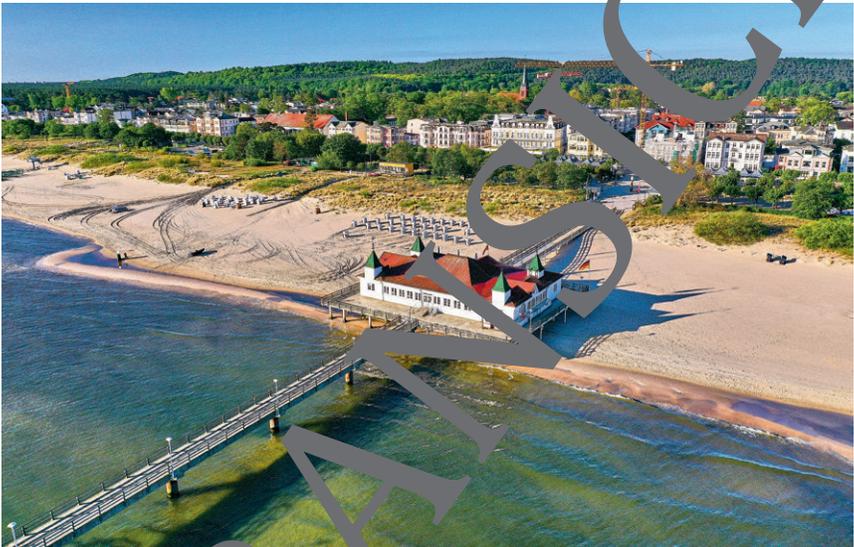


Raumplanung auf Usedom: Bäderarchitektur als Grundlage für die Tourismusentwicklung

Ein Beitrag von Dr. Henning Schöpke



© Stefan Dinsel/Stock/Getty Images Plus

Zur Zeit Kaiser Wilhelm II. waren Kaiserbäder auf Usedom Gesprächsthema und zugleich der Beginn des Badetourismus. Ende des 19. Jahrhunderts entstand die noch heute vorhandene Bäderarchitektur. Zur Zeit der DDR verfiel dieser Baustil zunehmend und die Gebäude wurden anderen Funktionen zugeführt. Die Ostseeküste auf Usedom ist noch heute ein bedeutender Anziehungspunkt, obwohl viele Gebäude abgerissen und durch zeitgemäße Architektur ersetzt wurden. Die Unterrichtseinheit fragt – gestützt auf Satzungen und Behandlungspläne, Videos und Interviews mit diversen Funktionsträgern – nach dem Ist-Stand der Bäderarchitektur und Planungsansätzen für eine Revitalisierung der Kaiserbäder.

Raumplanung auf Usedom: Bäderarchitektur als Grundlage für die Tourismusentwicklung

Ein Beitrag von Dr. Henning Schöpke

Hinweise	1
Lage und Anbindung	7
Historie	8
Touristische Grundlagen	12
Regionale Raumentwicklung	17
Bäderarchitektur	19
Entwicklung des Tourismus	37
Lösungsvorschläge	44

Die Schülerinnen und Schüler lernen:

- die geschichtliche und Zusammenhänge Usedom kennen
- das touristische Potenzial von Usedom zu bewerten und einzuschätzen
- die Bäderarchitektur und ihre Bedeutung kennen und unter Berücksichtigung politischer Einflüsse, Sanierungsnotwendigkeit und -aufwand, Beitrag zum Ortsbild, Entwicklung des Tourismus, Harmonisierung von Architektur, Raumplanung und Ortsgestaltung zu bewerten
- Fachbegrippel aus der Gebäudeplanung und aus amtlichen Satzungen

Kompetenzprofil:

Sachkompetenz	Materialien aus unterschiedlichen Perspektiven auswerten, Text auf eine Karte beziehen, Naturpotenzial des Naturparks Usedom auf Bauvorhaben beziehen, Begriffe aus der Bauplanung erklären, Bauformen beschreiben und zuordnen, Daten aufeinander beziehen, Statistiken vergleichen
Methodenkompetenz	Atlas- und Kartenarbeit, Internetrecherche, Mindmap erstellen, Sachverhalt strukturieren, Text und Bild auswerten und zuordnen, Satzung und Bebauung vergleichen, Arbeit mit Google Earth, 3D-Point-View erstellen, Interview auswerten, Bilder einer Webcam auswerten, Grafik erstellen, Veränderungen im Landschaftsbild beschreiben, Gestaltungssatzungen mit der Fortschreibung vergleichen, Tabelle erstellen
Urteilskompetenz	Begriffe sachgemäss formulieren, Aussagen und Planung hinterfragen, Verhaltensweise diskutieren, Gestaltungssatzung begründen, Zustand von Gebäuden bewerten, Außerkraftsetzung einer Gestaltungssatzung erklären, Modell und Text vergleichen, ortsuntypische Bauelemente erkennen, Zitate bewerten
Handlungskompetenz	Kriterien für Gebäudefortsetzung formulieren, ein Modell entwerfen

Fachübergreifende Aspekte:

Geschichte:

Bädertourismus, politische Entwicklung

Wirtschaft:

Tourismus

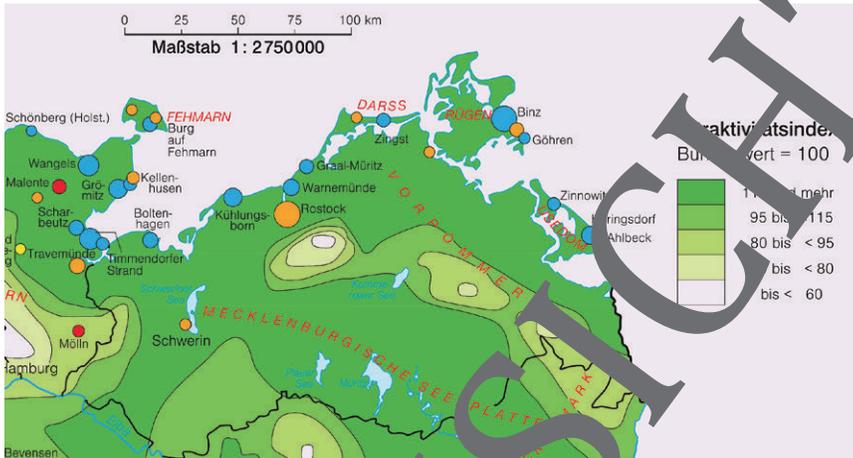
Architektur:

Gestaltungssatzung

Bauwesen/Rechtswissenschaft:

Satzungen und Bebauungspläne

M5 Naturraum



Kartenausschnitt Landschaftliche Attraktivität und Fremdenverkehrsrate: © Institut für Länderkunde, Leipzig 2000

Hinweis: Der Attraktivitätsindex wird aus folgenden, gleichgewichteten Faktoren errechnet: Zerschneidungsgrad; Beurteilung des Bewaltungsgrades; Reliefenergie; Wasserflächen und Küsten

Usedom ist geprägt durch die windfrane Landschaft mit einer Vielfalt an landschaftlichen Formen, wie Buchenwälder, Seen, vermoorte Niederungen, Äcker und Wiesen, Strandwälle und Dünen. Ein Wechselspiel von Steilufern und breiten Sandstränden, die den Naturpark „Insel Usedom“ und die Küste kennzeichnen. Seit Ende des 19. Jahrhunderts ist die Insel als malerische Bäderlandschaft mit Einrichtungen des Bädertourismus anerkannt. Die herausragende, durch die spezielle Zusammensetzung der stilistischen Elemente unverkennbare einheimische Bäderarchitektur der „3 Kaiserbäder“ lockt bis heute Besucher an. Hier konnte bis heute das bauliche Ensemble entlang der parallel zur Strandpromenade verlaufenden Dünenstraße bewahrt werden. Zudem befindet sich hier auch die älteste Steibrücke Deutschlands.

Aufgaben (M 5)

1. Bewerten Sie das Naturpotenzial Usedoms.
2. Nennen Sie Folgen für die Nutzung des Naturpotenzials.
3. Klicken Sie <https://raabe.click/ahlbeck-webcam> an. Beschreiben Sie das Panorama und nehmen Sie Stellung.

