

# LEBEN

## IN STADT UND LAND

Aktuelle Informationen für Kommunen, Landkreise und Regionen in Mecklenburg-Vorpommern

## Gemeinden investieren in Windpark

### Beteiligungskonzept sorgt für Wertschöpfung in der Region

In den Westmecklenburger Gemeinden Alt Zachun, Bandenitz, Holthusen und Sülstorf werden mit der Naturwind Schwerin GmbH und der WEMAG AG 19 Windenergieanlagen mit einer Leistung von je 3,3 MW geplant. Nichts Ungewöhnliches, wenn hier nicht eine direkte wirtschaftliche Beteiligung der umliegenden Gemeinden angestrebt wäre. Neben den erwarteten Gewinnen aus dem Mitbetrieb des Windparks können die Kommunen und Bürger auch Einnahmen aus der Verpachtung ihrer Grundstücke, auf denen der Windpark entstehen soll, erzielen.

### Überzeugung der Bürger

Es war jedoch nicht einfach, das Windparkprojekt bis dahin auf den Weg zu bringen. Mehrere stark besuchte Informationsveranstaltungen in den Gemeinden gingen voraus, Bürgerinitiativen wurden gegründet, das Für und Wider wurde hinterfragt und durchleuchtet. Ein Raumordnungsverfahren und verschiedenste Gutachten sorgten für eine fundierte Meinungsbildung. Im Rahmen dieses Raumordnungsverfahrens erfolgte eine Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen. Im Ergebnis ist demnächst mit der Genehmigung des Verfahrens und damit mit dem Baubeginn zu rechnen.

### Regionale Wertschöpfung

Mit der Ausweisung neuer Windeignungsgebiete durch die regionalen Raumordnungsbehörden soll nach dem Landesenergiekonzept eine Verdoppelung der

Eignungsflächen auf ca. 1,4 % der Landesfläche erreicht werden. Weiteres Ziel der Landesregierung ist es, durch Beteiligung von Kommunen und Bürgern die regionale Wertschöpfung zu stärken. Dem trägt die Landgesellschaft Rechnung, indem sie die Verfügungsgewalt über eigene und Landesflächen nutzt, um Beteiligungsrechte für Kommunen, Bürger und sich selbst einzufordern und vertraglich abzusichern. Ein wichtiges Anliegen der Landgesellschaft ist es, Einfluss auf die gesamte Projektentwicklung, die Projektentwicklungskosten und die Beteiligungsstruktur nehmen zu können.

Die Gestehungskosten werden in diesem Projekt von der WEMAG Tochter mea GmbH verauslagt und bei erfolgreichem Ausgang durch die Betreibergesellschaft aus den vier Partnern mea GmbH, Kommunen, Naturwind und Landgesellschaft übernommen. Der Baubeginn ist nach Vorliegen der erforderlichen Genehmigungen noch für das Jahr 2014 geplant. Eine weitere Besonderheit bei diesem Windparkprojekt ist, dass die Entwicklungs- und Genehmigungsrisiken nicht von den künftigen kommunalen Anteilseignern, sondern ausschließlich durch die Projektentwickler getragen werden. Auch diese Tatsache sorgte für Akzeptanz in der Bevölkerung.

### Ansprechpartner:

Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH  
**Detlev Krüger**, Telefon: 0381 40513-29  
 eMail: detlev.krueger@lgmv.de

## Neue Energie

### Liebe Leserin, lieber Leser,

Klimaschutz, Energieeffizienz, erneuerbare Energien – seit geraumer Zeit werden diese Themen auf politischer, wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Ebene diskutiert. Klar ist, dass unsere Energiequellen begrenzt sind, die Preise für Energie weiter steigen und das Land verpflichtet ist, die CO<sub>2</sub>-Emissionen zu senken.

Sie als Kommunen sind gefragt, in Zukunft diese Aufgabenstellungen zu lösen. Dabei können wir Sie mit unserer Fachkompetenz und Erfahrung unterstützen. Wir sind im Unternehmensverbund in verschiedenen Handlungsfeldern tätig. So engagieren wir uns zum Beispiel bei kommunalen Windenergieanlagen-Projekten, entwickeln Klimaschutzkonzepte für Gemeinden, bieten Planungsleistungen für alternative Energieversorgung oder erbringen das energetische Sanierungsmanagement für Quartiere und Städte. Mit den unterschiedlichen Akteuren vor Ort entwickeln wir kooperative Lösungen und akquirieren Fördermöglichkeiten für die Umsetzung. Im Newsletter erfahren Sie mehr dazu.

