte das Besucheraufkommen steigern und gleichzeitig die Umwelt schützen. Ein weiteres Ziel dieser Schlüsselmaßnahme betrifft den Hafenbereich. Dieser soll für die lokale Bevölkerung verbessert zugänglich sein, indem dieser durch Veranstaltungen in Kooperation mit dem Hotel geöffnet wird. Um die dargestellten Potenziale ausschöpfen zu können, sind Gespräche mit lokalen Akteuren von besonderer Relevanz. Dazu zählen nicht nur die Dömitzer und die Stadtverwaltung sondern auch Akteure rund um den Hafen- und Marina Bereich sowie lokale Naturschutzbehörden und der NABU. Aus diesen Gesprächen lässt sich eine Art „Mini-Masterplan“ entwickeln, der die Entwicklung für diesen Bereich ermöglicht. So kann Dömitz' Zentrumsfunktion an dem Kreuzungspunkt Elde- und Bundesstraße gestärkt werden.



Schlüsselmaßnahme 10 Hafen- und Marinabereich	
Ziel Weiterqualifizierung des Hafen- und Marinabereichs mit einer Öffnung nach Außen	
Anlass Das besondere touristische Potenzial des Hafen- und Marinabereichs gilt es im Rahmen dieser Schlüsselmaßnahme auszubauen und vor allem auch der lokalen Bevölkerung zugänglich zu machen. Gleichzeitig sollen die besonderen naturräumlichen Verhältnisse im Sinne eines nachhaltigen Tourismus genutzt werden.	
Finanzierung / Fördermöglichkeiten Umbau als Stadtentwicklungsmaßnahme (Klass. Städtebauförderung),	
Handlungsschritte Bedarfsanalyse und Konzeptentwicklung, Infrastrukturverbesserung, Entwicklung nachhaltiger Tourismusangebote, Marketing und Öffentlichkeitsarbeit, Monitoring	Meilensteine Mitte 2025 Konzeptionsphase Mitte 2026 Beginn Umsetzungsphase und Etablieren von weiteren Tourismusangeboten
Zuständigkeiten Stadt Dömitz, ISEK-Umsetzungsmanagement	Zielgruppe Stadtverwaltung, Hotelbetreiber, Hafen- und Marinabeschäftigte, Interessierte, Investoren
Kooperationsmöglichkeiten Stadt Dömitz, ISEK-Umsetzungsmanagement, LuK e.V., DeHoGa, IHK, Tourismusverbände, Handwerkskammer, Betriebe und Eigentümer, NABU	
Zielkonflikte Mögliche Schwierigkeiten bzw. Unstimmigkeiten mit der Naturschutzbehörde	
Impulswirkung / Synergieeffekte Durch den Ausbau des Hafen- und Marinabereichs erlangt Dömitz noch viel mehr Strahlkraft. Die Identitätsbildung der Dömitzerinnen und Dömitzer steigt durch die Öffnung des Areals. Es bestehen darüber hinaus zahlreiche Möglichkeiten, Umweltbildung anschaulich zu betreiben.	
Maßnahmenbewertung	Anmerkungen
▲▲▲ Finanzieller Aufwand	
▲▲△ Zeitlicher Aufwand	
▲▲▲ Regionale Wertschöpfung	
▲▲▲ Beitrag zur Innenstadtstrategie - Strategische EZ 6,7,9,10	
Hinweise (bestehende Konzepte und Beschlüsse, hilfreiche Links, gute Beispiele)	
Hafen- und Wasserwanderrastplatz am Fischerdamm in Parchim	
Umgestaltung Hafenbereich Bad-Karlshafen: https://tinyurl.com/4yv3zf3d	
Problembereich Hafen und Bundesstraße: https://tinyurl.com/5n78v3y4	

5.2. Kosten- und Finanzierungskonzept

Die hier vorgeschlagenen Schlüsselmaßnahmen wurden in einer Sondersitzung der Stadtverordnetenversammlung im Oktober 2024 und in weiteren Folgegesprächen final abgestimmt. Nach Abstimmung und Freigabe der hier vorgeschlagenen Schlüsselmaßnahmen wurden diese in den beiden abschließenden Kapiteln in enger Abstimmung mit dem Sanierungsmanagement kalkuliert. Hierzu wurde vom Sanierungsmanagement, welches bei der bei der GOS mbH angesiedelt ist, ein Kosten- und Finanzierungskonzept in Form der Fortschreibung der Prioritätenliste als Förderantrag 2025 erstellt und mit der Stadt Dömitz abgestimmt. Diese ist dem hier vorgelegten ISEK als Anlage beigelegt.

