



Integriertes Stadtentwicklungs-konzept

2. Fortschreibung



**ISEK – TEIL A
GESAMTSTADT**


HANSESTADT
Wismar

ISEK der Hansestadt Wismar
Integriertes Stadtentwicklungskonzept
TEIL A: Gesamtstadt
2. Fortschreibung

Impressum



■ Auftraggeber:

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG,
Regionalbüro Wismar
Hinter dem Chor 9, 23966 Wismar

■ Im Auftrag:

Hansestadt Wismar
Stabsstelle Stadtentwicklung und Welterbe
Rathaus, Am Markt 1, 23966 Wismar

■ Bearbeitung:



Barnstorfer Weg 6
18057 Rostock

AC PLANERGRUPPE
Alter Markt 12
18055 Rostock

■ Arbeitsgruppe Fortschreibung ISEK Stadtverwaltung:

- Herr Huschner - Stabsstelle Stadtentwicklung
Hansestadt Wismar und Welterbe
- Herr Klaus - Deutsche Stadt- u. Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
Regionalbüro Wismar
- Frau Prante - Hansestadt Wismar Bauamt, Abt. Planung
- Herr Günter - Hansestadt Wismar Bauamt, Abt. Sanierung und Denkmalschutz
- Frau Feichtinger - Hansestadt Wismar Bauamt, Abt. Sanierung und Denkmalschutz

■ Arbeitsgruppe Wohnungsunternehmen

- Herr Thauer - Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar
- Herr Burmeister - Wohnungsgenossenschaft Union Wismar eG
- Herr Severin - Wismarer Wohnungsgenossenschaft eG
- Herr Hellmann - Wohnungsgenossenschaft Friedenshof eG

■ Unter Beteiligung:

- Herr Grzesko - Stadtwerke Wismar GmbH
- Herr Wäsch - Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar

Dieses Projekt wurde gefördert mit Mitteln des Bundes, des Landes Mecklenburg-Vorpommern, der Hansestadt Wismar, der o. g. Wohnungsunternehmen, der Stadtwerke Wismar GmbH und des Entsorgungs- und Verkehrsbetriebes der Hansestadt Wismar

Rostock, im August 2013



Inhaltsverzeichnis:

1	Einleitung	5
2	Übergeordnete Planungen	6
2.1	Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP)-Neuaufstellung	6
2.2	Metropolregion Hamburg	7
2.3	ERL Entwicklungskonzept Lübeck	7
2.4	Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) 2011	8
2.5	Rahmenplan für den Stadt- Umland- Raum Wismar 2011	12
2.6	Hansestadt Wismar, Flächennutzungsplan (2000)	13
2.7	Einbeziehung energetischer Zielstellungen und Maßnahmen als Bestandteil integrierter Stadterneuerungskonzepte / Stadtentwicklungskonzepte	13
2.8	Barrierefreiheit	15
3	Hansestadt Wismar im Vergleich zu den Gemeinden im Stadt-Umland-Raum	16
3.1	Einwohnerentwicklung	16
3.2	Arbeitslosigkeit und SV-Beschäftigung	19
3.3	Kaufkraft	22
3.4	Ausstattung mit sozialer Infrastruktur	24
3.5	Städtebau und Wohnen	26
3.6	Benchmarking-System (Vergleich der Gemeinden) als Zusammenfassung der Umlandentwicklung	28
3.7	Schlussfolgerungen im Ergebnis der Umlandbetrachtung	31
4	Bestandsanalyse	32
4.1	Einwohnerentwicklung und Prognose	32
4.1.1	Einwohnerentwicklung mit Hauptwohnsitz gesamt	32
4.1.2	Einwohnerentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen	33
4.1.3	Gründe für die Veränderung der Einwohnerzahl seit 2001	38
4.1.4	Bevölkerungsprognose bis 2025, Projektion bis 2030	40
4.2	Arbeitsmarktentwicklung und Kaufkraft	45
4.2.1	Entwicklung der Arbeitslosigkeit	45
4.2.2	Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten	46
4.2.3	SV-Arbeitsplätze und Pendler	48
4.2.4	Kaufkraftentwicklung	50

Inhalt

4.3. Wohnungswirtschaftliche Entwicklung und Prognose der Wohnungsnachfrage	51
4.3.1 Wohnungsbestandsentwicklung	51
4.3.2 Entwicklung des Wohnungsleerstandes	53
4.3.3 Prognose der wohnungsnachfragenden Haushalte	56
4.4. Städtebauliche Entwicklung und Prognose zur künftigen Ausstattung mit sozialer Infrastruktur	60
4.4.1 Analyse der städtebaulichen Entwicklung	60
4.4.2 Prognose zur künftigen Ausstattung mit sozialer Infrastruktur	76
4.4.3 Gesamtergebnis der indikatorengestützten Stadtteilanalysen als Methode zur Bestimmung von Handlungsprioritäten	80
5 Festlegung von Schwerpunktgebieten für die weitere Stadtentwicklung	83
6 Strategische Ziele, Handlungsfelder und Schwerpunkte der Stadtentwicklung, Entwicklungsziele und Maßnahmen zur gesamtstädtischen Zielerreichung	90
7 Beteiligungsprozess	95

Anhang:

- Plan Klassifizierung
- Zielpyramide Gesamtstadt Wismar
- Plan mit den gesamtstädtischen Maßnahmen

Achtung: Für die Bestandsanalysen der Stadtteile der Hansestadt Wismar wurden ausschließlich Daten der kommunalen Statistikstelle der Hansestadt Wismar verwendet. Die mittlerweile vorliegenden Ergebnisse des Zensus 2011 weisen auf die hohe Aktualität der stadteigenen Statistik hin. Die Bevölkerungszahlen zwischen Statistischem Amt M-V und Hansestadt Wismar weichen per 31.12.2011 nur noch um 10 Personen ab.

Im Bereich der Wohnungswirtschaft wurden die Daten der Wohnungsunternehmen verwendet. Die privaten Gebäudebestände wurden durch Vor-Ort-Begehungen aufgenommen.

Der Datenstand für die Analysen ist der 31.12.2011!

1 Einleitung

Kapitel 1 Einleitung

Notwendigkeit der Fortschreibung

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Wismar ist seit nunmehr zehn Jahren das planerische Steuerungsinstrument für den Stadtumbau und die Stadtentwicklung. Die 2. Fortschreibung ist erforderlich, weil:

- die Einwohnerentwicklung seit der 1. Fortschreibung im Jahr 2005 insgesamt positiver verläuft als die Vorausberechnungen der Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2005,
- in den vergangenen drei Jahren die Geburtenzahl im Vergleich zum Prognosewert überdurchschnittlich gestiegen ist und dies neue Handlungsansätze für Kita-, Spielplatzplanung etc. erfordert,
- sich die Wanderungsbewegungen in den Stadtteilen der Hansestadt Wismar deutlich unterscheiden und sich daraus die Notwendigkeit zur Erarbeitung kleinräumiger Bevölkerungsprognosen ergibt,
- die Annahmen der Prognoseberechnung zur Wohnungsnachfrage aus dem Jahr 2005 nicht eingetroffen sind (die Zahl der Singlehaushalte hat stark zugenommen und somit ist die durchschnittliche Haushaltsgröße tiefer gesunken als erwartet), eine Neuausrichtung der wohnungswirtschaftlichen Ziele ist erforderlich,
- trotz erfolgtem massiven Rückbau ein Überangebot an preiswertem Wohnraum besteht, die stadtplanerischen Handlungsansätze sind neu zu überdenken,
- Bilanz zum erreichten Entwicklungsstand nach 10 Jahren Stadtumbau gezogen werden soll und die Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes für die kommenden 15 Jahre als Planungs- und Entscheidungsgrundlage notwendig ist.

Die 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ist zudem Voraussetzung für eine weitere Förderfähigkeit der Stadtumbaugebiete / Stadtentwicklungsgebiete mit Städtebauförderungsmitteln.

Grundlagen für die 2. Fortschreibung des ISEKs

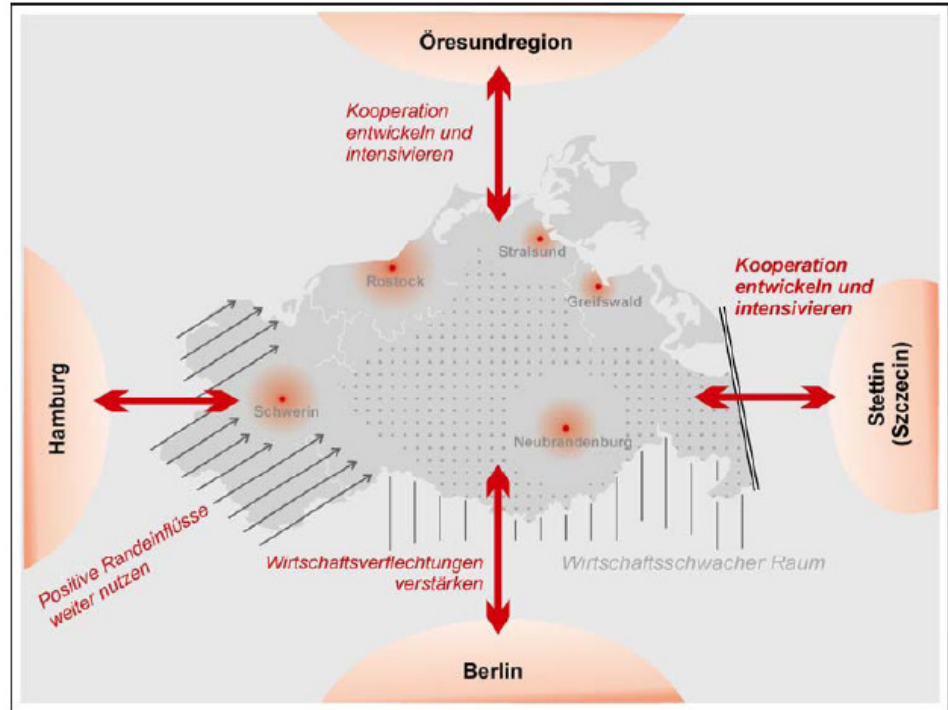
- Städtebauförderungsrichtlinien des Landes M-V 2011
- Monitoring Stadtentwicklung Gesamtstadt und Stadtteile
- Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP) Neuaufstellung
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP)
- Rahmenplan für den Stadt-Umland-Raum Wismar, Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg, 2011
- Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar
- Fortschreibung des Einzelhandelsfachplans für die Hansestadt Wismar, Junker und Kruse Stadtforschung und Planung, 2007
- Entwurf des Regionalen Einzelhandelskonzeptes SUR, 2012
- Parkraumbewirtschaftungskonzept Altstadt, 2011
- Mietspiegel für die Hansestadt Wismar 2011
- Kfw-Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung“
- Datenbereitstellung für die Analyse durch die Einwohnermeldestelle Hansestadt Wismar und durch die Wohnungsunternehmen
- Ortsbegehungen (Umlandgemeinden, Gesamtstadt Wismar)

Kapitel 2 Übergeordnete Planungen

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP) - Neuaufstellung 2005

Abbildung 1: Randbedingungen im Ostseerainerraum



M-V – Herausforderungen in Europa

Die Leitlinien der Landesentwicklung in Mecklenburg-Vorpommern sind:

- M-V als Bindeglied im Ostseeraum
- M-V als Wirtschaftsstandort
- Entwicklung zu einer Region mit Arbeits- und Lebensperspektiven, insbesondere für jüngere Menschen und Familien
- M-V als Bildungs-, Kultur-, Wissenschafts- und Forschungs- sowie Technologiestandort
- Entwicklung einer leistungsfähigen Verkehrsinfrastruktur, Anbindung an den nationalen und europäischen Raum
- M-V als Agrarland
- M-V als hervorragender Naturraum
- M-V als Tourismus- und Gesundheitsland, Freizeit- und Erholungsraum
- Erhalt und Weiterentwicklung des Historischen und kulturellen Potenzials und der Baukultur
- Bildung von Städtenetzwerken und leistungsfähigen Verwaltungsstrukturen
- Schaffung zukunftsfähiger ländlicher Räume

Eine zentrale Rolle für die Landesentwicklung bilden:

- Stadt-Umland-Räume mit besonderem Kooperations- und Abstimmungsgebot – Wismar mit den Gemeinden Barnekow, Blowatz, Dorf Mecklenburg, Gägelow, Hornstorf, Insel Poel, Krusenbogen, Lübow, Metelsdorf, Zierow

- Tourismusräume – Wismar mit Außenküste und Insel Poel, historische Altstadt, Hafen
- Mittelzentren – Wismar mit mittel- und z.T. oberzentraler Versorgungsfunktion für das Umland
- Großräumige Entwicklungsachsen, bilaterale Entwicklungsräume – Wismar als Mittelzentrum mit teilweiser oberzentraler Funktion und Teil der Ost-West Entwicklungsachse Lübeck-Wismar-Rostock und Wismar-Schwerin-Magdeburg
- Die Siedlungsentwicklung – Stärkung der zentralen Orte, Erhalt und Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen, Denkmalschutz, Nutzung vorhandener Infrastrukturen, Innen- vor Außenentwicklung, Konversion, Umweltverträglichkeit, Konzentration der Wohnungsbau- und gewerblichen Entwicklung auf die zentralen Orte, Netze und interkommunale Zusammenarbeit
- Vorranggebiete gewerbliche Großstandorte – Wismar Kritzowburg
- Technologische Netzwerke
- Umwelt- und Naturschutz – im Bereich Wismar FFH- und EU- Vogelschutzgebiete
- Integrierte Verkehrsnetzgestaltung, ÖPNV
- Ausbau der Häfen

2.2 Metropolregion Hamburg (mit westlichen und mittlerem Mecklenburg)

Im Rahmen des „Modellvorhabens Raumordnung“ (MORO) des BMVBS wurde die Modellregion Norddeutschland / Metropolregion Hamburg – MORO ausgewiesen. MORO Nord ist ein gemeinsames Projekt der Länder Hamburg, Niedersachsen, Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein und der Metropolregion Hamburg. Der Landkreis Nordwestmecklenburg, einschließlich der Hansestadt Wismar ist Teil der Metropolregion Hamburg. Ein entsprechendes Verwaltungsabkommen über die Zusammenarbeit wurde am 20.04.2012 unterzeichnet.

2.3 ERL Entwicklungskonzept Lübeck (Hansestadt Lübeck, Nordwestmecklenburg, Hansestadt Wismar)

Der Landkreis Nordwestmecklenburg hat am 01. September 2011 eine „Vereinbarung über die Zusammenarbeit in Fragen der wirtschaftlichen Entwicklung“ mit der Hansestadt Lübeck (Wirtschaftsförderung LÜBECK GmbH) unterzeichnet. Vereinbart wurde die Zusammenarbeit für drei Schwerpunkte:

- die branchenorientierte Firmenbetreuung (Bestandspflege)
- die infrastrukturelle Entwicklung
- die Koordination der Regionalentwicklung durch regelmäßige und mindestens zweimal jährlich tagende Arbeitsgruppen

Gerade vor dem Hintergrund der geplanten Querung des Fehmarnbelt sowie der vom Landkreis Nordwestmecklenburg und der Hansestadt Lübeck angestrebten Aufnahme in die Metropolregion Hamburg wollen beide Gebietskörperschaften die sich neu ergebenden Potentiale im Bereich der Wirtschaftsentwicklung nutzen. Konkret wurde vereinbart, dass eine noch zu errichtende Arbeitsgruppe untersuchen soll, ob und wie eine gemeinsame Erschließung und Vermarktung von wirtschaftsnaher Infrastruktur erfolgen kann. (Quelle: Beschlussvorlage / Kreistag Nordwestmecklenburg)

Kapitel 2
Übergeordnete
Planungen

2.4 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) 2011



Leitlinien der Raumordnung:

- (1) Gemeinsam für eine nachhaltige Regionalentwicklung in Westmecklenburg
- (2) Herausforderung Globalisierung: Wettbewerbsfähigkeit verbessern
- (3) Herausforderung Klimawandel: Ressourcen schützen und Raumnutzungen anpassen
- (4) Herausforderung demografischer Wandel: Infrastruktur gestalten

Gesamträumliche Entwicklung (Ziele für die Hansestadt Wismar):

- Weiterentwicklung Städte- und Kulturtourismus (UNESCO Welterbestätte Wismar)
- Tourismusschwerpunktraum sind Zierow, Gägelow, Insel Poel (besondere Eignung für Kur- und Gesundheitseinrichtungen), Wohlenberger Wieck (Badestrand) und Wismar (Tourismusentwicklungsraum)
- Ausbau des Wallensteinkanals
- Rad- und Reitwegenetze
- Ausbau der Wanderwege mit Übernachtungsstätten
- Sicherung der Campingplätze
- Entwicklung als Gesundheitsregion
- In der Hansestadt Wismar sind die oberzentralen Teilfunktionen als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort, als See-/Hafenstadt und als Hochschulstandort zu sichern und zu entwickeln
- Entwicklung der Insel Poel als Siedlungsschwerpunkt (in Ergänzung zu den zentralen Orten - Sicherung der ortsnahe Grundversorgung)
- Entwicklung des Stadt-Umland-Raums Wismar als landwirtschaftliches Vorbehaltsgebiet

Siedlungsentwicklung:

- Erhalt und Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur, Innenentwicklung, Konversion, Verdichtung, Nutzung leer stehender Bausubstanz
- Konzentration der Wohn- und Gewerbebauflächenentwicklung auf die zentralen Orte
- Umweltverträgliche Siedlungsentwicklung
- Exponierte Landschaftsteile freihalten
- Nutzung der vorhandenen Infrastruktur
- interkommunale Zusammenarbeit benachbarter Gemeinden, ausgerichtet auf eine gemeinsame Bauflächenausweisung
- Nutzung benachbarter Wirtschaftsräume (Metropolregion Hamburg, Wirtschaftsraum Lübeck)

Stadt- und Dorfentwicklung:

- Entwicklung der Innenstädte und Ortskerne (unterstützt durch Städtebauförderungsprogramme)
- Verbesserung der Attraktivität der Stadtgebiete (Grundlage integrierte Stadtentwicklungskonzepte mit koordinierten Rückbau- und Aufwertungsstrategien)
- Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum
- Schaffung neuer Wohngebiete an städtebaulich integrierten Standorten und auf Rückbauflächen
- Bereitstellung von seniorengerechten Wohnungsangeboten in zentralen Orten mit attraktiver Wohnlage, sowie an ausgewählten Standorten der Tourismusschwerpunkträume (einschließlich ärztlicher Betreuung und attraktivem ÖPNV-Anschluss)
- Erhalt und Nutzung Ortsbild prägender, historisch wertvoller Gebäude
- Konzentration von Ferienwohnungen und Wochenendhäusern in den Tourismusräumen, keine Umnutzung von Dauerwohnungen

Kapitel 2 **Übergeordnete Planungen**

Wirtschaftliche Entwicklung:

- Konzentration auf Vorranggebiete für Gewerbe und Industrie (Wismar Kritzow) und auf bedeutsame Entwicklungsstandorte für Gewerbe und Industrie (Wismar)
- weitere Entwicklung der regenerativen Energienutzung

Einzelhandelsentwicklung:

- großflächige Einzelhandelsvorhaben sind nur in den zentralen Orten (Wismar) zulässig
- ausgewogene zentrenstärkende Einzelhandelsstrukturen sollen in zentralen Orten auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten entwickelt werden

Errichtung größerer Freizeit- und Beherbergungsanlagen:

- im Zusammenhang mit bebauten Ortslagen, Ausschluss Insel Poel

Freiraumentwicklung:

- Schutz von Natur und Umwelt, Erhaltung des Landschaftsbildes
- Aufbau eines Biotopverbundsystems
- Im Bereich des Stadt-Umland-Raums Wismar befinden sich NATURA 2000-Gebiete, Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege und Landschaftsschutzgebiete
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Klima- und Immissionsschutz
- Vorranggebiete Küsten- und Hochwasserschutz sind die überflutungsgefährdeten Niederungsflächen an der westmecklenburgischen Ostseeküste zwischen Dassow und der Insel Poel/ Boiensdorf

Infrastrukturentwicklung:

- in den Mittelzentren (Wismar) sind über die örtliche Grundversorgung hinausgehende Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorzuhalten
- Sicherung gleicher Bildungschancen; der traditionelle Hochschulstandort Wismar ist langfristig als Zentrum für Bildung, Forschung und Entwicklung zu sichern, Vernetzung der Forschungskapazitäten mit den Wirtschaftsunternehmen der Region
- Sicherung eines vielfältigen Angebotes von Kunst und Kultur, langfristiger Erhalt des Theaters Wismar
- Sicherung der Angebote an Krankenhausbetten, Vorsorge- und Rehabilitationseinrichtungen, qualitative Verbesserungen, Sicherung der medizinischen Grundversorgung, Vorhalten von Fachärzten und Apotheken in den zentralen Orten
- Ausbau einer flächendeckenden, modernen Informations- und Kommunikationsinfrastruktur
- ortsnahe Vorhalten von Kinder- und Jugendbetreuungseinrichtungen, Pflegeeinrichtungen v.a. in den zentralen Orten, flächendeckende Versorgung mit ambulanten Pflegediensten

Integrierte Verkehrsentwicklung - Dazu sollen:

- das vorhandene Verkehrsnetz qualitativ entwickelt werden, mit Vorrang des Ausbaus vorhandener Verkehrswege vor dem Neubau,
- zur Entlastung der Straßen vom Güterverkehr die Schieneninfrastruktur ausgebaut und die Wettbewerbschancen der Eisenbahn weiter verbessert werden,
- die Verkehrsnetze des ÖPNV weiterentwickelt und miteinander verknüpft werden,
- die Ländlichen Räume durch einen attraktiven ÖPNV bedarfsgerecht erschlossen werden,
- die Luftverkehrsinfrastruktur erhalten und an den Bedarf angepasst werden,
- die Hafeninfrastruktur bedarfsgerecht weiterentwickelt werden (insbesondere des überregional bedeutsamen Hafens Wismar),
- die Netze der Verkehrsinfrastruktur (Schienen, Straßen, Rad- und Fußwege) aufeinander abgestimmt werden,
- Flächeninanspruchnahmen durch Verkehrsbauten und Zerschneidungen von Freiräumen auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben und
- umwelt- und ressourcenschonende Verkehrsmittel bevorzugt werden.

Stärkung der großräumigen Entwicklungsachsen:

- (Hamburg/Lübeck) – Wismar/Schwerin – (Rostock),
- (Hamburg) – Ludwigslust/Schwerin – (Berlin) sowie
- (Rostock)/Wismar – Schwerin – (Magdeburg)

Umsetzungsstrategien:

- Regionalmanagement und Regionalmarketing
- Kooperation und Abstimmung in den Stadt-Umland-Räumen, Teilraumkonzeptionen
- Kooperation mit der Region Lübeck
- Einbindung in überregionale Netzwerke (Metropolregion Hamburg, Ostseeraum – EU Baltic Sea Region)
- Konzept zur nachhaltigen Entwicklung des westmecklenburgischen Achsenraums Wismar-Schwerin-Ludwigslust/Parchim
- weitere Qualifizierung der weichen Standortfaktoren als Grundlage für die Ansiedlung gewerblicher Unternehmen in Westmecklenburg
- Förderung der regionalen Erzeugung, Veredlung und Verarbeitung sowie der einheitlichen Vermarktung landwirtschaftlicher Produkte
- Qualitative Entwicklung als Tourismusregion (Marketing, Wasser-, Rad-, Reit-, Wander- und Gesundheitstourismus, Baukultur)
- regionale Strategie zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung
- Erarbeitung von Naturparkplänen
- Herausforderung demografischer Wandel - Infrastruktur gestalten

Kapitel 2 Übergeordnete Planungen

2.5 Rahmenplan für den Stadt-Umland-Raum Wismar (SUR) 2011

Zur Gewährleistung künftig abgestimmter Entwicklungen innerhalb der Stadt-Umland-Räume soll entsprechend LEP M-V ein Kooperations- und Abstimmungsprozess durchgeführt werden. Das Abstimmungsergebnis ist in Text und Karte zu dokumentieren und soll durch Selbstbindung der Gemeinden als Entwicklungsrahmen für einen Zeithorizont von ca. zehn Jahren zur Verbindlichkeit gebracht werden. In dem sogenannten Rahmenplan werden die Abstimmungsergebnisse bezüglich der relevanten Handlungsfelder zusammengefasst. Sie sind Grundlage für den Einsatz von Förderinstrumentarien des Landes und werden als Erfordernisse der Raumordnung Eingang in die Regionalpläne finden. Der Stadt-Umland-Raum Wismar umfasst die Hansestadt Wismar sowie die Gemeinden Barnekow, Dorf Mecklenburg, Gägelow, Hornstorf, Krusen- hagen, Lübow (ohne OT Schimm, Maßlow und Tarzow), Metelsdorf und Zierow. Im Sinne der Raumanalyse werden die Gemeinden Insel Poel und Blowatz (Amt Neuburg) in die Betrachtung mit einbezogen.



(Auszug Karte 1, SUR Wismar)

Mit der Kooperationsvereinbarung zwischen allen Gemeinden des Stadt-Umland-Raumes wurde am 09.08.2011 der Rahmenplan für den Stadt-Umland-Raum Wismar beschlossen. Er sieht die Schwerpunkte in folgenden Handlungsfeldern:

- Wohnentwicklung
- Gewerbeentwicklung
- Einzelhandelsentwicklung
- Ausgleich- und Kompensationsflächen
- Tourismus und Naherholung

Als erstes Projekt wird derzeit das Regionale Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum entwickelt.

Die folgenden Handlungsfelder wurden überprüft und als nicht relevant bewertet. Im Rahmen des beschlossenen SUR wird hier kein aktueller Handlungsbedarf gesehen:

- Allgemeinbildende Schulen, Berufliche Schule und Hochschule
- Kindertagesbetreuung
- Medizinische Versorgung
- Motorisierter Individualverkehr und ÖPNV
- Ver- und Entsorgung

Achtung: Die Ergebnisse der folgenden Analyse zur Entwicklung der Hansestadt Wismar im Vergleich zu den Gemeinden im Stadt-Umland-Raum (Kapitel 3) zeigen deutlich, dass in den Handlungsfeldern Schulen, Kindertagesbetreuung, medizinische Versorgung und altersgerechte Wohnformen künftig durchaus Handlungsbedarf besteht!

2.6 Hansestadt Wismar, Flächennutzungsplan

Die Hansestadt Wismar hat 1990 einen Flächennutzungsplan (FNP) als vorbereitenden Bauleitplan aufgestellt. Der FNP wird laufend fortgeschrieben. Der FNP stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für die Gesamtstadt in den Grundzügen dar und beinhaltet auch die Wohnbauflächen nach § 30 BauGB.

2.7 Einbeziehung energetischer Zielstellungen und Maßnahmen als Bestandteil integrierter Stadterneuerungskonzepte / Stadtentwicklungskonzepte

Regionales Energiekonzept Westmecklenburg

Seit Sommer 2008 fördert das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) auf Basis der "Richtlinie zur Förderung von Klimaschutzprojekten in sozialen, kulturellen und öffentlichen Einrichtungen im Rahmen der Klimaschutzinitiative" (Kommunalrichtlinie) Klimaschutzprojekte in Kommunen.

Der Regionale Planungsverband Westmecklenburg ist Projektträger des in diesem Programm geförderten Projektes „Regionales Energiekonzept Westmecklenburg“.

Kooperationspartner des Regionalen Planungsverbands Westmecklenburg im Rahmen des Regionalen Energiekonzepts Westmecklenburg sind:

- Landkreise Nordwestmecklenburg und Ludwigslust – Parchim
- Landeshauptstadt Schwerin
- Mittelzentren Wismar, Grevesmühlen, Hagenow, Ludwigslust, Parchim
- Regionale Akteure

Ziel ist eine Konzepterarbeitung als Grundlage der strategischen Aktivitäten im Planungsverband Westmecklenburg. Aufgabe ist die Erarbeitung eines Integrierten Klimaschutzkonzeptes mit den Teilkonzepten Erschließung der verfügbaren Erneuerbaren Energien-Potenziale und Integrierter Wärmenutzungskonzepte.

Inhalt des Integrierten Klimaschutzkonzeptes sollen sein die Erarbeitung einer Energie- und CO₂- Bilanz, eine Potenzialanalyse (Einsparpotenziale, Steigerung der Energieeffizienz, regenerative Energien, Ener-

 Kapitel 2
Übergeordnete Planungen

giesenken), ein Maßnahmenkatalog mit Prioritätenliste, eine intensive Akteursbeteiligung, die Regionale Wertschöpfung / Teilhabe, ein Controlling sowie eine intensive Öffentlichkeitsarbeit. Im Rahmen der Potentialanalyse erneuerbare Energien soll die Erschließung der verfügbaren erneuerbare Energien-Potenziale untersucht werden. Im Rahmen Integrierter Wärmenutzungskonzepte sollen Maßnahmenkataloge zur integrierten Wärmenutzung in zwei Siedlungsquartieren unter Berücksichtigung alternativer Wärmequellen erarbeitet werden. Die Ergebnisse liegen als Entwurf vor.

Teilkonzepte Energie der Hansestadt Wismar

Es ist nicht vorgesehen ein Fachkonzept Energie für die Gesamtstadt Wismar zu erarbeiten. Aufbauend auf dem Regionalen Energiekonzept ist die Erarbeitung von Teilkonzepten möglich.

Die Untersuchungen können sich einerseits auf die Ebene eines Quartiers (Bereitstellung und Nutzung von Wasser und Strom in Gebäuden und Anlagen, Verkehr, räumliche Entwicklungsschwerpunkte) und andererseits auf Ebene der Gebäude (technische und bauliche Ertüchtigung der Gebäudehülle und der technischen Anlagen) beziehen.

