

Regionaler  
Planungsverband  
Vorpommern



54°30'

54°30'

**Fachspezifisches  
Regionalkonzept**  
zur Entwicklung und zum Erhalt der  
**Vorpommerschen Guts- und  
Parkanlagen**







Inhaltsverzeichnis:

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>1</b>
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise und Bearbeitungsmethodik	1
<b>2</b>	<b>Bewertung des Bestandes vorpommerscher Guts- und Parkanlagen</b>	<b>4</b>
2.1	Beschreibung der Betrachtungsraumes	4
2.1.1	Geografische Lage und Gebietsabgrenzung	4
2.1.2	Soziale und wirtschaftliche Strukturen	5
2.1.3	Siedlungsstrukturen	6
2.2	Analyse des Bestandes vorpommerscher Guts- und Parkanlagen	6
2.2.1	Historische Entwicklung	6
2.2.2	Kultur- und wirtschaftshistorische Bedeutung	7
2.2.3	Kategorisierung der Anlagen	8
2.2.4	Identifizierte Problemfelder	10
2.2.5	Regionale Planungsstruktur	13
2.2.6	Vergleichbare Nationale und Internationale Entwicklungen	14
<b>3</b>	<b>Leitbild für die vorpommerschen Guts- und Parkanlagen</b>	<b>16</b>
<b>4</b>	<b>Strategie</b>	<b>17</b>
4.1	Gesamtstrategie	17
4.2	Cluster und Netze	18
4.3	Darstellung ausgewählter Anlagen (Positive Beispiele)	19
4.4	Strategien für die Problemfelder	22
<b>5</b>	<b>Handlungsoptionen</b>	<b>24</b>
<b>6</b>	<b>Wirkungsprognosen</b>	<b>26</b>
6.1	Wirkungen auf Investitionen und Arbeitsmarkt	26
6.1.1	Bau- und Folgeinvestitionen	26
6.1.2	Arbeitsmarkt	27
6.2	Regionale und überregionale Wirkungen	29
<b>7</b>	<b>Quellenverzeichnis</b>	<b>30</b>

Hauptverantwortlich für Inhalt und Ausarbeitung

Kapitel 1.1, 1.2, 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3, 2.2.2, 2.2.4, 2.2.5, 3, 4.1, 4.2, 4.4, 5, 6.1.1, 6.1.2, 6.2

Architekturbüro Dreischmeier

Kapitel 2.2.1, 2.2.3, 2.2.6, 4.3

Landschaftsarchitekt Gernot Hübner



# 1 Einleitung

## 1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die wirtschaftliche Struktur in Vorpommern ist historisch geprägt durch die Landwirtschaft. Zeugnis der Herrschafts- und Verwaltungssituation der vergangenen Jahrhunderte ist heute die große Anzahl der Guts- und Herrenhäuser im ländlichen Raum.

Im Raumordnungsbericht 2000 des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung wird die Region – wie weite Teile des gesamten Bundeslandes – als strukturschwacher ländlicher Raum mit sehr starken Entwicklungsproblemen charakterisiert.

*‘Die Bevölkerungsdichte ist extrem niedrig, die Versorgung mit technischer und sozialer Infrastruktur häufig unzureichend, das Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln eingeschränkt. Die im Agrarsektor arbeitslos gewordene Bevölkerung kann nicht im industriellen oder Dienstleistungssektor aufgefangen werden. Die Investitionstätigkeit bewegt sich auf geringem Niveau. Anhaltende Bevölkerungsverluste, vor allem der jungen und qualifizierten Bevölkerung und dazu noch geringe Geburtenzahlen gefährden mittel- bis langfristig den Fortbestand dieser Räume als funktionsfähige Siedlungsräume und Kulturlandschaften. ... Ihre größten Vorteile liegen in dem hohen Wert der Kulturlandschaft und dem hohen Leistungspotential der natürlichen Ressourcen.’*

Die wertvollen Potentiale wie die unverwechselbare Naturlandschaft und die Vielzahl an Schlössern, Gutshäusern oder Parkanlagen bleiben weitestgehend ungenutzt. Aus diesem Grund befindet sich nur ein relativ geringer Teil in einem solchen Zustand, dass er der regionalen Entwicklung dienlich ist.

Einige dieser Anlagen wurden bereits vorbildlich rekonstruiert und sind wirtschaftlich genutzt. Neben ihrer besonderen kulturellen Attraktivität wirken diese revitalisierten Anlagen auch besonders positiv auf die Arbeitsmarktsituation der ländlichen Räume.

Mit der Entwicklung dieser Anlagen sind jedoch ausschließlich lange zeitintensive Prozesse verbunden, in denen eine Vielzahl an Hemmnissen und Problemen überwunden werden müssen.

Nicht zuletzt deswegen existiert der weitaus größere Teil der noch vorhandenen Anlagen in einem beklagenswerten Zustand ohne derzeit erkennbare wirtschaftliche Perspektive. Oftmals stellen sie eher eine ökonomische Belastung für die kommunalen und privaten Besitzer dar.

Als wichtiges Kulturgut könnten und sollten diese Anlagen zur Steigerung der wirtschaftlichen, touristischen und kulturellen Attraktivität der Region beitragen. Insbesondere für den ländlichen Raum könnten durch intakte Guts- und Parkanlagen zusätzliche Entwicklungsimpulse für verschiedene Lebens- und Wirtschaftsbereiche ausgehen. Die Erlebbarkeit des ländlichen Raumes kann durch In-Wert-Setzung und Bewirtschaftung dieser Anlagen erheblich gesteigert werden. Dazu sind Ideen und umsetzungsfähige Konzepte notwendig.

Der Regionale Planungsverband Vorpommern hat daher ein fachspezifisches Regionalkonzept in Auftrag gegeben, um die wirtschaftlichen, sozialen, rechtlichen und sonstigen Hemmnisse der derzeitigen Nutzungen zu analysieren und mögliche Entwicklungsperspektiven sowohl der ländlichen Guts- und Parkanlagen als auch der Standorte und Ortschaften aufzuzeigen. Neben der regionalwirtschaftlichen Bedeutung der Reaktivierung des Bestandes sollen Vorschläge für mögliche Grundsatzpositionen des Regionalen Planungsverbandes Vorpommern sowie Handlungsstrategien zum weiteren Umgang mit diesem kulturhistorischen und kulturlandschaftlichen Erbe formuliert und begründet werden.

## 1.2 Vorgehensweise und Bearbeitungsmethodik

Viele Kommunen, Vereine, Stiftungen und private Träger sind sich der eingangs beschriebenen Problematik bewusst und bemühen sich mit großem Einsatz um den Erhalt von Guts- und Parkanlagen. Diese Tatsache dokumentieren eine Reihe vorbildlich umgesetzter Revitalisierungen bzw. guten Ansätze und Ideen in z.B. Entwicklungskonzeptionen, Machbarkeitsstudien und

Diplomarbeiten. In der Regel beziehen sich diese Arbeiten jedoch nur auf eine einzelne ausgewählte Anlage. Aufgrund der Individualität jeder Anlage und der zu beteiligenden Akteure wird deutlich, dass eine Aufstellung so genannter 'Patentrezepte' oder allgemeiner Lösungsformeln nicht der Realität entspricht.

Als Guts- und Parkanlage wird in dem vorliegenden Konzept das bauliche Ensemble eines im Spätfeudalismus typischen Landwirtschaftsbetriebes bezeichnet. Zu dem Ensemble gehört das häufig repräsentative Wohnhaus des Gutsbesitzers (gebräuchlich auch als Schloss, Herrenhaus, Gutshaus bezeichnet), Wirtschaftsgebäude wie Ställe, Scheunen, Remisen, Speicher, Werkstätten, auch Mühle oder Molkerei, sowie die Wohnhäuser der Beschäftigten (Landarbeiter, Verwalter). In vielen Fällen gehört zu der Gutsanlage auch ein Park oder Garten (als geplant gestalteter größerer Freiraum).

Der Begriff Gut ist ein staats- und standesrechtlich definierter Begriff. Güter können differenziert werden z.B. nach: Rittergüter, fürstliche Güter, Domänen, Amts-, Patrimonial- und Tafelgüter, Güter der Kirchen und Klöster, Stadtgüter und Beispielhöfe.

Betrachtet werden aber weiterhin aufgrund der Ähnlichkeit in der Wahrnehmung und in der möglichen Eignung für das Konzept auch vorhandene Burgen als Überbleibsel mittelalterlicher Befestigungsanlagen und Schlösser als ehemalige Machtzentren der Landesoberhäupter.

Jede Guts- und Parkanlage ist baulich und kulturhistorisch ein Einzelstück und muss auch als solches bei seiner Erhaltung und nachhaltigen Entwicklung betrachtet werden.

Den besonderen Wert der Kulturlandschaft macht jedoch auch gerade die Vielzahl, die Gesamtheit der vorpommerschen Guts- und Parkanlagen aus. Es soll daher untersucht werden, ob grundlegende Voraussetzungen geschaffen werden können für:

- die Sicherung und Erhaltung der Guts- und Parkanlagen in ihrer (möglichst vollständigen) Gesamtheit,
- die Dokumentation und Erforschung historischer und kultureller Hintergründe zu Guts- und Parkanlagen,
- Maßnahmen, die die Guts- und Parkanlagen stärker in das öffentliche Bewusstsein rücken und als Identitätsmerkmal der Region darstellen,
- die Förderung und überregionale Vermarktung der Guts- und Parkanlagen,
- die Einleitung wichtiger regionalpolitischer Prozesse für die Entwicklung der Guts- und Parkanlagen,
- die Schaffung günstiger Rahmenbedingungen für die Entwicklungsabsichten und Nutzungskonzeptionen einzelner Akteure,
- eine übersichtliche Förderlandschaft, die die Nutzung der Guts- und Parkanlagen für Unternehmer und Investoren als Geschäftsfeld attraktiv macht.

Der Aufbau des Konzeptes erfolgt in 6 Schritten:

- Erfassung und Bewertung der Ausgangssituation
- Leitidee
- Strategie
- Handlungsoptionen
- Wirkungsprognose
- Projektbeispiele

### **Erfassung und Bewertung der Ausgangssituation**

In dem ersten Arbeitsschritt soll eine Übersicht über die Situation der Guts- und Parkanlagen in der Planungsregion erfolgen. Der Gesamtbestand der Anlagen soll weitestgehend erfasst und kategorisiert werden. Dazu wurde mit Unterstützung der Landkreise eine Befragung der Eigentümer bzw. der Nutzer durchgeführt. Zusätzlich wurden in persönlichen Gesprächen mit Eigentümern und Betreibern Erfahrungen und Anregungen aufgenommen. Weiterhin wurden Informationen aus öffentlich zugänglichen Quellen (z.B. Literatur, Telefon- und Branchenbüchern, Archive, Internet, Kartenmaterial) ausgewertet und öffentlich zugängliche Grundstücke besichtigt. Die verschiedenen Datenquellen wurden weitgehend abgeglichen und ergänzt, dennoch sind Abweichungen in den



Erfassungsstichtagen und Erfassungstiefen möglich, da nur eine begrenzte Anzahl von Anlagen durch die Autoren besucht werden konnte. Die Archivierung der Einzeldaten ist bei Herrn Hübner verfügbar. Neben den bestehenden Guts- und Parkanlagen wurden auch solche erfasst, die nur noch in Überresten vorhanden sind bzw. von denen nur noch der ehemalige Standort erkennbar ist. Unauffindbare Guts- und Parkanlagen (lediglich aus Urkunden überliefert) wurden nicht erfasst.

Die Kategorisierung bezieht sich auf Daten wie örtliche Lage und politische Zuordnung, qualitative und quantitative Daten zu Baulichkeiten und Parkanlagen.

Aus den Ergebnissen der Bestandserfassung ergeben sich Rückschlüsse auf:

- allgemeine und spezielle Ursachen der Probleme und Hemmnisse, zusammengefasst zu Problemfeldern und
- Auswirkungen auf die regionale Entwicklung und den Arbeitsmarkt.

### **Leitbild**

Ausgehend von der allgemeinen Situation in der Region und der Bestandsbewertung wird in einem dritten Schritt ein Leitbild für den Umgang mit den vorpommerschen Guts- und Parkanlagen entwickelt. Dabei werden die übergeordneten Ziele der Raumordnung und Landesplanung zugrunde gelegt. Erkenntnisse aus vergleichbaren nationalen und internationalen Entwicklungsprozessen fließen mit ein. Grundlegende Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für die zielgerichtete Entwicklung werden im Leitbild formuliert.

### **Strategie**

Um das angestrebte Leitbild für die Revitalisierung der vorpommerschen Guts- und Parkanlagen möglichst zeitnah und effizient erreichen zu können, wird eine Gesamtstrategie entwickelt, die sich auf die Entwicklung der vorpommerschen Guts- und Parkanlagen als Ganzes bezieht. Zur Umsetzung der Gesamtstrategie ist eine Vielzahl von Einzelmaßnahmen in verschiedenen Bereichen erforderlich. Hierfür werden Einzelstrategien empfohlen, die sich aus der Bearbeitung der festgestellten Problemfelder ergeben.

### **Handlungsoptionen**

Als Handlungsoptionen werden die Arbeitsbereiche benannt, in denen bereits kurzfristig erste Maßnahmen eingeleitet werden können, um den angestrebten Entwicklungsprozess in Gang zu bringen bzw. zu intensivieren. Für die Handlungsoptionen werden konkrete Aufgaben formuliert, die zur Erreichung des Leitbildes beitragen.

### **Wirkungsprognose**

In dem letzten Arbeitsschritt werden wirtschafts- und arbeitsmarktpolitische Auswirkungen einer Entwicklung und Revitalisierung der Guts- und Parkanlagen in Vorpommern prognostiziert. Zugrunde gelegt werden die empfohlenen Strategien. Es werden Chancen der Revitalisierung benannt. Für den effizienten Abschluss des Fachkonzeptes wird eine Diskussion und Beurteilung der Wirkungsprognose in den regionalpolitischen Gremien vorgeschlagen.

Eine regionalwirksame Veränderung der Situation zum Erhalt und zur Entwicklung der vorpommerschen Guts- und Parkanlagen muss von den Entscheidungsträgern gewollt werden.

Sofern das der Fall ist, wird eine klare regional- und landespolitische Grundsatzposition notwendig, die weitere Arbeitsschritte und Detaillierungen zur Bearbeitung des Handlungsfeldes 'vorpommersche Guts- und Parkanlagen' rechtfertigt und veranlasst. Dies wäre gleichzeitig ein wichtiger Schritt zu einer steigenden Bedeutung der vorpommerschen Guts- und Parkanlagen in der politischen Wahrnehmung.