Hier werden konkrete Aussagen auf Grundlage der durch das Land zur Verfügung gestellten Städtebaufördermittel getroffen. Darüber hinaus ist es wichtig die Augen offen zu halten:

Während der ISEK- Erstellung im Jahr 2024 machten wir uns große Hoffnungen auf verschiedene, von der Bundesbauministerin, der Beauftragten der Bundesregierung für Kultur und Medien und dem Bundeslandwirtschaftsminister angekündigten wegweisenden Bundesförderprogrammen, welche alle auf Dömitz hätten zutreffen können. Ein Forschungsprojekt im Rahmen des vom Bundesforschungsministerium geförderten WIR! Projekt „Elbe Valley“ wurde bereits beantragt. Zum Zeitpunkt der Abschlussarbeiten am ISEK (Dezember 2024) jedoch, war die Bundesregierung durch die vorzeitige Auflösung der Koalition aufgrund der gescheiterten Bundeshaushaltsverhandlungen und der im Februar anstehenden Neuwahlen nicht mehr handlungsfähig, die angekündigten Bundesförderprogramme wurden verschoben, der Projektbeginn des bereits fertig beantragten Forschungsprojektes zum Eigentümer- und Handwerker Netzwerk verschiebt sich von Frühling auf Herbst 2025. Und was die Zukunft bringen wird, lässt sich aktuell leider nicht vorhersehen. Daher macht es aktuell keinen Sinn, in Bezug auf eine Zeitplanung Aussagen treffen zu wollen, denn die Umsetzung der Integrierten Projekte wird zwar selbstverständlich schneller vonstattengehen können, wenn es Dömitz gelingt, über die „Bordmittel“ der Städtebauförderung hinaus weitere projektgebundene Finanzierungen für die Umsetzung der Schlüsselmaßnahmen zu akquirieren. Da wir hier aktuell jedoch keine Aussagen treffen können, bleibt uns an dieser Stelle nur der Hinweis darauf, dass es wichtig sein wird, auch in Bezug auf die Finanzierung der Umsetzung der hier vorgeschlagenen Maßnahmen immer wieder über den Tellerrand

zu blicken und mutig die Kommunalfinanzen durch erfolgreiche Fördermittelakquise zu ergänzen.

5.3. Erfolgskontrolle & Monitoring

Die zehn Schlüsselmaßnahmen sind detailliert beschrieben, so dass gut nachvollzogen werden kann, wann ihre erfolgreiche Umsetzung erfolgt ist. Da o.g. Sachverhalte die nach dem Prinzip SMART – (Spezifisch, Meßbar, Attraktiv, Realistisch, Terminiert) zum aktuellen Zeitpunkt etwas problematisch machen, schlagen wir ein einfaches Monitoring zur Erfolgskontrolle vor: Jährlich sollten die 10 Schlüsselmaßnahmen betrachtet und ihr Umsetzungsstand in % eingeschätzt werden, 100% heißt – das Projekt ist abgeschlossen und gelungen, alle anderen % Zahlen machen es notwendig, zu diskutieren was man sich diesbezüglich für das kommende Jahr vornimmt. Und am Besten verbindlich zu vereinbaren Wer - was- bis wann erledigt.

6. Zusammenfassung und Ausblick

In diesem ISEK Dömitz wurden die sehr komplexen und vielschichtigen Problemlagen der Integrierten Stadtentwicklung von Dömitz transparent und zusammenfassend umfassend dargestellt. Sodann wurde auf dieser Grundlage und unter Einbeziehung zahlreicher Beteiligungsformate und Abstimmungsgespräche gemeinsam mit der interessierten Bürgerschaft, der Gemeindeverwaltung und der SVV eine klare und nachvollziehbare Strategie entwickelt. Diese als Vision für die weitere Dömitzer Stadtentwicklung fußt auf einem visionären Leitbild, einer umfassenden Strategie, daraus abgeleiteten Entwicklungszielen und Handlungsfeldern, die schließlich in 10 konkrete und gebäudescharfe Schlüsselmaßnahmen münden, welche nun in die Umsetzung gelangen können.

Mithilfe der Städtebauförderung und ggf. weiterer zu akquirierender Fördermittel können diese nun ab Anfang 2025 umgesetzt werden.