Wesentliche Ziele der energetischen Stadterneuerung sind:

- Energiesparen (Verbraucherverhalten, kompakte Stadtstrukturen, Gebäudeertüchtigungen)
- Effiziente Energiebereitstellung (Verbesserung der Anlagentechnik, Ausbau Kraft- Wärmekopplung)
- Einsatz regenerativer Energien und regionale Vernetzung

Handlungsschwerpunkte der energetischen Stadterneuerung sind:

- Minderung der Umweltbelastungen, insbesondere der CO²-Emissionen
- Schaffung von Arbeitsplätzen für Handwerk und Baugewerbe
- Standortvorteile für Unternehmen
- Stabilisierung der Wohnkosten für Bewohner
- Energieeinsparpotentiale auf Gebäudeebene
- Nachnutzungen von Brachen und Rückbauflächen
- Ressourcensparende Quartiersentwicklung
- Energiesparende Verkehrsmittel, Minderung Verkehrsaufkommen
- Umrüstung von Infrastrukturen (insbesondere von Leitungsnetzen)
- Effizienzsteigerung vorhandener Versorgungssysteme
- Implementierung von erneuerbaren Energien in vorhandene Systeme
- Nutzung erneuerbarer Energien bei Systemwechsel oder bei Neubauplanungen
- Beachtung der Wechselwirkungen zwischen Systemen der Energiebereitstellung

Die Stadtwerke Wismar GmbH würde bei der Bearbeitung von Energie-teilkonzepten sowie bei der Verbesserung der Qualität der Energieberatung eine aktive Rolle im Zusammenhang mit den regionalen Akteuren des Verbands der Gebäudeenergieberater übernehmen.

Energetische Stadtsanierung und Denkmalschutz

Die Möglichkeiten der Gewinnung und Nutzung unterschiedlicher Energieträger wie Wind, Sonne, Biomasse und Erdwärme sowie die städtebauliche Einordnung entsprechender Anlagen in Baulücken, auf Brachen etc. sollen über die Möglichkeiten der energetischen Gebäudesanierung hinaus verbindlich für Stadtquartiere außerhalb des Welterbgebietes geprüft werden.

Auf dem Kongress „Energetische Stadtsanierung und Denkmalschutz“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Landesentwicklung am 26. April 2012 wurden Ziele der energetischen Stadtsanierung genannt:

- Erschließung weiterer Energiesparpotenziale in den Kommunen durch quartiersbezogenen Ansatz
- Aktivierung und Einbeziehung weiterer Investorengruppen (insbesondere private Eigentümer)
- Breite Nutzung von Erneuerbaren Energien in innerstädtischen Stadtquartieren
- Gute Beispiele für Vereinbarkeit von Energieeinsparung und Baukultur
- Verbesserung der Qualität der Energieberatung

Die Kosten für die Erstellung eines integrierten energetischen Sanierungskonzeptes auf Quartiersebene ist anteilig aus Bundesmitteln (Energie- und Klimafonds / KfW-Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung“) förderfähig.

Das KfW-Programm findet bereits jetzt große Resonanz in allen Bundesländern. Dieses Programm setzt Impulse zur Zusammenarbeit verschiedener Akteure bei der Erstellung integrierter Quartiers-/Teilkonzepte und verspricht eine hohe Qualität der Sanierungsvorhaben.

Mit dem KfW-Programm werden Anreize zur Weiterentwicklung nachhaltiger integrierter Stadtentwicklungskonzepte auf Quartiersebene gesetzt. Demgemäß sind energetische Zielstellungen und Maßnahmen Bestandteil der ISEK-Teilkonzepte!

2.8 Barrierefreiheit

Barrierefreiheit nach Artikel 9 der UN-Konvention über die Rechte von Menschen mit Behinderungen vom 26. März 2009 definiert nicht nur die Beseitigung von physischen Zugangsbarrieren, sondern auch den Abbau von Informations- und Kommunikationsbarrieren.

Barrierefreiheit bedeutet Zugänglichkeit und Benutzbarkeit von Gebäuden und Informationen für alle Menschen, egal ob sie im Rollstuhl sitzen, ob es sich um Mütter mit Kleinkindern oder Personen nicht deutscher Muttersprache handelt, ob es blinde, gehörlose, psychisch behinderte oder alte Menschen sind. Zugänglichkeit ist eine wesentliche Voraussetzung für die gesellschaftliche Teilhabe aller in allen Lebensbereichen.

Die uneingeschränkte Zugänglichkeit/Barrierefreiheit berührt alle grundlegenden Aspekte des innerstädtischen Lebens, Barrierefreiheit in Gebäuden und öffentlichen Räumen, beim Transport oder damit verbundener Infrastruktur, bei Kommunikation und Informationstechnologien, bei öffentlichen Serviceleistungen und Einrichtungen.

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung fördert bundesweit Modellvorhaben. Dabei wird nicht nur der Umbau von Wohngebäuden erprobt, sondern auch die altersgerechte Anpassung von Wohnumfeld und Infrastruktur rücken in den Fokus.

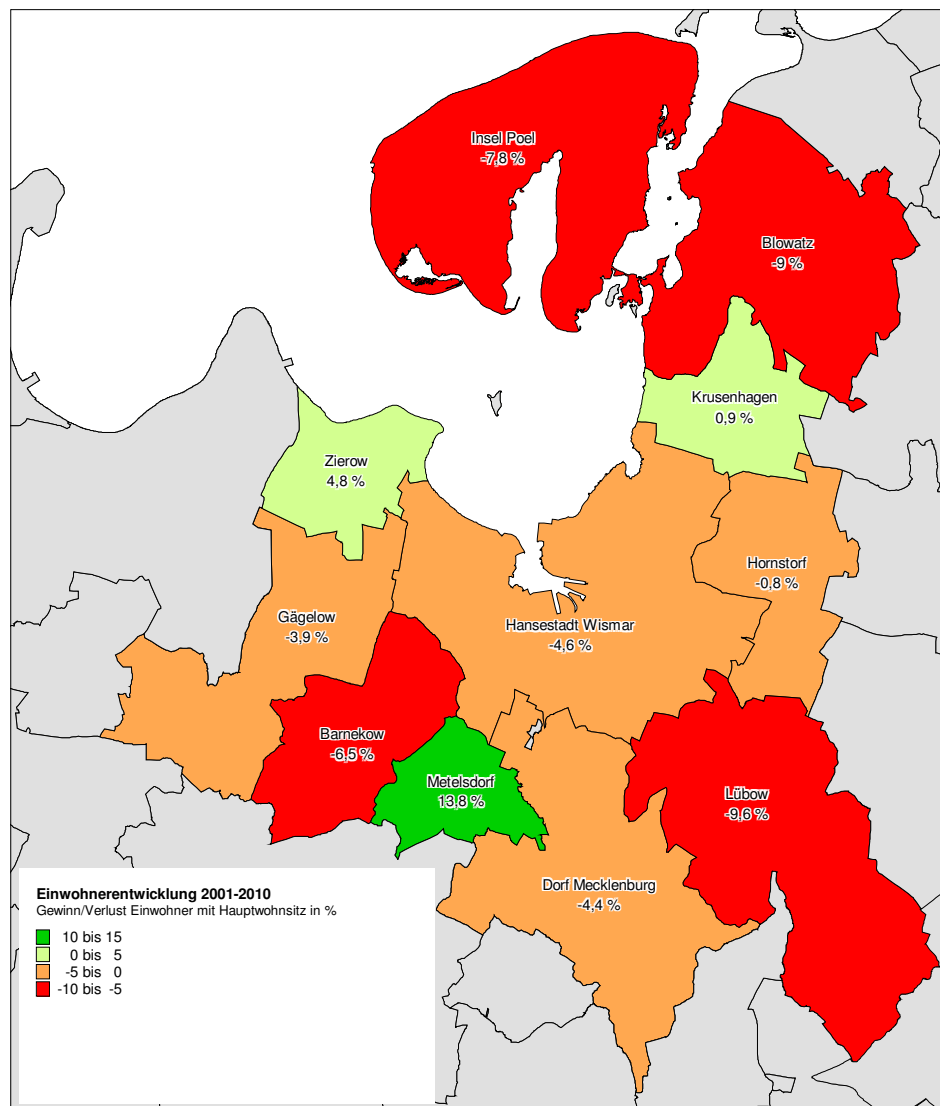
Kapitel 3 Umlandanalyse

3 Hansestadt Wismar im Vergleich zu den Gemeinden im Stadt-Umland-Raum

3.1 Einwohnerentwicklung

Beachte: Für die Stadtumlandbetrachtung wurden die Daten des Statistischen Amtes M-V per 31.12.2010 verwendet. Zum Zeitpunkt der Analyse waren die Daten per 31.12.2011 noch nicht verfügbar. Zu beachten ist auch, dass sowohl in der Gesamtbilanz (Einwohnerzahlen) als auch in der Alters- und Geschlechtsgliederung zum Teil erhebliche Abweichungen zu den stadt-/ gemeindeeigenen Daten bestehen!

Wie folgende Abbildung zeigt, weisen nur die Gemeinden Metelsdorf und Zierow einen Einwohnerzuwachs auf. In Hornstorf und Krusenbogen ist die Einwohnerzahl relativ stabil geblieben, aber Lübow, Blowatz und die Insel Poel verzeichnen hohe Einwohnerverluste. In Gägelow, in Dorf Mecklenburg und in der Hansestadt Wismar liegen die Einwohnerverluste zwischen 3,9 % und 4,6 % im Zeitraum 2001 bis 2010.



Im Jahr 2001 waren die Einwohnerverluste in der Hansestadt Wismar überwiegend durch Wanderungsverluste gekennzeichnet. Im Jahr 2010 sind die Einwohnerverluste durch die natürliche Migration begründet, ein positiver Wanderungssaldo (Saldo aus Zu- und Wegzug) von 55 Perso-

nen stand einem Negativsaldo der natürlichen Migration (Saldo der Geburten- und Sterbezahlen) von -132 Personen gegenüber.

Tabelle 1: Gründe für die Einwohnerentwicklung

	Natürliche Migration laut Statistischem Amt M-V					
	2001			2010		
	Geborene	Gestorbene	Saldo	Geborene	Gestorbene	Saldo
Hansestadt Wismar	317	472	-155	389	521	-132
Barnekow	3	6	-3	1	5	-4
Blowatz	9	11	-2	10	7	3
Dorf Mecklenburg	27	19	8	15	11	4
Gägelow	17	19	-2	21	11	10
Hornstorf	17	9	8	15	11	4
Insel Poel	21	28	-7	19	24	-5
Krusenhagen	4	0	4	2	2	0
Lübow	9	9	0	7	9	-2
Metelsdorf	2	3	-1	7	2	5
Zierow	4	4	0	5	4	1
Umland gesamt	430	580	-150	491	607	-116

	Wanderungen laut Statistischem Amt M-V					
	2001			2010		
	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
Hansestadt Wismar	2.289	2.621	-332	2.346	2.291	55
Barnekow	44	26	18	35	35	0
Blowatz	75	102	-27	68	78	-10
Dorf Mecklenburg	231	211	20	135	159	-24
Gägelow	251	203	48	101	157	-56
Hornstorf	139	137	2	62	70	-8
Insel Poel	144	124	20	114	158	-44
Krusenhagen	21	29	-8	40	33	7
Lübow	78	87	-9	80	100	-20
Metelsdorf	48	24	24	25	29	-4
Zierow	79	37	42	43	67	-24
Umland gesamt	3.399	3.601	-202	3.049	3.177	-128

Die Gemeinden im Stadt-Umland-Raum weisen alle auf ein jüngeres Durchschnittsalter hin. Das wird deutlich bei der Betrachtung der Anteile nach Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung. Der Anteil der Einwohner im Haupterwerbsalter lag in 2010 in Wismar bei 54,4 % und in den Gemeinden im Stadt-Umland-Raum (außer Insel Poel) bei über 60 %.

Tabelle 2: Einwohner im Haupterwerbsalter an der Gesamtbevölkerung

	Anteil Haupterwerbsalter 2010		
	25-65 Jahre	Einwohner gesamt	Anteil in %
Hansestadt Wismar	24.159	44.397	54,4
Barnekow	436	652	66,9
Blowatz	698	1.161	60,1
Dorf Mecklenburg	1.809	2.902	62,3
Gägelow	1.638	2.571	63,7
Hornstorf	723	1.140	63,4
Insel Poel	1.560	2.660	58,6
Krusenhagen	348	549	63,4
Lübow	997	1.592	62,6
Metelsdorf	307	488	62,9
Zierow	452	736	61,4
Umland gesamt	33.127	58.848	56,3

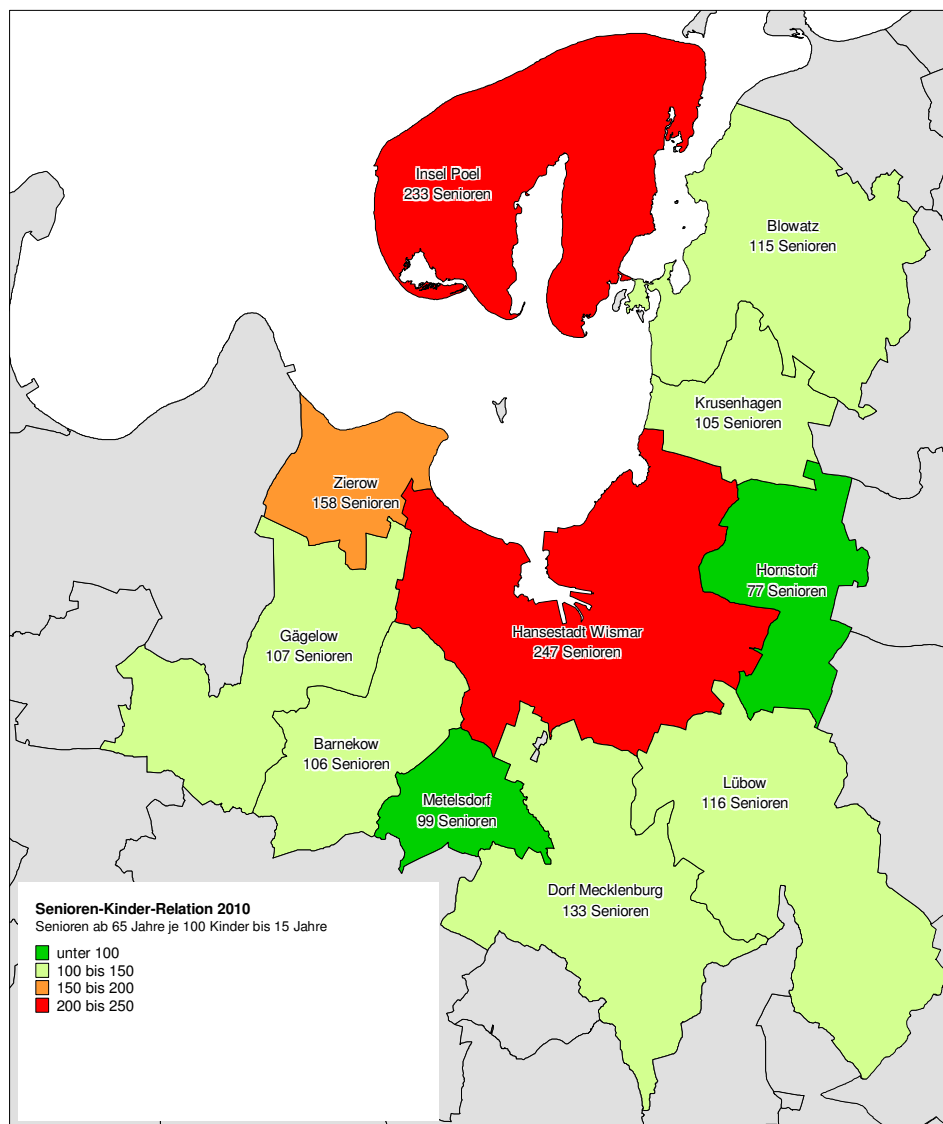
Demgemäß ist der Anteil der Senioren ab 65 Jahre in Wismar und auf der Insel Poel im Vergleich der Umlandgemeinden sehr hoch. In 2010 lag der Anteil der ab 65jährigen in Wismar bei 24,8 % und auf der Insel

Kapitel 3 Umlandanalyse

Poel bei 23,5%. In den anderen Gemeinden im Stadt-Umland-Raum liegt dieser Wert unter 20%. Die Anteile der Kinder bis 15 Jahre an der Gesamtbevölkerung sind in Wismar und auf der Insel Poel im Vergleich zu den anderen Gemeinden im Stadt-Umland-Raum am geringsten.

Tabelle 3: Anteile Kinder und Senioren an der Gesamtbevölkerung

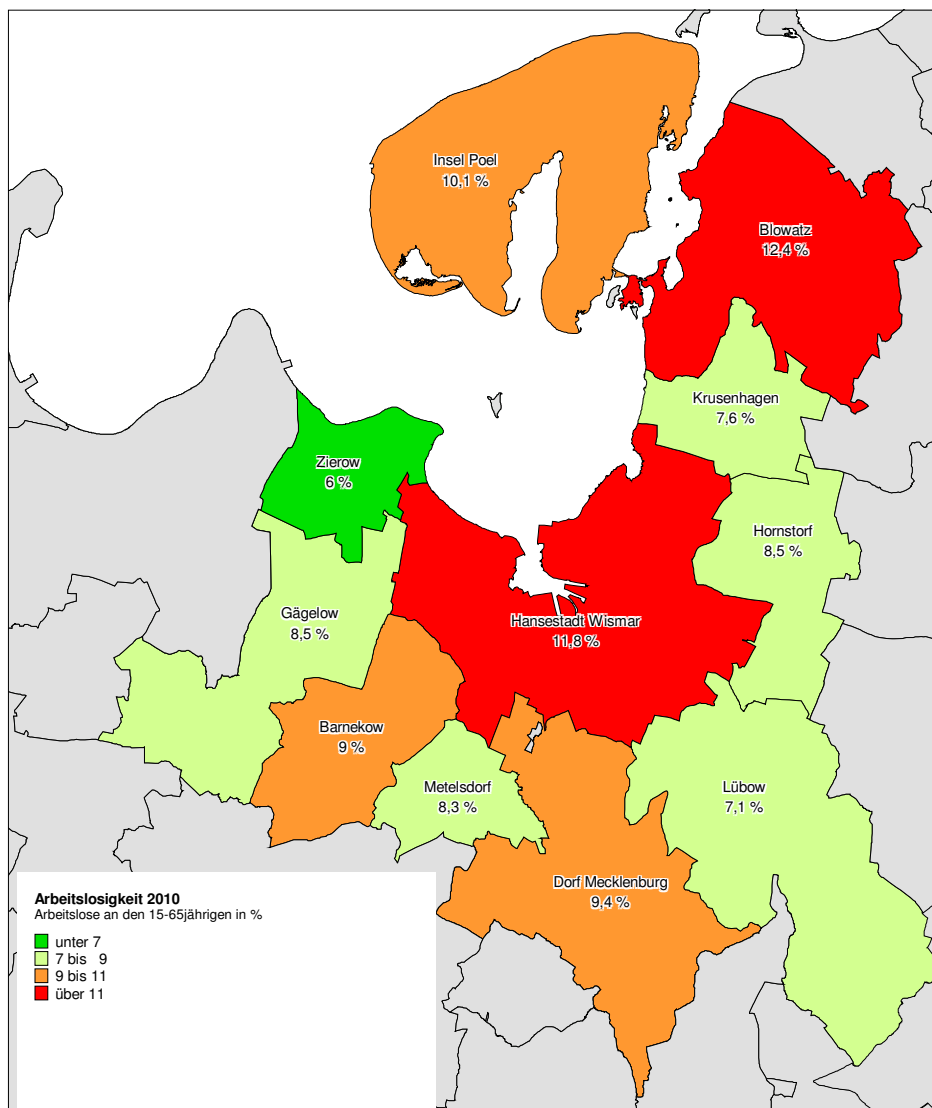
	Senioren-Kinder-Relation 2010			Anteile an gesamt in %	
	Senioren ab 65 Jahre	Kinder bis 15 Jahre	Senioren je 100 Kinder	Kinder bis 15 Jahre	Senioren ab 65 Jahre
Hansestadt Wismar	11.015	4.465	246,7	10,1	24,8
Barnekow	85	80	106,3	12,3	13,0
Blowatz	189	165	114,5	14,2	16,3
Dorf Mecklenburg	488	368	132,6	12,7	16,8
Gägelow	364	341	106,7	13,3	14,2
Hornstorf	134	173	77,5	15,2	11,8
Insel Poel	624	268	232,8	10,1	23,5
Krusenhagen	78	74	105,4	13,5	14,2
Lübow	247	213	116,0	13,4	15,5
Metelsdorf	68	69	98,6	14,1	13,9
Zierow	144	91	158,2	12,4	19,6
Umland gesamt	13.436	6.307	213,0	10,7	22,8





3.2 Arbeitslosigkeit und SV-Beschäftigung

Der Anteil der Arbeitslosen, gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren, lag in 2010 in Wismar bei 11,8 %. Es ist innerhalb des Stadt-Umland-Raumes eine Spannweite der Arbeitslosenquote in 2010, gemessen an den 15-65jährigen, von 6 % in Zierow bis hin zu 12,4 % in Blowatz zu verzeichnen.

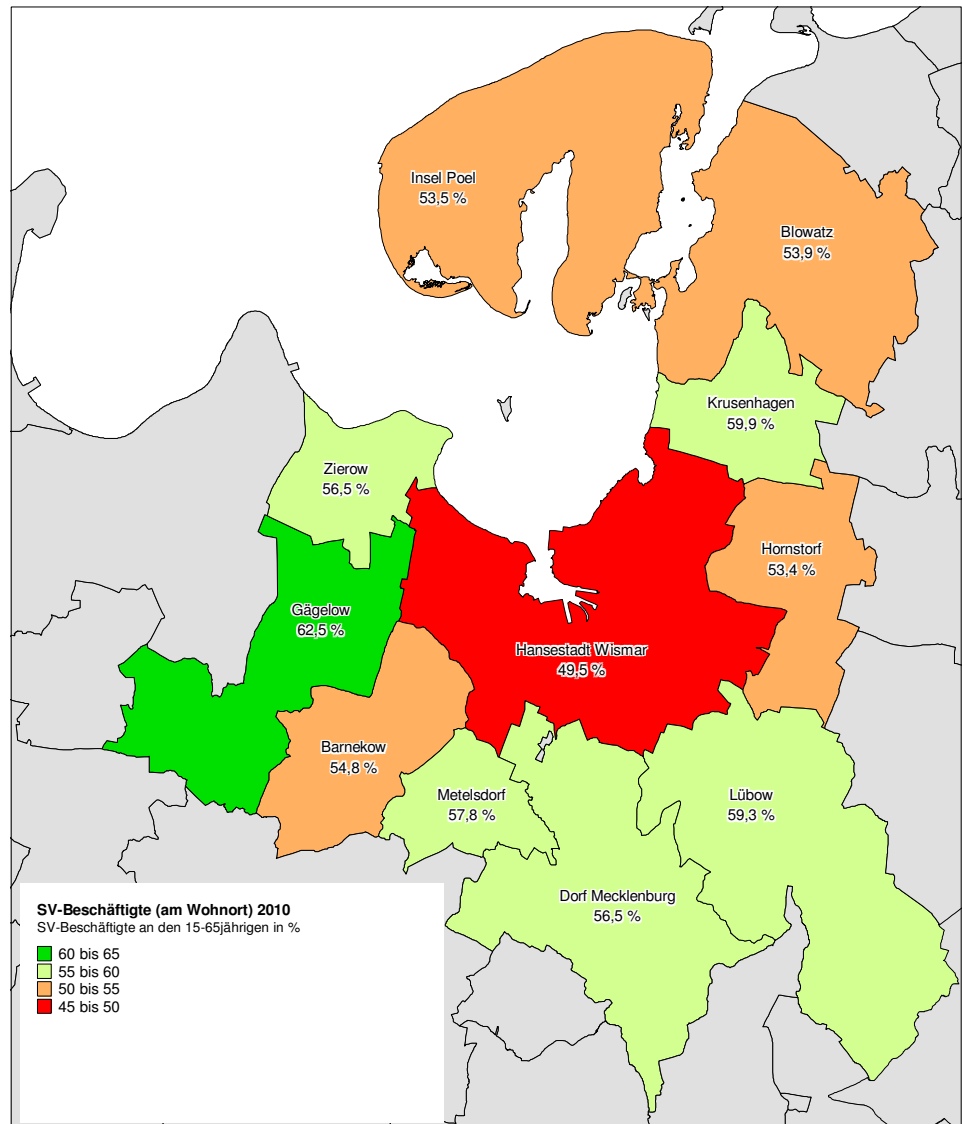


Beachtenswert ist auch, dass der Anteil der Arbeitslosen nach SGB II (Hartz IV) an allen Arbeitslosen mit 67 % im Jahr 2010 in Wismar im Vergleich der Gemeinden im Stadt-Umland-Raum am höchsten ist. Die Hansestadt Wismar verfügt über einen relativ hohen Anteil an sozialem Wohnraum sowohl innerstädtisch als auch in den industriell errichteten Wohngebieten. Es ist ein verstärkter Zuzug von Leistungsempfängern aus dem Umland in die Stadt Wismar zu verzeichnen. Das bedeutet aber auch eine zunehmende finanzielle Belastung der Kommune.

Auch der Anteil der SV-Beschäftigten mit Wohnort (Personen, die in der Stadt wohnen, unabhängig vom Arbeitsort - dieser kann in der Stadt sein oder außerhalb) wird an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15-65 Jahre) gemessen. Im Vergleich der Gemeinden im Stadt-Umland-Raum verzeichnet Wismar mit 49,5 % den geringsten Anteil. Zu beachten ist

Kapitel 3 Umlandanalyse

allerdings, dass die Stadt-Umland-Betrachtung auf Daten des Statistischen Amtes beruht, diese Einwohnerdaten weichen sowohl in der Gesamtheit und insbesondere in ausgewählten Altersgruppen zum Teil erheblich von den stadteigenen Daten ab. Gemessen an den stadteigenen Daten sieht die Beschäftigtenquote in der Hansestadt Wismar wesentlich positiver aus (siehe Kapitel 4).



Die Bedeutung der Hansestadt Wismar als regionaler Arbeitsort dokumentiert die Kennziffer der Arbeitsplatzdichte. Die Arbeitsplatzdichte ist in Wismar deutlich höher als in den Gemeinden im Stadt-Umland-Raum.

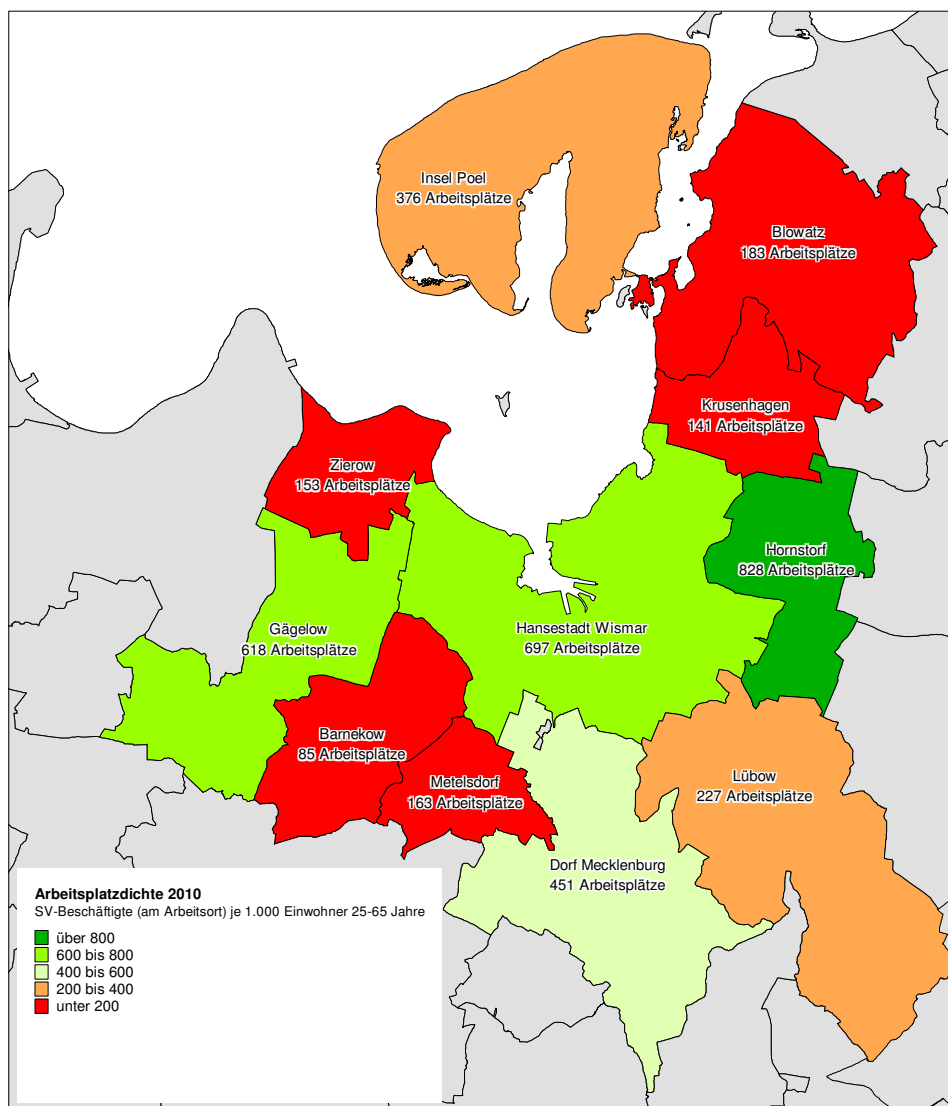
Von den 20.400 SV-Arbeitsplätzen im Stadt-Umland-Raum Wismar insgesamt befanden sich 16.829 Arbeitsplätze im Jahr 2010 in Wismar, das entspricht einem Anteil von 82,5 %.

Die Hansestadt Wismar erreicht bei der Arbeitsplatzdichte (SV-Arbeitsplätze je 1.000 EW) einen Wert von 697 Arbeitsplätzen. Die Hansestadt Rostock erreicht im Vergleich einen Wert von 380 Arbeitsplätzen je 1.000 Einwohner. Das verdeutlicht die hohe Versorgungsfunktion der Stadt Wismar mit Arbeitsplätzen für ihre Umlandgemeinden.

Eine ebenfalls hohe SV-Arbeitsplatzdichte verzeichnen, aufgrund großer Gewerbestandorte, die Gemeinden Gägelow und Hornstorf.