## 2 Bewertung des Bestandes vorpommerscher Guts- und Parkanlagen

### 2.1 Beschreibung der Betrachtungsraumes

#### 2.1.1 Geografische Lage und Gebietsabgrenzung

In dem Fachkonzept wird der Gesamtbestand der Guts- und Parkanlagen innerhalb der Planungsregion Vorpommern betrachtet. Die Planungsregion umfasst die Landkreise Rügen, Nordvorpommern, Ostvorpommern, Uecker-Randow sowie die kreisfreien Städte Stralsund und Greifswald.



Die Planungsregion liegt im äußersten Nordosten der Bundesrepublik. Ende 2005 werden jedoch die nächstliegenden Ballungsräume Berlin und Hamburg mit der Fertigstellung der Bundesautobahn A 20 deutlich schneller erreichbar sein. Dadurch werden jedoch auch neue Standortqualitäten und -unterschiede entstehen (autobahnahe / -ferne Standorte). Im Gegenzug zum Straßenverkehr verschlechtert sich die Erreichbarkeit durch den Schienenverkehr beinahe mit jedem Fahrplanwechsel.

Innerhalb der Region sind durch die Aktivitäten der Usedomer Bäderbahn neue Anbindungsqualitäten im Schienenverkehr entstanden, weitere Verbindungen sind geplant.

## 2.1.2 Soziale und wirtschaftliche Strukturen

Die ländlichen Räume sind geprägt durch eine geringe Bevölkerungsdichte, eine hohe Arbeitslosigkeit und eine ungenügend ausgebaute technische und soziale Infrastruktur. Die insgesamt schwach entwickelte Wirtschaft ist land- und forstwirtschaftlich geprägt, verarbeitende Industrie gibt es kaum. Handwerk und Gewerbe entwickeln sich in kleinem Maße. In einzelnen Teilbereichen der ländlichen Räume ist der Tourismus als Wirtschaftsbereich bereits stark entwickelt und wird weiter erfolgreich ausgebaut.

Die aktuelle Landesprognose zur Bevölkerungsentwicklung in der Planungsregion Vorpommern zeigt, dass die Gesamtbevölkerung im Jahr 2004 von 483.913 Personen bis zum Jahr 2020 um ca. 17% auf 399.262 Personen zurückgeht.

Bei der Bewertung dieser Zahlen ist jedoch zu berücksichtigen, dass in den Oberzentren Greifswald und Stralsund diese Zahlen stagnieren bzw. nur leicht rückläufig sind.

Der Bevölkerungsrückgang betrifft hauptsächlich die jüngere Bevölkerung unter 40 Jahre und ausschließlich den ländlichen Raum.

Raum	gesamt 2004	0 - 40 J. 2004	älter 40 J. 2004	gesamt 2020	0 - 40 J. 2020	älter 40 J. 2020	Diff. absolut	Diff. In %
Planungs- region	483.913	207.000	276.913	399.262	136.967	262.295	-84.651	-17%
Greifswald	51.374	24.523	26.851	52.185	26.305	25.880	+411	+2%
Stralsund	57.928	24.523	33.385	54.006	21.690	30.316	-3.922	-7%

Auszug aus der Landesprognose zur Bevölkerungsentwicklung

Infolge des tief greifenden wirtschaftlichen Strukturwandels ist seit 1990 ein starker Rückgang der Arbeitsplätze zu verzeichnen. Die aktuellen Arbeitslosenzahlen betragen zurzeit im Durchschnitt ca. 21%. In einzelnen Gemeinden werden allerdings Werte von fast 40% erreicht.

Die Stärkung der Wirtschaft ist – unter Beachtung des Natur- und Kulturerbes - wichtigste Aufgabe bei der Entwicklung der ländlichen Räume, um die Arbeitsmarktlage zu verbessern und die Wettbewerbsfähigkeit bundes- und europaweit zu erhöhen. Die wirtschaftliche und infrastrukturelle Entwicklung muss in verstärktem Maße gefördert werden. Damit soll einem weiteren Bevölkerungsrückgang entgegengewirkt und die ausreichende Auslastung der Infrastruktureinrichtungen sichergestellt werden. Mit Möglichkeiten, die Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig zu stärken und die Attraktivität Mecklenburg-Vorpommerns insgesamt zu fördern, kann ebenfalls der Entleerung dieser Räume begegnet werden. Dazu sind für die hier ansässige Bevölkerung gezielt Fördermaßnahmen zu entwickeln, um deren wirtschaftliche Existenz und Chancen persönlicher Entfaltung zu sichern. Diesem Ziel soll vor allem auch die Entwicklung der vorpommerschen Guts- und Parkanlagen dienen.

### 2.1.3 Siedlungsstrukturen

Die Siedlungsstruktur der Region Vorpommern ist geprägt durch nur wenige größere Zentren und eine Vielzahl kleinerer Siedlungen. Die Gesamteinwohnerzahl beträgt derzeit rund 500.000 Einwohner (28,6% der Gesamtbevölkerung M-V). Von den 317 Gemeinden der Region haben 236 eine Wohnbevölkerung von weniger als 1.000 Einwohnern, davon 147 Gemeinden sogar weniger als 500 Einwohner.

Der größte Teil der Guts- und Parkanlagen liegt in Bereichen, die im Regionalen Raumordnungsprogramm als ländliche Räume kategorisiert sind. Die ländlichen Räume nehmen insgesamt 91% der Planungsregion Vorpommern ein. Hier liegen 294, das heißt 93% aller Gemeinden.

Die heutigen Gebietsstrukturen der ländlichen Gemeinden mit großen landwirtschaftlichen Wirtschaftseinheiten basieren auf den Guts-Strukturen aus der Zeit des beginnenden 20. Jahrhunderts. Allerdings führte die Auflösung und Umformung der landwirtschaftlichen Betriebe seit 1990 zu einer nicht unbedeutenden Aufgabe der Nutzung historischer Bauten im ländlichen Raum. Mit dem zunehmenden Verfall der vorpommerschen Guts- und Parkanlagen ist auch der Fortbestand der Orte akut gefährdet, so dass es dringend notwendig ist, eine wirtschaftlich tragfähige Nutzung der vorpommerschen Guts- und Parkanlagen zu sichern.

## 2.2 Analyse des Bestandes vorpommerscher Guts- und Parkanlagen

### 2.2.1 Historische Entwicklung

Die Entstehung der vorpommerschen Guts- und Parkanlagen ist ein Resultat der typischen Kleinstaaterei vom Mittelalter bis in das 19. Jahrhundert hinein. Bis heute ist Vorpommern eine Region mit vorrangig ländlicher Besiedlung, basierend auf den Gutsstrukturen der spätfeudalen Zeit.

Noch am Anfang des 20. Jahrhunderts wurden in Vorpommern 51% (Durchschnitt - Deutsches Reich 22%) der landwirtschaftlichen Nutzflächen durch Güter von mehr als 100 ha Fläche bewirtschaftet. Im Untersuchungsraum der Planungsregion 3 Vorpommern existieren:

- 11 Burgen als Überbleibsel ehemaliger mittelalterlicher Befestigungsanlagen
- 10 Schlösser als ehemalige Machtzentren der jeweiligen Landesoberhäupter
- etwa 750 Gutshäuser / Gutsparken als Basis der Wirtschaft- und Siedlungstätigkeit

Die über Jahrhunderte hinweg strukturbildende Dominanz der Gutsanlagen für die Ausprägung des vorpommerschen ländlichen Siedlungsbildes wurde in den dreißiger Jahren des 20. Jahrhundert durch die massive Aufsiedlung von Gebieten mit Bauern zum Beispiel aus Westfalen im Rahmen der 'Reichsnährstands'-Programme deutlich abgeschwächt. Eine weitere Auflösung der zentralen Siedlungsfunktion der Gutsbetriebe erfolgte nach dem 2. Weltkrieg durch den Entzug der wirtschaftlichen Basis der Landgüter mit der Bodenreform. Die dabei entstandenen Neubauernstellen benötigten ebenso wie die Aufsiedlungen vor dem 2. Weltkrieg andere Siedlungs- und Bauformen, die sich bis heute vor allem in lang gestreckten Straßendörfern (z.B. Lüskow, Wahlendow, Kreuzmannshagen oder Ahrenshagen) zeigen. Typischerweise haben diese Dörfer bis heute oft keinen erkennbaren Kern ausgeprägt, an dem zentrale ländliche Funktionen vorzufinden sind.

Nach 1945 wurden die Flächen der Gutsbetriebe in der Sowjetischen Besatzungszone durch die Bodenreform in kleinste, wirtschaftlich oft nicht überlebensfähige Parzellen aufgeteilt. Unter der Losung 'Junkerland in Bauernhand' waren alle Güter über 100 ha betroffen. Bekanntestes Beispiel im Land war die Aufteilung der Besitzungen des Fürsten zu Putbus.

Im Land Mecklenburg, in dem 1939 etwa 1,2 Mio. Einwohner lebten, wurden ab 1945 etwa 200.000 Flüchtlinge und 1,8 Mio. Vertriebene aufgenommen, wobei die Belegung der Gutshäuser eine Methode zur schnellen Beschaffung von Wohnraum war.

Nach dem Fehlen der ursprünglichen Eigentümer und dem Wandel der Lebensbedürfnisse war das baldige Verschwinden der Gutshäuser in den Jahren nach Kriegsende scheinbar eine Frage der Zeit.

Mit dem Befehl 209 der sowjetischen Besatzungstruppen erfolgte eine Degradierung der Gutsanlagen als Baumaterialreserve auf Abbruch. Viele Gutsanlagen wurden damit zu Wüstungen.

Die Bildung größerer landwirtschaftlicher Betriebsformen nach 1960 durch Maßnahmen der Zwangskollektivierung von Bauern führte dagegen wieder zu eher gutsähnlichen Strukturen auch im ländlichen Siedlungsbild. Durch die Konzentration von größeren landwirtschaftlichen Wirtschaftseinheiten wurden auch erhebliche Wohnungskapazitäten für Beschäftigte erforderlich, für die mehrgeschossigen Wohnungsbauten wie zum Beispiel in Kandelin oder in Spantekow errichtet wurden. Um diese herum entstanden nicht selten dann auch soziale Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten sowie Versorgungseinrichtungen.

Nicht zufällig ist es auch, dass gerade große Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften (LPG) oder Volkseigene Güter (VEG) ehemalige Gutsanlagen, Herrenhäuser oder Schlösser als Betriebssitz wählten. Andere Nutzungen waren z.B. als Gemeindezentrum, Kulturhaus, Schule oder Dorfkonzern. Hiermit konnte eine stattliche Anzahl der historischen Bauten durch Nutzung erhalten werden. Der oftmals zur Gutsanlage dazugehörige Park wurde jedoch in vielen Fällen, wenn er noch nicht zur Brennholzgewinnung verwendet wurde, durch die Umwandlung zu Bauland für Eigenheime, Garagen, Spiel- oder Sportplätze zerstört.

Die Auflösung und Umformung der Betriebe nach 1990 führte wiederum zu einer nicht unbedeutenden Aufgabe der Nutzung historischer Bauten im ländlichen Raum, da die neuen landwirtschaftlichen Betriebe in der Regel kleiner und dezentraler waren sowie Eigentumsfragen an Boden und Gebäuden einen anderen Stellenwert erhielten. Hinzu kommt die immer weiter voranschreitende Rationalisierung aller landwirtschaftlichen Bereiche, welche historische Anlagen für die heutige landwirtschaftliche Nutzung häufig als ineffektiv und unattraktiv bewertet.

## 2.2.2 Kultur- und wirtschaftshistorische Bedeutung

Die heute noch existenten Guts- und Parkanlagenanlagen verkörpern etwa 800 Jahre Bau- und Architekturgeschichte aller Stilrichtungen. Als Kulturdenkmale sind diese Orte Depots mit Hinterlassenschaften von Adligen, Kirchenvertretern, Politikern, Philosophen und Künstlern. Sie bezeugen die Leistungskraft der Menschen im historischen Vorpommern.

Gutsanlagen stellen die historisch gewachsenen Kristallisationskerne vieler heutiger Dörfer dar. Aufgrund der Größe der Landgüter und häufig auch ihrer Lage im Raum waren sie in der historischen Entwicklung Vorpommerns eine solide Basis für eine erfolgreiche landwirtschaftliche Produktion. Darüber hinaus nahmen sie lange Zeit aber auch soziale, administrative und rechtliche Funktionen wahr.

Wird die Entwicklung der vorpommerschen ländlichen Siedlungsstruktur in ihrer Gesamtheit betrachtet und mit den aktuellen demographischen Prognosen verbunden, so ist eine Feststellung unbedingt hervor zu heben:

Mit der Auflösung eines landwirtschaftlichen Gutes als wirtschaftlichem und siedlungsstrukturellem Kristallisationskern und dem Verfall der Gutsanlage hat das Herz des jeweils betroffenen Ortes aufgehört zu schlagen. Die dramatischen Folgen dieser Entwicklung werden voraussichtlich in den nächsten Jahren deutlich hervor treten. Die ländlichen Ortschaften, denen es in den nächsten Jahren nicht gelingt, eine wirtschaftlich tragfähige Revitalisierung ihrer Gutsanlage zu erreichen und die auch keine andere Alternative entwickeln können, werden mit großer Sicherheit die stärksten Wanderungsverluste bis hin zur drohenden Wüstung zu erwarten haben. Der Verfall einer Gutsanlage ist deshalb mit Recht als großes Risiko für den Fortbestand eines ländlichen Ortes zu bewerten. Das Risiko ist umso größer, je geringer andere wirtschaftliche Perspektiven im Ort entwickelt sind. In Verbindung mit dem Rückgang der Bevölkerungszahl ist hier eine deutliche Gefahr für die Siedlungsstruktur insbesondere des peripheren ländlichen Raumes erkennbar. Verfall und Preisgabe einer Gutsanlage bedeutet in dieser Hinsicht viel mehr als den Verlust von kulturhistorischer Substanz. Er lässt sich darüber hinaus als Verlust an Siedlungsstruktur, an Wirtschaftsbasis des ländlichen Raumes und als Verlust an sozialen und wirtschaftlichen Möglichkeiten kennzeichnen.

Andererseits birgt gerade die Fortführung oder Erhaltung der Gutsanlagen in lokaler Hinsicht für die betreffenden Orte und auch auf regionaler Ebene ein beachtliches Potential, welches große wirtschaftliche und soziale Kreativität entfalten kann. Um den schwierigen demographischen Prozessen des ländlichen Raumes in den kommenden Jahren positive Ansätze entgegenstellen zu

können, empfiehlt es sich, vor allem Ortszentren mit ihrem früheren Wirtschaftskern prägnant zu fördern.

### 2.2.3 Kategorisierung der Anlagen

Zur Datenerfassung der im Rahmen des vorliegenden Regionalkonzeptes interessierenden ländlichen Guts- und Parkanlagen war die konkrete Definierung des Erfassungsrahmens in Form von Erfassungskategorien eine Voraussetzung.