Wir wünschen Ihnen eine angenehme Lektüre!



# Im Quartier denken und handeln

## Energetisches Sanierungsmanagement für den Schweriner Stadtteil Neu Zippendorf

Seit Frühjahr 2012 ist die EGS als Sanierungsmanager für den Schweriner Stadtteil Neu Zippendorf tätig. Für die in den 1970er Jahren entstandene Großwohnsiedlung haben wir im Auftrag der Stadt und der Stadtwerke Schwerin das Konzept zur energetischen Sanierung des Stadtteiles erarbeitet und steuern jetzt seine Umsetzung.

Das Projekt wird im Rahmen des KfW-Programms »Energetische Stadtsanierung« gefördert. Ziel ist es, den gesamten Stadtteil energieeffizienter zu gestalten und die CO<sub>2</sub>-Bilanz zu verbessern. Dazu war es notwendig, den gesamten Energiefluss vom Hersteller zum Verbraucher sowie den vorhandenen Wohnungs- und Gebäudebestand zu analysieren. Dies fand in enger Kooperation mit der Stadt, den Stadtwerken Schwerin, den Wohnungsgesellschaften und den Bewohnern statt. Inzwischen ist es gelungen, zur energetischen Erneuerung des Stadtteiles einen regelmäßigen Erfahrungsaustausch aller beteiligten Akteure zu etablieren. Als Projektschwerpunkte haben sich Gemeinbedarfseinrichtungen sowie Maßnahmen zur Optimierung der Energiekette herausgebildet.

### Projekt 1: Hydraulischer Abgleich

Die Wärmeversorgung von Neu Zippendorf erfolgt über ein Fernwärmenetz, das aus den 1970er Jahren stammt. Die zugeführte Wärmemenge wird aufgrund unterschiedlicher Heizsysteme nicht effizient genutzt. Einsparungen sollen zukünftig über einen



Die energiesparenden Maßnahmen helfen, die CO<sub>2</sub>-Emissionen zu senken und das Quartier zukünftig effizienter mit Wärme zu versorgen. Die Bewohner werden von niedrigeren Energieverbrauchskosten profitieren.

hydraulischen Abgleich erreicht werden – ein Verfahren, mit dem innerhalb einer Heizungsanlage der Heizkreis und die Heizkörper auf einen bestimmten Durchfluss mit warmen Wasser eingestellt werden. Dieses Verfahren soll im Rahmen eines Pilotprojektes in einem Gebäude getestet und als Optimierungsvariante für ca. 30 Häuser im Stadtteil weiterentwickelt werden. Somit werden langfristig 10 bis 20 % Energieeinsparung je Gebäude erwartet. Bemerkenswert an diesem Verfahren ist das besonders günstige Verhältnis von erzielbaren Energieeinsparungen einerseits und niedrigen Sanierungskosten andererseits.

### Projekt 2: Astrid-Lindgren-Schule

Mit der energetischen Optimierung der Turnhalle der Astrid-Lindgren-Schule, die vor einigen Jahren teilweise saniert wurde, hat die Stadt Schwerin einen weiteren Schritt geleistet, um den Wärmeenergiebedarf für Neu Zippendorf zu senken. Dazu wurden Dach und Fußboden gedämmt sowie ein neues Fußbodensystem eingebaut. Diese Maßnahmen führten zu einer Wärmeeinsparung von ca. 20 %.

### Projekt 3: Bauspielplatz

Eine Reihe von energetischen Maßnahmen auf dem Schweriner Bauspielplatz, einem pädagogisch betreuten Abenteuerspielplatz, helfen, auch dort Energie zu sparen. Das Haupt- und ein Nebengebäude erhalten



Fotos: Jan Zappner (o.l., u.r.), Verein »Die Platte lbbr« (o.r.), Jörn Lehmann (u.l.)

eine neue Heizungsanlage. Eine Luftwärmepumpe, kombiniert mit einem Fußbodenheizsystem, ersetzt künftig die alten Elektroheizkörper. Außerdem wird der Anbau des Hauptgebäudes gedämmt. Dadurch werden voraussichtlich zwei Drittel der Heizkosten eingespart. Vom Land M-V erhielt der Träger, der Bauspielplatz Schwerin e. V., Fördermittel in Höhe von rund 17.000 Euro aus dem »Aktionsplan Klimaschutz«.