Kapitel 3

Umlandanalyse

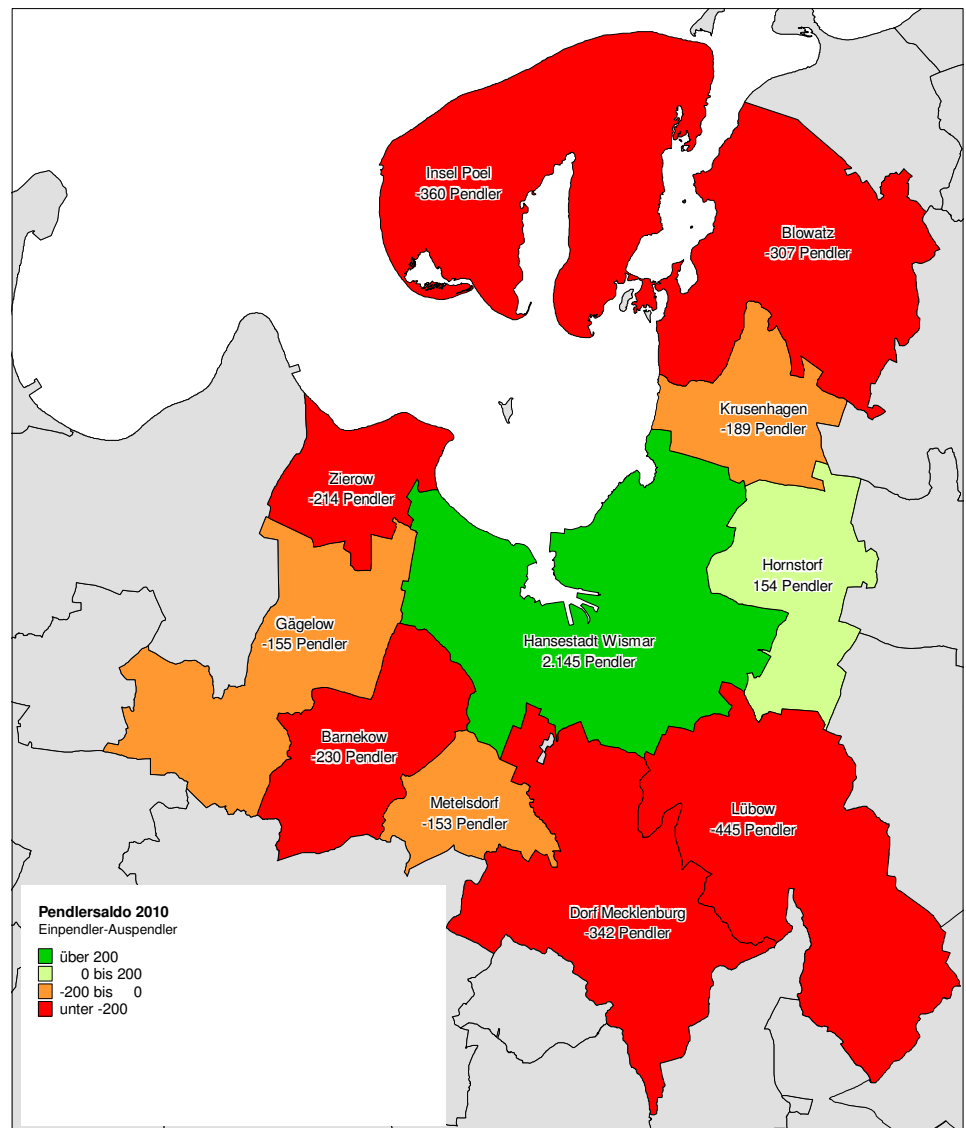


47 % der SV-Beschäftigten mit Arbeitsort in Wismar waren im Jahr 2010 Einpendler und 40 % der SV-Beschäftigten mit Wohnsitz in Wismar pendelten aus. Der Saldo der SV-Beschäftigten ergibt sich aus den ansässigen sowie den ein- und auspendelnden Personen.

Tabelle 4: Pendlerverflechtungen im Jahr 2010

	Einpendler	Auspender	Pendlersaldo
Hansestadt Wismar	7.913	5.768	2.145
Barnekow	32	262	-230
Blowatz	88	395	-307
Dorf Mecklenburg	657	999	-342
Gägelow	879	1.034	-155
Hornstorf	554	400	154
Insel Poel	238	598	-360
Krusenbogen	34	223	-189
Lübow	164	609	-445
Metelsdorf	40	193	-153
Zierow	51	265	-214
Umland gesamt	10.650	10.746	

Kapitel 3 Umlandanalyse



Gewerbesteuerhebesätze sind ein wichtiger Indikator für die Ansiedlung von Unternehmen und für die Werbung von Investoren. Die Gewerbesteuerhebesätze in Wismar und in den Gemeinden im Stadt-Umland-Raum sind im Vergleich zur Hansestadt Rostock sehr moderat. In der Hansestadt Wismar lag in 2010 der Gewerbesteuerhebesatz bei 380 und in der Hansestadt Rostock bei 450. Die Gemeinde Hornstorf hat den niedrigsten Hebesatz (250) im Vergleich der Gemeinden im Stadt-Umland-Raum und die Gemeinden Dorf Mecklenburg und Lübow mit einem Hebesatz von 350 den höchsten Wert.

3.3 Kaufkraft

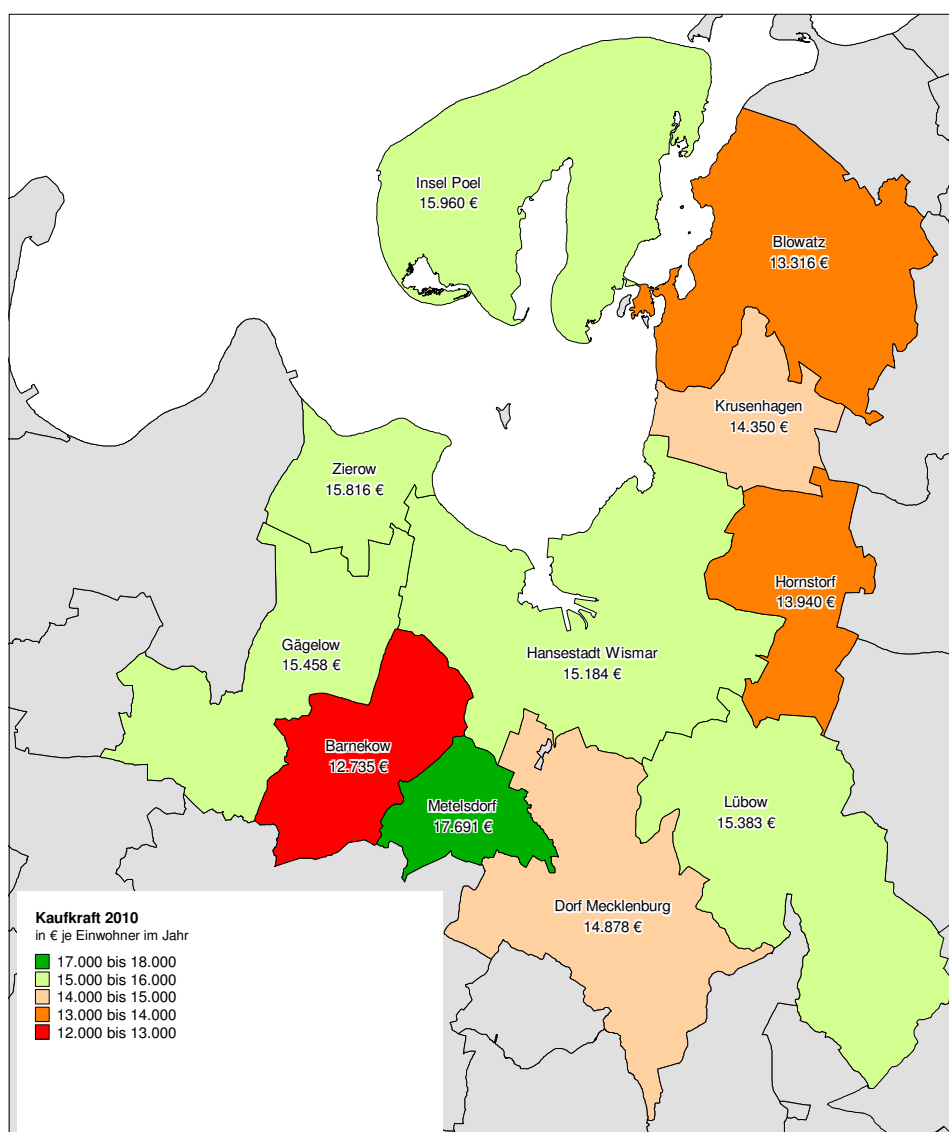
Unter der „Kaufkraft der Bevölkerung“ ist die Kaufkraft im einkommens-theoretischen Sinn zu verstehen. Diese Kaufkraft umfasst all jene Geldmittel, welche einer Person für Konsum- oder andere Zwecke während einer Zeitperiode (zumeist ein Jahr) zur Verfügung stehen. Diese Geldmenge wird auch als verfügbares Einkommen bezeichnet. Da zwischen verfügbarem Einkommen und Konsumausgaben ein enges Beziehungs-geflecht besteht, kommt den so genannten Kaufkraftkennziffern eine wichtige Funktion bei der Bewertung regionaler Teilmärkte zu.

Kapitel 3

Umlandanalyse

Basis für die Berechnungen sind die Ergebnisse der amtlichen Lohn- und Einkommenssteuerstatistiken. Diese beinhalten auf Grundlage der bei den Finanzämtern vorliegenden anonymisierten Lohnsteuerkarten bzw. Einkommenssteuererklärungen die Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit der nicht veranlagten Lohnsteuerpflichtigen und den Gesamtbetrag der Einkünfte der Einkommenssteuerpflichtigen.

Die Kaufkraft je Einwohner belief sich im Jahr 2010 in der Hansestadt Wismar auf 15.184 € und lag damit um 156 € unter dem Durchschnitt Mecklenburg-Vorpommerns. Bemerkenswert ist jedoch, dass im Vergleich zu den Gemeinden im Stadt-Umland-Raum, trotz eines wesentlich höheren Anteils an Empfängern von sozialen Leistungen, eine durchschnittliche Kaufkraft vorhanden ist. Das ist ein Indiz dafür, dass in der Hansestadt Wismar auch ein entsprechend hoher Anteil einkommensstarker Haushalte vorhanden ist.



Achtung: Die Kaufkraftdaten werden jährlich vom Ministerium für Wirtschaft, Bau und Tourismus Mecklenburg-Vorpommern den Kommunen für die Bearbeitung des Monitoring Stadtentwicklung zur Verfügung gestellt!

Kapitel 3 Umlandanalyse

3.4 Ausstattung mit sozialer Infrastruktur

In den Gemeinden im Stadt-Umland-Raum Wismar stehen den Kindern im Alter von 0 bis 10 Jahren in 31 Einrichtungen insgesamt 3.108 Plätze zur Verfügung. In Metelsdorf gibt es keine Kindertageseinrichtung.

Tabelle 5: Versorgungsgrad mit Kita- und Hortplätzen gemessen an den Kindern bis 10 Jahre (Angaben aus dem Rahmenplan für den Stadt-Umland-Raum Wismar, August 2011)

	Kindertagesbetreuung einschließlich Hort (ohne Tagesmütter)		
	Anzahl Einrichtungen	Anzahl angebotene Plätze	Versorgungsquote in % (0-10 Jahre)
Hansestadt Wismar	19	2.111	68
Barnekow	1	23	43
Blowatz	1	59	53
Dorf Mecklenburg	2	268	115
Gägelow	2	224	97
Hornstorf	1	55	46
Insel Poel	1	149	73
Krusenhagen	1	42	82
Lübow	2	144	107
Metelsdorf	0	0	0
Zierow	1	33	47
Umland gesamt	31	3.108	71

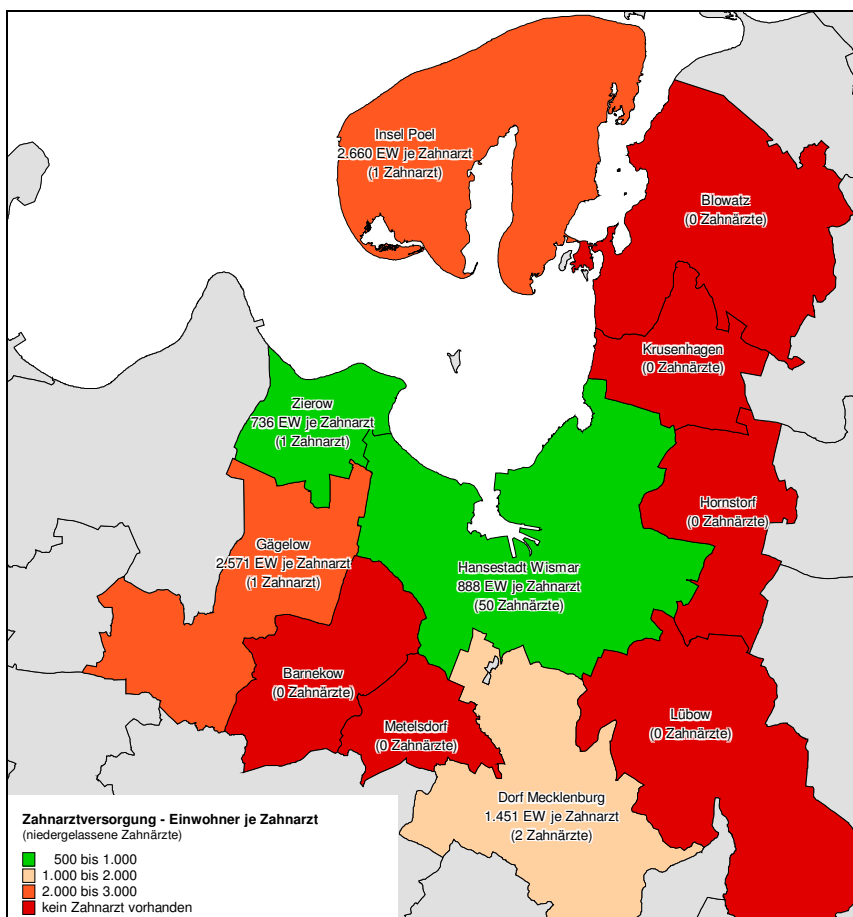
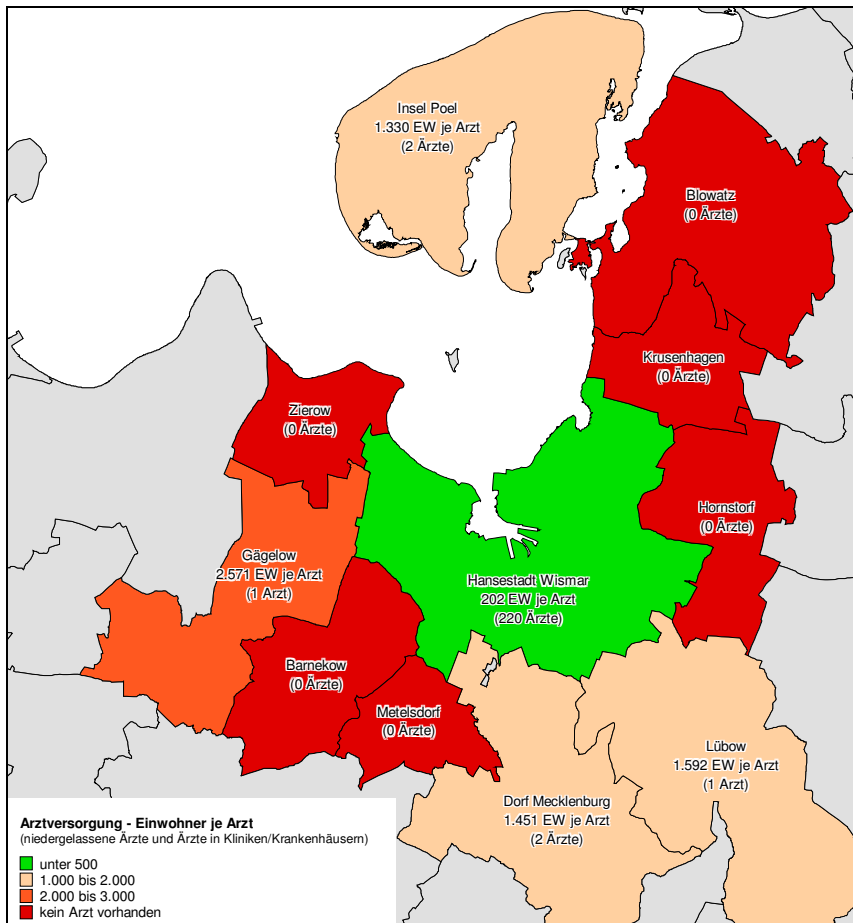
Bezüglich der Schulversorgung gibt es 19 Schulen im Stadt-Umland-Raum, davon 13 in Wismar, zwei in Dorf Mecklenburg und je eine in Blowatz, Gägelow, Insel Poel und Lübow. In Barnekow, Hornstorf, Krusenhagen, Metelsdorf und Zierow gibt es keine Schulen.

Altenpflegeheime sowie altersgerechte Wohnformen mit und ohne Pflege sind nur in der Hansestadt Wismar vorhanden. Der Rahmenplan für den Stadt-Umland-Raum Wismar beinhaltet keine Aussagen zur Versorgung der Älteren mit altersgerechten Wohnformen.

Hinzu kommt, dass fast die gesamte medizinische Versorgung für den Stadt-Umland-Raum durch die Hansestadt Wismar abgedeckt werden muss. Im Stadt-Umland-Raum Wismar gesamt gibt es 226 niedergelassene Ärzte sowie Ärzte in Kliniken/Krankenhäusern, davon 220 in Wismar. Lediglich im Dorf Mecklenburg und auf der Insel Poel gibt es je zwei niedergelassene Ärzte sowie in Gägelow und Lübow je einen Arzt.

Darüber hinaus sind 55 Zahnärzte im Stadt-Umland-Raum angesiedelt, davon 50 in Wismar. Dorf Mecklenburg hat zwei Zahnärzte und je ein Zahnarzt befindet sich in Gägelow, Insel Poel und Zierow.

Kapitel 3
Umlandanalyse



Kapitel 3 Umlandanalyse

3.5 Städtebau und Wohnen

Im Zeitraum 2001 bis 2010 wurden im Stadt-Umland-Raum Wismar gesamt 1.843 Wohnungen neu gebaut, davon 933 in Wismar. Gemessen am Wohnungsbestand in 2001 beträgt die Neubauquote in Wismar 3,66 %.

Alle anderen Gemeinden im Stadt-Umland-Raum wiesen eine zum Teil deutlich höhere Neunbauquote aus. Spitzenreiter ist Metelsdorf mit über 28 % gefolgt von der Insel Poel mit knapp 25 %. Es ist aber anzunehmen, dass ein großer Teil des Wohnungsneubaus auf der Insel Poel nicht selbst genutzt wird, sondern als Ferienwohnungen fremdgenutzt wird. Die seit Jahren rückläufigen Einwohnerzahlen sind ein Indiz dafür.

Tabelle 6: Neubauquote gemessen am Wohnungsbestand im Jahr 2001

	Wohnungsneubau 2001-2010	WE-Bestand 2001	Neubauquote in %
Hansestadt Wismar	833	26.066	3,20
Barnekow	25	286	8,74
Blowatz	27	536	5,04
Dorf Mecklenburg	109	1.277	8,54
Gägelow	123	1.052	11,69
Hornstorf	41	413	9,93
Insel Poel	430	1.742	24,68
Krusenhagen	25	217	11,52
Lübow	35	573	6,11
Metelsdorf	50	177	28,25
Zierow	45	304	14,80
Umland gesamt	1.743	32.643	5,34

Die folgende Tabelle zeigt die noch freien Wohnbaukapazitäten in den Gemeinden im Stadt-Umland-Raum Wismar. Die Angaben für die Gemeinden (ohne Wismar) sind aus dem Rahmenplan für den Stadt-Umland-Raum Wismar entnommen. Die Daten für Wismar sind stadteigene, ergänzt durch Vor-Ort-Recherchen.

Einem Überangebot in den Umlandgemeinden steht ein Fehlbedarf an Wohnbauflächen (rechtskräftige B-Pläne mit Erschließung) in Wismar gegenüber!

Tabelle 7: Freie Wohnbaukapazitäten nach § 30 BauGB

	Kapazitäten in B-Plänen	freie Kapazitäten	Belegungs- quote in %	Eigen- bedarf	Überhang/ Fehlbedarf
Wismar	3.244	171	94,7	500	-329
Barnekow	131	17	87,0	9	8
Blowatz	180	102	43,3	15	87
Dorf Mecklenburg	488	146	70,1	38	108
Gägelow	673	83	87,7	34	49
Hornstorf	174	60	65,5	15	45
Insel Poel	406	250	38,4	35	215
Krusenhagen	72	40	44,4	7	33
Lübow	160	87	45,6	21	66
Metelsdorf	78	18	76,9	6	12
Zierow	122	36	70,5	10	26
Umland gesamt	5.728	1.010	82,4		

Kapitel 3

Umlandanalyse

Im Rahmen der Umlandbetrachtung wurde auch eine Bewertung der Gemeinden im Stadt-Umland-Raum Wismar zur Verkehrsanbindung und zum Bereich Städtebau vorgenommen.

Beim Indikator „Verkehrsanbindung“ wurden die Anschlüsse zur Autobahn und zu Bundes-, Landes- und Kreisstraßen bewertet sowie die Qualität der Gemeindestraßen, der Bahnanschlüsse und des Busverkehrs mit der Anzahl der Linien und der Frequenz.

Im Bereich Städtebau wurden der Bauzustand, die städtebauliche Struktur, das Ortsbild, die Leerstände und die infrastrukturelle Ausstattung bewertet. Zudem wurde die Ausstattung der Gemeinden mit Kultur- und Freizeitangeboten in die Bewertung einbezogen.

Tabelle 8: Bewertung Verkehrsanbindung und Städtebau

	Verkehrsanbindung	Städtebau	Ausstattung mit Kultur- und Freizeitangeboten
Wismar	3	2	3
Barnekow	1	1	0
Blowatz	1	2	1
Dorf Mecklenburg	3	3	2
Gägelow	3	2	1
Hornstorf	3	1	0
Insel Poel	3	2	2
Krusenhagen	1	2	0
Lübow	1	2	1
Metelsdorf	2	2	0
Zierow	2	2	2
3 Punkte =	sehr gut	kein prioritärer Handlungsbedarf	sehr gut
2 Punkte =	gut/mittel	spezifischer Handlungsbedarf	mittel
1 Punkte =	eingeschränkt	dringender Handlungsbedarf	wenig
0 Punkte =			keine

Da der Tourismus für die Entwicklung der Hansestadt Wismar und der Gemeinden im Stadt-Umland-Raum von hoher Bedeutung ist, wurden die Beherbergungskapazitäten in die Umlandbetrachtung einbezogen.

Tabelle 9: Beherbergungskapazitäten*

	Geöffnete Beherbergungsbetriebe	Angebotene Gästebetten	Betten je 1.000 Einwohner
Wismar	23	1.467	33
Barnekow	0	0	0
Blowatz	2	112	96
Dorf Mecklenburg	3	113	39
Gägelow	2	359	140
Hornstorf	2	107	94
Insel Poel	30	2.629	988
Krusenhagen	0	0	0
Lübow	2	19	12
Metelsdorf	0	0	0
Zierow	3	1.287	1.749
Umland gesamt	67	6.093	104
* Berücksichtigung fanden Betriebe/fachliche Betriebsteile, welche nach Zweck und Einrichtung mindestens neun Gäste gleichzeitig beherbergen. D. h. alle Betriebe/fachliche Betriebsteile mit mehr als acht Betten bzw. bei Campingplätzen mit mehr als zwei Stellplätzen.			

 Kapitel 3
Umlandanalyse

Der Tourismus zählt in Mecklenburg-Vorpommern zu den wichtigsten Wirtschaftsfaktoren. Tourismusschwerpunkt ist im Stadt-Umland-Raum neben Wismar vor allem die Insel Poel. Gemäß übergeordneter Planungen (LEP, RROP) sind im Bereich künftig Kapazitätserweiterungen gewünscht und möglich. Der Städte- und Kulturtourismus in die Destination Wismar (UNESCO-Welterbestätte, Denkmalschutzbereich, Zeugnis der Baukultur etc.) soll gestärkt und weiterentwickelt werden.

Der Tourismus „lebt“ von der Nutzung natürlicher und gesellschaftlicher Ressourcen. Mit den natürlichen Ressourcen muss demzufolge umsichtig umgegangen werden, d. h. eine siedlungsintegrierte Tourismusentwicklung / Beherbergungsstruktur muss oberste Priorität haben (Akzeptanz und Mitwirkung der Bevölkerung), qualitatives steht vor quantitativem Wachstum. Entscheidend ist ein konkurrenzfähiges hochwertiges Angebot. Dafür ist gut ausgebildetes Personal eine entscheidende Grundlage, das nur zur Verfügung steht, wenn Arbeitsplätze attraktiv sind, entsprechende Wohnkapazitäten, eine zielgruppenorientierte Infrastruktur sowie Freizeitangebote zur Verfügung stehen. Insbesondere im Bereich Poel muss in diesen Zusammenhängen das Verhältnis von Ferienwohnungen und Dauerwohnen beachtet werden (Verdrängungsprozess).

3.6 Benchmarking-System (Vergleich der Gemeinden) als Zusammenfassung der Umlandentwicklung

Die Entwicklung der Umlandgemeinden ist für die Entwicklungsstrategie und Zielausrichtung der Hansestadt Wismar und der Gemeinden im Stadt-Umland-Raum von hoher Bedeutung. Das betrifft sowohl die sozio-ökonomische als auch die wirtschaftliche Entwicklung. Im folgenden Benchmarking werden Stärken und Schwächen in den Bereichen Bevölkerung, Wirtschaft und Ausstattung mit Infrastruktur/ Städtebau des Stadt-Umland-Raums Wismar als Gesamtheit deutlich.

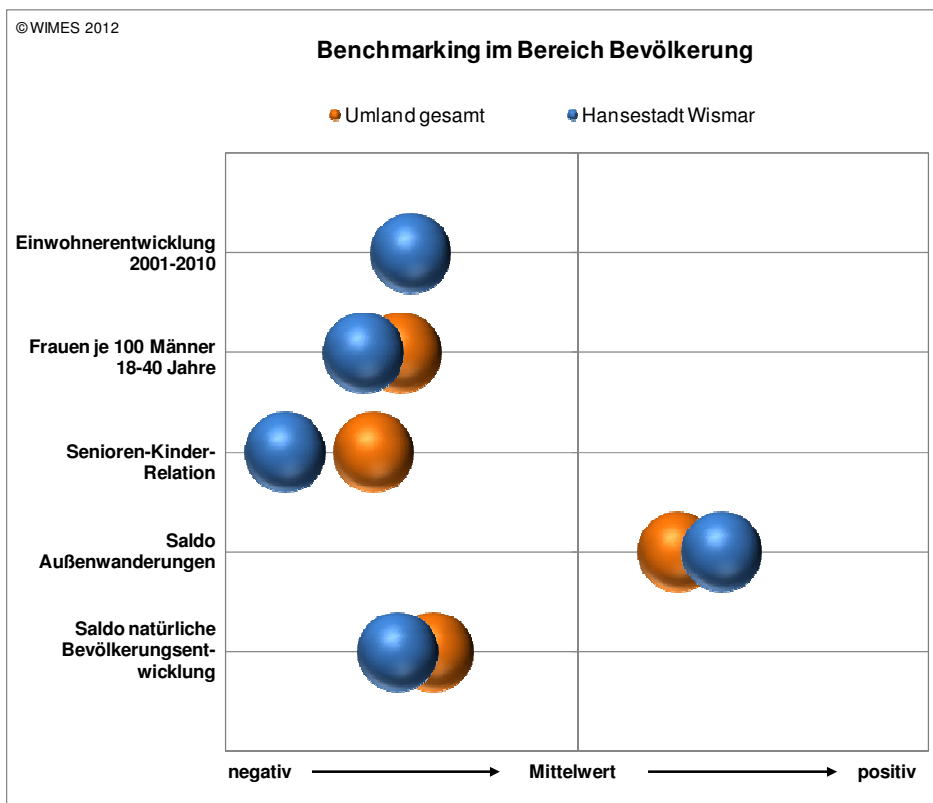
Das Benchmarking stellt eine Vergleichsmöglichkeit von Teilgebieten untereinander bzw. zum Gesamtgebiet dar. Ziel ist es, aufzuzeigen, welche Position ein Teilgebiet hinsichtlich unterschiedlicher Kriterien in Gegenüberstellung zu einem anderen Teilgebiet oder zum Gesamtgebiet einnimmt.

Das Benchmarking-System ist folgendermaßen zu lesen: Die Benchmarking-Systeme in den Bereichen Bevölkerung, Wirtschaft und Infrastruktur/Städtebau setzen sich aus verschiedenen Indikatoren zusammen. Die blauen Kreise stehen dabei für die Hansestadt, die orangefarbenen Kreise stellen den Stadt-Umland-Raum gesamt dar. Je weiter rechts sich der Kreis im Rahmen eines Indikators bewegt, desto positiver stellt sich die Einschätzung dar. Befindet sich der blaue Kreis links vom orangefarbenen Kreis, so fällt der Wert im betreffenden Indikator für die Hansestadt Wismar schlechter aus, als für den Stadt-Umland-Raum als Ganzes.