Kulturelles Angebot

M7

„Sun & beach“ als natürliches Angebot und die wunderschöne Landschaft sowie die wiederbelebte Bäderarchitektur reichen heute nicht mehr, um viele Gäste anzulocken. Bei Besuchern sehr beliebte Veranstaltungen sind beispielsweise der „Theatersonntag“ von Mai bis September. Darüber hinaus gibt es klassische Konzerte in Museen und Kirchen, Rock- und Popveranstaltungen, Kunstausstellungen, Ortsrundgänge und geführte Touren durch die Kaiserbäder sowie Folklore und Brauchtumsabende.

Um den Ausbau des kulturellen Angebotes hat sich der Besitzer der Seetelhotels, Herr Seelige-Steinhoff, besonders verdient gemacht.

Frage: Sie sind 2015 als „Hotelier des Jahres“ und als „Unternehmer des Jahres in Mecklenburg-Vorpommern“ in der Kategorie „Unternehmerpersönlichkeit“ gekürt wurde. Ich weiß, man lobt sich nicht gern. Aber vielleicht verätseln Sie dennoch, welche Aktivitäten und Verhaltensweisen dazu geführt haben, Sie so zu dekorieren?

Herr Seelige-Steinhoff: Tatsächlich bin ich für mein nachhaltiges Engagement in 15 Jahren 15 Mal ausgezeichnet worden. Doch darauf kommt es mir überhaupt nicht an. Wichtig ist, dass wir das Leben auf der Insel angenehm gestalten und Touristen anlocken, die Landschaft und Kultur genießen möchten. Außerdem wäre ich nie ausgezeichnet worden, wenn ich nicht ein tolles Team um mich hätte, das wunderbar mitzieht. Wir arbeiten extrem nachhaltig.

Frage: Auf Ihrer Website bieten Sie ein „umfassendes touristisches Produktportfolio“ an. Sie sind dafür bekannt, dass Sie viele Innovationen mitbringen. Ein von der Bevölkerung sicherlich gern angenommenes Angebot ist ein Besuch Ihrer Privatbrauerei in Heringsdorf, wo im Usedomer Brauhaus auch gesipst werden kann. Haben Sie die Brauerei übernommen oder selbst gegründet?

Herr Seelige-Steinhoff: Die Brauerei habe ich bauen lassen. Ich hatte mir den dritten besten Braumeister der Welt als Berater engagiert. Es ging darum, eine eigene Biersorte zu kreieren, mit der sich der Besucher identifizieren kann. Regionale Produkte sind immer eine Attraktion. So wurde die Brauerei zu einem „place to be“. Die Identifizierung der Bevölkerung mit dem Brauhaus wird durch das pommerische Wappen gefördert, das ich in den Bau integriert habe. Der Pommerische Greif blieb auch nach dem Aussterben der Greifenherzöge das Symbol des Landes Pommern und ist in vielfältigen Variationen in der historischen Region verbreitet.



M12 Bansin – touristische Reaktivierung

Das Seebad Bansin wurde 1897 als letztes der drei „Kaiserbäder“ auf der Insel Usedom gegründet. Im Gegensatz zu den Seebädern Ahlbeck und Heringsdorf entstand es nicht aus einer organisch gewachsenen Ortsstruktur, sondern wurde als Seebad geplant und angelegt. Die typische Bäderarchitektur aus der Zeit der Gründung des Seebades bis 1925 ist zum größten Teil erhalten geblieben. Die ortsbildprägende Struktur und Gebäudearchitektur sollen bewahrt und nach Möglichkeit verbessert werden. Dazu ist es notwendig, für die Gestaltung der einzelnen Gebäude und Freizeitanlagen die Bedingungen und Merkmale durch die örtliche Bauvorschrift festzusetzen. Dabei soll bei der Anwendung moderner Bauweisen der Bezug zur historischen Bebauung nicht verloren gehen, das Zusammenwirken der einzelnen Gebäude, Straßen und Plätze als Ensemble hervorgehoben werden und die Kleinteiligkeit der Ortsstruktur erhalten bleiben. Störende oder verunstaltende Elemente sollen verhindert werden. Damit das Bild des Seebades Bansin typisch und unverwechselbar bleibt, müssen auch die Gestaltung der einzelnen Gebäude strenge Maßstäbe angelegt werden.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des Planungsgebietes „Promenade“ als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tourismus dargestellt.