Damit werden für alle weiteren fachspezifischen Auswertungen leicht überschaubare Gruppen von Guts- und Parkanlagen mit differenzierten qualitativen und quantitativen Aussagen ermöglicht. Unterschiedliche Datenquellen waren miteinander abzugleichen und zu ergänzen.

In vorliegender Arbeit wurden Guts- und Parkanlagen in den nachfolgenden Kategorien erfasst:

#### Anlage unsaniert:

Keine vorhandene Dokumentation, Anlage vor weiterer Zerstörung durch Klima, Vandalismus und Bautätigkeit wenig oder nicht geschützt, Anlage kann sich in Nutzung befinden

#### Anlage gesichert:

Dokumentation vorhanden, Baulichkeiten / Parkanlage vor weiterer Zerstörung durch Klima, Vandalismus und Bautätigkeit geschützt

#### Anlage in Rekonstruktion:

Dokumentation der Gesamtanlage vorhanden und Baulichkeiten / Parkanlage vor weiterer Zerstörung durch Klima, Vandalismus und Bautätigkeit geschützt. Die Rekonstruktion erfolgt auf Basis klarer Planungsziele.

#### Anlage mit Konzeption:

Dokumentation der Gesamtanlage vorhanden, Baulichkeiten / Parkanlage vor weiterer Zerstörung durch Klima, Vandalismus und Bautätigkeit geschützt, Wirtschafts- und Nutzungskonzept für die Anlage ist ebenso vorhanden wie ein Träger bzw. Eigentümer

#### Anlage in Betrieb:

Bewirtschaftung / Nutzung der Anlage ist vorhanden. Diese setzt keine Rekonstruktion der Anlage voraus.

Die im Folgenden aufgeführten Begriffe Cluster und Netze werden ausführlich unter Kapitel 4.2. erläutert.

#### Cluster:

Die Nutzung entspricht der eines vollständigen touristischen lokalen Angebotsprogrammes mit hoher Besucherfrequenz.

#### Netze:

Die Nutzung der Anlage wird mittels vieler wirtschaftlicher Aktionsfelder wie Beherbergung, Gastronomie, lokaler Natur-, Kultur-, Historien- und Kunsttourismus, Erzeugung und Vertrieb lokaler landwirtschaftlicher Produkte sichergestellt. Es erfolgt eine sanfte nicht immer ganzjährige Nutzung der vorhandenen Bausubstanz mit wechselnder moderater Besucherfrequenz.



Der erfasste Gesamtbestand an Guts- und Parkanlagen in der Planungsregion Vorpommern beträgt 772 Anlagen. Aufgrund der Aufgabenstellung des Konzeptes war eine vollständige Erfassung aller Anlagen nicht leistbar. Es wird von etwa weiteren 80 Anlagen ausgegangen, die nicht berücksichtigt werden konnten. Die vollständige Aufarbeitung und Vertiefung der Daten kann das Thema eines nachfolgenden Projektes sein.

Von den 772 erfassten Anlagen entfallen:

210	auf den Landkreis Nordvorpommern (NVP)
233	auf den Landkreis Ostvorpommern (OVP)
226	auf den Landkreis Rügen (RÜG)
103	auf den Landkreis Uecker-Randow (UER)

Über nachfolgende Kategorien sind im Rahmen der Datenerhebung Gesamtaussagen mit der entsprechend erläuterten Interpretation möglich.

Die nachfolgenden Aussagen sind Mischaussagen aus Erhebungen der besuchten Anlagen sowie den übernommenen Angaben aus den nicht persönlich besuchten Anlagen. Beide Quellgruppen wurden als Grundlage für eine durchgeführte Hochrechnung genutzt.

**Cluster 78 Anlagen (10%)**

Davon	bereits als Cluster genutzt	26 Anlagen (3%)
	als Cluster potentiell nutzbar	52 Anlagen (7%)

**Netze 619 Anlagen (80%)**

Davon	bereits im Netz nutzbar	153 Anlagen (24%)
	potentiell im Netz nutzbar	466 Anlagen (76%)

**Anlagen ohne Konzept 75 Anlagen (10%)**

Für diese Anlagen war eine Zuordnung aufgrund der vorliegenden Unterlagen derzeit noch nicht möglich.

**Positiv-Beispielanlagen 107 Anlagen (21%)**

Positiv-Beispielanlagen sind Anlagen mit hohem denkmalpflegerischen Wert, mit gutem Sanierungszustand und mit besonderer kulturhistorischer Bedeutung.

Die wichtigste Voraussetzung ist eine vorhandene wirtschaftliche Ausstrahlung auf das Umfeld.

**Anlagen ohne Park 116 Anlagen (15%)**

Diese Anlagen verfügen gegenwärtig über keinen Park als eigene erkennbare Fläche, sondern lediglich über Baulichkeiten.

**Anlagen ohne Baulichkeiten 140 Anlagen (18%)**

Diese Anlagen verfügen über keine Baulichkeiten, sondern lediglich über einen Park.

**Anlagen mit Park 656 Anlagen (85%)**

Diese Anlagen lassen sich nochmals wie folgt unterteilen:

1 ha bis 5 ha Fläche:	453 Anlagen
5 ha bis 10 ha Fläche:	152 Anlagen
10 ha bis 20 ha Fläche:	44 Anlagen
über 20 ha Fläche:	7 Anlagen

Der Schwerpunkt liegt bei den 1 - 5ha großen Anlagen. Insgesamt handelt es sich um etwa 2.493 ha Gesamtfläche an Parkanlagen im Untersuchungsraum (gerundet 2.500 ha).

## Anlagen mit Baulichkeiten

632 Anlagen (82%)

Mit Erhebung der Bruttogeschoßflächen der Baulichkeiten sind direkte Aussagen über das Investitionsvolumen bei baulichen Rekonstruktionen bezifferbar.

Die Erhebung erfolgte über eine visuelle Schätzung der Bausubstanz anhand von Fotos des Gebäudebestandes je Anlage und direkten konkreten Angaben der Betreiber.

Der Gesamtbestand strukturiert sich nach Nutzungsart in

4 Anlagen	entspricht 1%	bis 100 m <sup>2</sup>	BGF
48 Anlagen	entspricht 8%	101 bis 200 m <sup>2</sup>	BGF
360 Anlagen	entspricht 57%	201 bis 500 m <sup>2</sup>	BGF
142 Anlagen	entspricht 22%	501 bis 1.000 m <sup>2</sup>	BGF
42 Anlagen	entspricht 7%	1.001 bis 1.500 m <sup>2</sup>	BGF
14 Anlagen	entspricht 2%	1.501 bis 2.000 m <sup>2</sup>	BGF
22 Anlagen	entspricht 2%	über 2.000 m <sup>2</sup>	BGF
Gesamtfläche:		369.900 m <sup>2</sup>	BGF

Der Schwerpunkt im Gebäudebestand liegt eindeutig bei den Gebäuden von 200 m<sup>2</sup>-500 m<sup>2</sup> BGF, was nach heutigen Maßstäben gemessen einem 3-Familienhaus entspricht.

Diese Angaben beinhalten nur die Flächen der Hauptgebäude. Nebenanlagen (Wirtschaftsgebäude, Stallgebäude etc.) sind bei dieser Aufstellung nicht enthalten. Der Erhalt und die Nutzung dieser Gebäude sind jedoch von großer Bedeutung für die Funktionsfähigkeit einer Anlage. Die Gesamtfläche dieser Nebenanlagen konnte nicht ermittelt werden. Es wird angenommen, dass ein Teil dieser Nebenanlagen hochwertig genutzt wird. Dafür wird ein Flächenaufschlag von pauschal 25% kalkuliert.

Die Bruttogeschoßfläche beträgt danach 493.200 m<sup>2</sup> BGF (Gerundet 500.000 m<sup>2</sup>)

Die Nutzung der Anlagen mit Baulichkeiten wird wie folgt gegliedert.

223	Anlagen mit Wohnnutzung
36	Anlagen mit Hotel / Beherbergung intensiv
150	Anlagen mit Hotel / Beherbergung extensiv
22	Anlagen mit Hofladen
15	Anlagen mit Nutzung als Schule / KITA
22	Anlagen mit Nutzung als Medizinische Einrichtung
72	Anlagen mit Nutzung als LW / FW-Betrieb
30	Anlagen mit Nutzung als Museale Einrichtung
44	Anlagen mit Nutzung als politischer Verwaltungssitz
158	Anlagen ungenutzt - Leerstand

Es ist zu berücksichtigen, dass innerhalb einer Anlage Mehrfachnutzungen möglich sind.

## Erhaltungszustand der Anlagen

Nach Hochrechnungen der vorhandenen Angaben gliedern sich die Guts- und Parkanlagen im Erhaltungszustand wie folgt:

Anlagen unsaniert (Leerstand, ruinös, zweckentfremdet genutzt):	30%
Anlagen unsaniert, notdürftig genutzt:	34%
Anlagen vorbildlich saniert und in Nutzung:	28%
Anlagen in Realisierung (Rekonstruktion läuft)	8%

### 2.2.4 Identifizierte Problemfelder

Die Hemmnisse und Probleme bei der Erhaltung und Entwicklung der Guts- und Parkanlagen in Vorpommern sind vielfältig.



Generell kann ein zu gering ausgeprägtes öffentliches und politisches Bewusstsein konstatiert werden, das zu großen Teilen aus einer über 40 Jahre währenden Diskreditierung der Gutsanlagen resultiert sowie aus unrealistischen Wertvorstellungen in Bezug auf die Anlagen.

In der Region wurde nach 1990 ein intensiver Entwicklungsprozess für die Tourismusschwerpunkträume eingeleitet, der auf vorhandene Strukturen aufbauen konnte. Der Tourismus als Wirtschaftszweig und die damit verbundene Wertschöpfung konnte dadurch in diesen Gebieten in einem relativ kurzen Zeitraum einen hohen Stellenwert erreichen. Gerade die Musterbeispiele zur Erhaltung historischer Bausubstanz (z.B. in den Seebädern der Insel Rügen, der Insel Usedom und dem Ostseebad Heiligendamm) zeigen, dass mit dem Erhalt und der Revitalisierung vorhandener Substanz ein enormer wirtschaftlicher Nutzen freigesetzt werden kann. Die aufwendig sanierte historische Bausubstanz bildet einen Vermarktungsschwerpunkt.

Sofern für Guts- und Parkanlagen ein ähnliches Interesse geweckt und ein vergleichbar intensiver Entwicklungsprozess in Gang gesetzt werden kann, wären wahrscheinlich viele der Hemmnisse und Probleme relativ einfach auszuräumen.

Aus Gesprächen mit Eigentümern und Nutzern von Guts- und Parkanlagen, mit Vertretern aus Politik und Verwaltungen und auch aus Erfahrungen mit eigenen Projekten in Vorpommern kristallisiert sich heraus, dass es eine Reihe von grundsätzlichen Problemen gibt, die bei nahezu jedem Projekt auftreten und denen man daher schon eine gewisse Allgemeingültigkeit zuweisen muss. Die Aufzählung ist sicher nicht vollständig. Ein offensives Herangehen an die Problemlösung ist erforderlich.

### Problemfeld 1 Image und Vermarktung

- ° Die Region wird als **strukturschwacher ländlicher Raum** mit starken Entwicklungsproblemen charakterisiert. Der Ruf als Wirtschaftsstandort ist schlecht und hemmt die Investitionsbereitschaft.
- ° Als **Tourismusregion** ist Vorpommern überregional bekannt. Dabei zählt die historische Bäderarchitektur zu den Vermarktungsschwerpunkten. Die große Anzahl an ebenso bedeutender Guts- und Parkanlagen ist weniger bekannt.
- ° Erhebliche **Potentiale für die Imageverbesserung** sind noch ungenutzt, z.B. in den Bereichen ländlicher Tourismus, ökologische Landwirtschaft, regionale Kunst und Kultur, regionale Produkte und geschichtliche Entwicklung.
- ° Vorpommersche Guts- und Parkanlagen haben im **öffentlichen Wertbild** nur einen geringen Stellenwert. Sie stellen z.B. für kleine Kommunen oftmals nur eine große finanzielle Belastung dar. Es fehlen Ideen und Konzepte für langfristig wirtschaftlich tragbare Nutzungen.
- ° Die Bevölkerung sieht in einer Guts- und Parkanlagen nicht selten ein **'Millionengrab'**. Forciert wird diese Wahrnehmung häufig durch Konflikte mit den 'neuen Eigentümern' nach 1990. 40 Jahre einer diskreditierenden Betrachtung dieses Teils der deutschen Geschichte sind ein weiterer Grund für das öffentliche Desinteresse.
- ° Die geringe Bedeutung des ländlichen Raumes steht auch in der **politischen Wahrnehmung** im Widerspruch zu seiner Problemlast. Ländliche Räume sind der 'Rest' außerhalb der Ordnungsräume. Dabei ist der Ländliche Raum kein homogener Raum, sondern muss differenziert betrachtet werden.

### Problemfeld 2 Finanzierung

- ° Vorpommern ist eine der **finanzschwächsten Regionen** der Bundesrepublik mit einem schlechten Ruf als Wirtschaftsstandort. Die Investitionsbereitschaft ist sehr niedrig. Der Bedarf an öffentlichen Zuschüssen wird noch dauerhaft sehr hoch sein.
- ° Die **Unterstützungsbereitschaft der Kreditwirtschaft** hat stark abgenommen. Aufgrund der Beurteilung nach allgemeinen überregionalen Standards (BASEL II - Bestimmungen der Kreditwirtschaft) bleiben positive regionale Ansätze unberücksichtigt.
- ° **Das hohe wirtschaftliche Risiko** bei Erwerb / Sanierung einer historischen Anlage wird unterschätzt. Auch der langfristige Kapitalbedarf für die dauerhafte Betreuung einer Guts- und Parkanlage wird durch den Nutzer / Eigentümer oftmals unrealistisch eingeschätzt.
- ° **Die öffentliche Förderung** für private touristische Vorhaben ist in der gesamten Region möglich. Die parallel notwendigen kommunalen Maßnahmen für Erschließung und Infrastrukturentwicklung sind dagegen nur in festgelegten Tourismusräumen förderfähig.

- Kleine, finanzschwache Gemeinden - und damit der größte Teile der Gemeinden im ländlichen Raum – können öffentliche Fördermittel nicht in Anspruch nehmen, da sie den **nötigen Eigenanteil** in der festgeschriebenen Höhe nicht aufbringen können.
- Eine **Vielzahl der Fördermöglichkeiten** der unterschiedlichen Ressorts wird aufgrund von Unkenntnis und schwierigen, langwierigen Antrags- und Genehmigungsverfahren nicht abgerufen. Die Möglichkeit, verschiedene Fördermöglichkeiten sinnvoll zu kombinieren, besteht nur sehr selten.
- Für gebrauchte Immobilien wird die **Eigenheimzulage** nicht in vollem Umfang zuerkannt und berechnet sich nur auf den Kaufpreis. Erforderliche Investitionen, die häufig den Kaufpreis weit übersteigen, können nicht geltend gemacht werden.