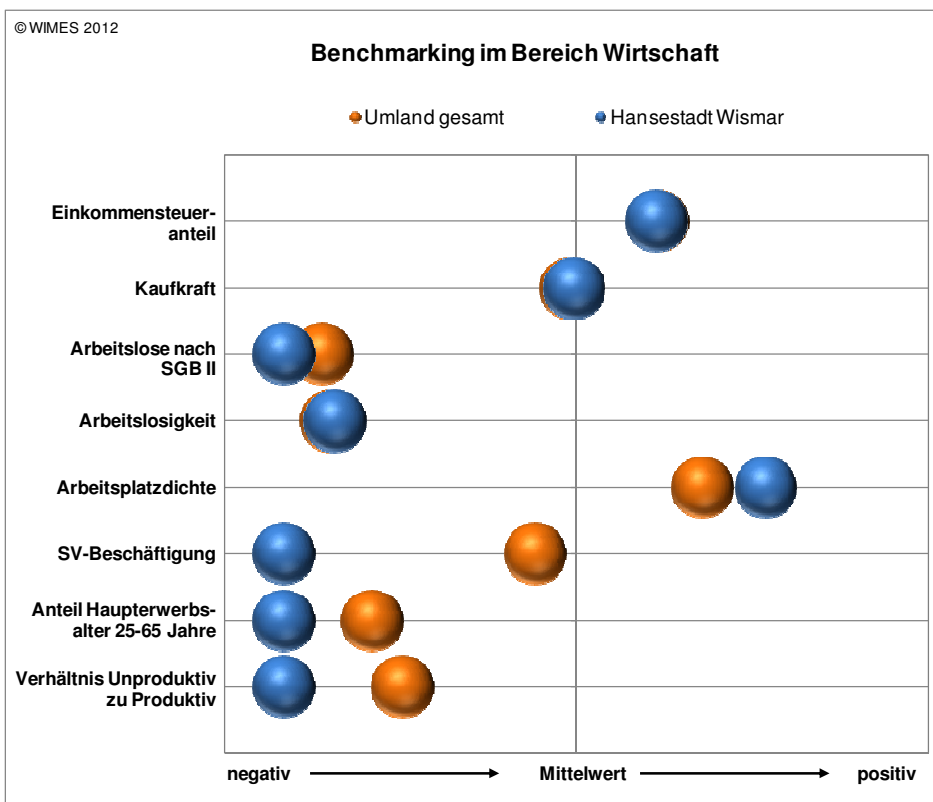
Der Mittelwert folgt der Definition des sogenannten Medians, auch Zentralwert genannt. Im Rahmen des Benchmarking werden die Beobachtungswerte (Werte der entsprechenden Indikatoren) normiert, um die Ergebnisse zu den verschiedenartigen Indikatoren gemeinsam darstellen zu können. Der Mittelwert ergibt sich dabei aus dem halbierten Abstand zwischen dem kleinsten und dem höchsten Wert des jeweiligen Indikators, wobei dieser Abstand zum kleinsten Wert dazugerechnet bzw. vom höchsten Wert abgezogen wird.

Das Benchmarking im Bereich Bevölkerung:

Kapitel 3
Umlandanalyse

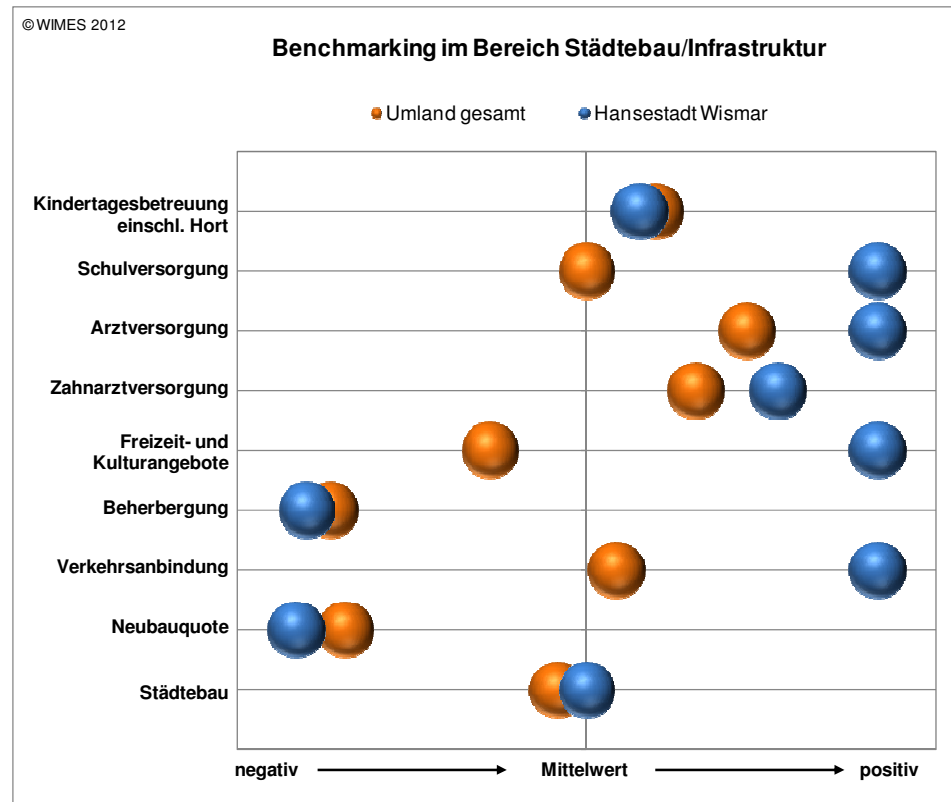


Das Benchmarking im Bereich Wirtschaft:



Kapitel 3
Umlandanalyse

Das Benchmarking im Bereich Städtebau/Infrastruktur:



Ausgehend vom Benchmarking lässt sich eine Bewertung vornehmen. Als Grundlage dienen die 10 Gemeinden und die Hansestadt Wismar, wobei diese jeweils im Vergleich zum Stadt-Umland-Raum gesamt, welcher auf 100 % gesetzt wurde, bewertet wurden. Dabei fanden die im Rahmen des Benchmarking angewandten 22 Indikatoren, die für alle Gemeinden im Stadt-Umland-Raum verfügbar waren, Berücksichtigung.

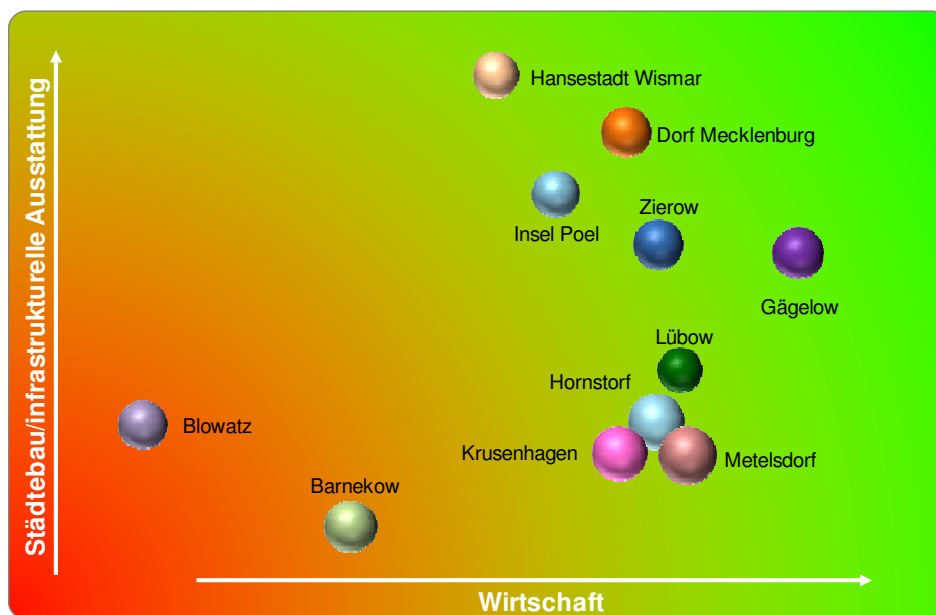
Anzahl	Gewicht	Indikator
	30,0%	Bereich Bevölkerung
1	9,6%	Einwohnerentwicklung 2001-2010 (%)
2	5,4%	Frauen je 100 Männer 18-40 Jahre
3	5,4%	Senioren-Kinder-Relation (Verhältnis alt zu jung)
4	4,8%	Saldo Außenwanderungen je 1.000 Einwohner
5	4,8%	Saldo natürliche Migration je 1.000 Einwohner
	30,0%	Bereich Wirtschaft
1	4,5%	Einkommensteueranteil (je Einwohner 25-65 Jahre)
2	4,8%	Kaufkraft (in € je EW)
3	1,8%	Arbeitslose nach SGB II an allen Arbeitslosen (%)
4	3,6%	Arbeitslosigkeit - Arbeitslose an den 15-65jährigen (%)
5	7,5%	Arbeitsplatzdichte - SV-Arbeitsplätze je 1.000 Einwohner 25-65 Jahre
6	4,2%	SV-Beschäftigung - SV-Beschäftigte an den 15-65jährigen (%)
7	1,8%	Anteil Haupterwerbsalter 25-65 Jahre (%)
8	1,8%	Verhältnis Unproduktiv zu Produktiv*
	40,0%	Bereich Städtebau/soziale Infrastruktur
1	6,0%	Kindertagesbetreuung einschl. Hort (Plätze je 100 Kinder 0-10 Jahre)
2	6,0%	Schulversorgung
3	4,0%	Arztversorgung (Einwohner je Arzt)
4	4,0%	Zahnarztversorgung (Einwohner je Arzt)
5	4,4%	Freizeit- und Kulturangebote
6	4,0%	Beherbergung (Betten je 1.000 Einwohner)
7	5,6%	Verkehrsanbindung
8	2,0%	Neubauquote (Wohnungsneubau 2001-2010 in % am Wohnungsbestand 2001)
9	4,0%	Städtebau
22	100,0%	Summe aller Gewichte

* Einwohner bis 25 Jahre und ab 65 Jahre sowie Arbeitslose 25-65 Jahre je 100 Einwohner 25-65 Jahre ohne Arbeitslose

Die folgende Abbildung verdeutlicht die Stärken bzw. Standortvorteile und Schwächen bzw. Standortnachteile der einzelnen Gemeinden im Stadt-Umland-Raum Wismar im Bereich Wirtschaft und/oder im Bereich Städtebau/Infrastruktur. Die Größe der Kreise hängt vom Wert des Bereiches Bevölkerung ab. Je größer der Kreis, je besser ist hierbei der Wert.

Im Bereich Wirtschaft kann sich die Gemeinde Gägelow am besten platzieren. Je höher die Gemeinden im grünen Bereich auf der Seite Städtebau/Infrastrukturausstattung liegen, desto höher sind die Werte. In diesem Bereich erreicht die Hansestadt Wismar die höchsten Werte.

Abbildung 2: Portfolio im Ergebnis der Analyse auf Ebene der Gemeinden im Stadt-Umland-Raum Wismar



3.7 Schlussfolgerungen im Ergebnis der Umlandbetrachtung

Die Hansestadt Wismar hält vorrangig sowohl Arbeitsplätze als auch soziale und kulturelle Infrastruktur nicht nur für die eigene Bevölkerung sondern auch in einem hohen Maße für die Umlandgemeinden vor, wie z. B. die medizinische Versorgung und altersgerechte Wohnformen.

Der Rahmenplan für den Stadt-Umland-Raum Wismar (SUR) hat die Handlungsfelder „Allgemeinbildende Schulen, Berufliche Schule und Hochschule“, „Kindertagesbetreuung“, altersgerechtes betreutes Wohnen und „Medizinische Versorgung“ überprüft und als nicht relevant bewertet. Die Ergebnisse dieser Stadt-Umland-Analyse zeigen deutlich, dass diesen Handlungsfeldern künftig durchaus Handlungsbedarf besteht!

Gemäß der landes- und regionalplanerischen Rahmenbedingungen für die künftige Siedlungs- und Wohnbaulandentwicklung liegt der Schwerpunkt auf den zentralen Orten (hier Wismar). Die Gemeinden im Stadt-Umland-Raum sollen sich klar auf eine Innenentwicklung konzentrieren, der Zuwachs an Wohnungsbestand ist mit max. 6 % auf den Eigenbedarf ausgerichtet, dieser Zuwachs ist bisher in vielen Gemeinden deutlich überschritten worden. Gemäß diesen Vorgaben müssen die in den Flächennutzungs- und Bebauungsplänen der Umlandgemeinden ausgewiesenen Baulandentwicklungen überprüft und gemeinsame Strategien für den Stadt-Umland-Raum Wismar entwickelt werden.

Kapitel 4

Bestandsanalyse und Prognose

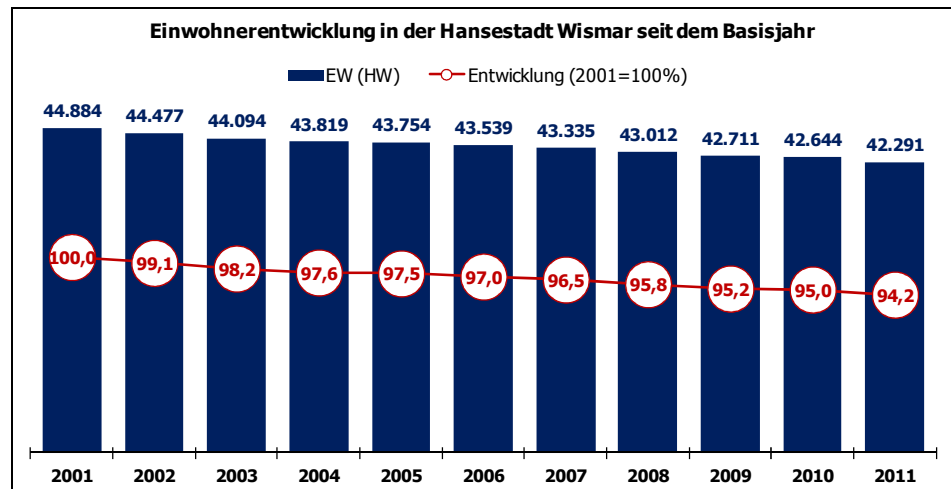
4 Bestandsanalyse

4.1 Einwohnerentwicklung und Prognose

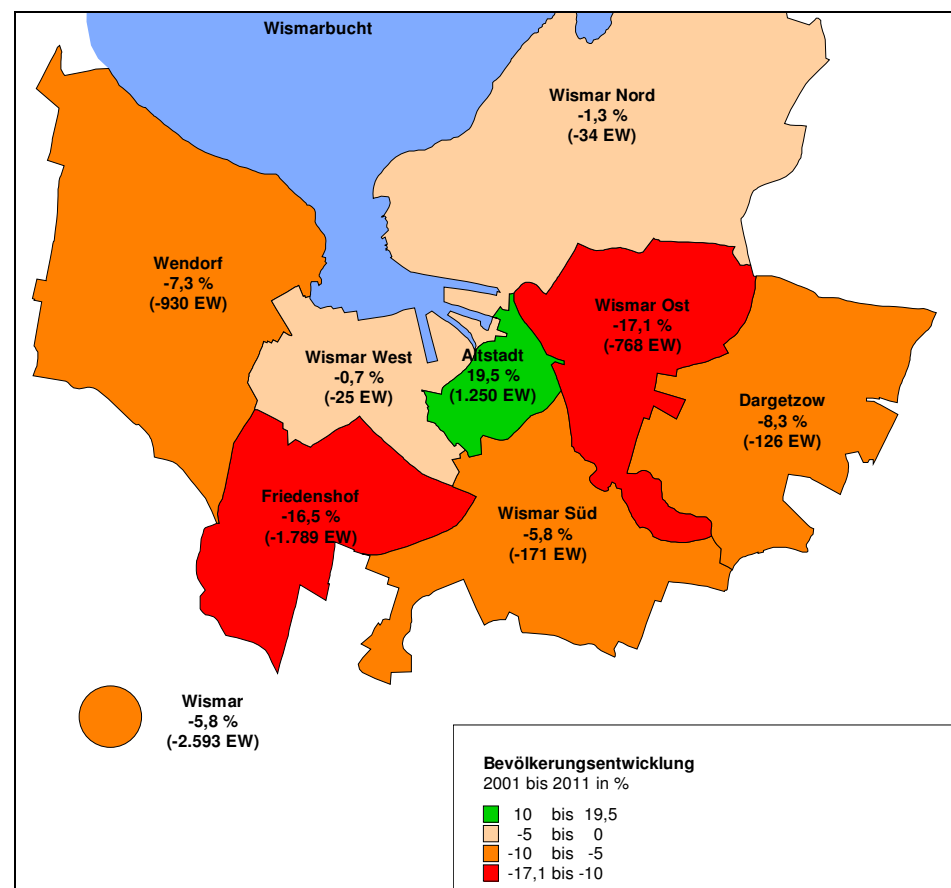
4.1.1 Einwohnerentwicklung mit Hauptwohnsitz gesamt

Anfang der 90er Jahre wohnten über 53.500 Einwohner in Wismar, 2001 noch 44.884. Im Zeitraum 2001-2011 betrug der Einwohnerverlust 2.593 Personen, das sind -5,8 % (lt. stadteigener Statistik). Die amtliche Statistik des Landes M-V weist für 2011 eine Zahl von 44.200 Einwohnern aus.

Abbildung 3: Einwohnerentwicklung im Zeitraum von 2001 bis 2011



Die höchsten Einwohnerverluste absolut verzeichnet der Stadtteil Friedenshof. Die Altstadt wies bis Ende der 90er Jahre den höchsten Einwohnerverlust im städtischen Vergleich auf.

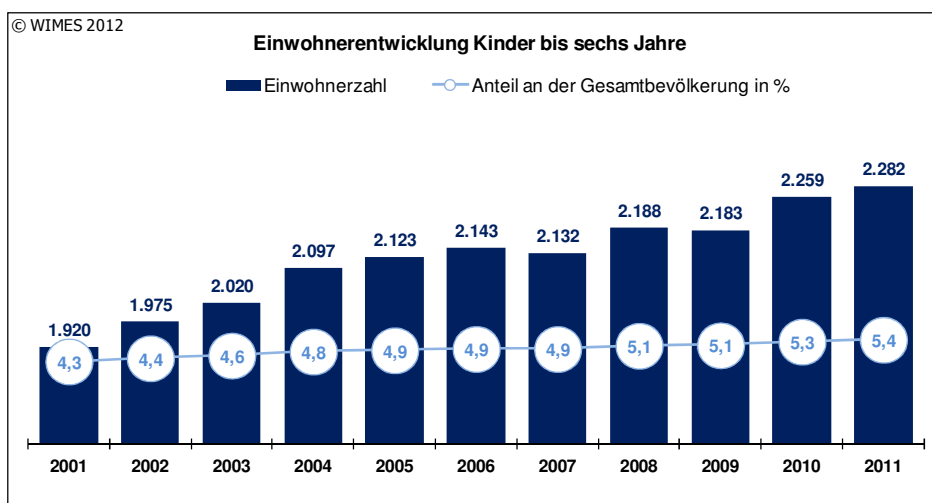


4.1.2 Einwohnerentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen

Kinder bis sechs Jahre

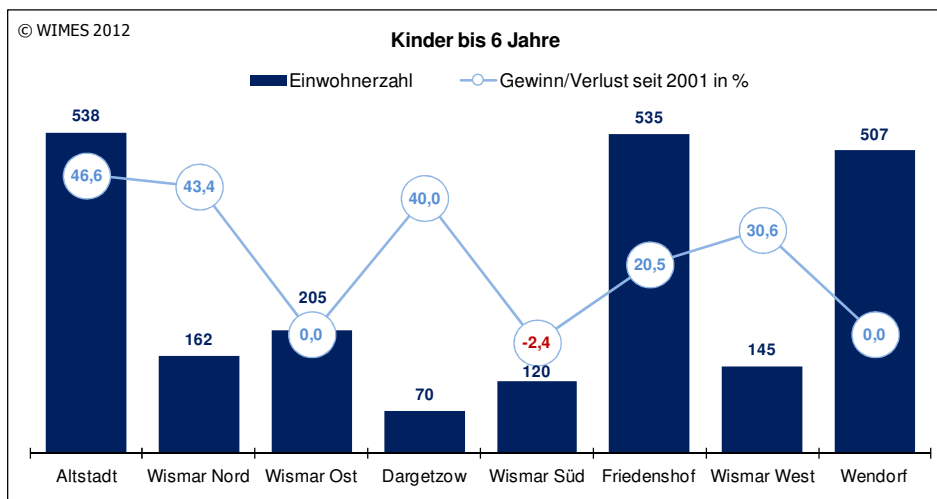
Die Zahl der Kinder bis sechs Jahre hat sich in der Gesamtstadt seit 2001 um 362 Kinder (von 1.920 auf 2.282) erhöht und der Anteil an der Bevölkerung stieg um 1,1 Prozentpunkte (von 4,3 % auf 5,4 %).

Abbildung 4: Entwicklung der Zahl der Kinder bis sechs Jahre sowie Veränderung des Anteils an der Gesamtbevölkerung



Im Vergleich der Stadtteile ist der höchste Einwohnergewinn in dieser Altersgruppe in der Altstadt zu verzeichnen. Hier hat sich die Zahl der Kinder um 171 seit 2001 (von 367 auf 538 Kinder) erhöht. Gemessen an der Gesamtbevölkerung ist der Anteil von 5,7 % in 2001 auf 7,0 % in 2011 gewachsen. Das ist auch der höchste Anteil im städtischen Vergleich. Der Einwohnerzuwachs in der Altersgruppe der Kleinkinder bis sechs Jahre im Stadtteil Wismar Nord korreliert mit dem Wohnungsneubau, der überwiegend für Familien mit Kindern realisiert wurde. Der Anteil der Kinder an der Gesamtbevölkerung erhöhte sich hier von 4,3 % in 2001 auf 6,3 % in 2011. Folgende Abbildung verdeutlicht auch, dass die meisten Kleinkinder Wismars in der Altstadt, im Stadtteil Friedenshof und in Wendorf wohnen.

Abbildung 5: Zahl der Kinder bis sechs Jahre in 2011 sowie Gewinn bzw. Verlust im Zeitraum 2001-2011 nach Stadtteilen

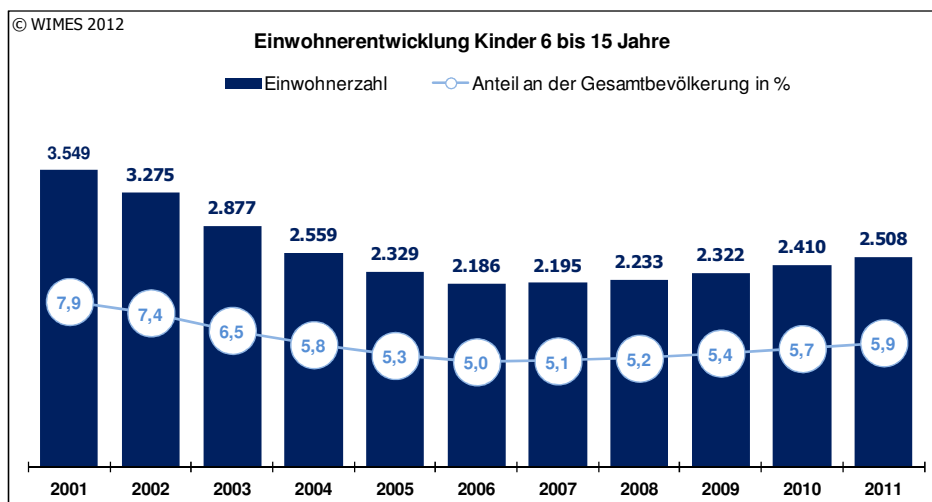


Kapitel 4 Bestandsanalyse und Prognose

Schulkinder im Alter von über sechs bis 15 Jahren

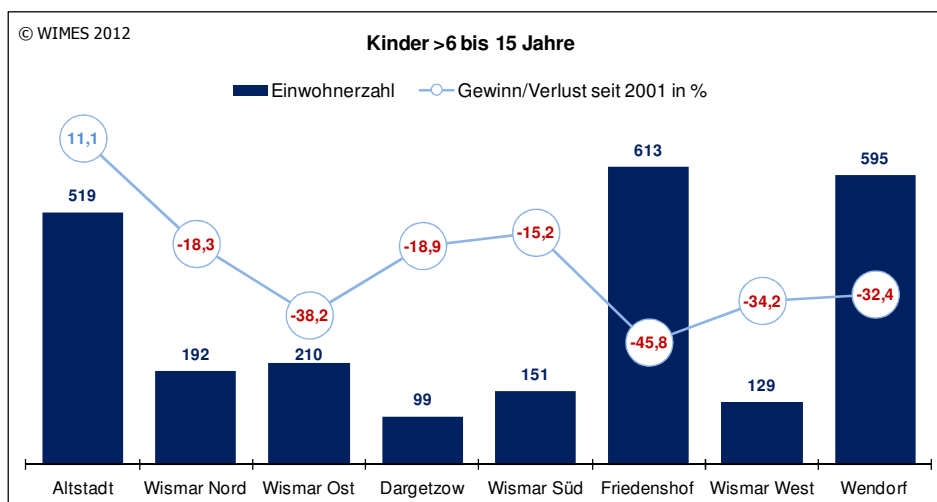
Die Zahl der Schulkinder weist im Zeitraum von 2001 bis 2011 in der Gesamtstadt einen Verlust von 1.041 Personen auf. Der Anteil an der Bevölkerung ist von 7,9 % im Jahr 2001 auf 5,0 % im Jahr 2006 gesunken. Seit 2007 nehmen die Zahl sowie der Anteil an der Gesamtbevölkerung in dieser Altersgruppe, aufgrund des Anstiegs der Geburten seit dem Jahr 2000, wieder zu.

Abbildung 6: Entwicklung der Zahl der über 6-15jährigen Kinder sowie Veränderung des Anteils an der Gesamtbevölkerung



Im Vergleich der Stadtteile zeigt sich einzig in der Altstadt ein Einwohnergewinn in dieser Altersgruppe, alle anderen Stadtteile hatten Einwohnerverluste. Der Anteil der Schulkinder an der Gesamtbevölkerung betrug in der Altstadt 6,8 % in 2011. Folgende Abbildung zeigt, dass im Stadtteil Friedenshof, in Wendorf und in der Altstadt im städtischen Vergleich die meisten Schulkinder wohnen.

Abbildung 7: Zahl der Kinder 6-15jährigen Kinder in 2011 sowie Gewinn bzw. Verlust im Zeitraum 2001-2011 nach Stadtteilen

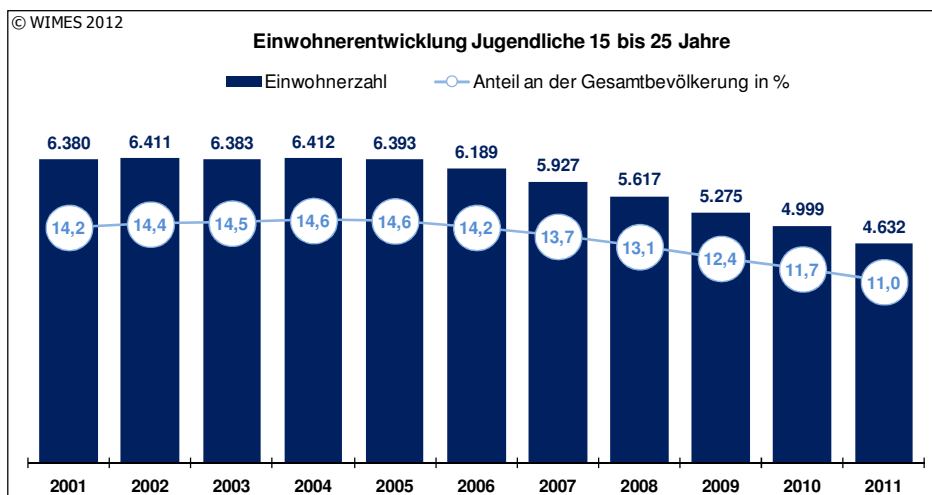


Jugendliche im Alter von 15 bis 25 Jahre

Die Entwicklung der Zahl der Jugendlichen im Alter von 15 bis 25 Jahren verlief in den Jahren 2001 bis 2005 in der Gesamtstadt noch relativ stabil. Aufgrund des Geburteneinbruchs in den 90er Jahren ist die Einwohnerzahl demzufolge seit 2006 rückläufig.

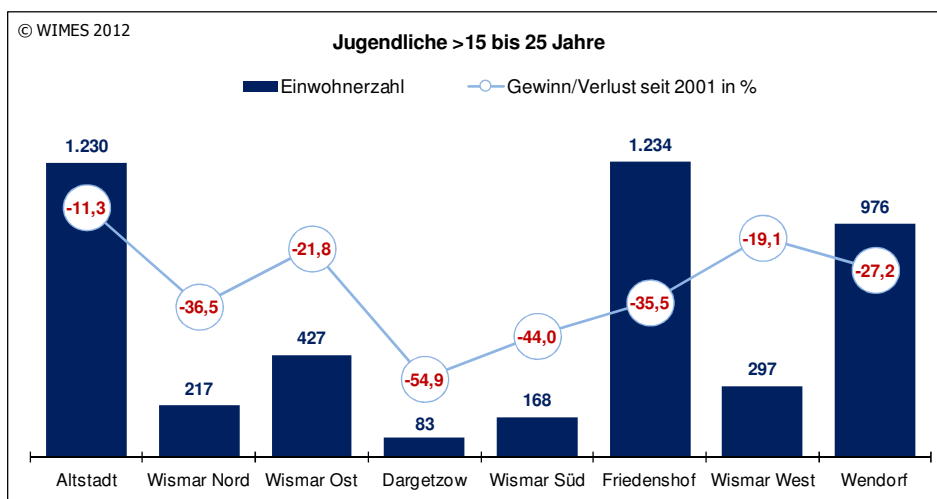
Der Anteil an der Bevölkerung ist von 14,2 % im Jahr 2001 auf 11,0 % im Jahr 2011 gesunken.

Abbildung 8: Entwicklung der Zahl der 15-25jährigen sowie Veränderung des Anteils an der Gesamtbevölkerung



Im städtischen Vergleich zeigt sich, dass in dieser Altersgruppe alle Stadtteile Einwohnerverluste verzeichnen. Prozentual sind die höchsten Verluste in den Stadtteilen Dargetzow und Wismar Süd eingetreten. Absolut ist der größte Verlust (-679 Personen) seit 2001 in dieser Altersgruppe im Stadtteil Friedenshof zu verzeichnen. Aber dennoch wohnen im Stadtteil Friedenshof im städtischen Vergleich die meisten Jugendlichen, der Anteil an der Gesamtbevölkerung in diesem Stadtteil lag in 2011 bei 13,6 %. Die Altstadt weist mit 16,0 % den höchsten Anteil an der Gesamtbevölkerung in dieser Altersgruppe auf.