Die Ziele der Sanierung ergeben sich vornehmlich aus Überlegungen zur Entwicklung des Seebades zu einem konkurrenzfähigen Fremdenverkehrsort: touristische Reaktivierung der historischen Bebauung in Strandnähe, Beseitigung von Mängeln im öffentlichen und privaten Raum sowie Behebung von Defiziten in der Verkehrsinfrastruktur. Umsiedlungs- und Aufwertungsmaßnahmen wurden durchgeführt, da die für die Entwicklung des Fremdenverkehrs wichtigen kaiserzeitlichen Villen, Hotels und Pensionen zu großen Teilen von der lokalen Bevölkerung bewohnt und in sehr schlechtem Zustand waren.

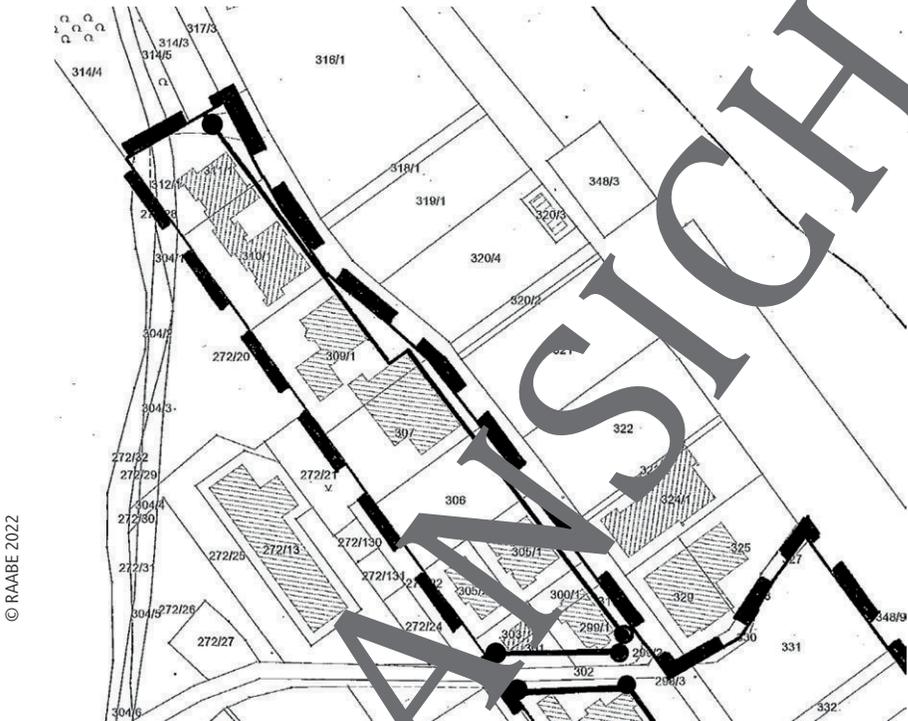
Bei der Sanierung spielen die Zielsetzung einer Wiederbelebung der Tradition des Kaiserbades als hochwertige Urlaubs- und Erholungsdestination eine entscheidende Rolle. Um das Tourismuspotential des Seebades besser ausschöpfen zu können, wurden in dem Konzept entsprechende Wiederherrichtungen auch im Geschäftsbereich an der Seestraße als Gastronomie- und Beherbergungseinrichtungen für notwendig erachtet. Existierende Baulücken wurden fast alle geschlossen. Zudem wurden die Straßen sowie die Strandpromenade neu gestaltet sowie eine Seebrücke gebaut.

Aufgaben (M 12)

Beschreiben Sie in einem Text die Zukunft der Bäderarchitektur anhand der genannten Vorgaben.

Aufgaben (M 14, Internet)

1. Markieren Sie die drei Objekte auf der Plan-Karte.



© RAABE 2022

Quelle: Gestaltungssatzung des Zentrum Seebad Bansin, Plan von Seite 63, <http://www.gemeinde-ostseebad-heringsdorf.de>, letzter Zugriff 03.12.2021

2. Bilden Sie Dreiergruppen. Untersuchen Sie die Hotels und vergleichen Sie die Satzungen mit den Gebieten. Recherchieren Sie fehlende Informationen im Internet (Bilder, Bauänderungen, ...), z. B. unter:
 - <http://www.panoramahotel-bansin.de/panoramahotel/>
 - <https://www.sbsbau.com/haus-am-berg/>
 Notieren Sie Ihre Ergebnisse schriftlich fest.
3. Auftraggeber für das Bauprojekt „Haus am Berg“ war eine GbR Bansin. Erklären Sie mithilfe des Internets den Begriff „GbR“ und dessen Bedeutung.