### Problemfeld 3 Standortfaktoren

- Zunehmende **demographische Deformierung** durch Bevölkerungsrückgang, überproportional der jüngeren Generationen und damit verbunden der Abbau der sozialen Infrastruktur.
- Verliert ein Ort seine Guts- und Parkanlagen, verstärken sich die **Abwanderungsbewegungen** und alle negativen Folgeerscheinungen bis zur Aufgabe des Ortes
- Hohe Arbeitslosigkeit, geringe Kaufkraft, geringe Kapitaldecke bei der ländlichen Bevölkerung führen zu einer zunehmenden **ökonomischen Entleerung**.
- Ungenügend ausgebaute **technische Infrastruktur** in den Orten (schlechter Zustand der öffentlichen Verkehrsfläche, unzureichende Erschließung für eine intensivere Nutzung der Guts- und Parkanlagen, Abbau des öffentlichen Verkehrsnetzes)
- In großen Teilen der Region **hoher Schutzstatus** von Natur und Landschaft, teilweise bis zur Blockierung alternativer Entwicklungen.
- Die **Abtrennung** der ursprünglichen räumlichen Verbindung zwischen Gutshaus und landwirtschaftlichen Flächen beschränkt die Nutzungsmöglichkeiten.

### Problemfeld 4 Kommunikation und Information

- **Konflikte zwischen Vorhabensträger und Bevölkerung**, entstehend aus Gewohnheitsrechten und persönlichen Befindlichkeiten (persönliche Kommunikationsebene).
- **Konkurrenz und gestörte Kommunikation** zwischen Nutzern und Kommune sowie bei den Nutzern untereinander (lokale Kommunikationsebene).
- **Fehlende Informationen** und unzureichende Informationsverbreitung über Bestand, historische Entwicklung und Bedeutung der Anlagen (regionale Kommunikationsebene)
- Die Entwicklung einer Guts- und Parkanlage erfordert einen erhöhten verwaltungstechnischen und organisatorischen Aufwand. Fehlender Entscheidungsspielraum auf der Sachbearbeitungsebene führt zu langwierigen und unübersichtlichen Verfahren (**'Dienst nach Vorschrift'**).
- **Hoher Koordinierungsaufwand** (z.B. bei der Bildung von Netzwerken oder gemeinde- / amtsübergreifenden Konzepten) durch die kleinteiligen Verwaltungseinheiten.
- Mittlerweile gibt es bereits eine **unübersichtliche Vielzahl** von Vereinen und Institutionen, die sich um den Erhalt der vorpommerschen Guts- und Parkanlagen kümmern. Der Wirkungsradius ist sachlich und räumlich oft sehr klein, die finanziellen Möglichkeiten gering. Eine Bündelung dieser Kräfte auf einer gemeinsamen Plattform könnte erheblich mehr Wirkung entfalten und ein deutlich höheres Interesse auf sich ziehen.

### Problemfeld 5 Rechtslage

- **Fehlender Rechtsstatus** schränkt Nutzungsmöglichkeiten ein. Bei der Abwägung öffentlicher Interessen steht dem Erhalt und der Revitalisierung von Guts- und Parkanlagen derzeit nur eine untergeordnete Bedeutung zu.
- Die **Überregulierung** durch eine unüberschaubare Vielzahl von Gesetzen und Verordnungen schränkt Eigeninitiative und Selbstverantwortung ein, z.B. sind Nutzungsänderungen bei Anlagen, die sich im Außenbereich nach BauGB befinden nur sehr eingeschränkt möglich.
- **Diskrepanzen** zwischen denkmalrechtlichen und naturschutzrechtlichen Belangen.
- Ungeordnete und unklare **Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse**.

## 2.2.5 Regionale Planungsstruktur

Die regionale Raumentwicklung wird durch das Regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP VP) gesteuert. Die darin formulierten Entwicklungsziele werden in dem Regionalen Entwicklungskonzept Vorpommern (REK) detailliert und untersetzt. Darauf aufbauend werden in kleinräumigeren Betrachtungen z.B. Entwicklungskonzepten der Landkreise, integrierten Entwicklungskonzeptionen (IREK), Machbarkeitsuntersuchungen, Bedarfs- und Strukturanalysen für z.B. Golfplatzplätze etc., weitere Entwicklungschancen aufgezeigt, gesammelt und hinterlegt. Die Anwendung dieser Rahmenprogramme obliegt den Akteuren vor Ort aus Politik, Wirtschaft und Kultur.

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung beziehen sich unter anderem auf eine:

- Nachhaltige Stärkung der Wirtschaft
- Sicherung und Schaffung ausreichender Arbeitsplätze
- Erhaltung und Wiederherstellung der Ursprünglichkeit der Landschaft
- Erhaltung von Kultur- und Naturdenkmälern

In den Zielen der regionalen Raumordnung gibt es dabei einen eindeutigen Bezug auf die Erhaltung und Entwicklung der Guts- und Parkanlagen:

- Die Land-, Forst- und Nahrungsgüterwirtschaft, Dienstleistungen, Bauwirtschaft und Tourismus stellen die tragenden Wirtschaftszweige dar.
- Der Tourismus soll als ganzjähriger Wirtschaftszweig entwickelt werden. Er besitzt seine Spezifik und Anziehungskraft in dem natürlichen Potential der besonderen Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Natur und Landschaft.
- Die Grenzlage zu Polen wird als Standortvorteil verstanden.
- Die typischen Dorfstrukturen und Ortsbilder sollen erhalten bleiben und eine harmonische Entwicklung gefördert werden. Die überkommenen Siedlungsstrukturen sind zu bewahren und entsprechend den Anforderungen an das Wohnen und Wirtschaften im Ländlichen Raum zu erneuern bzw. weiterzuentwickeln.
- Der Tourismus ist eine bedeutende Erwerbsquelle durch gute natürliche Gegebenheiten. Die Kulturlandschaft und kulturhistorischen Sehenswürdigkeiten sollen vorrangig für Ruhe, Erlebnis, sportorientierte, landschaftsbezogene Erholungs- und Urlaubsformen dienen. Tourismusanlagen sollen harmonisch und naturverträglich in das Siedlungs- und Landschaftsbild eingepasst werden. Die natürliche Attraktivität der Landschaft im Zusammenhang mit der historisch gewachsenen Kulturlandschaft ist eine Grundvoraussetzung für einen interessanten individuellen Urlaub. Angebotsnischen stellen z.B. Urlaub beim Fischer, Urlaub auf dem Keramikhof und familienfreundliche Reiterhöfe dar.
- Guts- und Herrenhäuser mit ihren Parkanlagen sollten, wenn möglich, für touristische Zwecke nutzbar gemacht werden. Der kulturhistorische Wert der Gebäude und Parkanlagen im Zusammenhang mit ihrer Landschaftseinbindung soll dabei erhalten bleiben.

In Bezug auf die touristische Entwicklung ist festzustellen, dass in dem RROP VP Schwerpunkträume und Entwicklungsräume für den Tourismus festgelegt sind. Ausgespart (weiße Fläche) aus den Tourismusräumen bleiben Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege, Gebiete für Rohstoffsicherung sowie Flächen, die für touristische Nutzungen weniger geeignet sind.

In den Tourismusschwerpunkträumen soll der Tourismus in besonderem Maße gefördert werden. Entsprechend der o.a. Kategorisierung liegen aber 675 der 772 Guts- und Parkanlagen nicht in Tourismusschwerpunkträumen. Entsprechend den Förderprogrammen der Gemeinschaftsaufgabe 'Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur' ist für diese Anlagen zwar die Förderung einer privaten Entwicklungsmaßnahme im Tourismus / Wirtschaftssektor möglich. Unerlässliche begleitende kommunale Entwicklungen und Strukturmaßnahmen können mit diesen Programmen jedoch nicht bzw. nicht ausreichend gefördert werden.

In dem RROP ist allerdings auch festgeschrieben, dass der ländliche Raum kein homogener Raum ist, er muss hinsichtlich seines Entwicklungspotentials differenziert betrachtet werden. Hierin liegt die Chance, durch geeignete Ideen und Konzepte kommunale und private Initiativen zu fördern.

## 2.2.6 Vergleichbare Nationale und Internationale Entwicklungen

### Deutschland

‘STIFTUNG PREUSSISCHE SCHLÖSSER UND GÄRTEN BERLIN-BRANDENBURG’

[www.spsg.de](http://www.spsg.de)

Es handelt sich um eine der ältesten Stiftungen in Deutschland, welche sich der Bewahrung des preußischen Kulturerbes verpflichtet hat.

Hier ist besonders der Anteil der Länder Berlin, Brandenburg und Sachsen-Anhalt sowie der Bundesrepublik Deutschland als Stiftungsmitglieder zu erwähnen.

Das preußische Kulturerbe wird durch zentrale Standorte überschaubar dargestellt und institutionalisiert.

### Deutschland

Verein ‘GARTENRÄUME – HISTORISCHE PARKS IN SACHSEN-ANHALT’

[www.gartenraeume-sachsen-anhalt.de](http://www.gartenraeume-sachsen-anhalt.de)

Der Verein ist ein Modellprojekt für ein denkmalpflegerisch-touristisches Netzwerk des Landes Sachsen-Anhalt zur Wiederentdeckung, Wiederherstellung, und touristischen Erschließung von etwa 1.000 Garten- und Parkanlagen.

Neben dem Erhalt der historischen Parkanlagen ist Kulturlandschaftsneuschöpfung nach der Kohle (postindustriell) eine besondere lokal spezifische Aufgabe des Vereins in Richtung einer lokalen AGENDA 21.

Der Verein wirkt damit an einer umwelt- und wirtschaftspolitischen Aufgabe von nationaler Tragweite mit.

Sachsen-Anhalt als wirtschaftsschwächste Region Deutschlands neben Mecklenburg-Vorpommern erschließt mit diesem Modellprojekt einen eigenen Wirtschaftszweig.

### Deutschland – Polen – Schweden

internationale Vereinigung ‘STIFTUNG SCHWEDISCHES KULTURERBE IN POMMERN’

[www.schwedisch-pommern.org](http://www.schwedisch-pommern.org)

Diese Stiftung hat sich der Bewahrung des schwedischen Kulturerbes in der ehemaligen Provinz Schwedisch-Pommern verschrieben. Dazu gehört die wissenschaftliche Aufbereitung und Publikation von Elementen des geistigen und gebauten schwedischen Kulturerbes ebenso wie die Schaffung einer wirtschaftlichen Grundlage über Mitgliedschaften, Sponsoren und ehrenamtliche Mitarbeiter.

Die Vereinigung betreibt auch die Erhaltung und Revitalisierung von Guts- und Parkanlagen im Gebiet der ehemaligen schwedischen Einflussphäre.

### Großbritannien

Vereinigung des ‘THE NATIONAL TRUST’

[www.nationaltrust.org.uk](http://www.nationaltrust.org.uk)

Der NATIONAL TRUST verwaltet über 300 hervorragende historische Gebäude, über 200 Garten- und Parkanlagen, über 600 Meilen Küstenwanderwege, über 240.000 Hektar Naturschutzgebiete und über 50 dazugehörige Parkplätze für Besucher in England, Wales und Nordirland.

Die Vereinigung wird vertreten durch Gebäude- und Parkeigentümer, Lokalpolitiker, Mitglieder des Adels, Landeigentümer und beitragszahlende Natur- und Kunstliebhaber bzw. -Wissenschaftler als Mitglieder ohne eingebrachte Güter sowie vielen Sponsoren.

Diese somit selbständige und materiell unabhängige Vereinigung reinvestiert Gewinne aus Eintrittsgeldern, Pachten, Gastronomie, Beherbergung und Verkaufserlösen von Produkten in die Unterhaltung und Erweiterung des Anlagennetzes.

Auslöser für diese Entwicklung war der ökonomische Druck, der in den 70-er Jahren mit der Einführung einer hohen Körperschaftssteuer für Besitzer von großen Immobilien und Ländereien entstand. Nur durch Öffnung und Erschließung dieser Anlagen für Besucher war diesem Steuerdruck zu entgehen und eröffnete letztlich die Finanzierung der anders unmöglichen Pflege und Werterhaltung dieser Anlagen.

Die Anlagen des NATIONAL TRUST bilden ein Netz und somit eine gegenseitige Ergänzung durch die kulturhistorische Angebotsvielfalt für Besucher.

Der NATIONAL TRUST verbindet auf gewinnbringende Weise englische Lebensart und Kulturlandschaftserhaltung durch Agrotourismus.

## Italien

Urlaub auf dem historischen Bauernhof 'ROTER HAHN'

[www.roterhahn.it](http://www.roterhahn.it)

Diese Vereinigung des Südtiroler Bauernbundes betreibt unter dieser Marke Agrotourismus auf historischen Bauernhöfen (Beherbergung, Gastronomie, Aktivurlaub, Ernährungsethik, Naturerleben) in einer Kulturlandschaft mit etwa 400 Burgen und Schlössern zwischen Urzeit und Morgen in alpiner Klarheit und mediterraner Lebensfreude und ländlichem Brauchtum.

Das ökonomische Ziel ist die Erhaltung der ländlichen Kulturlandschaft mit deren Erbbauernhöfen und der Almenwirtschaft mit der Erzeugung hochwertiger traditioneller Landwirtschaftsprodukte.

Es besteht Klarheit über den nachhaltigen Zusammenhang von traditionellen Bauernhof-Kulturlandschaftserhaltung und Naturschutz.

Die Vereinigung arbeitet mit zentralisiertem Marketing und tritt nach außen mit einem einheitlichen Firmenkonzzept auf. Die Vereinigung bietet ihre Dienstleistungen über das Internet weltweit mit marktüblichem Niveau an.

Die Beispiele zeigen deutliche Trends im Umgang mit dem historischen Erbe:

- Entwicklung eines neuen Wirtschaftszweiges '**Agrotourismus**' mit der Kopplung von Wirtschaft, nachhaltiger Landwirtschaft, Kultur, Geschichte, Natur und Tourismus und Präsentation als lokale Tourismusmarken.
- Daraus resultierend ein deutliches extensives (qualitatives) Wachstum lokaler Wirtschaftszonen durch die regionalen Impulse der neuen Wirtschaftszweige.
- Europaweit wachsendes **Interesse** der Bevölkerung am lokalen kulturhistorischen Erbe.