Abbildung 9: Zahl der 15-25jährigen in 2011 sowie Einwohnerverlust im Zeitraum 2001-2011 nach Stadtteilen

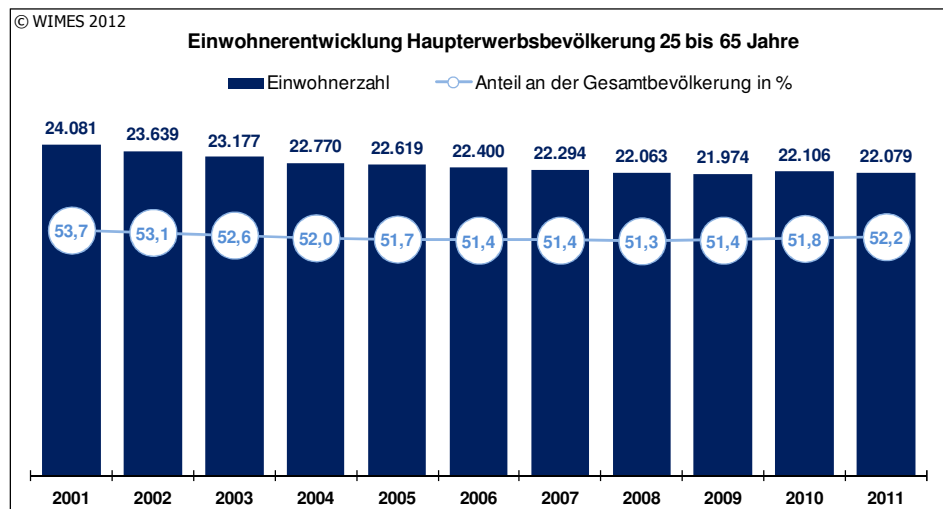


Kapitel 4 Bestandsanalyse und Prognose

Einwohner im Haupterwerbsalter von 25 bis 65 Jahre

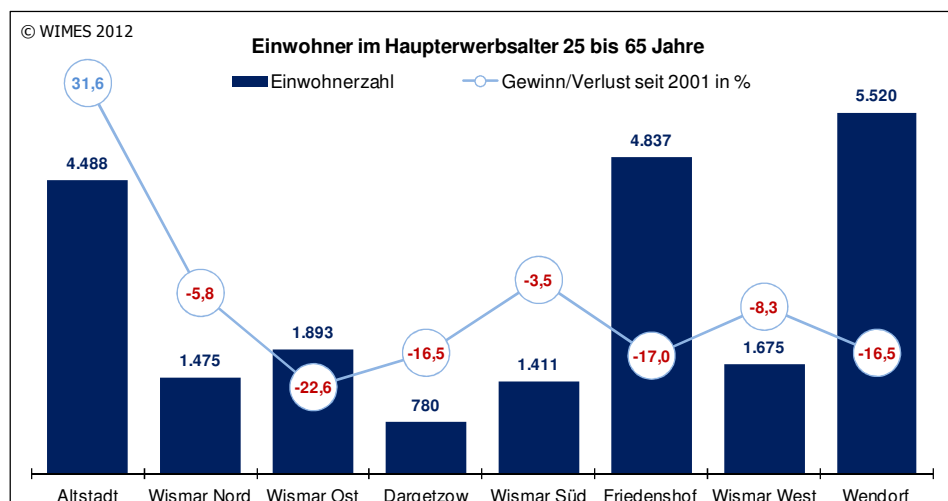
Die Entwicklung der Zahl der Einwohner im Haupterwerbsalter (25-65 Jahre) ist seit 2001 leicht, aber stetig rückläufig. Gründe für die Abnahme der Einwohnerzahl in dieser Altersgruppe sind zum Einen, dass durch die natürliche Alterung viele Einwohner in die Altersgruppe der Senioren wechseln und zum Anderen, dass die Abwanderungen überwiegend in dieser Altersgruppe erfolgten (siehe folgenden Gliederungspunkt zur Einwohnerprognose).

Abbildung 10: Entwicklung der Einwohnerzahl im Haupterwerbsalter und Veränderung des Anteils an der Gesamtbevölkerung



Die stadtteilbezogene Betrachtung der Entwicklung der Einwohner im Haupterwerbsalter zeigt, dass in den Stadtteilen Wismar Ost, Friedenshof und Wendorf die höchsten Einwohnerverluste in dieser Altersgruppe seit 2001 eingetreten sind. Demgegenüber hat einzig die Altstadt einen Einwohnergewinn in dieser Gruppe zu verzeichnen. Die Zahl der Einwohner im Haupterwerbsalter hat sich in der Altstadt von 3.410 Einwohnern im Jahr 2001 auf 4.488 Einwohner im Jahr 2011 erhöht. Diese Entwicklung korreliert mit der veränderten Wohnungsnachfrage und Attraktivität der Wohnstandorte für diese Zielgruppe (siehe Gliederungspunkt 4.3.3).

Abbildung 11: Zahl der 25-65jährigen in 2011 sowie Gewinn bzw. Verlust im Zeitraum 2001-2011 nach Stadtteilen

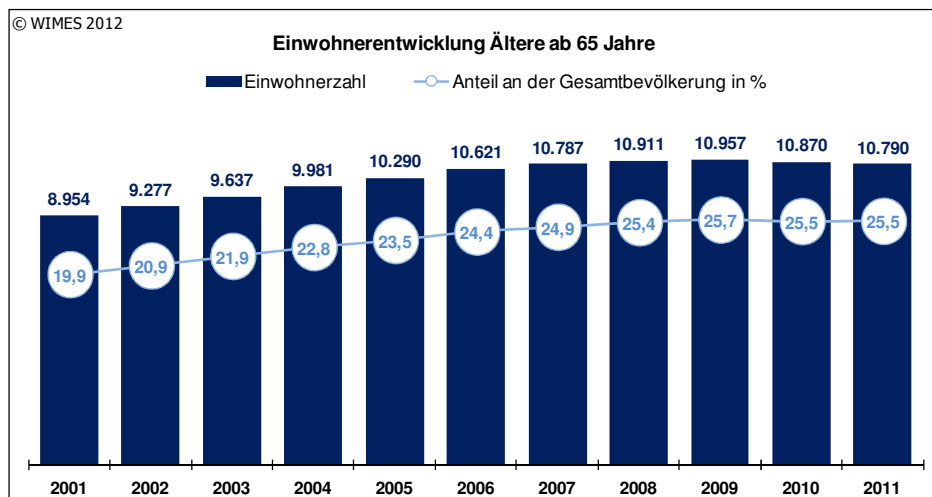


Einwohner im Alter ab 65 Jahre

Die Zahl der Älteren ab 65 Jahre nahm von 2001 bis 2011 um 1.836 Personen zu. Der Anteil der Senioren an der Bevölkerung gesamt stieg in der Hansestadt Wismar von 19,9 % in 2001 auf 25,5 % in 2011.

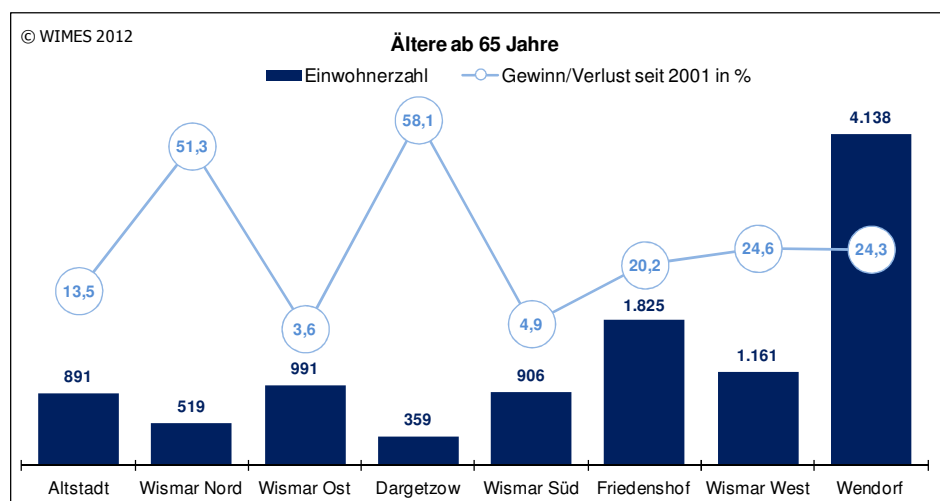
Kapitel 4 Bestandsanalyse und Prognose

Abbildung 12: Entwicklung der Einwohnerzahl im Seniorenalter und Veränderung des Anteils an der Gesamtbevölkerung



Auf einen Zuwachs in dieser Altersgruppe verweisen alle Stadtteile. Den höchsten Wert erreicht Wendorf, aufgrund des deutlich höheren Durchschnittsalters im Vergleich der Stadtteile. Der Anteil der Senioren an der Gesamtbevölkerung in Wendorf lag in 2011 bei 35,3 % und erreicht damit den höchsten Wert im städtischen Vergleich. Mit nur 11,6 % Seniorenanteil erreicht die Altstadt den geringsten Wert im Vergleich.

Abbildung 13: Zahl Senioren in 2011 sowie Einwohnergewinn im Zeitraum 2001-2011 nach Stadtteilen



Die Analyse der Entwicklung der Einwohner nach ausgewählten Altersgruppen ist grundlegend für die nachfolgenden Strukturdaten/Prognosen:

- Korrelation mit Arbeitsmarktdaten
- Korrelation mit Wohnungsdaten
- Bevölkerungsprognose
- wohnungswirtschaftliche Prognosen
- Infrastrukturprognosen

Kapitel 4 Bestandsanalyse und Prognose

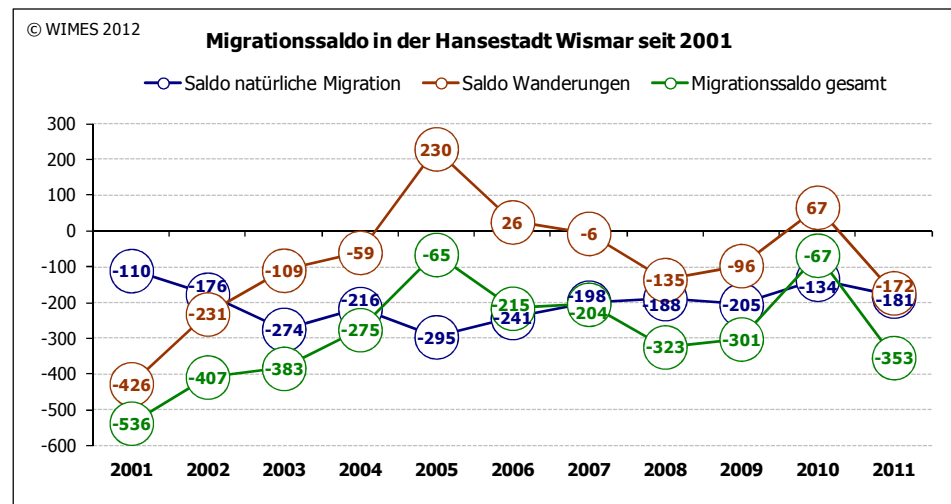
4.1.3 Gründe für die Veränderung der Einwohnerzahl seit 2001

Die Einwohnerentwicklung wird zum Einen durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung beeinflusst und zum Anderen durch die Wanderungsbewegungen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ergibt sich aus dem Saldo der Geburten- und Sterberaten. Die wanderungsbedingte Migration gibt den Saldo aus Zu- und Wegzug wieder.

Im Hinblick auf den Migrationssaldo gesamt wird das Verhältnis der natürlichen Migration zu den Wanderungen deutlich. Der negative Wanderungssaldo in Wismar hatte im Betrachtungszeitraum bis 2007 deutlich abgenommen und erreichte in 2005 und 2006 sogar positive Werte, wodurch die hohen Migrationsverluste zurückgegangen sind. Im Jahr 2008 war der Negativsaldo mit -323 Personen erneut sehr hoch. In 2010 belief sich der Migrationsverlust nur noch auf 67 Personen. Im Jahr 2011 ist mit -353 Personen wieder ein deutlicher Negativsaldo eingetreten. Dieser ergibt sich zu etwa 49 % aufgrund der Wanderungen. Somit macht der Einfluss der natürlichen Migration in 2011 circa 51 % aus. Im Basisjahr 2001 belief sich der Einfluss der natürlichen Migration auf nur 21 %.

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die Wanderungen zusammengefasst ergeben folgende Migrationssalden seit 2001:

Abbildung 14: Entwicklung des Migrationssaldo gesamt seit 2001



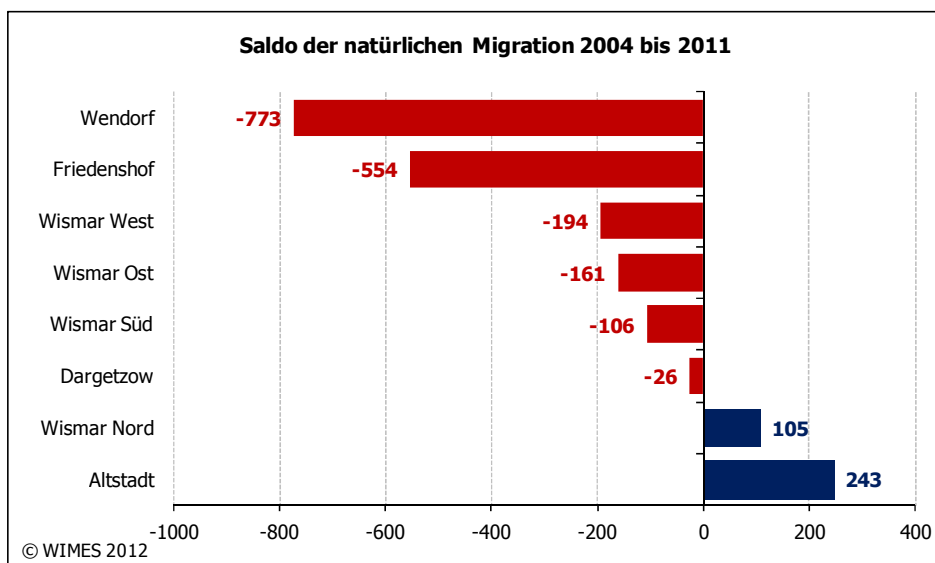
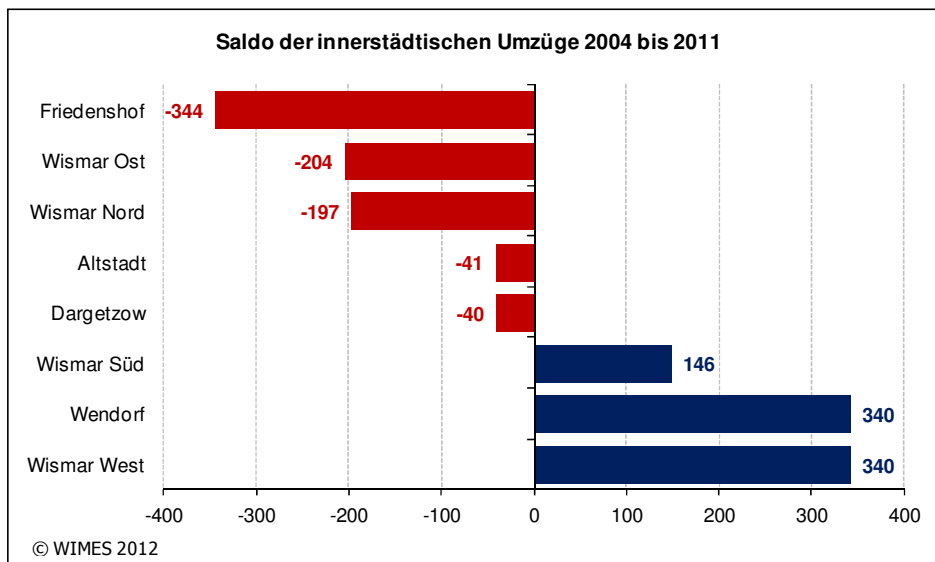
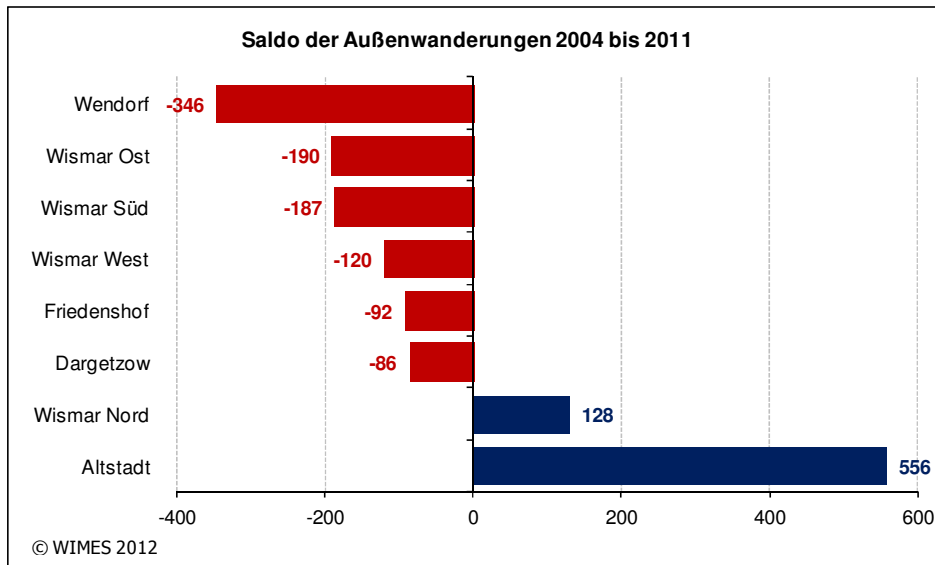
Achtung: Kleinräumige Daten zu den Außenwanderungen und innerstädtischen Umzügen sowie zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung auf Ebene der Stadtteile liegen erst seit dem Jahr 2004 vor!

Der höchste Negativsaldo bei den innerstädtischen Umzügen ist im Stadtteil Friedenshof zu verzeichnen, gefolgt von Wismar Ost und Wismar Nord. In Wismar Nord ist dies überwiegend durch den Auszug der Kindergeneration aus dem Elternhaus begründet. Die höchsten Umzugspositivsalden erreichten Wismar West und Wendorf. Demgegenüber verzeichnet Wendorf aber den höchsten Negativsaldo bei den Außenwanderungen und aufgrund der hohen Altersstruktur auch den höchsten Negativsaldo bezüglich der natürlichen Migration.

Die Gründe des Einwohnergewinns in der Altstadt sind die positiven Salden der Außenwanderung und der natürlichen Migration.

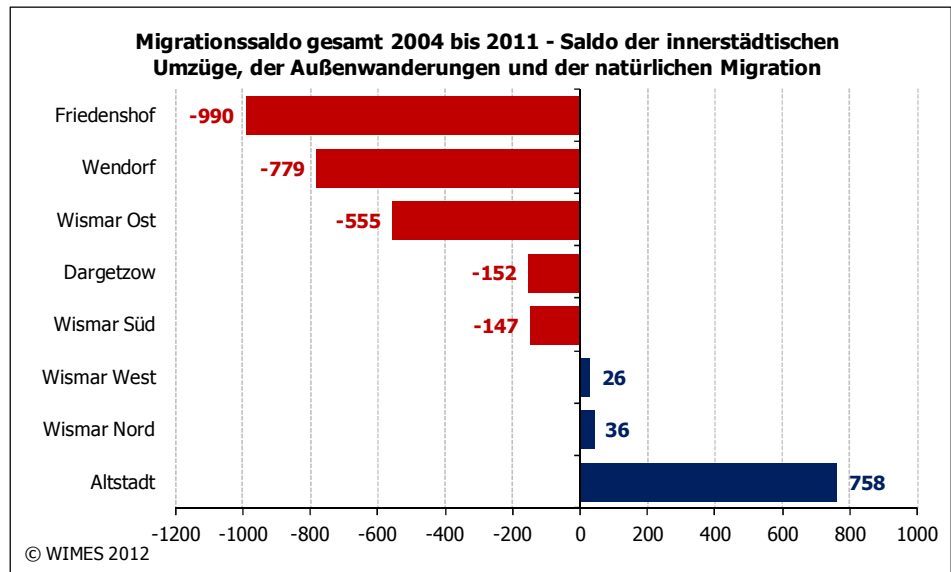
Die folgenden Abbildungen zeigen die Wirkungen der innerstädtischen Umzüge, der Auswanderungen und natürlichen Migration auf die Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen.

Abbildung 15: Salden der Bevölkerungsentwicklung auf Stadtteilebene



Kapitel 4
Bestandsanalyse
und Prognose

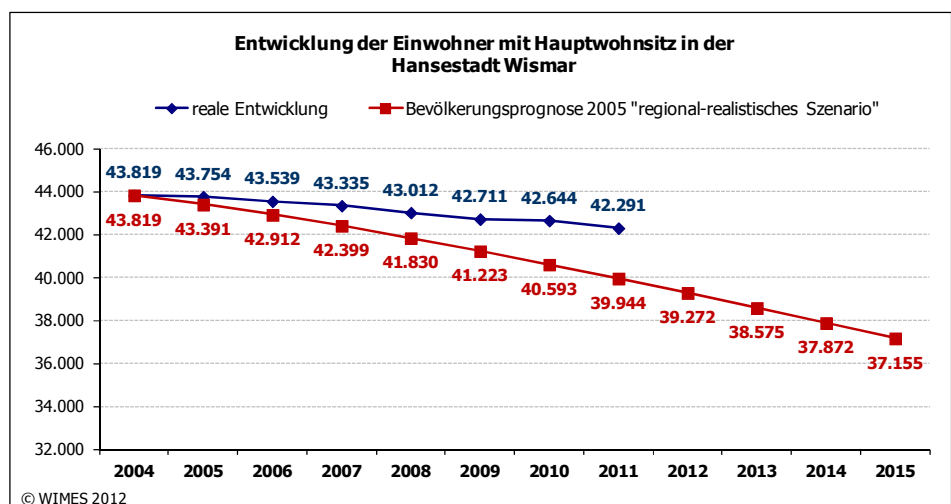
Abbildung 16: Migrationssaldo gesamt 2004-2011 auf Stadtteilebene



4.1.4 Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2025, Projektion bis zum Jahr 2030 – Ergebnisse „regional-realistisches Szenario“

Wie der Abgleich der Realentwicklung per 31.12.2011 mit dem Prognosewert des „regional-realistischen Szenarios“ der Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2005 zeigt, weicht die reale Einwohnerzahl deutlich positiv von der Prognose ab. Die Differenz beläuft sich bei der Gesamtbevölkerung auf rund 2.350 Personen. Betroffen ist von der Abweichung vor allem die Altersgruppe der Jugendlichen von 15 bis 25 Jahren. War hier laut Prognose für das Jahr 2011 nur eine Einwohnerzahl von 2.481 Personen zu erwarten, lag der reale Wert bei 4.632 Personen.

Abbildung 17: Abgleich Realentwicklung mit Prognosewerten laut Bevölkerungsprognose aus 2005 mit Startjahr 2004



Achtung: Aufgrund der erheblichen Abweichung der Realentwicklung von den Prognosewerten erfolgte im Rahmen der 2. Fortschreibung des ISEKs eine Neuberechnung der Prognose mit ausschließlich stadt-eigenen Daten (einschl. Geburten-/Sterbeziffer), zumal diese auch Grundlage für die Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose sowie für die Vorausberechnungen zur Ausstattung mit sozialer Infrastruktur ist!

Kapitel 4

Bestandsanalyse und Prognose

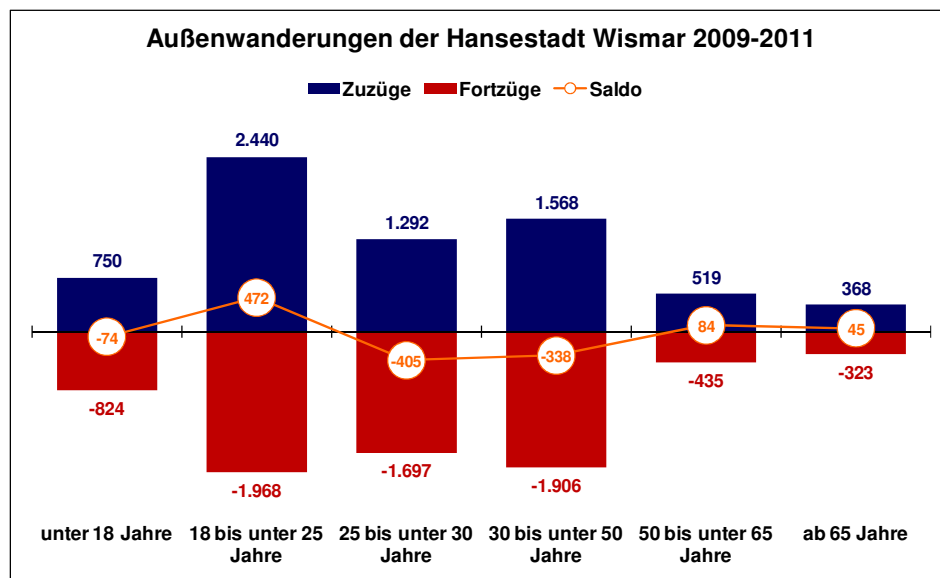
Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2025, Projektion bis 2030

Annahmen

Die Zahl der Gestorbenen lag in den letzten Jahren stets über der Zahl der Geborenen, das heißt, der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung in der Hansestadt Wismar war negativ. Dieses Verhältnis wird auch im Prognosezeitraum beibehalten. Die Annahme bezüglich der natürlichen Migration beinhaltet einen leichten Anstieg der Zahl der Sterbefälle aufgrund der fortschreitenden Alterung der Gesellschaft. Gleichzeitig wird wegen des noch geringer werdenden Anteils potenzieller Mütter die Geburtenzahl sinken, somit öffnet sich die Schere Geborene:Gestorbene über den Prognose- / Projektionszeitraum. Liegt der Saldo der natürlichen Migration im Basisjahr 2011 bei -181 Personen, so wird für das Jahr 2025 ein Wert von -365 Personen unterstellt. Bezüglich der Geburtenhäufigkeit wird ein Anstieg der zusammengefassten Geburtenziffer von 1,44 Kindern je Frau (Annahme für das erste Prognosejahr 2012) auf rund 1,5 Kinder je Frau im Jahr 2020 angenommen, danach verbleibt der Wert auf konstantem Niveau.

Die Zahl der Fortzüge aus Wismar lag in den vergangenen Jahren zu- meist über der der Zuzüge, d. h. es waren überwiegend Wanderungsverluste zu verzeichnen. Diese Wanderungsverluste sind in den Altersgruppen 25-30 Jahre und 30-50 Jahre eingetreten und demzufolge wanderten auch die Kinder bis 18 Jahre mit den Eltern aus. Einen positiven Außenwanderungssaldo gab es nur in der Altersgruppe der Jugendlichen im Alter von 18-25 Jahren, darunter ein hoher Anteil von Empfängern sozialer Leistungen.

Abbildung 18: Außenwanderungen nach Altersgruppen (Prognoseinput)

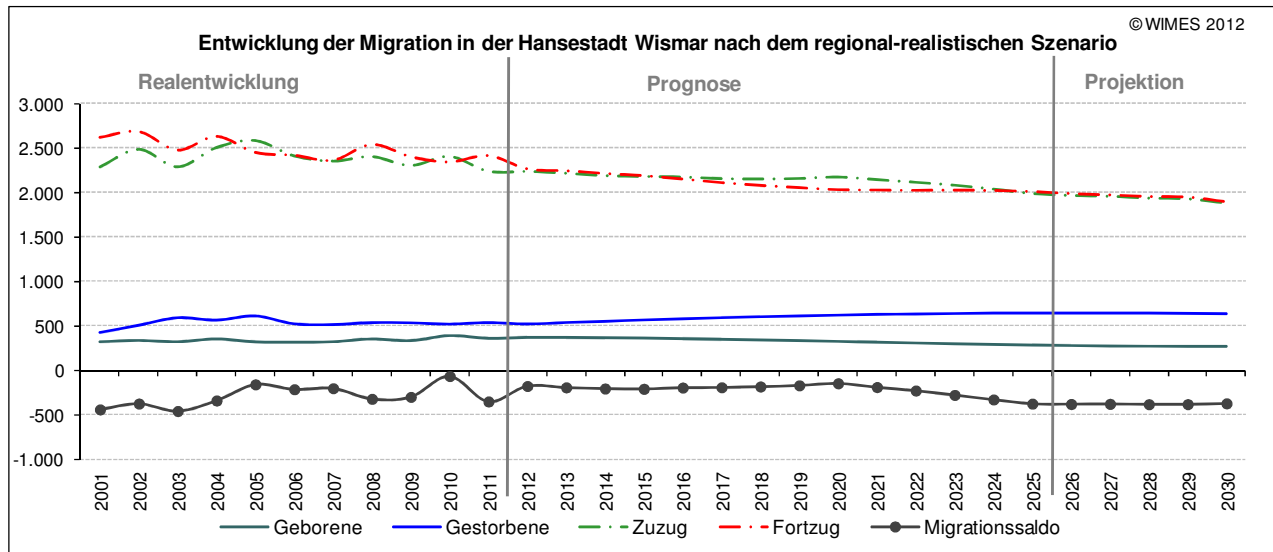


Angenommen wurde bezüglich der Wanderungsbewegungen, dass das Wanderungsvolumen insgesamt im Prognosezeitraum zurückgeht. Dabei bewegen sich die Zahl der Zu- und Fortzüge aufeinander zu, bis 2015 ein nahezu ausgeglichener Saldo erreicht wird. Für die Folgejahre bis 2025 werden Wanderungsgewinne unterstellt, welche sich zwischen 25 und 150 Personen bewegen. Die Annahmen zu den Wanderungen basieren vor allem darauf, dass sich künftig die Versorgungsfunktionen im Hinblick auf das Umland zunehmend auf Wismar konzentrieren. Der gute Ausstattungsgrad mit sozialer Infrastruktur, Handel und

Kapitel 4 Bestandsanalyse und Prognose

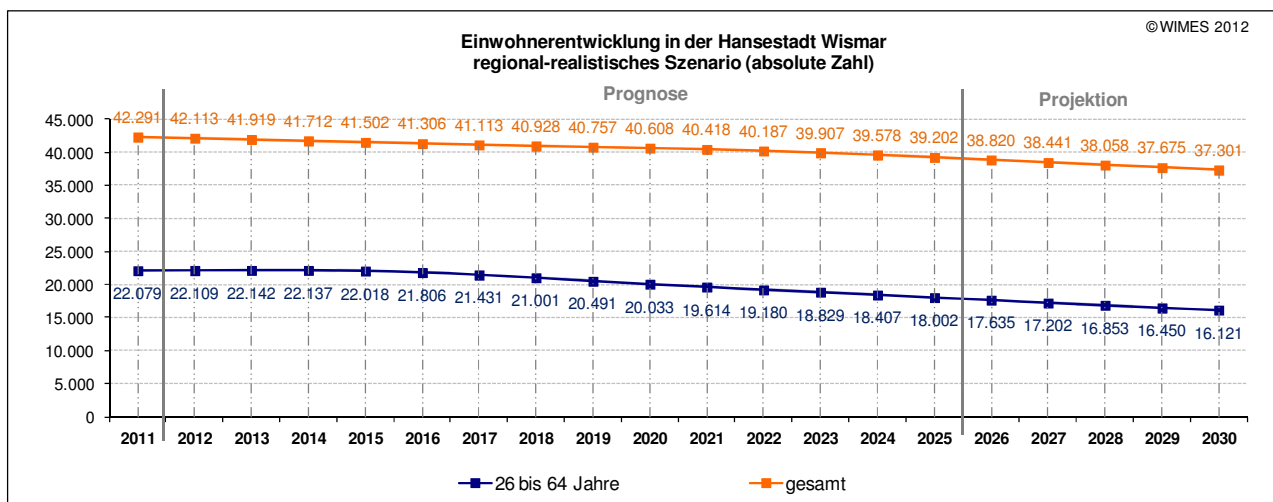
Dienstleistungen und ein attraktives höherwertiges Wohnungsangebot in Wismar wirkt als Zuwanderungsmotiv. Unterstellt wurde zudem, dass der Anteil des Zuzugs von einkommensstärkeren Familien in die Hansestadt Wismar steigt. Diese Einwohnerzugewinne dürften sich allerdings zulasten der Umlandgemeinden ergeben. Der Migrationssaldo gesamt liegt aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung durchweg im negativen Bereich, es treten also jährliche Einwohnerverluste auf, welche zum Ende des Prognosezeitraumes zunehmen. Im Projektionszeitraum dann aber auf recht stabilem Niveau verbleiben.