### Projekt 4: Eiskristall

Aktiv werden möchten die Stadt Schwerin und die EGS auch im Stadtteiltreff »Eiskristall«. Aktuell gibt es Überlegungen, Stadtteilbüro und Stadtteiltreff im Eiskristall zusammenzulegen. Um alle Aufgaben wahrnehmen zu können, wären am Gebäude Umbaumaßnahmen erforderlich. Gleichzeitig könnten Optimierungsmaßnahmen durchgeführt werden, die den Energieverbrauch deutlich senken. Hier stehen aktuell die Abstimmungen mit den verschiedenen Fördermittelgebern an.

### Ansprechpartner:

EGS Entwicklungsgesellschaft mbH

**Robert Wick**

Telefon: 0385 3031-776

eMail: robert.wick@egs-mv.de

**Carsten Unger**

Telefon: 0385 3031-792

eMail: carsten.unger@egs-mv.de

### Unsere Aufgaben als Sanierungsmanager

- Projektsteuerung, Netzwerkbildung und Moderation zwischen den Akteuren
- Erarbeitung eines integrierten Klimaschutzkonzeptes (auf Basis vorhandener Konzeption)
- Erarbeitung von Finanzierungskonzepten und Fördermittelmanagement für Maßnahmen
- Koordinierung, Begleitung und Controlling der Sanierungsmaßnahmen
- Öffentlichkeitsarbeit, Bürgerinformation/-beteiligung und Imageverbesserung des Quartiers

# Für eine klimafreundliche Zukunft

## Klimakonzept mit 60 Maßnahmen für Gemeinde Ostseebad Heringsdorf

Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf zählt zu den wirtschaftlich leistungsfähigsten Kommunen an der Ostseeküste in M-V. An- und Abreiseverkehr sowie die Hotelbetriebe sorgen für hohe CO<sub>2</sub>-Emissionen. Die Gemeinde stellt sich nun ihrer Verantwortung, indem sie mit einem Klimaschutzbeitrag auf lokaler Ebene dem Klimawandel entgegensteuert. Ihr Ziel ist die klimaverträgliche Weiterentwicklung des Tourismusstandortes.

Die EGS hat deshalb, mit Beteiligung der Landesgesellschaft M-V, für die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf ein Klimaschutzkonzept entwickelt. Zunächst haben wir in enger Zusammenarbeit mit allen relevanten Akteuren eine Energie- und CO<sub>2</sub>-Bilanz erstellt. Dieser »energetische Fußabdruck« besagt, dass die CO<sub>2</sub>-Emissionen im Jahr 2012 rund 7,8 Tonnen pro Einwohner betragen (gesamt: ca.

72.000 Tonnen), die vor allem vom Tourismus (45 %), den privaten Haushalten (30 %) und dem Verkehr (20 %) verursacht worden sind. Anschließend haben wir vorhandene Ideen bewertet, zusammengeführt und insgesamt 60 Maßnahmen entwickelt. Dazu gehören kurzfristige Maßnahmen wie die Bildung eines Klimabeirates, mittelfristige Maßnahmen wie Car-Sharing, »Park and Ride« oder der Ausbau des ÖPNV-Netzes sowie langfristige Maßnahmen wie ein Grünflächenkataster oder eine energieoptimierte Planung.

In diesem Prozess waren die Gemeindeverwaltung und weitere Akteure wie Wohnungsunternehmen, Hotels, Kliniken oder Privatpersonen beteiligt. So konnte eine breite Akzeptanz für die Umsetzung des Konzeptes erreicht werden. Das Konzept wurde zu 65 % aus Bundesmitteln des BMU (Kommunalricht-



Foto: Seebauer, Wefers und Partner GBR

linie), zu 15 % aus Landesmitteln (Aktionsplan Klimaschutz – EFRE) und zu 20 % aus Eigenmitteln der Gemeinde getragen.