### 3 Leitbild für die vorpommerschen Guts- und Parkanlagen

**In der historisch gewachsenen Kulturlandschaft des ländlichen Raumes Vorpommern sind die Guts- und Parkanlagen mit zeitgemäßen Funktionen wirtschaftliche, soziale und kulturelle Zentren ihrer Ortschaften.**

Um dieses Leitbild auszufüllen sollen die vorpommerschen Guts- und Parkanlagen als ein bedeutendes Kultur- und Wirtschaftsgut einen wesentlich höheren Stellenwert in der Regionalentwicklung einnehmen als bisher. Der Erhalt und die Revitalisierung einer möglichst großen Anzahl der Guts- und Parkanlagen müssen zur regionalen Aufgabe und zur Landesaufgabe werden. Abgänge von Anlagen sind so weit wie möglich zu vermeiden. Die Nutzung des Bestandes ist unabdingbare Voraussetzung für den Erhalt.

In der Gesamtbetrachtung ist zu berücksichtigen, dass nicht für jede einzelne Anlage eine nachhaltige Nutzung, die Voraussetzung für die Entwicklung ist, gefunden werden kann.

Der bloße Erhalt der vorpommersche Guts- und Parkanlagen etwa als Museumslandschaft ist nicht realistisch, weil dafür dauerhafte Subventionen notwendig wären. Die vorpommerschen Guts- und Parkanlagen gehören zu den wichtigsten Potentialen der Region und sollten entsprechend genutzt werden. Durch die Bewahrung der einzigartigen Kulturlandschaft mit wertvollen historischen Zeugnissen der vorpommerschen Geschichte sollen auch deutliche positive Auswirkungen auf die Region ausgelöst werden und dadurch ein gesellschaftlicher Rückkopplungsprozess angestoßen werden. Diese regionalen Wirkungen müssen in Zukunft als **die entscheidende Voraussetzung** für die Förderung mit öffentlichen Mitteln angesehen werden.

Positive regionale Auswirkungen sind:

- Nachhaltige Stärkung der Wirtschaft
- Steigerung der Lebensqualität im ländlichen Raum
- Schaffung und Sicherung zusätzlicher Arbeitsplätze
- Erhaltung und Wiederherstellung der Ursprünglichkeit der Landschaft
- Erhaltung von Kultur- und Naturdenkmälern

Die Entwicklung der vorpommerschen Guts- und Parkanlagen soll als parallel laufender Prozess mit der Bildung von Clustern und Netzen erfolgen. Vergleichbar sind diese Strukturen mit vorwiegend agrotouristisch geprägten Regionen z.B. in Großbritannien oder Italien (siehe Kapitel 2.2.6). In dem vorliegenden Regionalkonzept wird die mögliche Eignung einzelner Anlagen für eine Cluster oder Netzbildung anhand ausgewählter Kriterien bewertet.



## 4 Strategie

Um das angestrebte Leitbild für die Revitalisierung der vorpommerschen Guts- und Parkanlagen möglichst zeitnah und effizient erreichen zu können, wird eine Gesamtstrategie entwickelt. Zur Umsetzung dieser komplexen Vorgehensweise werden strategische Felder analog zu den in 2.2.4 identifizierten Problemfeldern benannt. Daraus resultierend werden mögliche Handlungsoptionen beschrieben.

### 4.1 Gesamtstrategie

#### **Vorpommersche Guts- und Parkanlagen als identitätsstiftendes Potential stärker bewusst machen**

Die Guts- und Parkanlagen gehören zum kulturellen Erbe Vorpommerns. Die historische und kulturelle Bedeutung der Anlagen muss wieder in das Bewusstsein der Öffentlichkeit gebracht werden.

Das Beschäftigen und Begreifen – auch die kritische Auseinandersetzung – mit den historischen Entwicklungen kann das Heimatgefühl stärken und die Bereitschaft, sich hier zu engagieren. Die Stärkung des öffentlichen Wertebewusstseins und der regionalen Identität sind wichtige Voraussetzungen für einen dauerhaften Handlungswillen aller Interessengruppen.

Es müssen Möglichkeiten und Angebote entwickelt werden, um den Menschen, insbesondere auch der jüngeren Generationen, die Geschichte zu vermitteln.

#### **Vorpommersche Guts- und Parkanlagen als Imagekomponente für die Region herausarbeiten**

Die hochwertig sanierte Bäderarchitektur gehört eindeutig zu den wichtigsten Potentialen im Tourismussektor. Auch einige wenige Guts- und Parkanlagen sind aufgrund ihres besonderen Profils bzw. ihrer kulturhistorischen Bedeutung überregional bekannt. Diese regionalen Beispiele und vergleichbare Internationale Beispiele (siehe Kapitel 2.2.6) zeigen, welche Bedeutung regionaltypische bauliche Anlagen als Imagekomponenten für eine Region erreichen können. Auch wenn die Mehrzahl der vorhandenen Guts- und Parkanlagen den eingangs genannten Bekanntheitsgrad sicher nicht erreichen wird, so sind doch bei der Weiterentwicklung der Guts- und Parkanlagen als Gesamtes Imagegewinne für die Region zu erwarten. Profitieren davon wird in erster Linie der Tourismus ('Themenmarketing'), aber auch andere Wirtschaftsbereiche wie z.B. ökologische Landbewirtschaftung, Dienstleistungsgewerbe.

#### **Vorpommersche Guts- und Parkanlagen als Wertschöpfungspotential nutzbar machen**

Einzelne Guts- und Parkanlagen werden bereits wirtschaftlich erfolgreich genutzt (z.B. Gutshaus Stolpe, Gutshaus Schlemmin, Gutshaus Rothenklempenow). Hier überwiegen touristische und kulturelle Nutzungen. Die positiven Beispiele zeigen Möglichkeiten auf, gleichzeitig muss konstatiert werden, dass neben dem finanziellen Risiko der hohe Verfahrensaufwand, auch infolge der geltenden Rechtslage, als größtes Hemmnis bei der Entwicklung festzustellen ist. Eine Vereinfachung der Verwaltungs- und Genehmigungsverfahren kann daher zu einer deutlichen Erweiterung des Nutzungsspektrums (Multifunktionalität) und damit auch zu mehr Nachfrage führen. Wirtschaftliche und soziale Kreativität muss gefördert werden. Fördernde Maßnahmen müssen individuell zugeschnitten werden. Unverzichtbar sind eine finanzielle Anfangsunterstützung sowie die verstärkte Nutzung eines Image- und Identitätsgewinnes.

#### **Vorpommersche Guts- und Parkanlagen als charakteristisches Merkmal der Kulturlandschaft erhalten**

Die heute überwiegenden flächenintensiv orientierten Betriebsstrukturen in der Landwirtschaft schließen eine Nutzung der Anlagen aus. Das hat eine Auflösung der Guts- und Parkanlagen als Kristallisationskerne der Orte und weitergehend eine verstärkte Abwanderung in den betroffenen Orten bis hin zur Wüstung zur Folge. Diese Negativ-Entwicklung muss verhindert werden.

Zukunftsfähige Chancen liegen z.B. in den Bereichen ökologische Landwirtschaft, Selbstversorgung, regionale Produktion. Voraussetzung ist die Zuordnung landwirtschaftlicher Flächen zu den Guts- und Parkanlagen. Außerdem kann Hilfestellung gegeben werden durch den Denkmalschutz und den Naturschutz.

## Erhalt der vorpommersche Guts- und Parkanlagen als gesellschaftliche Aufgabe wahrnehmen

Besonders wichtig für die Entwicklungsstrategie sind die Einbeziehung von Akteuren und die breite Unterstützung durch die Menschen in der Region. Regionale Akteure müssen die selbsttragenden Veränderungsprozesse initiieren und organisieren. Sie müssen die langfristige Stabilisierung und Erhaltung der Netzwerk- und Kooperationsstrukturen sichern. Es muss ein Bewusstsein für die eigenen Gestaltungsmöglichkeiten unabhängig von staatlicher Unterstützung entstehen.

Wirtschaftsakteure müssen den Entwicklungsprozess langfristig finanziell absichern. Auch im Hinblick auf die Nachhaltigkeit der Entwicklungsprozesse muss stärker versucht werden, Unternehmer gezielt in relevante Entwicklungsvorhaben einzubinden.

Neben der Stärkung der regionalen Identität kommt der Informationsbereitstellung und Transparenz eine große Bedeutung für die Motivation und Akzeptanz der Prozesse bei den Menschen in der Region zu. Direkte und indirekte Mitwirkungsmöglichkeiten müssen für alle gegeben sein.

## 4.2 Cluster und Netze

Die Zielstellung bei der Entwicklung der vorpommerschen Guts- und Parkanlagen ist der Erhalt der Anlagen als Bestandteil der vorpommerschen Kulturlandschaft. Gleichzeitig werden ausgehend von diesen Anlagen positive Auswirkungen auf die Region erwartet. Die Gesamtheit der Guts- und Parkanlagen besteht aus der Vielzahl von Einzelanlagen. Die Nutzung jeder dieser einzelnen Anlagen muss auf das übergeordnete Leitbild ausgerichtet sind.

Es soll dazu ein Prozess eingeleitet werden, der Cluster und Netze bildet.

Das Cluster ist eine einzelne Anlage mit den Funktionsbeziehungen zum unmittelbaren Umland, die Netze beziehen sich auf die Entwicklung der Guts- und Parkanlagen als Ganzes. Hierbei können sich verschiedene regionale oder thematische Netze überlagern.

Unter **Cluster** sind die Guts- und Parkanlagen zu verstehen, die eine herausragende Bedeutung in der Gesamtregion besitzen. Sie stellen eine eigenständige funktionelle Einheit dar und sind nicht primär auf das Netz der Guts- und Parkanlagen angewiesen. Das Funktionsprinzip basiert auf der direkten Einbeziehung des unmittelbaren Umfeldes (nachgeordnete Branchen wie z.B. Dienstleistungssektor, Handwerk, Kunst und Kultur...). Diese Anlagen entwickeln sich zu Zugpferden für ihr Umland mit starken wirtschaftlichen Impulsen. Dadurch wird auf breiter Basis eine regionale Entwicklung ausgelöst.

Geeignet für die Clusterbildung sind vorrangig Guts- und Parkanlagen ab einer Nutzfläche von etwa 1.000 m<sup>2</sup> (Summe der geeigneten Haupt- und Nebengebäude), da erst ab dieser Größenordnung wirtschaftlich tragfähige Konzepte greifen, die auch regionalwirksam sind. Das Gebäude muss für eine Wiedernutzung mit entsprechender Sanierung geeignet sein, dabei ist unter Umständen auch die Sanierung einer Ruine denkbar. Eine weitere Bedingung ist das weitgehend städtebaulich intakte Umfeld der Anlage. Es muss möglich sein, eine der geplanten Nutzung der Guts- und Parkanlage entsprechende Gestaltung und Nutzung des Umfeldes zu erreichen. Dazu gehört auch die Abstimmung der in vielen Fällen umfangreichen Infrastrukturmaßnahmen. Anderenfalls können die gestalterisch-funktionalen Diskrepanzen zwischen dem Umfeld und der Guts- und Parkanlage langfristig wieder zur Aufgabe der Anlage führen. Dazu ist es besonders wichtig, dass dieser Prozess durch die Kommune mit allen Mitteln unterstützt wird. Grundlage der Entwicklungen muss ein Gesamtkonzept sein, dass sowohl die Guts- und Parkanlage als auch das Umfeld einbezieht.

Zur Entwicklung eines Clusters wird ein individuelles Profil der Guts- und Parkanlage vorausgesetzt. Das wird möglich durch die Nutzung von Angebotsnischen und die Bedienung spezieller Themen, z. B. die Umnutzung einer Gutsanlage in ein Kräuterhotel, ein Internat, eine Schönheitsklinik oder eine Anlage für betreutes Wohnen. Ein Beispiel für ein typisches Cluster ist das Schlosshotel Schlemmin in Nordvorpommern mit Restaurant, Wellness- und Kulturangeboten, Sportanlagen und einem ausgedehnten Landschaftspark.

Anhand der in Kapitel 2.2.3 dargestellten Kategorisierung kann man in der Planungsregion Vorpommern von 26 Anlagen ausgehen, die bereits einem Cluster entsprechend genutzt werden. Weitere 52 Anlagen sind in dieser Form entwicklungsfähig.



Die Gesamtheit der vorpommerschen Guts- und Parkanlagen ist als **Netz** zu verstehen, das aus verschiedenen regionalen oder thematischen Netzen, die sich teilweise auch überlagern, besteht. Die darin zusammengeführten Anlagen sind für eine Clusterbildung aufgrund der städtebaulich-räumlichen Merkmale nicht geeignet. Eine wirtschaftliche tragfähige Basis für den gesamten Bestand kann nur entwickelt werden, wenn die Guts- und Parkanlagen in einem Netz kooperieren.

Charakteristisch für ein zukünftiges Netz der Guts- und Parkanlagen ist eine starke Einbindung in regionale Strukturen (Handwerk und Gewerbe, Landwirtschaft, Tradition und Kultur, Gesellschaft, Infrastruktur). Die Einzigartigkeit der Kulturlandschaft Vorpommerns kann nur durch die angestrebte Vernetzung unterschiedlicher kleinräumiger Nutzungen langfristig erhalten werden. Eine tragende Rolle spielt das Zusammenwirken von Kultur, Tradition, Landwirtschaft und Tourismus (Agrotourismus).

Die Flächenwirkung des zukünftigen Netzes ermöglicht gerade in den ländlichen Räumen eine Verbesserung der Arbeits- und Lebensbedingungen der Bevölkerung (Innenwirkung). Die so genannten weichen Standortfaktoren wirken sich positiv auf das Image der Region aus. Durch diesen Effekt werden Nachfrage und Investitionsbereitschaft gefördert (Außenwirkung).

Die Kombination verschiedener Branchen ist die wirtschaftliche Basis einer Anlage im Netz, z.B. Landwirtschaft und Tourismus.

Nach der vorliegenden Kategorisierung sind etwa 619 Anlagen für die Netzbildung geeignet. 153 Anlagen weisen bereits Entwicklungsansätze in diese Richtung auf. Zielstellung muss es sein, die vorhandenen Guts- und Parkanlagen flächendeckend einzubinden, damit eine effektive Wirkung des Netzes erreicht werden kann. Dafür sind 466 weitere Anlagen potentiell für die Netzentwicklung nutzbar.

Inhalte von regionalen oder thematischen Netze sind z.B.:

- Landwirtschaftliche Produktions- und Vermarktungsgemeinschaften, Hofläden.
- Ökologische Landbewirtschaftung und Anbau von Nischenprodukten, extensive Tierhaltung.
- Ausbau von Verkehrs- und Wegenetzen für Fahrrad- und Wandertourismus, Wassersport, Reitsport.
- Eventveranstaltungen mit regionalem Bezug, z.B. regionale Küche, regionale Kultur und Kunst.
- Ferien auf dem Gutshof, Verbindung von Wohnen und Ferienwohnungen
- Temporäre Einrichtung für Versorgung- und Dienstleistungen auf dem Land, z.B. Poststelle, Außenstelle Sparkasse, Außenstelle öffentlicher Verwaltungen, Gesundheitsversorgung, Kinder- und Seniorenbetreuung.