Quellenverzeichnis

- 775 Jahre Dömitz. Was zu Häusern und Plätzen zu erzählen ist – eine Wanderung durch 775 Jahre Dömitzer Stadtgeschichte. Herausgegeben von der Stadt Dömitz und dem Heimatverein Festung Dömitz e.V. Geiger-Verlag: Horb am Neckar.
- Architekturbüro Bürger, Schwerin im Auftrag der GOS mbH (2012): „Städtebauliche Erneuerung Dömitz Ortskern – Einschätzung des Standes der städtebaulichen Erneuerung und Zusammenfassung der Entwicklungsziele bis 2020“ Stand Oktober 2012
- BBE Handelsberatung GmbH (2020): Strategiepapier Einzelhandel – Stadt Dömitz 2020. Hamburg.
- BMI Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (2021): Die Innenstadt von Morgen – multifunktional, resilient, kooperativ. Innenstadtstrategie des Beirats Innenstadt beim BMI. Referat SW III 5 – Lebendige Zentren, Nationale Projekte des Städtebaus. Online verfügbar unter: <https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/themen/bauen/wohnen/innenstadtstrategie.html>. Abruf: 18.04.2024.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2015) Regionale Baukultur und Tourismus Online verfügbar unter: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2015/DL_RegionaleBaukulturTourismus.pdf
- DeStatis Statistisches Bundesamt (2021): Fast 6 Millionen ältere Menschen leben allein. Pressemitteilung Nr. N 057 vom 29. September 2021. Online Verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/09/PD21_N057_12411.html. Abruf 17.06.2024
- Fuhrmann, Christel (2012): Die Zwangsaussiedlungen in Dömitz. In: 775 Jahre Dömitz. S. 333-334.
- GOS mbH (2021): Monitoring – Stadtentwicklung Städtebauliche Erneuerung der Stadt Dömitz Datenstand: 31.12.2020
- GOS mbH (2019 – 2024): Ausschnitte aus den Berichten über die Städtebauliche Erneuerung 2019 – 2022
- <https://www.svz.de/lokales/doemitz-malliss/artikel/gespraeche-zur-zukunft-der-festung-doemitz-43527939>
- <https://www.svz.de/lokales/doemitz-malliss/artikel/start-up-dromos-will-bahnstrecke-bei-doemitz-wiederbeleben-44881120>
- Landkreis Ludwigslust-Parchim (2017): Kreisentwicklungskonzept für den Landkreis Ludwigslust-Parchim – KEK 2030. Online verfügbar unter: <https://www.kreis-lup.de/index.php?object=tx,3378.3.1&ModID=6&FID=3378.2907.1>. Abruf 18.04.2024
- LINUS WITTICH Medien KG / Stadt Dömitz (2022): Gästemagazin Dömitz. Online verfügbar unter: <https://www.doemitz.de/sehenswuerdigkeiten/prospekte/>

- Lokale Aktionsgruppe „SüdWestMecklenburg (2023): Strategie für lokale Entwicklung 2023-2027. Online verfügbar unter: <https://www.kreis-lup.de/index.php?La=1&object=tx,3378.5860.1&kat=&kuo=2&sub=0>. Abruf: 18.04.2024
- Mau, Steffen (2024) Ungleich vereint – Warum der Osten anders bleibt
- Neue Leipzig Charta (2020) online verfügbar unter: <https://www.bmwsb.bund.de/Web/BS/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/stadtentwicklung/neue-leipzig-charta/neue-leipzig-charta-node.html>
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND WESTMECKLENBURG (1998): Regionales Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte. Neubrandenburg.
- Wenzel, Simon (2023): "In der Mittelschicht sind die Unterschiede zwischen Ost und West noch offensichtlich". Online-Artikel bei rbb24 vom 18.11.2023. Online verfügbar unter: <https://www.rbb24.de/politik/beitrag/2023/11/interview-steuerpolitik-erbschaften-ost-west-deutschland-unterschiede.html>. Abruf: 17.04.2024

Wichtige Inspirationen:

Den demografischen Wandel gestalten <https://www.zukunftswerkstatt-kommunen.de/>

Neue Einwohner:innen gewinnen + „unsichtbaren“ Leerstand aktivieren – Siehe aktuelle Berichterstattung zu Grabow! - Summer of Pioneers, Frederik Fischer

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Planwerk zum ISEK Dömitz 2024 (6 Pläne DIN A0)

Anlage 2: Stadt Dömitz: Liste zum Maßnahmenplan 2025 bebildert: Ergänzung zur Beschlussvorlage Maßnahmenprogramm 2025 vom 27.09.2024 - in diesem ist gebäudescharf definiert, zu welcher Schlüsselmaßnahme das jeweilige dargestellte zugeordnet ist.

Anlage 3: GSO mbH (Sanierungsbeauftragter der Stadt Dömitz) Prioritätenliste der konkreten Einzelmaßnahmen Förderantrag 2025

„Dömitz - der aufsteigende Stern an der Elbe:
Gutes Leben in der resilienten, innovativen und generationengerechten Festungsstadt“