Abbildung 19: Realentwicklung 2001-2011 und Prognoseannahmen



Nach dem regional-realistischen Szenario wird in der Hansestadt Wismar ein Einwohnerverlust von 7,3 % im Zeitraum 2011 bis zum Ende des Prognosezeitraumes 2025 vorausgesagt. Das entspricht einem Bevölkerungsrückgang um etwa 3.100 Personen. Die Einwohnerentwicklung stellt sich dabei stetig rückläufig dar. Im Projektionszeitraum von 2025 bis 2030 verringert sich die Einwohnerzahl um weitere 4,8 % (1.900 Personen). Die Einwohnerzahl im wirtschaftlich aktivsten Alter (26 bis 64 Jahre) würde sich über den Prognosezeitraum bis 2025 um 18,5 % reduzieren, dies entspricht ca. 4.080 Personen. Für den Projektionszeitraum 2025 bis 2030 wird eine weitere Bevölkerungsabnahme in dieser Altersgruppe von 10,5 % prognostiziert.

Abbildung 20: Gesamtergebnis und Haupterwerbsalter (Startjahr 2011)



Kapitel 4

Bestandsanalyse und Prognose

Nach Altersgruppen betrachtet, ist mit einem Einwohnerzuwachs von 2011 bis 2025 in der Altersgruppe der Senioren ab 65 Jahre von 11,9 % zu rechnen (+1.285 Personen). Für den Projektionszeitraum 2025 bis 2030 ist von einem weiteren Zugewinn der Zahl der Senioren ab 65 Jahre von 3,6 % auszugehen (+439 Personen).

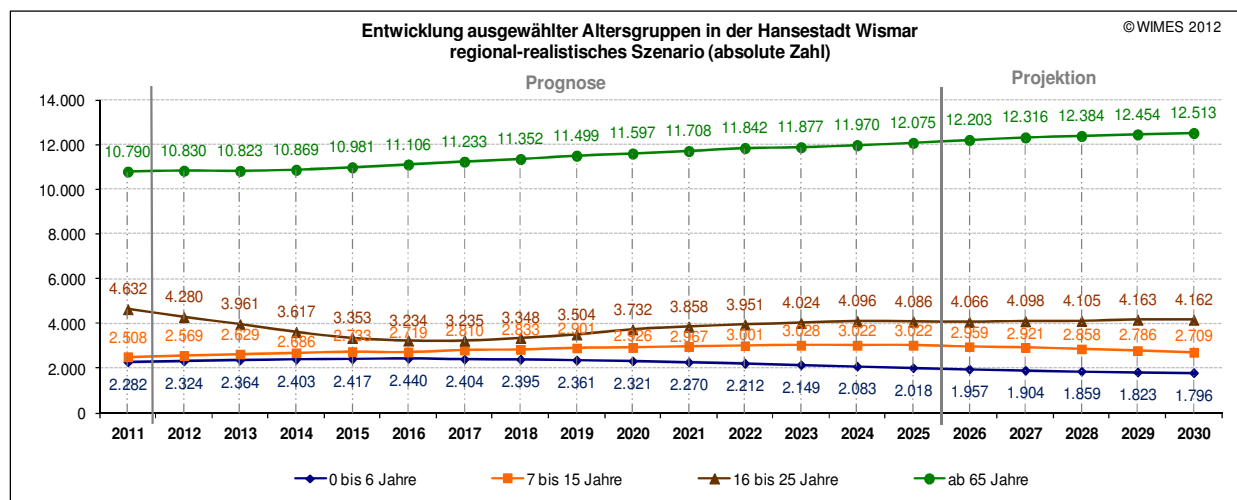
Die Zahl der Kinder im Alter bis sechs Jahre weist noch bis 2016 auf jährliche Zugewinne auf. In den Folgejahren setzt eine rückläufige Entwicklung ein. Es ergibt sich im Prognosezeitraum bis 2025 damit ein Verlust von 11,6 % (-264 Personen).

Die Zahl der Kinder im Schulalter (7-15 Jahre) verzeichnet über den Prognosezeitraum bis 2025 jährliche Zuwächse, von 2011 bis 2025 insgesamt 20,5 % (+514 Personen).

Merkliche Verluste in den ersten Prognosejahren werden bei den Jugendlichen von 16 bis 25 Jahre eintreten. Diese Altersgruppe nimmt vor allem aufgrund des Geburtendefizits in den 1990er Jahren bis zum Jahr 2016 (Tiefpunkt der Entwicklung mit 3.234 Jugendlichen) um rund 30 % des Ausgangsniveaus ab. Im Jahr 2025 wird eine Zahl von 4.086 Jugendlichen prognostiziert, gegenüber 2011 entspricht dies einem Rückgang um 11,8 % (-546 Personen).

Folgende Abbildungen zeigen die Veränderungen der Entwicklung ausgewählter Altersgruppen absolut und prozentual entsprechend der prognostizierten Gesamtentwicklung des „regional-realistischen Szenarios“.

Abbildung 21: Veränderung der Einwohnerzahl nach ausgewählten Altersgruppen absolut (Startjahr der Prognose 2011)



Der Anteil der Kinder bis 6 Jahre an der Gesamtbevölkerung sinkt zu 2025 leicht ab auf 5,1 %. Für den Projektionszeitraum von 2025 bis 2030 ergibt sich ein Verlust von 11,0 % (-221 Personen).

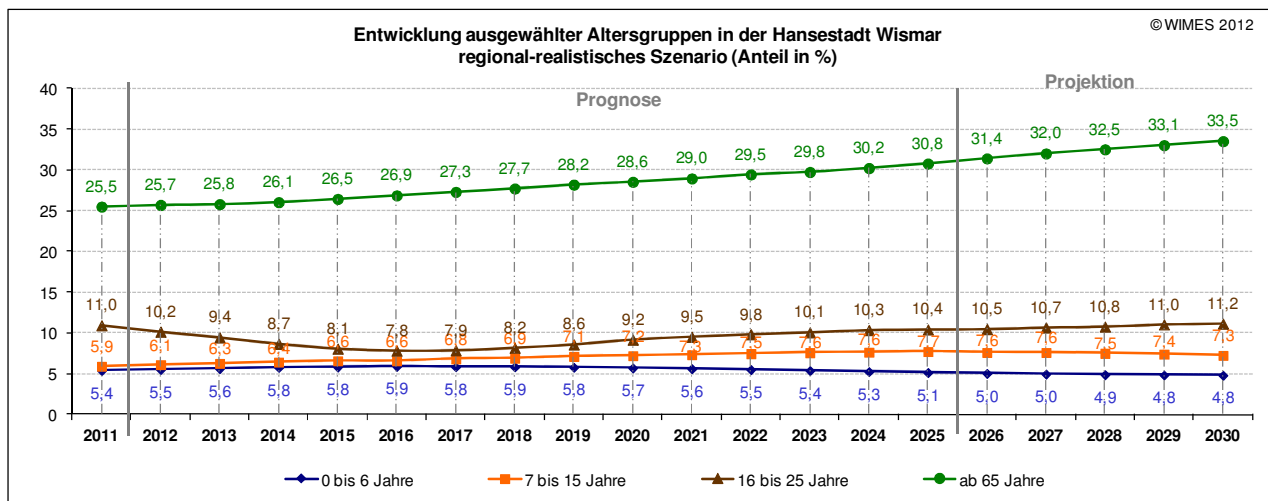
Der Anteil der Schulkinder an der Gesamtbevölkerung erhöht sich von 5,9 % in 2011 auf 7,7 % im Jahr 2025. Nach 2025 ergibt sich bei steten Verlusten bis 2030 ein Rückgang um 10,3 % (-312 Personen).

Der Anteil der Jugendlichen an der Gesamtbevölkerung geht von 11,0 % in 2011 auf 10,4 % in 2025 zurück. Im Projektionszeitraum 2025 bis 2030 wird dann aber insgesamt ein leichter Zugewinn der Zahl Jugendlicher von 16 bis 25 Jahre um 1,9 % unterstellt, der Anteil an der Gesamtbevölkerung liegt 2030 bei 11,2 %.

Kapitel 4 Bestandsanalyse und Prognose

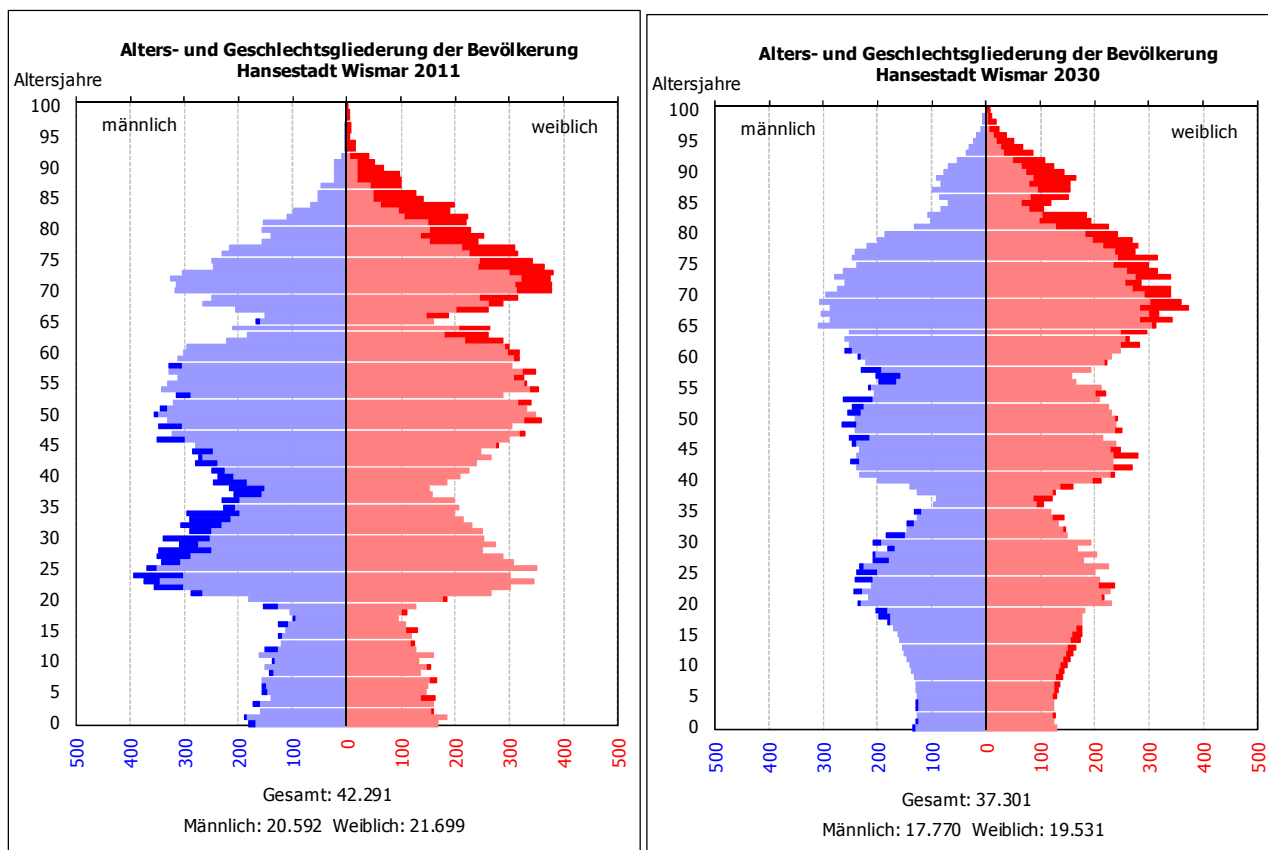
Entsprechend dem absoluten Zuwachs an Senioren weist auch die Entwicklung des Anteils an der Gesamtbevölkerung eine deutliche Zunahme bis 2025 auf und liegt dann bei 30,8 %.

Abbildung 22: Veränderung der Bevölkerungsanteile in %



Die folgenden Alterspyramiden geben einen Überblick über die Bevölkerungsstruktur (Alter und Geschlecht) im Jahr 2011 und im Jahr 2030. Die kräftigen Rot-Töne stehen für einen Frauenüberschuss und die kräftigen Blau-Töne für einen Männerüberschuss.

Abbildung 23: Alters- und Geschlechtsgliederung am 31.12.2011 und am Ende Projektionszeitraumes 2030



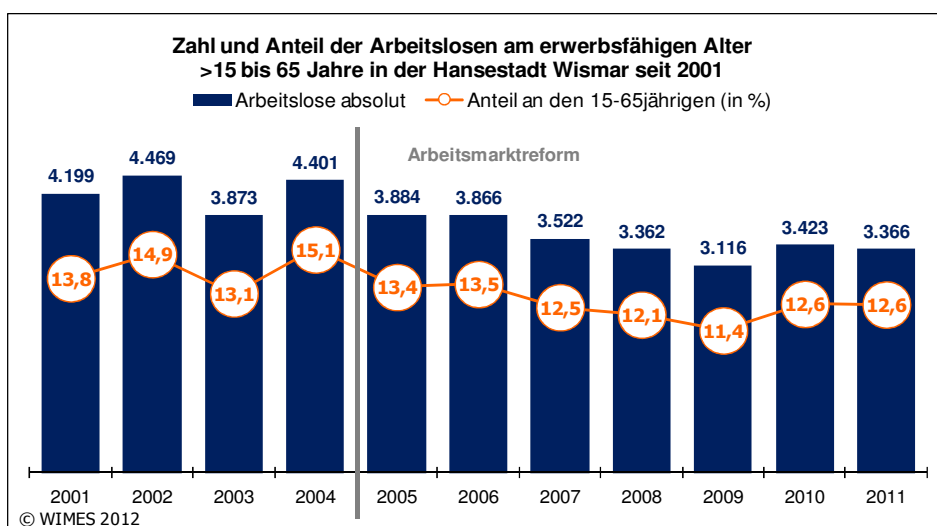
4.2 Arbeitsmarktentwicklung und Kaufkraft

4.2.1 Entwicklung der Arbeitslosigkeit im Verhältnis zu den Einwohnern im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren

Im Jahr 2005 fand gegenüber dem Jahr 2004 eine erhebliche Abnahme der Arbeitslosenzahl und des Anteils an der erwerbsfähigen Bevölkerung statt, welche durch die veränderte Arbeitsmarktstatistik aufgrund der Arbeitsmarktreform Hartz IV bedingt ist. Zudem hat sich 2005 die Zahl der Arbeitsgelegenheiten¹ (1-€-Jobs) deutlich erhöht. Auch dies führte zu einer Verringerung der Arbeitslosenzahl.

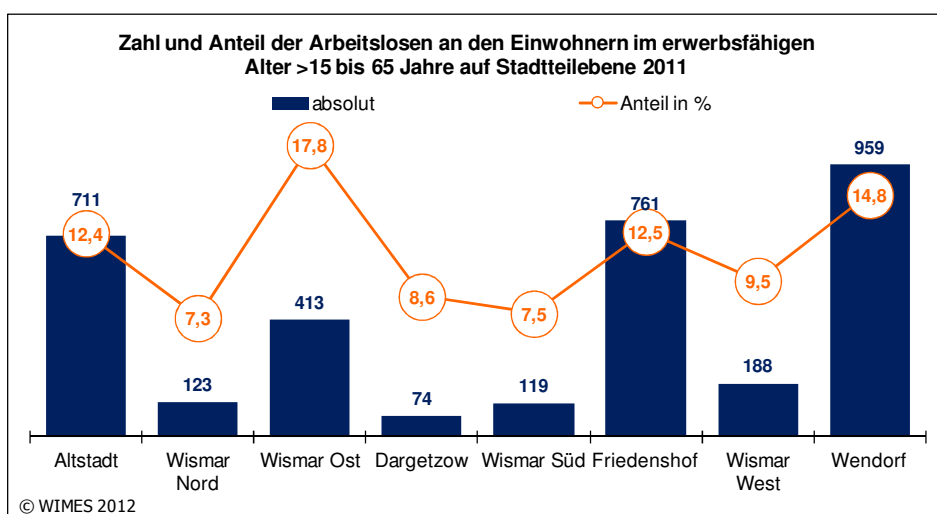
Im Dezember 2011 waren 3.366 Personen in Wismar arbeitslos. Das entspricht einem Anteil an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 12,6 %. Vor dem Hintergrund der anhaltenden Einwohnerverluste der 15-65jährigen bleibt der Anteil im Jahr 2011 gegenüber dem Vorjahr unverändert, obwohl die Zahl der Arbeitslosen leicht gesunken ist.

Abbildung 24: Zahl und Anteil der Arbeitslosen in Wismar seit 2001



Im Vergleich der Stadtteile wird deutlich, dass in Wismar Ost die Arbeitslosigkeit mit 17,8 % besonders hoch ist.

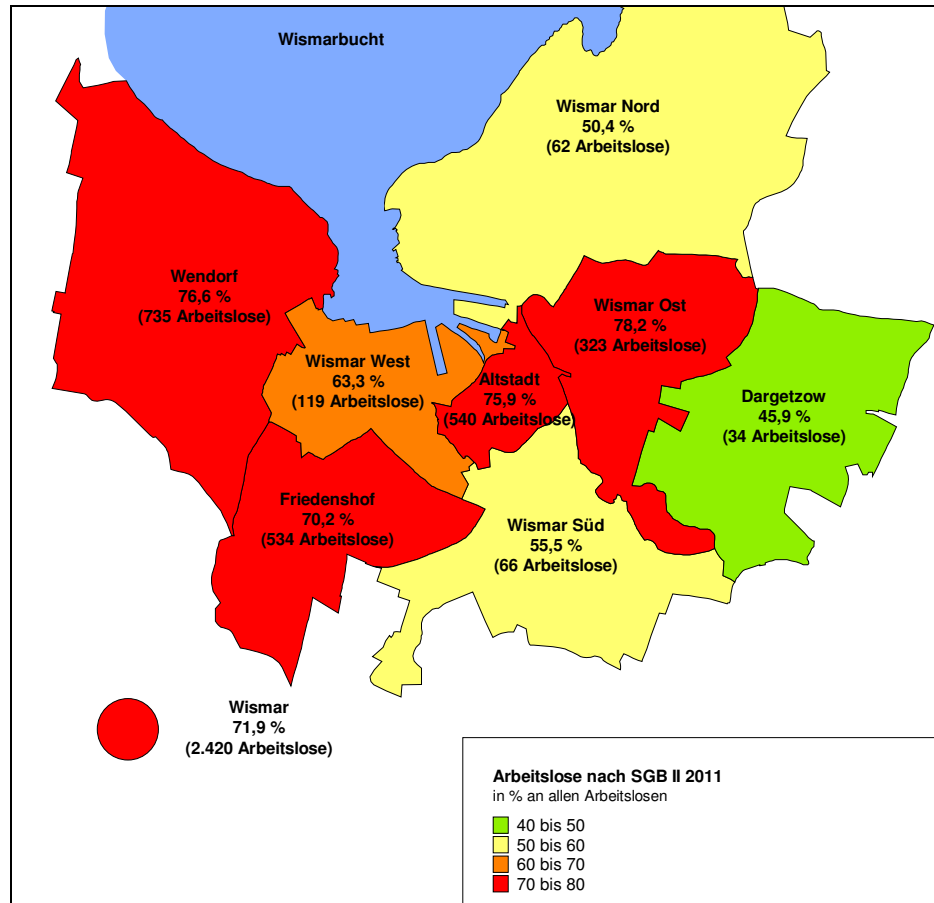
Abbildung 25: Zahl und Anteil der Arbeitslosen auf Stadtteilebene



¹ Umfasst die Arbeitsgelegenheit mindestens 15 Wochenstunden, gelten die Teilnehmer an Arbeitsgelegenheiten nicht als arbeitslos.

Kapitel 4 Bestandsanalyse und Prognose

Von den 3.366 Arbeitslosen gesamt im Jahr 2011 bezogen 2.420 Personen Leistungen nach SGB II (Hartz IV), das entspricht einem Anteil von 71,9 % gemessen an allen Arbeitslosen. Besonders hoch ist dieser Anteil in Wismar Ost, in Wendorf und in der Altstadt. Das bedeutet, dass in diesen Stadtteilen die Nachfrage nach Wohnraum entsprechend der Grundsicherung nach SGB II besonders hoch ist.



4.2.2 Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SV-Beschäftigte) mit Wohnort in Wismar im Verhältnis zu den Einwohnern im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren

Im Jahr 2001 waren 15.644 Personen SV-Beschäftigte in Wismar, das entspricht einem Anteil von 50,4 % an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15-65 Jahre). Vor dem Hintergrund der anhaltenden Einwohnerverluste der 15-65jährigen liegt der Anteil der SV-Beschäftigten im Jahr 2011 mit 2,4 Prozentpunkten über dem Wert (50,4 %) des Jahres 2001, obwohl die absolute Zahl um 1.545 SV-Beschäftigte gesunken ist.

Im Jahr 2011 blieb der Anteil der SV-Beschäftigten gegenüber dem Vorjahr unverändert. Die absolute Zahl nahm aber um 213 Personen ab.

Den höchsten Anteil SV-Beschäftigter gemessen am erwerbsfähigen Alter im städtischen Vergleich erreicht der Stadtteil Wismar Süd. Im Jahr 2011 belief sich hier der Wert auf 61,4 % und lag damit um 8,6 Prozentpunkte über dem städtischen Durchschnitt. Entsprechend den hohen Werten bei der Arbeitslosigkeit verweisen die Stadtteile Wismar Ost und Friedenshof auf die geringsten Werte an SV-Beschäftigten (siehe folgende Abbildungen).

Abbildung 26: Zahl und Anteil der SV-Beschäftigten seit 2001

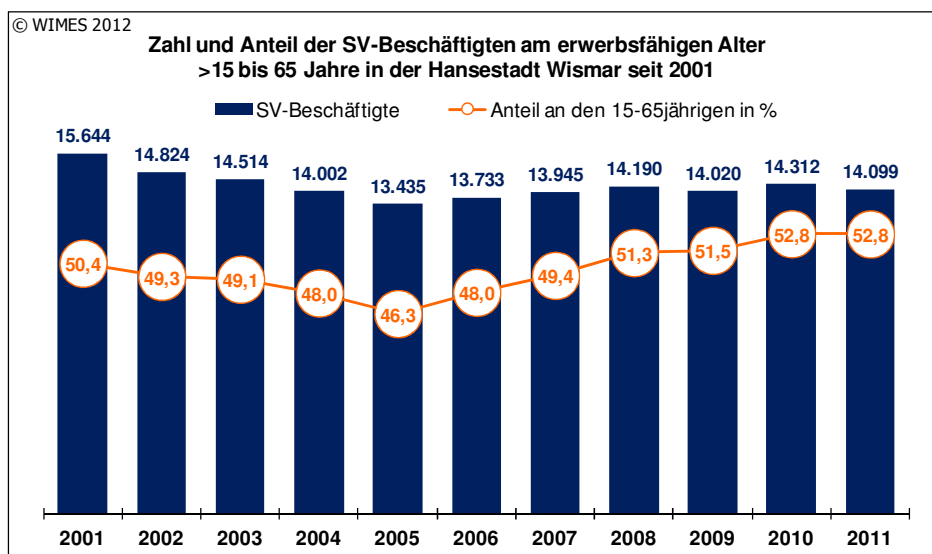
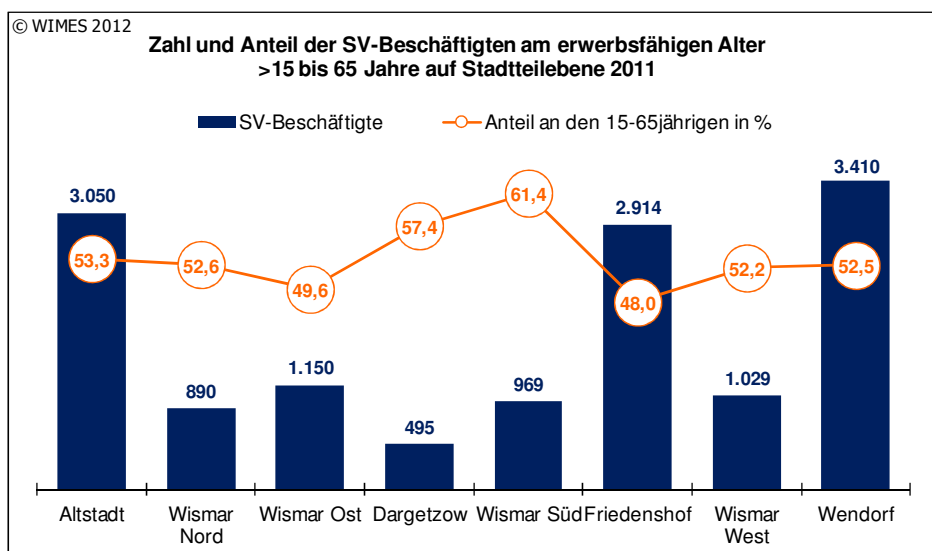


Abbildung 27: Zahl und Anteil der SV-Beschäftigten auf Stadtteilebene



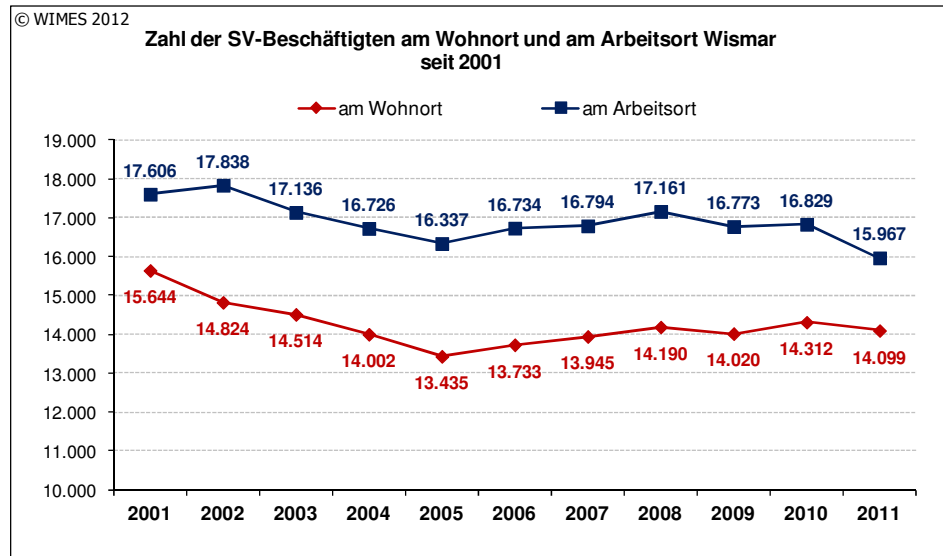
Kapitel 4 Bestandsanalyse und Prognose

4.2.3 SV-Arbeitsplätze und Pendler

Im Jahr 2001 gab es 17.606 SV-Beschäftigte mit Arbeitsort Wismar (entspricht der Zahl der SV-Arbeitsplätze), im Jahr 2011 waren es nur noch 15.967. Von 2010 zu 2011 nahm die Zahl deutlich um 862 SV-Arbeitsplätze (-5,1 %) ab. Der Verlust der SV-Beschäftigten mit Wohnort in Wismar betrug 213 Personen (-1,5 %) von 2010 zu 2011.