Cluster werden aufgrund der räumlichen Beziehungen in den meisten Fällen gleichzeitig Bestandteile der Netze sein. Durch diese Verknüpfungen kann die Wirksamkeit der Netze deutlich erhöht werden.

### 4.3 Darstellung ausgewählter Anlagen (Positive Beispiele)

Ein Beispiel für die Entwicklung im Netz ist das Gut **Owstin** bei Gützkow im Landkreis Ostvorpommern.

Aus einer völlig verfallenen Gutsanlage wurde in den letzten fünf Jahren eine wirtschaftlich arbeitende Anlage zur Produktion aus der Straußenzucht. Die Vermarktung der Produkte erfolgt über den eigenen Hofladen, Hofgastronomie und feste Lieferverträge mit Großabnehmern von Straußenfleisch. Die Gutsanlage ist bis auf das in Sanierung befindliche Gutshaus völlig saniert und für Besucher jederzeit zu besichtigen (gläserne Produktion).

In Owstin wurde wieder die direkte Beziehung zwischen einer Gutsanlage und angegliederter Landwirtschaftlicher Produktion vollzogen.



Daten:

- Neueröffnung der Anlage im Jahre 2001 als Straußenzuchtbetrieb durch Privatlandwirt
- Fläche: 20 ha Landwirtschaftliche Nutzfläche, ab 2007 insgesamt 35 ha
- Gutshaus: 500 m<sup>2</sup> BGF Sanierung bis 2007 zu Ferienwohnungen
- Gutspark: Fläche 1 ha in Rekonstruktion
- 3 Dauerarbeitskräfte
- Finanzierung: ohne Kredite und Fördermittel mit ca. 500.000 Euro Eigenkapital

Charakteristisch für die Entwicklung im Netz ist das Schloss **Ludwigsburg** bei Greifswald im Landkreis Ostvorpommern. Hier besteht die bislang erfolgreiche Entwicklung in einer Mischung aus zahlreichen Kunstevents, Markttagen für Pflanzen- Obst- und Gemüseverkauf, Seminaren zu Problemen des ländlichen Raums, sowie dem erklärten Ziel des erfolgreichen Betreibervereins zur Institutionalisierung eines Romantikerzentrums in Vorpommern.

Allen Aktivitäten liegt die schrittweise Restaurierung der gesamten Gutsanlage und der umliegenden teilweise geschützten Kultur- und Naturlandschaft zugrunde.

Daten:

- ab 1998 Arbeit des Fördervereins Schloss- und Gutshofanlage Ludwigsburg e.V.
- Gutshaus und Nebengebäude: 800 m<sup>2</sup> / 2.000 m<sup>2</sup> BGF in Sanierung
- Gutspark: Fläche 3,5 ha in Rekonstruktion
- Gutshofanlage: Fläche 3 ha in Rekonstruktion sowie Neustrukturierung
- Perspektive: Romantikzentrum, Kräutermarkt, Konzerthaus, ökologische Bildungsstätte
- Arbeitskräfte: Verein sowie 3 ABM
- Finanzierung: mit Fördermitteleinsatz von ca. 150.000 Euro



Ein weiteres Beispiel für die Entwicklung im Netz ist das Gut **Boldevitz** bei Bergen im Landkreis Rügen. Aus einer völlig verfallenen Gutsanlage wurde in den letzten zehn Jahren ein architektonisches Schmuckstück. Der wirtschaftliche Erfolg der Anlage ist durch die Realisierung eines sehr gediegenen Tourismusangebotes wie Ferienappartements, Golfplatz, Schwimm- und Angelteiche gerahmt von einem hervorragend und authentisch rekonstruierten Park mit einem sehenswerten Dorf erreicht worden. In Boldevitz besteht eine gestalterische Einheit zwischen Gutsanlage, Gutsdorf und Landschaft.

Daten:

- Neueröffnung der Anlage im Jahre 2001 als Urlaubsziel
- Gutshaus: 500 m<sup>2</sup> BGF und weiteren 500 m<sup>2</sup> BGF in Nebengebäuden (Ferienwohnungen)
- Gutspark: Fläche 5 ha vollständig rekonstruiert
- 10 Vollzeitbeschäftigte
- Finanzierung: Kredite / Fördermittel mit ca. 5,0 Mio. Euro

Die Gutsanlage **Zinzow** bei Anklam im Landkreis Ostvorpommern entwickelt sich in Richtung Cluster. Die Initiative an dieser Stelle geht durch die Familie Vielhaber aus, die als Neubürger einen vorbildlichen wirtschaftlichen Neuanfang unter Mithilfe vieler Behörden des Landkreises Ostvorpommern entwickelten.

Realisiert wurde das durch die vorbildliche Rekonstruktion des Gutshauses zum Hotel, Ferienwohnungen und für gehobene Gastronomie sowie die schrittweise Rekonstruktion der Gutsanlage für Pferdesport, ein Museum für Kutschen verschiedenster Art, den Ausbau der Alten Brennerei als Galerie, die Rekonstruktion des Landschaftsparks zum Skulpturengarten sowie die geplante Installation eines Kompetenzzentrums für Renaturierung in Ostvorpommern.

Die Idee der Rekonstruktion dieser Anlage Werkstattcharakter zu verleihen ist nicht nur eine wirtschaftliche Alternative, sondern beinhaltet viele neue geistige Ansätze für die zukünftige inhaltliche Perspektive der Anlage.

Daten:

- ab 1998 Kauf und Rekonstruktion des Gutshauses
- Fläche: 10 ha LNF
- Gutshaus und Nebengebäude: 1.500 m<sup>2</sup> / 2.000 m<sup>2</sup> BGF in Saniert bzw. in Sanierung
- Gutspark: Landschaftspark Fläche 8 ha rekonstruiert
- Perspektive: Pferdesport, Kunstgalerie, Skulpturenpark, Kompetenzzentrum für Renaturierung,
- 2 Dauerarbeitsplätze
- Finanzierung: mit Fördermitteleinsatz von ca. 3,5 Mio. Euro



**Schlemmin** im Landkreis Nordvorpommern ist ein klassisches Beispiel für ein Cluster.

Das Profil der ganzjährig betriebenen Anlage besteht aus einem Schlosshotel mit Gastronomie der gehobenen Klasse für Tagungen, größere Feierlichkeiten, ländliche Events und zum Luxusaufenthalt von Urlaubsgästen. Umrahmt durch ein Vollprogramm aus Erlebnisgastronomie, Wellness, Gesundheitstherapie, Aktivsport in historisch vorbildlich hergerichteten Gebäuden und Parkräumen. Das Angebot wird ergänzt durch eine ausgesprochen schöne umliegende Kulturlandschaft mit vielen Guts- und Parkanlagen sowie nahen Nationalparks und Naturschutzgebieten. Schlemmin vermittelt einen typischen Eindruck ländlicher Lebensweise in Vorpommern des 19. Jahrhunderts. Die lokale wirtschaftliche Ausstrahlung der Anlage ist außerordentlich hoch.

Daten:

- Fläche: 10 ha LNF
- Gutsschloss: 3.500 m<sup>2</sup> BGF saniert bzw. in Sanierung
- Gutspark: Landschaftspark Fläche 10 ha vorbildlich rekonstruiert mit Kunstskulpturen
- Perspektive: Country- / Schlosshotel der gehobenen Klasse, Tagungsstätte, Wellness, Sport, Landurlaub, große Festveranstaltungen, Gourmetstandort, Konzertveranstaltungen,
- 27 Dauerarbeitsplätze
- Finanzierung: mit Fördermitteleinsatz von ca. 11,0 Mio. Euro



Ein Beispiel für die Cluster-Entwicklung ist das Gut **Rothenklempenow** bei Pasewalk im Landkreis Uecker-Randow.

Aus einer sanierungsbedürftigen Gutsanlage wurde in den letzten zehn Jahren ein europäisches Kulturzentrum. Der wirtschaftliche Erfolg der Anlage beruht auf der Symbiose von Architektur, Kultur welches ein sehr spezielles Tourismusprofil entwickelte. Rothenklempenow steht für eine typische ländliche vorpommersche Gutsanlage mit Park und Gutsdorf.

Daten:

- Neueröffnung der Anlage im Jahre 2000 als Kulturzentrum
- Gutshaus: 1.500 m<sup>2</sup> BGF und weiteren 500 m<sup>2</sup> BGF in Nebengebäuden
- Gutspark: Fläche 5 ha vollständig rekonstruiert
- 10 Vollzeitkräfte
- Finanzierung: Kredite / Fördermittel





## 4.4 Strategien für die Problemfelder

In den unter Kapitel 2.2.4 dargestellten Problemfeldern wurden ständig wiederkehrende Probleme und Hemmnisse zusammengefasst, die sowohl bei der Cluster- als auch bei der Netz-Entwicklung auftreten können. Die Bearbeitung dieser Problemfelder ist Voraussetzung für das Erreichen des Leitbildes. Es werden nachfolgende Strategien vorgeschlagen:

### Strategisches Feld 1 Image und Vermarktung

- Die **Probleme der Ländlichen Räume** (z.B. Auswirkungen der prognostizierten Entleerung und der landwirtschaftlichen Umstrukturierungen, die eine Verödung und langfristigen Verfall der Guts- und Parkanlagen nach sich ziehen) müssen ehrlich und umfassend dargestellt und bewertet werden.
- **Stärkung der regionalen Identität:** Erste wichtige Ansätze liegen in der Verbesserung des Geschichtsbewusstseins bei der Bevölkerung. Es muss der Wert der Kulturlandschaft vermittelt werden (z.B. die Guts- und Parkanlagen als Attraktion eines kleinen Ortes). Eine zentrale Institution muss für die Dokumentation und Forschung sowie die politische Bildung zuständig sein.
- **Partizipation bei Planung und Gestaltung:** Die Bevölkerung muss die Möglichkeit haben, den Entwicklungsprozess – auch zu ihrem eigenen Vorteil – mitzugestalten.
- **Gestaltung eines Politikfeldes 'Guts- und Parkanlagen':** Der Wert der vorpommerschen Guts- und Parkanlagen als Imagekomponente und die positiven wirtschaftlichen Auswirkungen auf die Region durch die Nutzung und In-Wert-Setzung müssen auch durch die politischen Gremien anerkannt und konsequent gefördert werden.
- Entwicklung von Marketingstrategien.

### Strategisches Feld 2 Finanzierung und Förderung

- Die Förderung der Gesamtheit der Anlagen (Cluster und Netze) muss ein **zentrales Intensiv-Förderfeld** sein.
- **Anpassung von Fördermaßnahmen an die vorhandenen Rahmenbedingungen:** Finanzintensive Nutzungsvorhaben werden in der Regel durch private Investoren getragen. Hier gilt es durch eine gezielte Intensivförderung (vergleichbar mit der Förderung in Tourismusschwerpunktgebieten) das wirtschaftliche Betätigungsfeld 'Guts- und Parkanlagen' für Unternehmer und Anleger interessant zu gestalten.
- In Abhängigkeit dazu müssen die überwiegend kleinen, finanzschwachen Gemeinden durch eine geeignete Förderpolitik in die Lage versetzt werden, die notwendigen **kommunalen Rahmenbedingungen** in Abstimmung zu privaten Investitionen und Nutzungen umsetzen zu können.
- **Schaffung von Rahmenbedingungen für lokale Nutzungskonzepte:** Ein allgemeiner Konsens zwischen den beteiligten Akteuren vor Ort ist dabei ein wichtiges Kriterium für eine intensive Förderung. Eine tragfähige Nutzungsidee und die Einigkeit der Akteure kann z.B. in umsetzungsorientierten Nutzungskonzepten (z.B. IREK, Machbarkeitsuntersuchungen, Bauleitplanungen) entwickelt und dargestellt werden. Ein weiteres wichtiges Kriterium muss der **Bezug zu dem übergeordneten Leitbild** sein.
- **Regionale Abstimmung lokaler Vorhaben:** Eine enge Abstimmung zwischen Förderkonzepten und regionalen Entwicklungskonzepten ist schon deswegen notwendig, um schädliche Konkurrenzkämpfe und Verdrängungsmechanismen zu vermeiden.

### Strategisches Feld 3 Standortfaktoren

- Orte mit noch vorhandenen Guts- und Parkanlagen sollen als **siedlungsstrukturelle Kristallisationskerne** behandelt werden, da in erster Linie von diesen Entwicklungsimpulse auf die ländliche Region ausgehen werden können. Diese Kristallisationskerne können vorhandene regionale Potentiale aufnehmen und verstärken, andererseits dann zügig private Folgeinvestitionen und damit regionale Entwicklung auf breiter Basis bewirken.
- **Eigeninitiative und Nutzungskreativität** als Potentiale zulassen und nutzen. Eine Entwicklung 'von unten' muss unbedingt gefördert werden.
- **Verbesserung der lokalen Infrastruktur.** Eine gut ausgebaute örtliche Infrastruktur ist Voraussetzung für qualifizierte Angebote z.B. im Tourismus, aber auch in anderen Wirtschaftsbranchen.

- **Netzwerkbildung:** In der Gesamtheit können die vorpommerschen Guts- und Parkanlagen nur als gut ausgebautes Netz überleben.
- Die **Stärken der ländlichen Region**, die gewachsene Kulturlandschaft mit ihren weiten, unverbauten Landschaftsteilen, die gesunde Umwelt, die Naturausstattung und die Kleinteiligkeit der Dörfer gelten als positive weiche Standfaktoren und haben Einfluss auf Investitionsentscheidungen.
- Wiederzuordnung und -Herstellung von **räumlichen Verbindungen** zwischen Gutshaus und landwirtschaftlichen Flächen zur Steigerung der Nutzungsmöglichkeiten.

#### Strategisches Feld 4 Kommunikation und Information

- Herstellen einer win-win Situation für alle Beteiligten. Es muss sich sowohl bei den aktiv als auch bei den passiv Beteiligten des Entwicklungsprozesses grundsätzlich die Erkenntnis durchsetzen, dass ein Vorankommen des Prozesses mit Gewinn für beide Seiten nur durch **gemeinsames Handeln** gelingen kann
- Informationsangebote schaffen und nutzen. **Kommunikationsstörer** wie Vorurteile, persönliche Befindlichkeiten und Angst vor Konkurrenz sind zu **überwinden**. Dadurch wird Energie zugunsten der gemeinsamen Zielstellung freigesetzt. Ehrlichkeit und Offenheit der zukünftigen Betreiber / Nutzer der Guts- und Parkanlagen sind dabei genauso wichtig wie die Einsicht notwendiger Veränderungen und die Überwindung von Vorurteilen von Seiten der Bevölkerung. Die Möglichkeiten zur Information und Beteiligung der Bevölkerung müssen da sein, sie müssen jedoch auch genutzt werden. Die Einbeziehung lokaler Ressourcen, aber auch Angebote für die einheimische Bevölkerung (sowohl an Arbeitsmöglichkeiten als auch zur Verbesserung der Lebensbedingungen sind wichtige Voraussetzungen für ein dauerhaftes gutes Zusammenleben zwischen 'Schlossherren' und Dorfbewohnern.
- Deutliche **Verbesserungen der internen und externen Kommunikation** können durch Netzwerke erreicht werden, durch die ständige Kontakte gepflegt und ausgebaut werden. Für die Organisation muss ein verantwortlicher Träger gestellt werden (hier ist auch ein externer Dienstleister möglich).
- Von den **treuhänderischen Verwaltungen** des Bundes wird eine **stärkere Berücksichtigung der Entwicklungsziele** kleinerer Gemeinde erwartet. Gemeinden müssen bei den Verhandlungen von politischer Seite unterstützt werden.