Im Internet: [www.gemeinde-ostseebad-heringsdorf.de](http://www.gemeinde-ostseebad-heringsdorf.de) ↗ Bauen/Umwelt/Verkehr ↗ Klimaschutzkonzepte

### Ansprechpartner:

EGS Entwicklungsgesellschaft mbH

**Carsten Unger**, Telefon: 0385 3031-792

eMail: [carsten.unger@egs-mv.de](mailto:carsten.unger@egs-mv.de)

Landesgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH

**Arne Raket**, Telefon: 03866 404-157

eMail: [arne.raket@lgm.v.de](mailto:arne.raket@lgm.v.de)

# Baustart für Haus des Tourismus

## EGS Entwicklungsgesellschaft übernimmt die Projektsteuerung

Die Bauarbeiten für das »Internationale Haus des Tourismus« in Rostock haben begonnen. Hier entsteht ein Neubau nach dem Entwurf von Bastmann & Zavracky BDA Architekten. Bereits im Frühsommer konnte man auf dem Gelände in der Nähe der ehemaligen Neptunwerft beobachten, wie Bunker abgerissen und Probebohrungen für die Geothermie vorgenommen wurden. Nach der Schadstoffentsorgung folgten Planungsarbeiten zur Vorbereitung der Bodenplatte. Wenn alles wie bisher planmäßig verläuft, kann schon im September am Rohbau gearbeitet werden. Das ehrgeizige Ziel des Tourismusverbandes M-V, Ende nächsten Jahres den Neubau mit 2.500 m<sup>2</sup> auf fünf Etagen zu beziehen, ist eine Herausforderung für alle Beteiligten.

### Förderung der Tourismusbranche

Die Unterstützung für dieses Vorhaben ist groß: Bei der Übergabe des Zuwendungs-

bescheides am 17. Juni 2014 durch den Minister für Wirtschaft, Bau und Tourismus, Harry Glawe, dankte der Präsident des Landestourismusverbandes, Jürgen Seidel, dem Wirtschaftsminister für die finanzielle Förderung. »Das Internationale Haus des Tourismus ist ein in Deutschland einmaliges und zukunftsgerichtetes Projekt«, sagte Seidel. Neben dem Landestourismusverband werden weitere Institutionen und Verbände der Tourismusbranche in den Neubau einziehen. Damit sollen die Zusammenarbeit gefördert und Synergieeffekte geschaffen werden. Außerdem sprach Seidel dem Rostocker Oberbürgermeister Roland Methling seinen Dank aus.

Für dieses Projekt übernimmt die EGS Entwicklungsgesellschaft mbH die Projektsteuerung und das VOF-Verfahren zur Vergabe der Architektenleistungen. Die veranschlagten Bruttobaukosten für das Haus des Tourismus belaufen sich auf rund 6,1 Millionen Euro. Das Wirtschaftsministerium unterstützt das Projekt mit rund 5,3 Millionen Euro aus EFRE-Mitteln, der Rest wird mit Eigenmitteln und Krediten abgedeckt.

### Ansprechpartner:

EGS Entwicklungsgesellschaft mbH

**Tomas Kaempfert**, Telefon: 0385 3031-777

eMail: [tomas.kaempfert@egs-mv.de](mailto:tomas.kaempfert@egs-mv.de)

# Ausgezeichnet!

## Landesbaupreis 2014 für Drehbrücke Malchow

In einer Onlineabstimmung zum Landesbaupreis 2014 votierte das Publikum für die Drehbrücke in Malchow. Von insgesamt 730



Foto: Jörn Lehmann

Stimmen, die für 13 Finalisten abgegeben wurden, entfielen 32 % auf das technische Bauwerk. Die besondere Anziehungskraft der Schrägseilkonstruktion liegt in der gelungenen Verbindung von der Altstadtinsel zum historischen Stadtkern. Darüber hinaus ist die Brücke ein faszinierendes Beispiel für das Zusammenwirken von Ingenieurskunst und Maschinenbau, von Bauwerk und Technik.

Mit der Drehbrücke wurde ein weiterer Meilenstein zur Stadterneuerung von Malchow realisiert. Die EGS Entwicklungsgesellschaft mbH ist hier seit 1991 in der Stadtentwicklung als treuhänderische Sanierungsträgerin aktiv und war bei diesem Projekt als Bauherrenvertreter beteiligt.



Übergabe des Fördermittelbescheides

Foto: EGS

## NEWS-TICKER

### Im Vorstand der Architektenkammer

Robert Erdmann ist seit kurzem Vorstandsmitglied der Architektenkammer Mecklenburg-Vorpommern. In dieser Position möchte der EGS- und LGE-Geschäftsführer vor allem die Themen Baukultur und energetische Stadterneuerung im Land befördern.