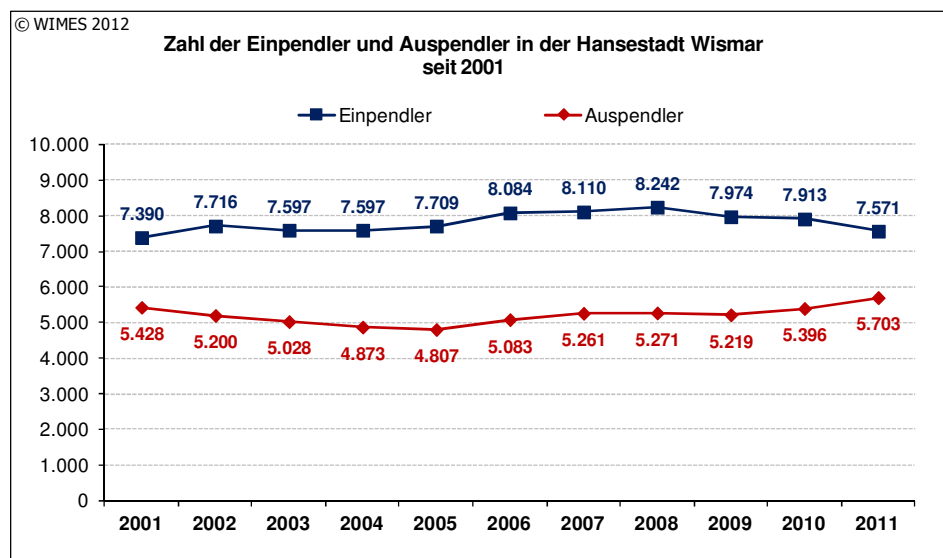
Dennoch zeigt sich, dass die Zahl der SV-Arbeitsplätze deutlich über der Zahl der SV-Beschäftigten mit Wohnort in Wismar liegt.

Abbildung 28: Zahl der SV-Beschäftigten mit Arbeitsort und Wohnort Wismar



Dementsprechend ergibt sich ein Pendlersaldo von +1.868 Personen in der Hansestadt Wismar, d. h. es pendeln 1.868 Personen mehr in die Hansestadt Wismar ein als diese verlassen, um einer SV-Beschäftigung nachzugehen. Die Zahl der Einpendler hat sich gegenüber dem Vorjahr um 61 Personen verringert, liegt aber noch merklich über dem Niveau des Jahres 2001. Die Zahl der Auspendler ist gegenüber 2001 bis 2005 tendenziell gesunken. Danach nahm die Zahl der Auspendler mit Ausnahme des Jahres 2009 wieder zu.

Abbildung 29: Zahl der Ein- und Auspendler seit 2001



Kapitel 4

Bestandsanalyse und Prognose

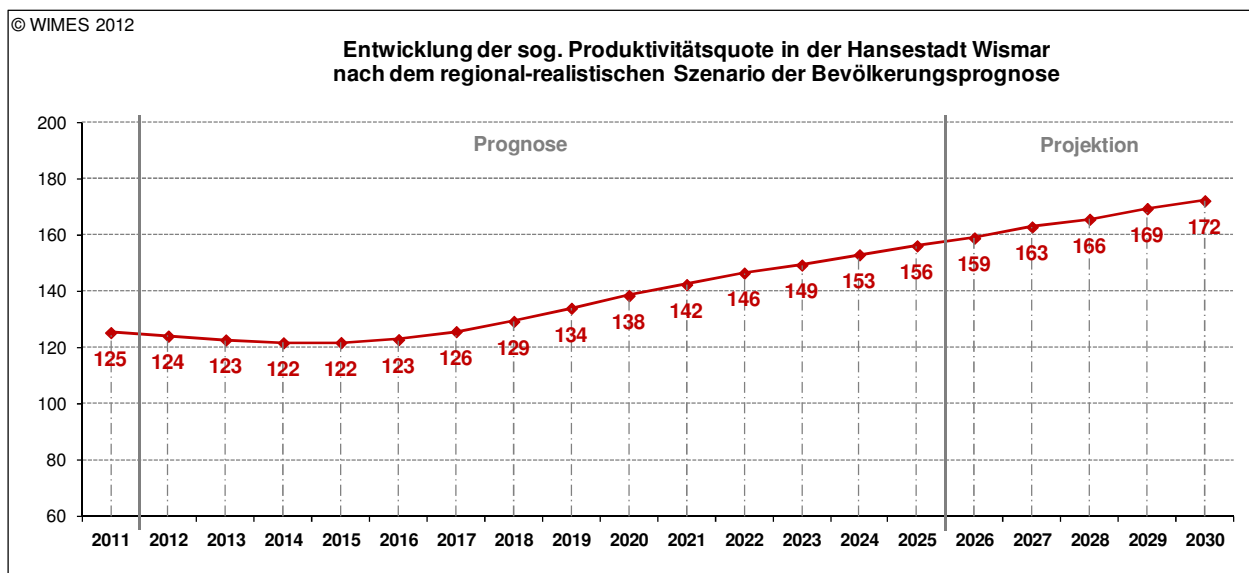
4.2.4 Prognose der Arbeitsmarktentwicklung

Auf der Grundlage der neu erstellten Bevölkerungsprognose für die Hansestadt Wismar wurde eine zu erwartende sog. „Produktivitätsquote“ errechnet. Die Produktivitätsquote gibt das Verhältnis der Kinder/Jugendlichen bis 25 Jahre, der Senioren ab 65 Jahre und der Erwerbslosen zur erwerbstätigen Bevölkerung im Haupterwerbsalter (25-65 Jahre) an. Es wird dabei von einer Erwerbslosenquote von rund 15 % ausgegangen. Der Indikator „Produktivitätsquote“ steht für eine Signalwirkung „Belastung der öffentlichen Kassen“ und verdeutlicht den Versorgungsaufwand der arbeitenden für die übrige Bevölkerung!

Im Ausgangsjahr der Prognoseberechnung (2011) entfallen auf 100 Erwerbstätige 125 Personen die nicht produktiv tätig sind.

Im Prognosezeitraum bis zum Jahr 2025 entfallen auf 100 Erwerbstätige dann schon 156 Personen, die nicht produktiv tätig sind. Vorausgesetzt, die Erwerbslosenquote der Personen im Haupterwerbsalter von 25-65 Jahren erhöht sich nicht, falls doch wird die Belastung der Sozialabgab leistenden und der öffentlichen Kassen noch höher.

Abbildung 30: Entwicklung der sog. Produktivitätsquote



Das bedeutet aber auch, um den Stand der bisherigen wirtschaftlichen Entwicklung in der Hansestadt Wismar halten zu können, wird gut ausgebildetes Fachpersonal benötigt. Mit eigenem Potenzial der Stadt wird dies nur bedingt möglich sein, so dass gut ausgebildetes Personal von außerhalb benötigt wird. Dieses steht jedoch nur zur Verfügung, wenn die Arbeitsplätze attraktiv sind, entsprechende Wohnkapazitäten, eine zielgruppenorientierte Infrastruktur sowie Freizeitangebote zur Verfügung stehen. Das gilt im hohen Maße auch für die eigene Bevölkerung. Stehen den gut ausgebildeten Jugendlichen keine attraktiven Berufschancen in der Stadt zur Verfügung, wird diese Zielgruppe weiterhin arbeitsplatzbedingt abwandern. Zudem sollten Fachhochschule, Schulen und Unternehmen frühzeitig in Kontakt treten, um Schüler über Arbeitsplatzangebote zu informieren. Darüber hinaus muss die Qualität der schulischen Bildung verbessert werden.

Kapitel 4

Bestandsanalyse und Prognose

4.2.4 Kaufkraftentwicklung

Die Kaufkraft umfasst all jene Geldmittel, welche einer Person in einem räumlich abgegrenzten Gebiet für Konsum- oder andere Zwecke während einer Zeitperiode (zumeist ein Jahr) zur Verfügung stehen. In der Volkswirtschaft wird diese Geldmenge annäherungsweise auch als verfügbares Einkommen bezeichnet.

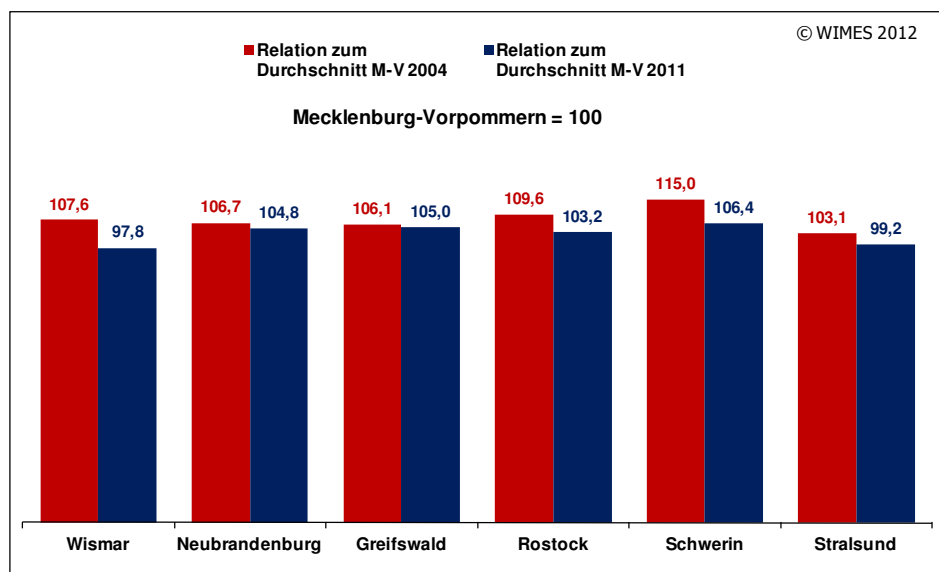
Die Kaufkraft je Einwohner belief sich in Wismar im Jahr 2011 auf 16.130 € je Einwohner. Damit lag die Hansestadt im Vergleich zu den großen Städten in Mecklenburg-Vorpommern auf dem letzten Platz. Der Wert lag sogar um 357 € unter dem Durchschnitt des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Im Jahr 2004 lag die Kaufkraft in Wismar noch über dem Durchschnitt des Landes Mecklenburg-Vorpommern und über dem Wert der Hansestadt Greifswald, der Hansestadt Stralsund und der Stadt Neubrandenburg. Dies lässt sich zum Teil damit erklären, dass aufgrund der Nachfrage nach preiswertem Wohnraum von Seiten der Hartz-IV-Empfänger eine Zuwanderung aus den Umlandgemeinden stattfindet, wodurch die Kaufkraftentwicklung merklich gebremst wird, die positive Differenz zum Landesdurchschnitt zurückgegangen ist und die Kaufkraft in Wismar nunmehr unterdurchschnittlich ausfällt.

Tabelle 10: Kaufkraftentwicklung in € im Vergleich

	Kaufkraft je EW in € in 2004	Relation zum Durchschnitt M-V in 2004	Relation zum Bundesdurch- schnitt in 2004	Kaufkraft je EW in € in 2011	Relation zum Durchschnitt M-V in 2011	Relation zum Bundesdurch- schnitt in 2011
Wismar	14.084	107,6	81,6	16.130	97,8	80,0
Neubrandenburg	13.963	106,7	80,9	17.282	104,8	85,7
Greifswald	13.893	106,1	80,5	17.313	105,0	85,9
Rostock	14.343	109,6	83,1	17.019	103,2	84,4
Schwerin	15.053	115,0	87,3	17.535	106,4	87,0
Stralsund	13.495	103,1	78,2	16.348	99,2	81,1
M-V	13.089	100,0	75,9	16.487	100,0	81,8
Deutschland	17.252		100,0	20.154		100,0

Abbildung 31: Kaufkraftentwicklung in Relation zum Durchschnitt M-V in % im Vergleich der großen Städte



Kapitel 4

Bestandsanalyse und Prognose

4.3. Wohnungswirtschaftliche Entwicklung und Prognose der Wohnungsnachfrage

4.3.1 Wohnungsbestandsentwicklung

In der Hansestadt Wismar gab es im Jahr 2011 insgesamt 24.857 Wohnungen. Im Jahr 2001 betrug der Wohnungsbestand 26.066 Wohnungen. Zu beachten ist, dass die Daten zum privaten Wohnungsbestand in 2001 geschätzt wurden. Im Jahr 2005, dem Jahr der ersten Fortschreibung des ISEKs der Hansestadt Wismar, erfolgte eine Vor-Ort-Begehung des gesamten Wohnungsbestandes. Im Ergebnis dessen wurde eine fortschreibungsfähige Gebäude- und Wohnungsdatenbank aufgebaut.

Die Ursachen für die Entwicklung des Wohnungsbestandes gegenüber dem Jahr 2001 können Rückbau, Neubau und Veränderungen im Bestand sein.

Tabelle 11: Faktoren der Veränderungen im Wohnungsbestand im Zeitraum 2001 bis 2011

Stadtteil	Entwicklung WE-Bestand			Veränderung absolut
	31.12.2001	2002-2011	31.12.2011	
Altstadt	5.285	28	5.410	125
		-9		
		106		
Wismar Nord	925	22	1.057	132
		0		
		110		
Wismar Ost	2.926	-12	2.496	-430
		-473		
		55		
Dargetzow	616	-2	616	0
		0		
		2		
Wismar Süd	1.651	-9	1.663	12
		0		
		21		
Friedenshof	5.941	1	4.831	-1.110
		-1.410		
		299		
Wismar West	2.021	15	2.070	49
		0		
		34		
Wendorf	6.701	-27	6.714	13
		-190		
		230		
gesamt	26.066	16	24.857	-1.209
		-2.082		
		857		
			Veränderungen im Bestand	
			Rückbau	
			Neubau	

Kapitel 4 Bestandsanalyse und Prognose

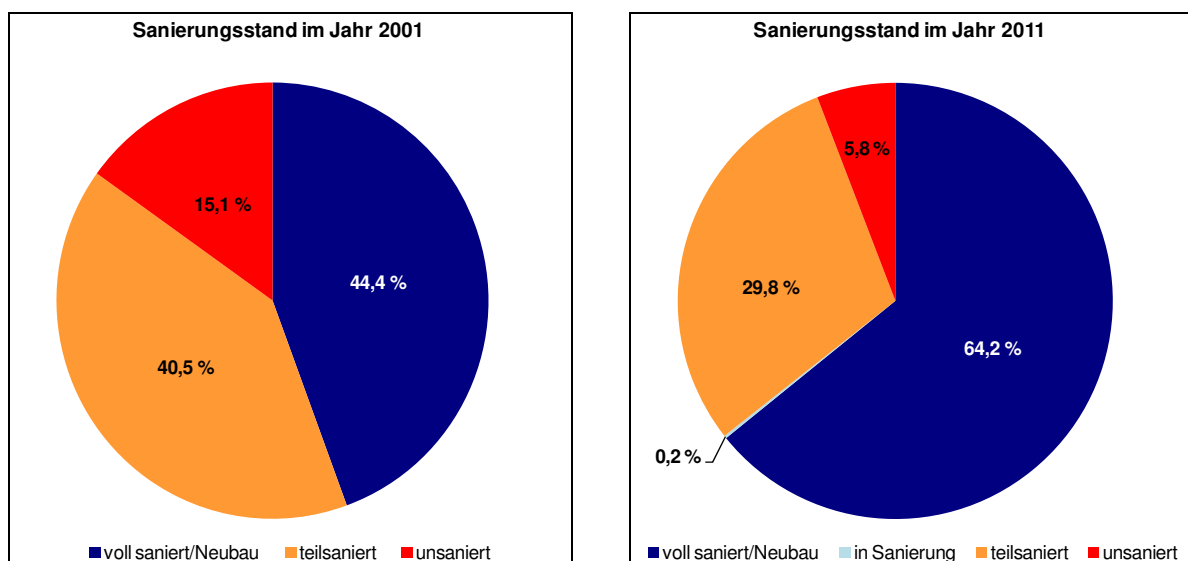
Insgesamt verringerte sich der Wohnungsbestand im Zeitraum von 2001 bis 2011 um 1.209 Wohneinheiten (WE). So wurden insgesamt 2.082 WE durch Rückbau vom Wohnungsmarkt genommen, davon 2.073 WE von den vier großen Wohnungsunternehmen der Hansestadt Wismar. Um 16 WE erhöhte sich in der Hansestadt Wismar der Wohnungsbestand im Saldo aufgrund von Veränderungen im Bestand. Zudem wurden 857 WE im gleichen Zeitraum neu gebaut.

Die Rückbaumaßnahmen betreffen die Stadtteile Wismar Ost, Wendorf und Friedenshof, wobei allein im Stadtteil Friedenshof 1.410 WE zurückgebaut wurden. In der Altstadt hat sich demgegenüber der Wohnungsbestand um 125 WE erhöht, hier wurden lediglich neun Wohnungen in Folge von Rückbaumaßnahmen vom Wohnungsmarkt genommen. Dagegen ist ein Zuwachs um 106 WE auf Neubau zurückzuführen, zum anderen sind 28 WE im Zuge der Gebäudesanierungen dazugekommen.

Wohnungsbestand nach dem Sanierungsstand der Gebäude

In Wismar entfallen nunmehr insgesamt 64,2 % des Wohnungsbestandes auf voll sanierte Gebäude² und Neubau nach 1990. Im Jahr 2001 lag dieser Anteil bei rund 44 %.

Abbildung 32: Sanierungsstand 2001 und 2011 im Vergleich



In der Altstadt sind fast drei Viertel des Wohnungsbestandes dem voll sanierten Bestand (einschließlich Neubau) zuzurechnen. Vor 1990 waren 80 % der Gebäude in der Wismarer Altstadt sanierungsbedürftig. Von den 1.717 vorhandenen Gebäuden wurden bis 1990 lediglich 343 Gebäude (20 %) instandgesetzt bzw. modernisiert. Seit 1990 wurde mehr als jedes zweite Gebäude saniert, aber rund 10 % der Gebäude weisen erhebliche Mängel auf bzw. sind im Bestand gefährdet.

Im Stadtteil Wismar Ost befinden sich 30,7 % der Wohnungen in voll sanierten Gebäuden, 9,4 % (235 WE) der Wohnungen wurden nach 1990 neu gebaut. Im Stadtteil Friedenshof wurden 20,5 % (992 WE) der Wohnungen nach 1990 neu gebaut und der Anteil des Wohnungsbestandes in voll sanierten Gebäuden beträgt derzeit 23,4 %.

² Die Angaben zum Sanierungsstand beruhen auf Daten der Wohnungsunternehmen und im privaten Bestand im Ergebnis von Vor-Ort-Begehungen.

Kapitel 4

Bestandsanalyse und Prognose

Wohnungsbestand nach Gebäudetyp/Bauweise und Eigentümer

Fast zwei Drittel des Wohnungsbestandes der Hansestadt Wismar befindet sich in Mehrfamilienhäusern, die in traditioneller Bauweise entstanden. In der Altstadt befinden sich über 90 % aller Wohnungen in traditionell errichteten Gebäuden.

22,6 % der Wohnungen entfallen auf den industriell errichteten Wohnungssektor. Im Stadtteil Friedenshof befinden sich rund zwei Drittel des industriell errichteten Bestandes in Wismar.

In Dargetzow und Wismar Nord dominieren die Einfamilien-/Doppel-/Reihenhäuser.

Tabelle 12: Verteilung des Wohnungsbestandes nach Gebäudetyp

Stadtteil	Wohnungsbestand gesamt				Anteil an gesamt in %		
	EFH DH/ RH	MFH-I	MFH-T W+GH	gesamt	EFH DH/ RH	MFH-I	MFH-T W+GH
Altstadt	360	165	4.885	5.410	6,7	3,0	90,3
Wismar Nord	627		430	1.057	59,3	0,0	40,7
Wismar Ost	216	866	1.414	2.496	8,7	34,7	56,7
Dargetzow	541		75	616	87,8	0,0	12,2
Wismar Süd	375		1.288	1.663	22,5	0,0	77,5
Friedenshof	825	3.491	515	4.831	17,1	72,3	10,7
Wismar West	112	748	1.210	2.070	5,4	36,1	58,5
Wendorf	685	357	5.672	6.714	10,2	5,3	84,5
gesamt	3.741	5.627	15.489	24.857	15,1	22,6	62,3

Legende:

EFF – Einfamilienhäuser

MFH-I – Mehrfamilienhäuser in industrieller Bauweise errichtet

MFH-T – Mehrfamilienhäuser in traditioneller Bauweise errichtet

W+GH – Wohn- und Geschäftshäuser

46,2 % des Wohnungsbestandes befindet sich in privatem Eigentum. Dazu zählen die Gebäude/Wohnungen als selbst genutztes Eigentum und die der privaten Vermieter. In der Altstadt ist der Anteil im Privateigentum mit 92,4 % im städtischen Vergleich am höchsten.

52,7 % des Wohnungsbestandes der Hansestadt Wismar verteilen sich auf die vier großen Wohnungsunternehmen, das sind insgesamt 13.098 Wohneinheiten (WE).

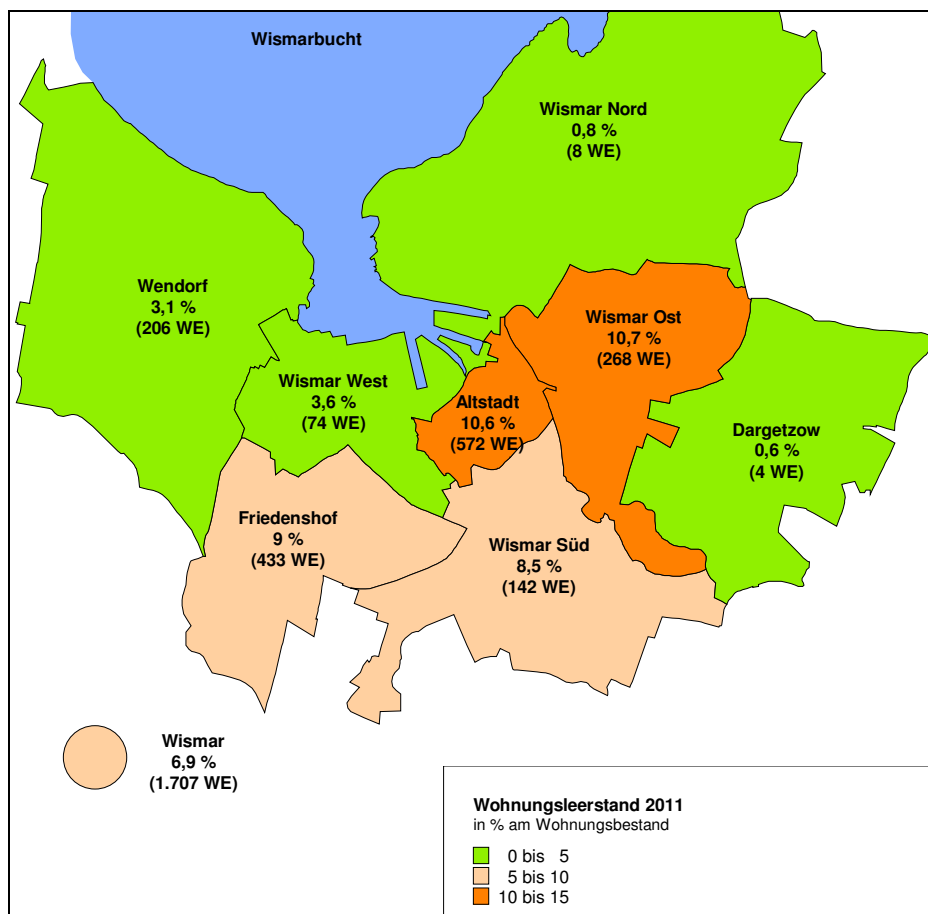
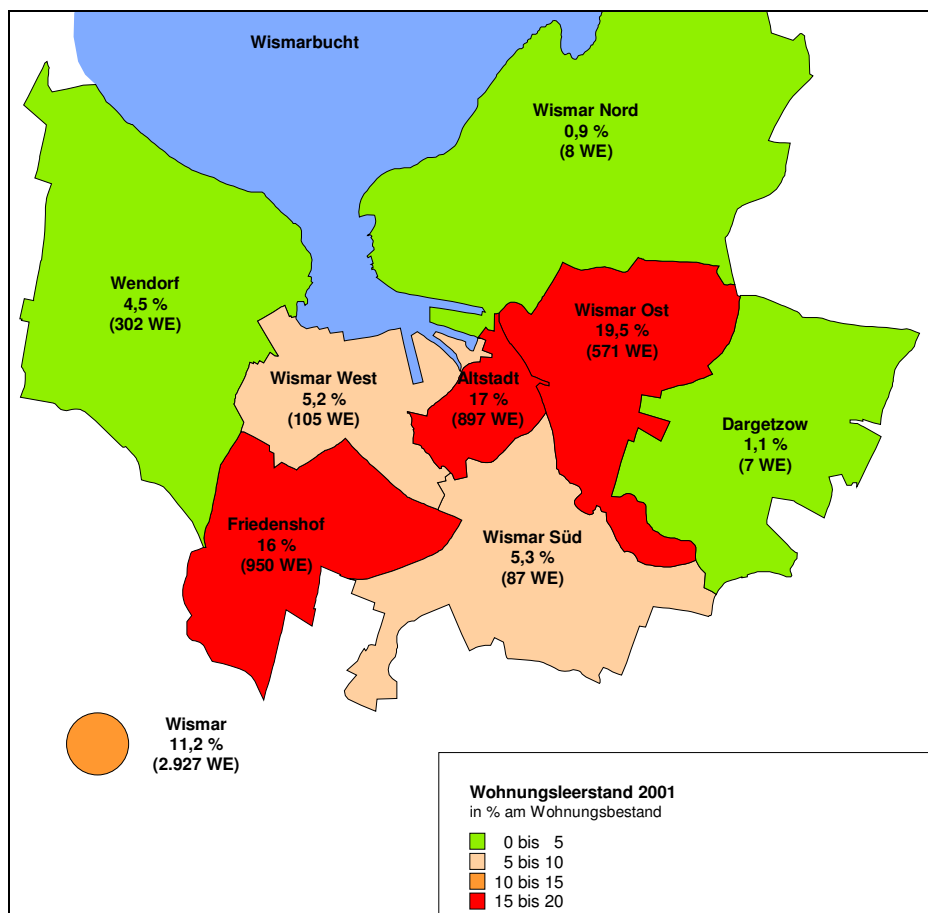
- WG Friedenshof e. G. = 1.513 WE
- WG Union e. G. = 3.999 WE
- Wismarer WG e. G. = 2.039 WE
- Wohnungsbaugesellschaft mbH = 5.547 WE

4.3.2 Entwicklung des Wohnungsleerstandes

Die Wohnungsleerstandsquote ist in der Hansestadt Wismar seit dem Jahr 2001 insgesamt um 4,4 Prozentpunkte gesunken. Die Leerstandsquote (Anzahl der leer stehenden WE am Gesamtbestand) betrug im Jahr 2001 noch 11,2 %, in 2011 lag sie bei 6,9 %. Absolut hat sich die Zahl der leer stehenden Wohnungen seit 2001 um 1.220 WE verringert.

Die positive Leerstandsentwicklung hat sich bis auf Wismar Süd in allen Stadtteilen Wismars vollzogen. In Wismar Süd konzentriert sich der Leerstand auf wenige noch unsanierte Gebäude, wo kurzfristig Modernisierungsmaßnahmen der Wohnungsunternehmen vorgesehen sind (siehe folgende thematische Karten).

Kapitel 4 Bestandsanalyse und Prognose



Kapitel 4

Bestandsanalyse und Prognose

In der Altstadt hat sich der Wohnungsbestand um 125 WE erhöht, aber die Zahl der Wohnungsleerstände ist seit 2001 um 325 WE gesunken. Insgesamt standen Ende 2011 in der Altstadt 572 Wohnungen leer.

Beachte: Die Leerstandsquote in der Altstadt ist mit 10,6 % zwar immer noch recht hoch, aber 262 leer stehende WE befinden sich in komplett leer stehenden Gebäuden. Davon entfallen 36 WE auf in Sanierung befindliche Gebäude und 180 WE auf unsanierte Gebäude (einschließlich im Bestand gefährdeter Gebäude). Diese WE stehen dem Wohnungsmarkt, d. h. Wohnungssuchenden also nicht zur Verfügung. Ohne WE in komplett leeren unsanierten/in Sanierung befindlichen Gebäuden würde die Wohnungsleerstandsquote in der Altstadt bei 6,6 % liegen.

Um der Leerstandsproblematik im Stadtteil Friedenshof zu begegnen, wurden seit dem Jahr 2001 allein 1.410 WE abgerissen. Trotzdem ging die Zahl der leer stehenden Wohnungen nur um 517 WE zurück, von 950 auf 433 leere WE. Dies ist einerseits auf die anhaltenden Bevölkerungsverluste im Stadtteil zurückzuführen und andererseits auf aufgrund von Wohnungsneubau (rund 300 WE im Zeitraum 2002 bis 2011).

Angesichts der aktuellen Leerstandssituation ergibt sich weiterer Handlungsbedarf bezüglich der Fortführung von Rückbaumaßnahmen, der Neuordnung der Rückbauflächen und der Aufwertung der Infrastruktur.

Die höchste Leerstandsquote im Jahr 2011 ist im Stadtteilvergleich in Wismar Ost mit 10,7 % zu verzeichnen. Aber auch hier ging der Leerstand um 8,8 Prozentpunkte (-303 leer WE) zurück. Dies ist zum Großteil der Durchführung von Rückbaumaßnahmen der Wohnungsunternehmen im Umfang von 473 WE geschuldet. Ohne Rückbaumaßnahmen würden hier etwa 740 Wohnungen leer stehen (25 % Leerstandsquote).

Beachte: Ohne geförderten Wohnungsrückbau würde der Wohnungsleerstand in der Gesamtstadt Wismar heute wahrscheinlich bei etwa 14 % (rund 3.800 leere Wohnungen) liegen!

Nach dem Gebäudetyp stehen die meisten Wohnungen im traditionellen Sektor leer, die höchste Leerstandsquote ist aber im industriell errichteten Bestand vorhanden. Zu beachten ist, dass es sich bei den 100 WE im unbewohnbaren industriellen Bestand um 30 WE die wegen Rückbau und um 70 WE die wegen Sanierung leer gezogen wurden, handelt.

Tabelle 13: Verteilung des Wohnungsleerstandes nach Gebäudetyp

	WE	leere WE gesamt	davon: im unbewohn- baren Bestand	Leerstandsquote im bewohnbaren Bestand in %
EFH/DH/RH	3.741	50	35	0,4
MFH-I	5.627	542	100	8,0
MFH-T/ W+GH/Sonstige	15.489	1.115	340	5,1
gesamt	24.857	1.707	475	5,1

Die Wohnungsleerstände konzentrieren sich auf den unsanierten und teilsanierten Bestand. Gemessen am unsanierten Wohnungsbestand lag die Leerstandsquote in 2011 bei 37,1 %. Die höchsten Werte weisen im innerstädtischen Vergleich Wismar Ost mit 61,4 % und die Altstadt mit 53,3 % auf. Damit ergibt sich in diesem Bereich prioritärer Handlungsbedarf (Rückbau- und Modernisierungsmaßnahmen).