#### Strategisches Feld 5 Rechtslage

- Grundsätzlich muss der **Abbau der Bürokratie und Überregulierung** angegangen werden, da diese Zustände die größten Hemmnisse für unternehmerischen Mut und Eigenverantwortlichkeit sind. Dazu ist die aktive Mitwirkung und Unterstützung durch die Behörden notwendig. Den nötigen Handlungsrahmen müssen die regionalpolitischen Programme vorgeben.
- **Diskrepanzen aufgrund verschiedener Gesetzesgrundlagen**, z.B. beim Naturschutz- / Denkmalrecht versus regionalpolitische / wirtschaftliche Zielstellung müssen bereits in den Ämtern vorab geklärt werden und dürfen nicht zuungunsten des Vorhabensträgers zu langwierigen Verzögerungen der Verfahren führen.
- Ungeklärte Eigentumsverhältnisse bzw. Blockadehaltungen von Grundstückseigentümern können den Entwicklungsprozess dauerhaft behindern. Bei der **Klärung von Eigentumsverhältnissen** benötigen die Kommunen die Unterstützung der Behörden. Hier wird auch von den treuhänderischen Verwaltungen des Bundes eine aktivere Mitwirkung erwartet.

## 5 Handlungsoptionen

Als Handlungsoptionen werden die Arbeitsbereiche benannt, in denen bereits kurzfristig erste Maßnahmen eingeleitet werden können, um den angestrebten Entwicklungsprozess in Gang zu bringen bzw. zu intensivieren. Als Handlungsoptionen werden konkrete Aufgaben formuliert, die zur Erreichung des Leitbildes beitragen. Für die jeweiligen Maßnahmen werden verantwortliche Institutionen benannt (gekennzeichnet mit V:)

Der Revitalisierungsprozess muss als ein dauerhafter und kontinuierlicher Prozess in der Region verstanden werden. Erreichte Ergebnisse sollten dokumentiert werden, um im Vergleich zur festgestellten Ausgangssituation eine positive Erfolgskontrolle zu ermöglichen.

### Optionen der Raumplanung:

- Aufstellung eines raumordnerischen Zieles zum Schutz, zum Erhalt und zur Entwicklung der vorpommerschen Guts- und Parkanlagen  
V: Regionaler Planungsverband Vorpommern
- Aufstellung eines regionsübergreifenden Projektansatzes für die Anlagen und Einführung in das REK als Projekt mit sehr hoher Priorität  
V: Regionaler Planungsverband Vorpommern
- Initiierung von Einzelprojekten zur Revitalisierung von Guts- und Parkanlagen und Einführung dieser Projekte in das REK  
V: Landkreise, Wirtschaftsförderungsunternehmen, Private, Regionaler Planungsverband Vorpommern
- Spezielle Thematisierung der vorpommerschen Kulturlandschaft als regionalplanerisches Arbeitsfeld  
V: Regionaler Planungsverband Vorpommern
- Vorbereitung eines speziellen Vorrang-Status, welcher der Erhaltung und In-Wert-Setzung einer Guts- und Parkanlage eine gleichwertige Wichtung zu anderen öffentlichen Belangen (z.B. Denkmalrecht, Naturschutzrecht) zuerkennt.  
V: Regionaler Planungsverband Vorpommern, Landesplanungsbehörde
- Vorbereitung eines speziellen Wert-Status für Kulturlandschaft, der es ermöglicht, die Entwicklung von Kulturlandschaft als Ausgleichsmaßnahme für den baulichen Eingriff in Natur- und Landschaft zu nutzen (analog der Ausgleichspflicht nach LNatG).  
V: Landesplanungsbehörde, Umweltministerium
- Förderung von teilräumlichen Entwicklungskonzeptionen  
V: Regionaler Planungsverband Vorpommern, Landesplanungsbehörde, Landwirtschaftsministerium MV
- Erarbeitung einer Eigentumsübersicht für die landwirtschaftlichen Flächen zur Vorbereitung einer Neuordnung von Flächen für Landwirtschaft, Landnutzung und –Bewirtschaftung (z.B. Flächen im Besitz der BVVG oder geeignete Flächen aus dem Naturschutzbereich)  
V: Landwirtschaftsministerium MV

### Optionen Fördermittel:

- Einrichten einer Koordinierungs- und Beratungsstelle für Förderungs- und Finanzierungsmöglichkeiten  
V: Regionaler Planungsverband Vorpommern, Landesplanungsbehörde, Wirtschaftsministerium MV
- Entwicklung von Förderrichtlinien speziell für Guts- und Parkanlagen, die auch eine Kombination verschiedener Ressorts ermöglichen  
V: Wirtschaftsministerium MV
- In notwendigen Förderprogrammen ist zu beachten, dass zur Erzielung nachhaltiger Struktureffekte der Zusammenhang zwischen privater Investition und kommunaler Investition zu Voraussetzung ist.  
V: Wirtschaftsministerium MV, Ministerium für Arbeit und Bau MV
- Dorferneuerungsprogramme und z.B. eine Förderung mit Mittel aus dem Programm Leader+ können bei der Gesamtentwicklung unterstützend eingesetzt werden, um kleinere öffentliche und private Maßnahmen zu fördern, die sich aufgrund von Synergieeffekten entwickeln.  
V: Landwirtschaftsministerium MV

### Optionen Marketing:

- Außenmarketing: Intensivierung der überregionalen Vermarktung (z.B. durch die Schaffung einer regionalen Marke, Einsatz regionaler Produkte über Großküchen, Hotels, Gastronomie)  
V: Regionaler Fremdenverkehrsverband Vorpommern
- Marktforschung und Beobachtung intensivieren, (z.B. Wachstumsmarkt Kulturtourismus, Wachstumsmarkt Tourismus auf dem Lande)  
V: Regionaler Fremdenverkehrsverband Vorpommern
- Innenmarketing: Einrichtung eines öffentlichen 'Regionshauses' mit den Aufgaben Archivierung und Pflege des Datenbestandes, politische Bildung, Traditionspflege und Forschung  
V: Regionaler Fremdenverkehrsverband Vorpommern, Regionalmanagement
- Publikation und Präsentationen, regelmäßige Medienpräsenz zum Thema Guts- und Parkanlagen  
V: Regionaler Fremdenverkehrsverband Vorpommern, Regionaler Fremdenverkehrsverband Vorpommern, Regionalmanagement
- Kooperation mit küstennahen Tourismusräumen, Ausnutzung von Synergieeffekten  
V: Regionaler Fremdenverkehrsverband Vorpommern, Regionalmanagement
- Identifikation mit Hilfe bedeutender historischer Persönlichkeiten, z.B. der Adelsgeschichte durch das Rittergeschlecht der Behr's, in der Malerei durch Philipp-Otto Runge oder Caspar David Friedrich, in der Gartenkunst durch Joseph-Peter Lennè oder Ferdinand Jühlke, in Werken des Ernst-Moritz Arndt, Fritz Reuter oder Alwine Wuthenow

### Optionen Regionalmanagement:

- Definition, Koordination von Aufgabenfeldern für einen Entwicklungsprozess der Guts- und Parkanlagen, sowie deren Moderation und Kontrolle der Ergebnisse
- Aufbau und Pflege von Netzwerken und Lobbyarbeit für den Erhalt der Guts- und Parkanlagen
- Bündelung einzelner Initiativen in einen unabhängigen Dachverband
- Leistungsverbände initiieren, z.B. Landwirtschaft und Tourismus, Handwerk und Kunst, Natur und Gesundheit
- Verstärkte Unternehmersuche, z.B. durch Aufbau einer Immobilienbörse, Erarbeitung eines Projektkataloges mit ständiger Fortschreibung, in dem aktuelle Angaben zu Marktlage, Projekten, Fördermitteln etc. enthalten sind.
- Sektorübergreifende Zusammenarbeit fördern z.B. Ökologie und regionale Gastronomie, sanfter Tourismus und regenerative Energien.

V: Regionaler Planungsverband Vorpommern, Regionalmanagement

### Optionen öffentliche Verwaltung:

- Umsetzung des zu schaffenden besonderen rechtlichen Status für Guts- und Parkanlagen  
V: Landesplanungsbehörde
- Einräumen von Entscheidungsspielräumen auf der Sachbearbeiterebene zugunsten einer nachhaltigen Entwicklung der Guts- und Parkanlagen  
V: Landkreise
- Verwaltungsinterne Abstimmung der Stellungnahmen mit einer gemeinsamen Zielstellung zur Entwicklung der Anlagen  
V: Landkreise

## 6 Wirkungsprognosen

### 6.1 Wirkungen auf Investitionen und Arbeitsmarkt

#### 6.1.1 Bau- und Folgeinvestitionen

Für die in diesem Konzept beschriebene Entwicklung der großen Anzahl von Guts- und Parkanlagen in Vorpommern sind private und kommunale Investitionen in erheblichen Größenordnungen notwendig.

Die Umsetzung der Investitionen und die daran anschließende nachhaltige Bewirtschaftung der Anlagen werden sich bedeutend auf den Arbeitsmarkt in der Region auswirken.

Die volkswirtschaftlichen Effekte, die sich aus dem notwendigen Investitionsbedarf ergeben, werden auf Grundlage von Ergebnissen einer Untersuchung des Rheinisch-Westfälisches Institutes für Wirtschaftsforschung ermittelt und anhand von Beispielen und eigenen Erfahrungen gegen gerechnet.

Für diese Prognose wird der Idealzustand angenommen. Es ist den Autoren bewusst, dass es in der Betrachtung durch die Nichtberücksichtigung weiterer beeinflussender Faktoren und Kennwerte mit großer Wahrscheinlichkeit zu Abweichungen kommt. Zweck dieser Prognose soll jedoch sein, einen intensiven Diskussionsprozess anzuregen, in dem die große Bedeutung der Guts- und Parkanlagen in der regionalen Entwicklung allgemein erkannt wird und als wichtiges Handlungsfeld intensiv weiter bearbeitet werden muss.

Entsprechend der Hochrechnung unter Punkt 2.2.3 zu den vorhandenen Nutzflächen der Guts- und Parkanlagen ergibt sich folgendes notwendiges Bauinvestitionsvolumen für die Revitalisierung und in Wertsetzung der vorpommerschen Guts- und Parkanlagen:

Vorhandene Bausubstanz:

BGF	Kosten je m <sup>2</sup> BGF	Gesamte Bauinvestition
500.000 m <sup>2</sup> BGF an Gebäuden	Ø EURO 1.500	EURO 750,0 Mio.

Davon wurden entsprechend der Kategorisierung bisher 28% (entsprechend EURO 210 Mio.) bereits in die Rekonstruktion der Gebäude investiert.

	Noch notwendige private Bauinvestitionen
	EURO 540,0 Mio.

Zusätzlich sind die notwendigen kommunalen Bauinvestitionen für die Sanierung bzw. Neuerrichtung der örtlichen Infrastruktur und Erschließungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Hierfür werden entsprechend einer untersuchten Musteranlage ca. 25% der privaten Investitionen angenommen (entsprechend EURO 135,0 Mio.).

Vorhandene Parksustanz:

ha Parkfläche	Kosten je ha Parkfläche	Gesamte Bauinvestition
2.500	Ø EURO 50.000	EURO 125,0 Mio.

Davon wurden entsprechend der Kategorisierung bisher 20% (entsprechend EURO 25,00 Mio.) bereits in die Rekonstruktion der Parkanlagen investiert.

	Noch notwendige Bauinvestitionen
	EURO 100,0 Mio.

Danach ergeben sich noch notwendige Bauinvestitionen zum Erhalt und zur Rekonstruktion der vorpommerschen Guts- und Parkanlagen von insgesamt:

**Rund EURO 775 Mio.**



Durch den Bauindustrieverband Mecklenburg-Vorpommern wurde in diesem Zusammenhang auf eine Untersuchung aus dem Jahr 2001 des Rheinisch-Westfälisches Institutes für Wirtschaftsforschung hingewiesen. Auf Basis dieser Untersuchung geht die Bauindustrie von folgenden volkswirtschaftlichen Effekten durch das Bauen aus:

*‘Jeder Euro Bauinvestition löst in vor- und nachgelagerten Wirtschaftsbereichen Folgeinvestitionen von 1,3 Euro aus. Man spricht daher von einem Faktor für den Sekundäreffekt-Bau von 2,3.’*

Entsprechend der oben genannten Bauinvestitionssumme, die für den Erhalt und die Entwicklung der vorpommerschen Guts- und Parkanlagen ermittelt wurde, ergeben sich dazu in den vor- und nachgelagerten Wirtschaftsbereichen weitere Investitionen von insgesamt:

**Rund EURO 1.000 Mio.**

Im Weiteren stellt diese Studie als zusätzlichen positiven Effekt durch das Bauen heraus, dass:

*‘Für getätigte Bauinvestitionen sich aus dem Rückfluss der Unternehmens-, Einkommens- und Mehrwertsteuer sowie den Leistungen für die Sozialversicherungssysteme und eingesparten Sozialleistungen (z.B. Arbeitslosengeld) eine Selbstfinanzierungsquote von knapp zwei Dritteln ergibt.’*

## 6.1.2 Arbeitsmarkt

Auf der Basis von Untersuchungen des Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung aus dem Jahr 2001 ergibt sich insgesamt volkswirtschaftlich gesehen ein Beschäftigungseffekt von 25.000 Arbeitsplätzen je 1 Mrd. Euro Bauinvestition.

Diese Investitionen verteilen sich zu

- 52% auf den Bausektor und zu
- 48% auf vor- und nachgelagerten Sektoren.

Übertragen auf die prognostizierten Zahlen für die Entwicklung der Guts- und Parkanlagen in Vorpommern entspricht das

**19.500 Arbeitsplätzen.**

Es ist dabei zwischen temporären und Dauerarbeitsplätzen zu unterscheiden. In dem Bau- und dem vorgelagerten Sektor werden temporäre Arbeitsplätze, die unmittelbar von der Investition abhängig sind geschaffen. Dauerarbeitsplätze entstehen durch Betrieb, Bewirtschaftung und Unterhaltung der Anlagen im nachgelagerten Sektor. In diesem Konzept wird angenommen, dass dieser Bereich ca. 24% der Arbeitsplätze beträgt. Das entspricht ca.