### Rathaus Usedom in neuem Glanz

Nach einjähriger Sanierungs- und Umbauzeit erstrahlt das Rathaus Usedom in neuem Glanz. Das Gebäude ist fortan Sitz der Verwaltung und beherbergt einen Kultur- und Generationentreffpunkt. Die EGS hat das Bauvorhaben betreut. Die feierliche Übergabe an die Stadt Usedom im Mai fand im Beisein von Dr. Stefan Rudolph, Staatssekretär im Wirtschaftsministerium, statt.

### Großes Interesse an Waisengärten

Rund 150 Gäste kamen am »Tag der Architektur« im Juni auf das Areal der Schweriner Waisengärten, um sich über den aktuellen Stand des Bauvorhabens der LGE zu informieren. Das Interesse war damit noch größer als im Vorjahr.

### Innovativ für die Zukunft

Der DemografieCheck für den Raum Parchim ist abgeschlossen. Die Landgesellschaft hat an das Land M-V und den Landkreis Ludwigslust-Parchim ein Konzept für die Umsetzung vor Ort und Handlungsempfehlungen für die politische Ebene überreicht.

## Chancen im Ferienimmobilienmarkt

### LGE ist Partner für nachhaltige Flächen- und Standortplanungen

Deutschlandweit zeichnet sich ab, dass der Ferienmarkt im Wachstum begriffen ist. Für die Kommunen unseres Landes bestehen zurzeit gute Chancen, mit hochwertigen Ferienimmobilienangeboten die touristische Entwicklung zu befördern. Durch die Bindung an den Urlaubsort können langfristig auch neue Einwohner gewonnen werden.

### Marktanalysen zum Ferienimmobilienmarkt

Immer mehr Privatanleger aus der breiten Mittelschicht investieren in ein Ferienhausobjekt, um ihre Altersvorsorge durch eine wertbeständige Geldanlage zu sichern und Mieteinnahmen zu realisieren. Das geht aus der jüngsten Marktstudie von FeWo-direkt und Engels & Völkers sowie aus der Studie des Wirtschaftsministeriums des Landes zum Ferienwohnungsmarkt in M-V hervor. Fast zwei Drittel der Ferienhausbesitzer haben sich demnach vor dem Immobilienerwerb während eines Ferienhausurlaubes in M-V inspirieren lassen und 57 % verreisten zuvor in die betreffende Region. Die Kaufmotive: Eigennutzung mit Vermietung, reine Vermietung, Altersvorsorge, Inflationsschutz oder steuerrechtliche Vorteile. Wie die Ministeriumsstudie zeigt, sind insbesondere die Küstenregionen M-Vs beliebt. Aber auch das Binnenland hat Entwicklungspotenzial, vor allem Lagen am Wasser.

### Klare Festsetzungen, verantwortungsvoller Umgang

Es gibt laut Studie jedoch auch Konfliktfelder: Preissteigerungen bei Mieten und Bauland sowie infrastrukturelle Belastungen verdrängen zunehmend die Einwohner. Diese Konflikte, insbesondere bedingt durch die Änderung von Wohn- in Feriennutzung, haben jüngst zu heftigen Diskussionen und zu baurechtlichen Auseinandersetzungen geführt. Eine klare Positionierung in der Bauleitplanung hilft, derartige Konflikte zu vermeiden.

Die LGE legt in ihren Projekten großen Wert auf eine verbindliche Planung, nachhaltige Konzepte und qualitativvolles Bauen. Die Entscheidung, ob Flächen als Ferienhausgebiete geeignet sind, wird verantwortungsvoll und in partnerschaftlicher Zusammenarbeit mit den Kommunen getroffen.

### Ansprechpartner:

LGE Landesgrunderwerb M-V GmbH  
**Robert Erdmann**, Telefon: 0385 3031-750  
robert.erdmann@lgmv.de

Quellen: FeWo-direkt und Engel & Völkers: Private Ferienimmobilien 2014, Marktstudie.  
Ministerium für Wirtschaft, Bau und Tourismus Mecklenburg-Vorpommern: Die Auswirkungen von Ferienhäusern und Ferienwohnungen auf die Regionalentwicklung in Mecklenburg-Vorpommern, Studie, Schwerin 2013.



Ferienhausgebiet Groß Schwansee

Foto: Jörn Lehmann