Interview mit einem Immobilienmakler aus Heringsdorf M17

Frage: Ihrer Meinung nach besteht die Baulücke, die aus Ihrer Sicht noch nicht geschlossen ist, weil es keine Einigkeit bezüglich der Art der Bebauung gibt. War das Verhalten darin begründet, dass der Investor sich nicht dem bestehenden Gebäudeensemble Heringsdorf anpassen wollte?

Herr Hasbargen: Dieses Objekt steht heute noch in der alten, verfallenen Struktur am Ortseingang des Kaiserbades. Es war vonseiten des Investors um Erhalt der ursprünglichen Fassade mit einem Neubauteil auf dem hinteren Grundstück angedacht. Die Bestrebungen, hier zu einer einvernehmlichen Lösung zu kommen, sind auch jetzt – Jahre später – nicht weiter gediehen und der Schandfleck dient allemal noch als Fotoobjekt für „Lost Places“. Wirklich schade ...

Frage: Sie bieten in Ahlbeck ein Renditeobjekt in Top-Lage zum Preis von 417.000 Euro an. Was ist in diesem Objekt enthalten? Wie groß ist die Wohnfläche? Zu welchem Preis hätte man das – seinerzeit sicherlich sanierungsbedürftige – Objekt gleich nach der Wende kaufen können?

Herr Hasbargen: Sie haben recht, es handelt sich nur um eine Wohnung (2 Zimmer, 1 Schlaf- und 1 Badezimmer) in dem Objekt. Die Wohnungsgröße beträgt ~50 m². Das Objekt wäre nach der Wende für sicherlich 150.000 DM verkauft worden.

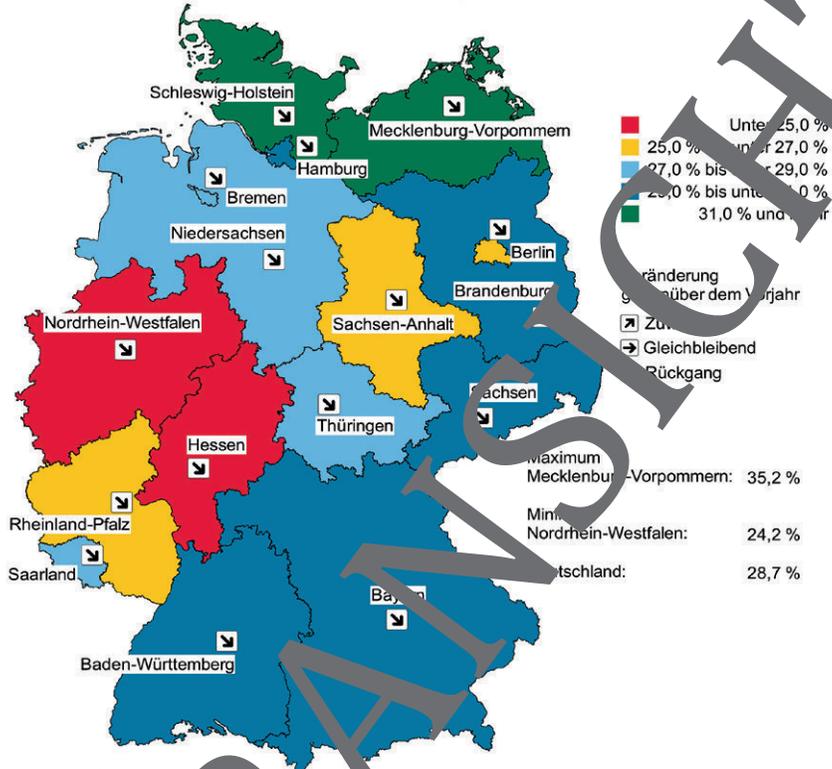
Frage: In Heringsdorf bieten Sie eine „BELLE ÉPOQUE ... WOHNEN WIE ZU HERRSCHAFTSZEITEN“ zum Preis von 1 Mio. Euro an. Überwiegend wurde das Wohnhaus nach 1989 saniert, wohl auch im alten Stil. Wie oft hat der Besitzer nach 1989 gewechselt?