**4.700 Dauerarbeitsplätzen**

Im Folgenden soll der Entwicklungsprozess nach Cluster und Netzen in seinen Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt idealisiert dargestellt werden

### Cluster:

Entsprechend der in Kapitel 2.2.3 dargestellten Kategorisierung kann man in der Planungsregion Vorpommern von 52 Anlagen ausgehen, die zusätzlich auf diese Weise entwickelbar sind.

Bei einem Cluster sind neben der Bewirtschaftung des Hauptbetriebes z.B. ein Hotel mit ca. 5 – 40 Arbeitsplätzen je nach Anzahl der Gastbetten und des Angebotes, weiterer Arbeitsplatzbedarf für zusätzliche touristische Angebote für z.B. Bauern- und Regionalmärkte, Reitsport, kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen vor Ort zu berücksichtigen.

Auf Grundlage der vorliegenden Machbarkeitsstudie für die Revitalisierung der Gutsanlage Janow im Landkreis Ostvorpommern (Bauamt Amt Krien, Bauamtsleiter Herr Berndt) wird hier eine beispielhafte Hochrechnung getroffen.

Anzahl der entwickelbaren Cluster	Ø Anzahl an Arbeitsplätzen / Cluster	Gesamtbedarf
52	36 AP	1.872 AP

**Netze:**

Entsprechend der in Kapitel 2.2.3 dargestellten Kategorisierung kann man in der Planungsregion Vorpommern von 466 Anlagen ausgehen, die zusätzlich auf diese Weise entwickelbar sind.

Charakteristisch für ein zukünftiges Netz der Guts- und Parkanlagen ist eine starke Einbindung in regionalen Strukturen (Handwerk und Gewerbe, Landwirtschaft, Tradition und Kultur, Gesellschaft, Infrastruktur). Eine tragende Rolle spielt das Zusammenwirken von Kultur, Tradition, Landwirtschaft und Tourismus (Agrotourismus). Die Kombination verschiedener Branchen ist die wirtschaftliche Basis einer Anlage im Netz, z.B. Landwirtschaft und Tourismus.

Auf Grundlage einer erfassten Beispielanlage (hier Gutsanlage Owstin / Landkreis Ostvorpommern) wird hier eine Hochrechnung getroffen.

Anzahl der Guts- und Parkanlagen im Netz	Ø Anzahl an Arbeitsplätzen / Anlage	Gesamtbedarf
466	3 AP	1398 AP

Ursprünglich waren die Guts- und Parkanlagen ländliche Zentren, von denen aus Landwirtschaft, Landnutzung und –Bewirtschaftung betrieben wurde. Im Sinne einer zukünftigen ganzheitlichen Entwicklung und in Wertsetzung des Potentials ‘Kulturlandschaft Vorpommern’, ist eine Zuordnung von landwirtschaftlichen Flächen und von Naturschutzflächen zu den Guts- und Parkanlagen anzustreben.

Dadurch können zusätzliche Effekte auf den Arbeitsmarkt ausgelöst werden, die hier beispielhaft angenommen werden:

**Natur- und sozialverträgliche Landwirtschaft**

Die Zuordnung von landwirtschaftlicher Nutzfläche (entsprechend den historischen Betriebstrukturen) eröffnet zusätzliche wirtschaftliche Perspektiven. Gemäß der Zielstellung der nachhaltigen, natur- und sozialverträglichen Bewirtschaftung wird nach der Untersuchung durch Herrn Hübner davon ausgegangen, dass die Zuordnung von durchschnittlich 25 ha pro Anlage ausreichend ist.

Nach dem Agrarbericht 2004 des Landes Mecklenburg-Vorpommern ist zur Bewirtschaftung in dieser Form ein Arbeitskräftebedarf von durchschnittlich 5 Arbeitsplätzen pro 100 ha erforderlich.

Landwirtschaftliche Nutzfläche in ha	Ø Anzahl an Arbeitsplätzen	Gesamtbedarf
Ca. 11.650	5 AP / 100 ha	580 AP

**Natur- und sozialverträgliche Landnutzung und -Bewirtschaftung**

Neben einer landwirtschaftlichen Nutzung, kann von den Guts- und Parkanlagen in den ländlichen Räumen Vertragsnaturschutz (z.B. in Form von Monitoring, naturschutzgerechter Grünlandwirtschaft) und die Entwicklung von Pallidokulturen auf Grenzertragsstandorten ausgehen. Durch Herrn Hübner wird eingeschätzt, dass für diese Form der Landnutzung und –Bewirtschaftung ca. 10.000 ha vorhandene und in dieser Form nutzbare Naturschutzflächen zur Verfügung stehen. Die Bewirtschaftung in dieser Form erfordert nach Einschätzung einen Arbeitskräftebedarf von durchschnittlich 5 Arbeitsplätzen pro 100 ha.

Fläche für Landnutzung und -Bewirtschaftung in ha	Ø Anzahl an Arbeitsplätzen	Gesamtbedarf
Ca. 10.000	5 AP / 100 ha	500 AP

## 6.2 Regionale und überregionale Wirkungen

Wie im vorangegangenen Kapitel dargelegt wurde, sind für die Revitalisierung der vorpommerschen Guts- und Parkanlagen erhebliche Investitionen erforderlich, die wiederum Arbeitsplätze in einer beachtlichen Größenordnung schaffen.

Die positiven Auswirkungen für die Region liegen auf der Hand:

- Wirtschaftliche Impulse im ländlichen Raum
- Verbesserung der Lebensqualität
- Stabilisierung der Bevölkerungszahlen
- Förderung der regionalen Identität und der emotionalen Bindung
- Erhalt der kulturhistorischen Anlagen und Revitalisierung der Orte

Diese regionale Entwicklung zeigt gleichzeitig überregionale Wirkungen:

- Verbesserung des wirtschaftlichen Images durch gute Standortbedingungen
- Erhöhung des Bekanntheitsgrades durch assoziierte Bilder (Vorpommern als 'Land der Guts- und Parkanlagen')
- Chance zur Ausprägung einer spezifischen ökologisch orientierten Landnutzung

## 7 Quellenverzeichnis

- /0/ Abts, Carola; Die Güter der Insel Rügen und ihre Gärten; Sonderheft S 12, Berlin 1998,  
Hrsg: Fachbereich 7 -Umwelt und Gesellschaft- der TU Berlin, Berlin;
- /0/ Albrecht, Dr. rer. nat. Wolfgang ; Albrecht, Dr. rer. nat. Gertrud: Bestandserhebung der Guts- und Parkanlagen in Mecklenburg-Vorpommern; Greifswald, 2003
- /0/ Autorenkollektiv der Ernst-Moritz-Arndt-Universität Greifswald, Sektion Biologie, Wiss. Studentenzirkel 'J.B. de Lamarck': Biologischer Exkursionsführer durch die Umgebung von Greifswald, Teil I und Teil II; Greifswald 1977
- /0/ Bock, Sabine; Helms, Thomas 1994: Schlösser und Herrenhäuser auf Rügen; Bremen, Edition Temmen
- /0/ Brandt, Arno, von Bothmer, Wilken und Rohde; Michael und Kooperation von NORD / LB Regionalwirtschaft, Universität Hannover und Gesellschaft zur Förderung der kommunalen Infrastruktur und der Fremdenverkehrswirtschaft mbH: Marketing für Gärten und Schlösser – Touristische Nutzungskonzepte für Gärten, Parks, Herrenhäuser und Schlösser;  
Hinstorff Verlag GmbH, 1. Auflage 2004
- /0/ Dreischmeier, Achim; Machbarkeitsstudie Gutsanlage Janow Gemeinde Neuendorf B, Landkreis Ostvorpommern, November 2003
- /0/ Feige, Dr. Mathias, Heßler, Heike, dwif-Consulting GmbH, Berlin:  
Landestourismuskonzeption Mecklenburg-Vorpommern 2010 – Kurzfassung
- /0/ Giese, Karen; Die Gutsanlagen Süd-Ost Rügens und deren Bedeutung für die touristische Entwicklung der Region; Diplomarbeit 2002, TU Dresden;
- /0/ Heckmann, Hermann und Stiftung Deutscher Kulturrat, Mecklenburg-Vorpommern: Historische Landeskunde Mitteldeutschlands;  
Verlag Weidlich / Flechsig, Würzburg 1989, 2. Aufl. 1991-ISBN 3-8035-1342-1;
- /0/ Historische Karten aus der Sammlung der Ernst-Moritz-Arndt-Universität Greifswald in der Sektion Geographie, Greifswald 1981
- /0/ Hübner, Gernot: HORTUS POMERANIA eine Datensammlung Vorpommerscher Guts- und Parkanlagen, Greifswald,
- /0/ Knickel, Dr. K. u. a., Institut für Ländliche Strukturforchung an der Goethe Universität Frankfurt in Kooperation mit der ZALF Müncheberg und TUM-TECH GmbH München-Weihenstephan:  
Regionen aktiv: Ergebnisse der Begleitforschung 2002-2003
- /0/ Krauß, Dr. Neidhard und Fischer, Egon Schlösser; Gutshäuser und Parks in Mecklenburg-Vorpommern- Bd. 1:Zwischen Klützer Winkel und Grieser Gegend,  
Hinstorff-Verlag Rostock, 1. Auflage 2002 ISBN 3-356-00947-8
- /0/ Krauß, Dr. Neidhard und Fischer, Egon Schlösser, Gutshäuser und Parks in Mecklenburg-Vorpommern- Bd. 2:Vom Heiligen Damm bis zur Feldberger Seenlandschaft,  
Hinstorff-Verlag Rostock, 1. Auflage 2002 ISBN 3-356-00948-6
- /0/ Krauß, Dr. Neidhard und Fischer, Egon Schlösser, Gutshäuser und Parks in Mecklenburg-Vorpommern- Bd. 3:Vom Darß bis zum Stettiner Haff,  
Hinstorff-Verlag Rostock, 1. Auflage 2002 ISBN 3-356-00949-4

- /0/ Kroeker, Anja; 'Landschaftspark Behrenhoff- ein Sanierungs- und Entwicklungskonzept'  
Diplomarbeit des FB Landschaftsarchitektur der FH Osnabrück Matrikel.-Nr.: 165479  
Osnabrück den 17. Juli 2001;
- /0/ Krumbholz, Hans; 'Burgen, Schlösser, Parks und Gärten' 2. durchgesehene Auflage  
Berlin-Leipzig, Tourist-Verlag, 1986;
- /0/ kulturlandschaften.mv, Arbeitsgruppe der Fachhochschule Neubrandenburg;  
Historische Guts- und Grünanlagen in Mecklenburg-Vorpommern; Neubrandenburg  
Februar 2001
- /0/ Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei Mecklenburg-  
Vorpommern: Agrarbericht 2004 des Landes Mecklenburg-Vorpommern; Schwerin  
2004
- /0/ Niekammer's Landwirtschaftliches Güteradressbuch 1922, Bd 1 Provinz Pommern,  
7. Auflage Leipzig, erarbeitet von Julius Ernst;
- /0/ NORD / LB Regionalwirtschaft; Das Gartenreich Dessau-Wörlitz als Wirtschaftsfaktor.  
Tourismus-Studien Sachsen-Anhalt 6 , Hannover, Magdeburg April 2002
- /0/ Regionaler Planungsverband Vorpommern: Landesprognose Mecklenburg-  
Vorpommern 2020 Planungsregion Vorpommern; Greifswald;
- /0/ Regionaler Planungsverband Vorpommern: Regionales Raumordnungsprogramm-  
Vorpommern 1998; Greifswald,1998
- /0/ Regionaler Planungsverband Vorpommern: Regionales Entwicklungskonzept  
Vorpommern;  
Greifswald, Juli 2002
- /0/ Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung im Auftrag des Verbandes  
der privaten Bausparkassen; Studie zu volkswirtschaftlichen Effekten durch das  
Bauen; September 2001
- /0/ Schlenker, Katja 'Das unbequeme Erbe' Mecklenburgische Gutsanlagen und  
Herrenhäuser seit 1945', 1. Auflage 2003, ISBN 3-935319-15-0 Ingo-Koch-Verlag,  
Rostock;
- /0/ Steingrube , Prof. Dr. Wilhelm, Forum für Regional-Freizeit- und Tourismusforschung  
an der Universität Greifswald: Aktuelle Probleme der Regionalentwicklung in  
Mecklenburg-Vorpommern;  
Greifswalder Beiträge zur Regional-Freizeit und Tourismusforschung Band 14;  
Greifswald 2003;
- /0/ Timm, Diedrich; Analyse ländlicher Parkanlagen im Bezirk Rostock 1988  
veröffentlicht im Heft 14 der Gesellschaft für Natur und Umwelt
- /0/ <http://www.gutshaeuser.de> - Gutshäuser, Schlösser und Burgen in Mecklenburg-  
Vorpommern; Internetportal
- /0/ <http://www.gut-tribbevitz.de> - Internetportal
- /0/ <http://www.schloss-schlemmin.de> - Internetportal
- /0/ <http://www.burgeninventar.de> - Burgen und Schlösser im Landkreis Nordvorpommern;
- /0/ <http://www.auf-nach-mv.de> - sehenswerte Guts- und Parkanlagen in MV;
- /0/ <http://www.foerderwerk-landforst.de> - Internetportal

- /0/ <http://www.gebaeudeboerse.de> - Gebäudebörseportal
- /0/ <http://www.kulturboerse.de> - Kulturbörseportal
- /0/ <http://www.dbu.de> - Internetportal der deutschen Bundesstiftung Umwelt;
- /0/ <http://www.gutsanlagen-mv.de> - Internetportal der Arbeitsgemeinschaft Gutsanlagen MV;
- /0/ <http://www.uecker-randow.city-map.de> - Internetportal für Tourismus im Landkreis Uecker-Randow;
- /0/ <http://www.travelwriter.at> - Internetportal Schlösser und Burgen in MV;
- /0/ <http://www.gutsdorf.com> - Internetportal Urlaub im Gutsdorf des Vereins 'Historisches Gutsensemble Ludorf e.V.';
- /0/ <http://www.m-vp.de> -Schlösser, Herrenhäuser, Gutshäuser in MV;
- /0/ <http://www.erlebnistour-mv.de> - Internetportal Schlösser und Parks in MV;
- /0/ <http://www.atlantis.de> - Internetportal Tourismusverband MV;
- /0/ <http://www.bauernhofurlaub-deutschland.de> -Internetportal Urlaub und Freizeit auf dem Lande in MV;
- /0/ <http://www.alter-schafstall-basedow.de> - Internetportal des Vereins 'Freunde und Förderer der Orgelmusik Basedow e.V.';
- /0/ <http://www.land-der-seen.de> - Internetportal der 'Vereinigung der Schlösser, Herrenhäuser und Gutshäuser Mecklenburg-Vorpommern'