Herr Hasbargen: Das Haus – die „Villa Doctores“ (bestehend aus 5 Zimmern, 2 Schlaf- und 2 Badezimmern) wurde 1898 erbaut und im Jahre 1998 umfassend auf höchstem Stand saniert. Nunmehr – im Jahre 2018/2019 wurde die Villa nochmals wieder saniert. Der Besitzer hat es jetzt aus persönlichen Gründen gewechselt. Seit der Sanierung 1998 war das Haus im Alleinbesitz einer Familie.

Frage: Wie sehen Sie generell die Situation auf dem Wohnungsmarkt (steigende Preise, Nachfrage) in den Kaiserbädern?

Herr Hasbargen: Die Nachfrage nach Immobilien steigt permanent – der Wunsch nach Urlaub im eigenen Land ist sicherlich die Hauptursache dafür. Auch ein verunsichertes Verhalten angesichts der wirtschaftlichen Entwicklung aufgrund der Corona-Pandemie spielt hier eine große Rolle.

Durchschnittliche Auslastung der angebotenen Schlafgelegenheiten Januar bis Dezember 2022 im Ländervergleich



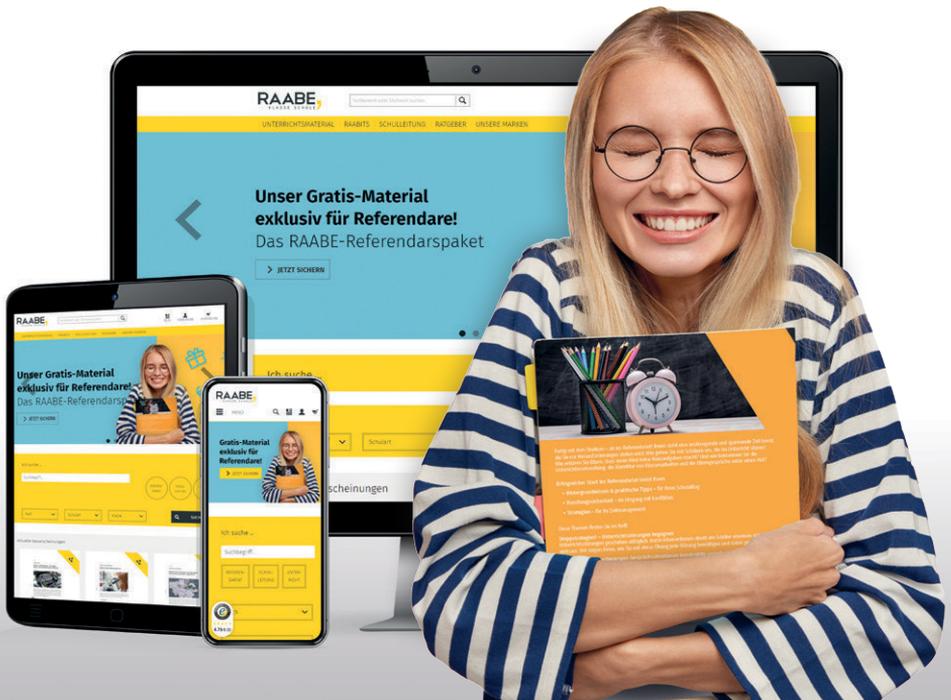
© RAABE 2022

(c) StatA MV

VORANSICHT

Sie wollen mehr für Ihr Fach?

Bekommen Sie: Ganz einfach zum Download im RAABE Webshop.



Über 5.000 Unterrichtseinheiten
sofort zum Download verfügbar



Webinare und Videos
für Ihre fachliche und
persönliche Weiterbildung



Attraktive Vergünstigungen
für Referendar:innen mit
bis zu 15% Rabatt



Käuferschutz
mit Trusted Shops



Jetzt entdecken:
www.raabe.de