Kapitel 4 Bestandsanalyse und Prognose

4.3.3 Prognose der wohnungsnachfragenden Haushalte

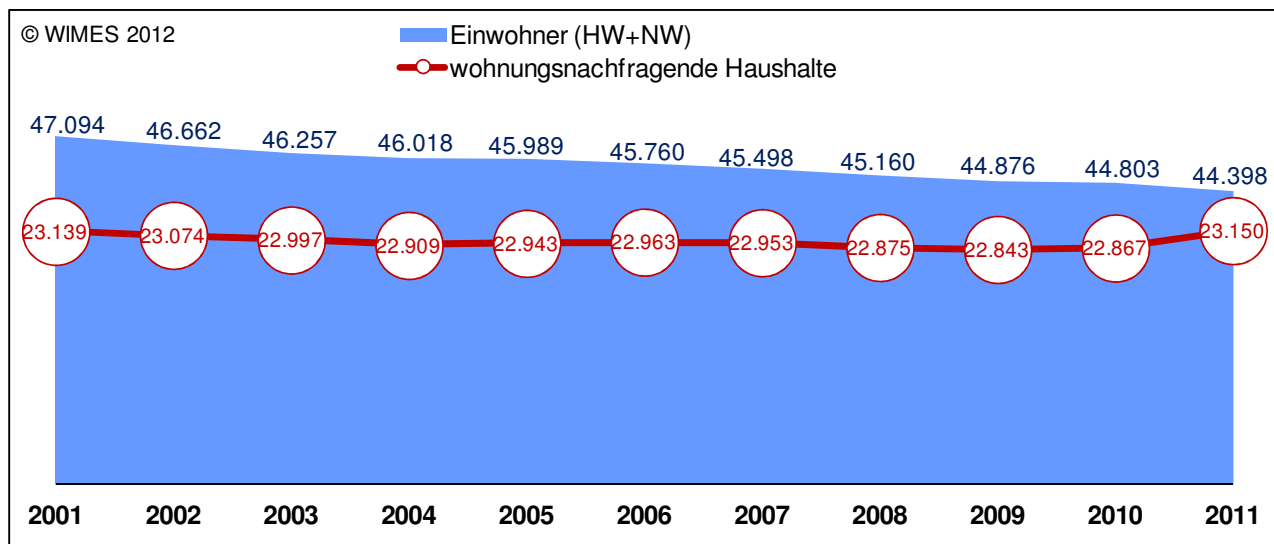
Am 31.12.2011 waren insgesamt 42.291 Einwohner mit Hauptwohnsitz in der Hansestadt Wismar gemeldet, davon lebten allerdings 568 Einwohner in Heimen. Ferner gab es 2.107 Einwohner mit Nebenwohnsitz (Zweitwohnsitz). Das bedeutet, dass insgesamt 43.830 Einwohner Wohnraum nachfragten. Bei der Berechnung der Anzahl der Wohnungsnachfragenden Haushalte werden also die Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz addiert und die Einwohner in Heimen abgezogen.

Der Wohnungsbestand in Wismar betrug in 2011 24.857 WE, davon standen 1.707 WE leer (6,9 %). Die Anzahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte (es handelt sich nicht um statistischen Haushalte!) in der Gesamtstadt betrug am Jahresende 2011 insgesamt 23.150 Haushalte.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag bei 1,89 Personen je Haushalt (Haushaltsgröße mit Haupt- und Nebenwohnsitz).

Wie folgende Abbildung zeigt, sind die jährlichen Einwohnerverluste in der Hansestadt Wismar stetig. Insgesamt ist im Zeitraum von 2001 zu 2011 ein Bevölkerungsrückgang mit Haupt- und Nebenwohnsitz von 5,7 % (ca. -2.700 Personen) festzustellen. Demgegenüber nahm aber die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte geringfügig zu um 0,1 % (+11 Haushalte). Zurückzuführen ist diese Entwicklung auf eine Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Lag diese im Jahr 2001 noch bei 2,01 Personen je Haushalt, so sank der Wert zu 2011 auf 1,89 Personen je Haushalt. Damit schlagen sich die Einwohnerverluste nicht direkt in der Haushaltsentwicklung nieder, sondern werden durch die Verringerung der Haushaltsgröße (Verkleinerung der Haushalte) kompensiert.

Abbildung 33: Einwohner- und Haushaltsentwicklung im Vergleich



Auf der Grundlage des „regional-realistischen“ Szenarios der Bevölkerungsprognose wurde eine Prognose der wohnungsnachfragenden Haushalte erstellt. Im Ergebnis der Prognoseberechnung werden die wohnungsnachfragenden Haushalte bis zum Ende des Prognosezeitraumes wahrscheinlich nur um 2,7 % sinken. Der Rückgang der Einwohnerzahl liegt im gleichen Zeitraum bei 7,3 %. Die Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße führt dazu, dass sich die Einwohnerabnahme weniger stark in der Haushaltsentwicklung niederschlägt.

Kapitel 4

Bestandsanalyse und Prognose

Grundlage für die Wohnungsnachfrageprognose sind der Wohnungsbestand und der Wohnungsleerstand nach der Bauweise sowie die Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte im Prognosezeitraum.

Bei der Berechnung der wohnungsnachfragenden Haushalte wurden folgende Annahmen getroffen:

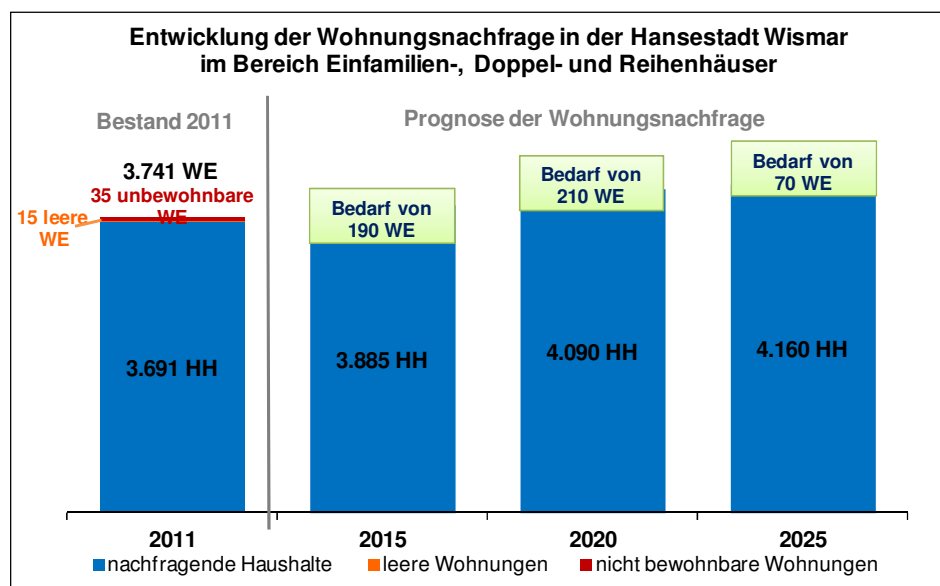
- Die Regelung zur Grundsicherung nach SGB II bleibt wie bisher bestehen (relativ hoher Anteil getrennter Wohnungen für Lebensgemeinschaften).
- Aufgrund der Finanzkrise besteht ein hoher Bedarf zur Bildung von Wohneigentum (insbesondere im Einfamilienhaus-Sektor).
- Eine Bereitstellung attraktiver Baulandflächen in Wismar ist möglich.
- Die Sanierung wird fortgesetzt, insbesondere der z. Z. unbewohnbaren Bestände und die Baulücken werden mit Wohnungsneubau geschlossen. Ziel ist die Schaffung höherwertigen Wohnraums.
- Der Rückgang der durchschnittlichen Haushaltgröße vollzieht sich nicht mehr in dem Tempo der vergangenen 10 Jahre, wo die Haushalte jährlich um durchschnittlich 0,01 Personen gesunken sind. Bis zum Prognosezeitraum 2015 wurde unterstellt, dass die Haushalte um 0,02 Personen abnehmen, nach 2015 bis 2020 um 0,04 Personen je Haushalt und danach bis 2025 um 0,03 Personen je Haushalt.

Ergebnisse der Prognoseberechnungen zur Wohnungsnachfrage

Wohnungsnachfrage im Teilmarkt „Einfamilien-/Doppel-/Reihenhaus“

Im Wohnungsteilmarkt „Einfamilien-/Doppel-/Reihenhaus“ lag der Bestand im Jahr 2011 bei 3.741 WE. Davon standen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme 15 Einfamilienhäuser leer, weil sie sich entweder in Sanierung befanden oder die Sanierung gerade abgeschlossen und der Verkauf noch nicht realisiert war. Es handelt sich also in diesem Fall nicht um strukturelle Leerstände. Zudem gab es aber in diesem Wohnungsteilmarkt 35 WE, die aufgrund des schlechten Bauzustandes nicht bewohnbar waren und demzufolge leer standen. Dabei handelt es sich zum überwiegenden Teil um Gebäude in der Altstadt.

Abbildung 34: Wohnungsnachfragende Haushalte → Wohnungsbedarf



Kapitel 4 **Bestandsanalyse** **und Prognose**

Die Prognoseberechnungen in diesem Teilsegment ergab eine Zunahme der wohnungsnachfragenden Haushalte, von derzeit 3.691 Haushalten auf 4.160 Haushalte im Jahr 2025. Dementsprechend ergibt sich ein Bedarf im Teilmarkt „Einfamilien-/Doppel-/Reihenhaus“ von 470 WE. Demgegenüber stehen noch vorhandene Wohnbaukapazitäten in B-Plan-Gebieten, in denen die Erschließung bereits gesichert ist, für 171 WE in Wismar und in Baulücken in der Altstadt für ca. 40 WE. Vorausgesetzt, dass die 35 WE, die aufgrund des schlechten Bauzustandes unbewohnbar sind, durch Sanierungsmaßnahmen wieder dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen, bleibt ein Fehlbedarf an Wohnbauflächen von rund 220 WE!

Wohnungsnachfrage im Teilmarkt „traditionelles Mehrfamilienhaus“

Im Wohnungsteilmarkt „traditionell errichtete Mehrfamilienhäuser“ lag der Bestand im Jahr 2011 bei 15.489 WE. Davon standen insgesamt 775 Wohnungen in bewohnbaren Gebäuden leer und 340 WE in z. Z. unbewohnbaren Gebäuden aufgrund der schlechten Bauzustände.

Für die Mobilitätsreserve (freie WE für Wohnungssuchende) wurden 3 % vom bewohnbaren Bestand angesetzt, das sind 454 WE. Im Startjahr der Prognose (2011) betrug der Wohnungsüberhang 321 WE zzgl. der 340 WE in unbewohnbaren Gebäuden, die dem Wohnungsmarkt gegenwärtig nicht zur Verfügung stehen.

Die Prognoseberechnung in diesem Teilsegment ergab eine leichte Abnahme der wohnungsnachfragenden Haushalte, von derzeit 14.374 Haushalten auf 13.936 Haushalte im Jahr 2025.

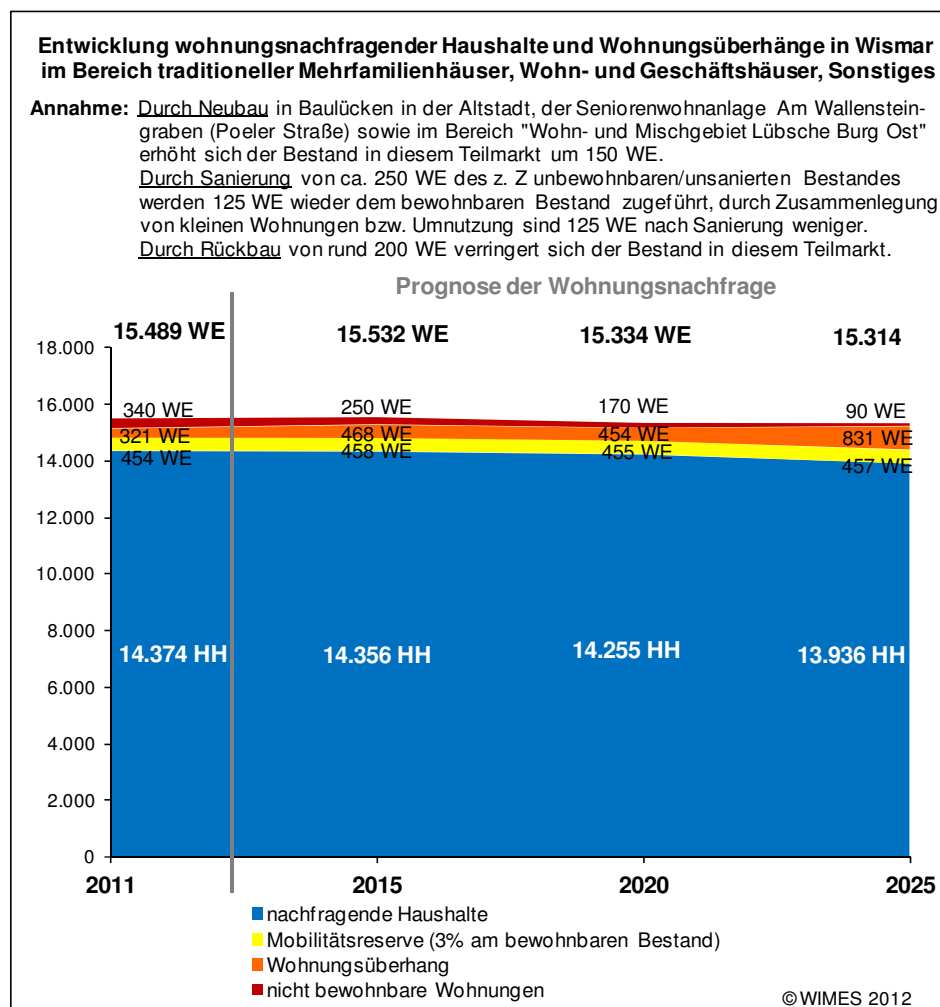
Angenommen wurde, dass durch Sanierung von 250 WE des z. Z. unbewohnbaren/unsanierten Bestandes 125 WE wieder dem bewohnbaren Bestand zugeführt werden, durch Zusammenlegung von kleinen Wohnungen bzw. Umnutzung reduziert sich die Zahl der Wohnungen nach Sanierung um 125 WE. Derzeit besteht eine Nachfrage nach größeren und höherwertigen Wohnungen. Demzufolge sind die künftigen Sanierungsziele dementsprechend auszurichten. Im Saldo werden nach erfolgter nachfragegerechter Sanierung 125 WE dem bewohnbaren Bestand wieder zugeführt. Dementsprechend reduzieren sich die Leerstände in unbewohnbaren Gebäuden.

Weiterhin verringert sich der Wohnungsbestand in diesem Teilmarkt durch Rückbaumaßnahmen von rund 200 WE.

Neubaumaßnahmen wurden von 150 WE im Teilmarkt traditionell errichtete Mehrfamilienhäuser bis 2025 angenommen. Das sind 100 WE altersgerechte Wohnungen am Wallsteinsteingraben (Poeler Straße) und 50 WE Wohnungsneubau in Mehrfamilienhäuser bzw. Wohn- und Geschäftshäusern in Baulücken in der Altstadt und Lübsche Burg Ost.

Aber der Wohnungsüberhang nimmt aufgrund des leichten Rückgangs der wohnungsnachfragenden Haushalte in diesem Teilmarkt, des Wohnungsneubaus und der Aktivierung der z. Z. unbewohnbaren Gebäude zu (siehe Abbildung 35).

Das bedeutet, dass auch im Teilmarkt „traditionelle Mehrfamilienhäuser“ über Rückbau und/oder Bestandsveränderungen nachgedacht werden muss. Das ISEK-Teilkonzept für die Altstadt beinhaltet diesbezüglich vor allem im Hinblick auf Bestandsveränderungen entsprechende Maßnahmenkonzepte.

Abbildung 35: Wohnungsnachfragende Haushalte–Wohnungsüberhang

Wohnungsnachfrage im Teilmarkt „industrielles Mehrfamilienhaus“

Im Wohnungsteilmarkt „industriell errichtete Mehrfamilienhäuser“ lag der Bestand in 2011 bei 5.627 WE. Davon standen 442 Wohnungen in bewohnbaren Gebäuden leer und 100 WE in freigezogenen Gebäuden wegen Rückbau (30 WE) und bevorstehender Sanierung (70 WE).

Für die Mobilitätsreserve wurden 3 % vom bewohnbaren Bestand angesetzt, das sind 166 WE. Im Ausgangsjahr 2011 ist daher ein Wohnungsüberhang von 276 WE zu verzeichnen zzgl. 100 WE wegen Rückbau und Modernisierung.

Die Prognoseberechnungen in diesem Teilsegment ergab eine Abnahme der wohnungsnachfragenden Haushalte, von derzeit 5.085 Haushalten auf 4.811 Haushalte im Jahr 2025.

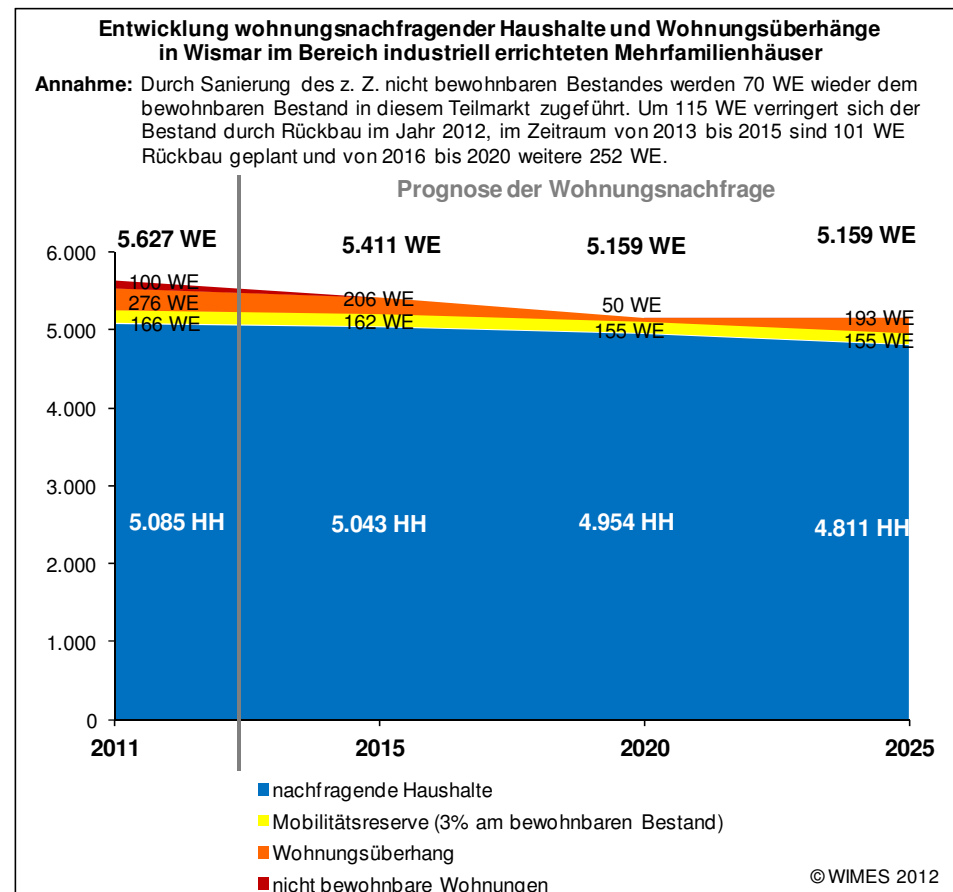
Angenommen wurde, dass nach Sanierung eines z. Z. freigezogenen Wohnblocks die 70 WE wieder dem bewohnbaren Bestand zugeführt werden. Durch Rückbau reduziert sich der Wohnungsbestand in 2012 um 115 WE, von 2013 bis 2015 sind 101 WE Rückbau geplant und von 2016 bis 2020 weitere 252 WE. Wenn die prognostizierte Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte eintreten sollte und der Rückbau wie angenommen erfolgt, wird der Wohnungsüberhang bis 2020 nahezu abgebaut. Nach 2020 werden wahrscheinlich in diesem Marktsegment wegen sinkender Einwohner- und Haushaltszahlen die Leer-

Kapitel 4 Bestandsanalyse und Prognose

stände wieder steigen. Das heißt, dass im Teilmarkt „industriell errichtete Mehrfamilienhäuser“ auch Rückbau, nach 2020 notwendig wird. Das bedeutet aber, dass Handlungsbedarf und Städtebauförderung auch nach 2020 erforderlich ist.

Die ISEK-Teilkonzepte für die Wohngebiete Friedenshof I und II und Kagenmarkt mit Maßnahmenkonzept werden parallel erarbeitet.

Abbildung 36: Wohnungsnachfragende Haushalte–Wohnungsüberhang



4.4. Städtebauliche Entwicklung und Prognose zur künftigen Ausstattung mit sozialer Infrastruktur

4.4.1 Analyse der städtebaulichen Entwicklung

Bei der städtebaulichen Analyse fanden folgende drei Indikatorengruppen Berücksichtigung:

- Lagequalität der Stadtteile – bewertet wurden die Zentrumsqualität der Stadtteile und die Lage zum Naturraum,
- Verkehrserschließung – bewertet wurde die Anbindung an das überregionale Straßennetz, das ÖPNV-Netz, der ruhende Verkehr und das Radwegenetz
- Funktionalität der Stadtteile – bewertet wurden die Ausstattung mit Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, altersgerechten Wohnformen, Sport-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Spielplätze, Medizinische Versorgung und Sonderangebote

Die Einzelindikatoren wurden im Expertenrahmen (Stadtverwaltung, Sanierungsträger, Wohnungsunternehmen, Planungsbüros) einer Über-

Kapitel 4

Bestandsanalyse und Prognose

prüfung unterzogen. Das angewendete Indikatorensystem stellt ein weiterentwickeltes Grundschema aus dem Jahr 2002 (Bundeswettbewerb „Stadtumbau Ost“), für die qualitative Bewertung der Stadtteile dar.

Anders als bei den sozioökonomischen und den wohnungswirtschaftlichen Analysen, wo die Bewertung fast ausschließlich aus quantitativer Sicht erfolgte, wurden bei den städtebaulichen Indikatoren qualitative Bewertungen, also die weichen Standortfaktoren, einbezogen. Sie basieren in der Regel auf Einschätzungen, Vergleichen von Sachständen oder Zuständen in den Stadtteilen und können nicht durchweg auf Messergebnisse zurückgeführt werden, demzufolge ist eine Subjektivität im Urteil der Betrachtenden nicht zu umgehen.

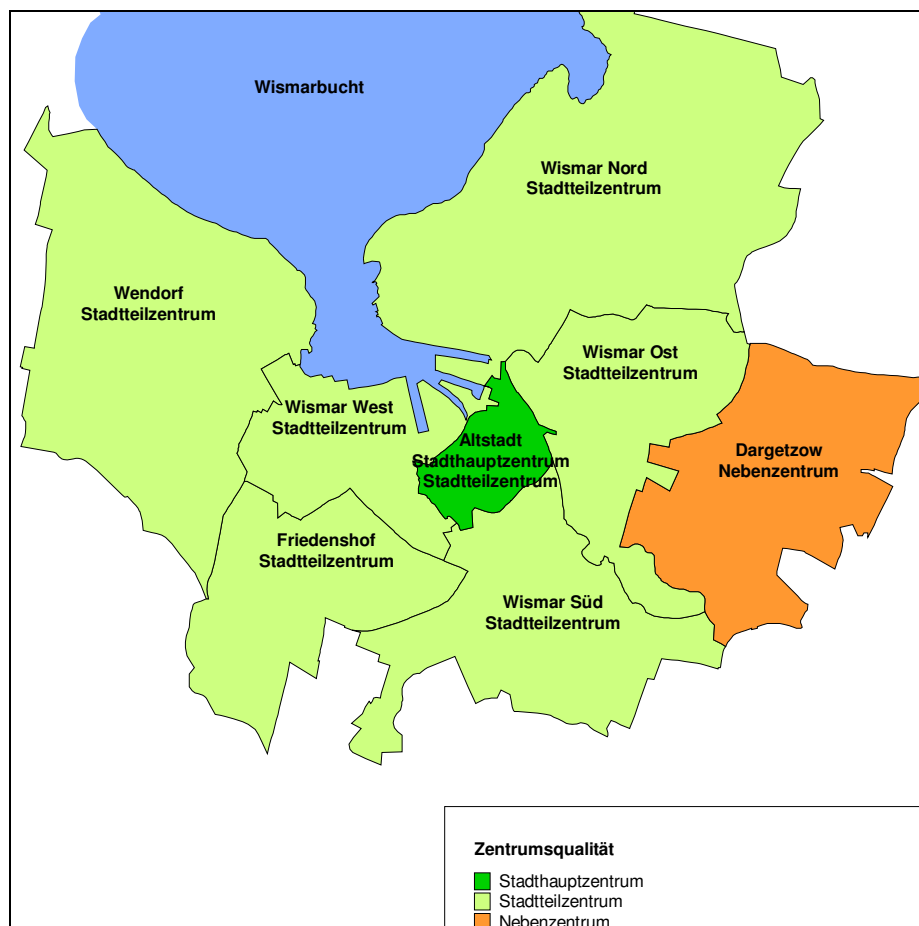
Die Bewertung der städtebaulichen Qualitäten der Stadtteile erfolgte jeweils im gesamtstädtischen Vergleich. Es geht hierbei nicht um die Einordnung der Stadtteile in eine Rangordnung mit dem Ziel, diese nach einer Wertskala in gut, weniger gut oder schlecht zu klassifizieren. Es ist vielmehr beabsichtigt, aus dem vergleichenden Stand der gebietsspezifischen Qualitäten perspektivische Bedarfe und Möglichkeiten für eine integrierte Stadtentwicklung / Stadtumbau abzuleiten und einzugrenzen.

Die Bewertung der Stadtteile konzentriert nicht auf die Bestimmung der Wohnlage. Es werden vielmehr im Vergleich städtebaulich-funktionale Vorzüge, Qualitäten oder Defizite der Gebiete ablesbar.

Indikatorengruppe „Lagequalität der Stadtteile“

Zentrumsqualität

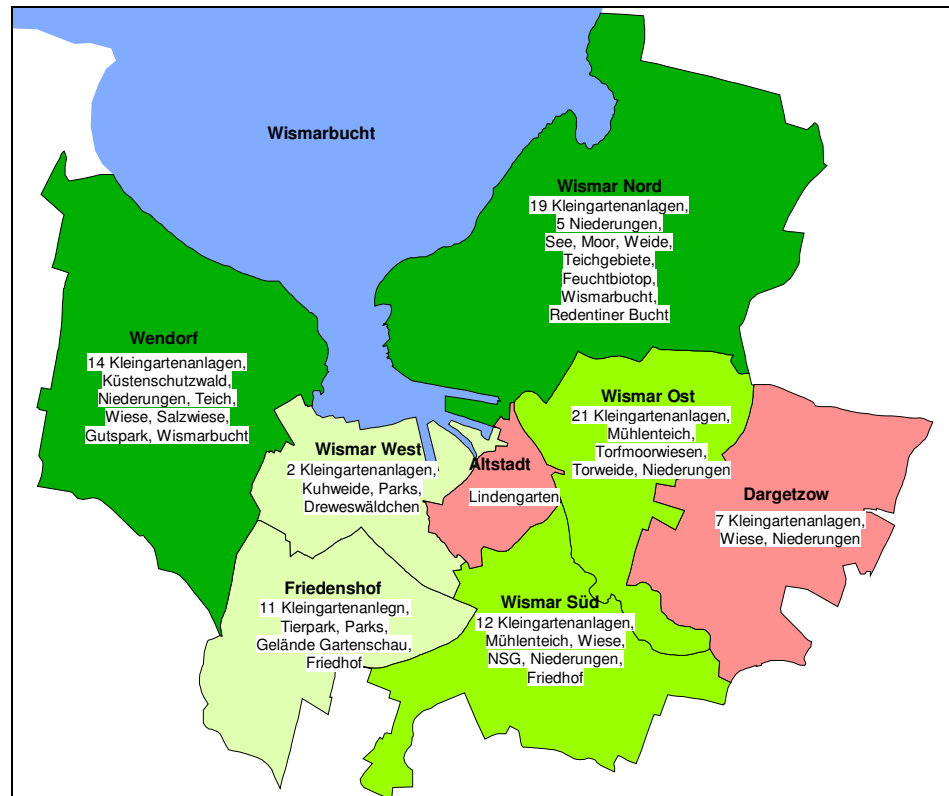
Bis auf Dargetzow verfügen alle Stadtteile über ein Stadtteilzentrum.



Kapitel 4 Bestandsanalyse und Prognose

Lagequalität

Die Lagequalität der Stadtteile bestimmt die Attraktivität der Wohnstandorte ganz wesentlich. Die Stadtbereiche, die besonders zentral liegen und günstige Beziehungen zum Wasser und zur freien Landschaft besitzen, nehmen in der Bewertungsskala zum städtebaulichen Kriterium „Lagebeziehungen“, die vorderen Ränge ein, das sind Wendorf und Wismar Nord.



Einschätzung zum Landschaftsraum

Geologisch gehört Westmecklenburg zur Norddeutschen Senke und bildet damit einen Teil des Norddeutschen Tieflandes. Insgesamt sind fünf verschiedene Landschaftszonen vertreten, die wiederum in Großlandschaften unterteilt sind.

Das Ostseeküstengebiet ist durch besondere geomorphologische und hydrologische Verhältnisse infolge der Küstenausgleichsprozesse im unmittelbaren Grenzraum zwischen Land und Meer und durch den ausgleichenden Klimaeinfluss der Ostsee geprägt. Hierzu zählt in der Planungsregion die Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland und Wismarbucht“. Das Gebiet ist relativ waldarm. Schwere, fruchtbare Böden ermöglichen eine überwiegend ackerbauliche Nutzung. Der Westen ist geprägt durch die Heckenlandschaft des Klützer Winkels. Die Außenküste des nordwestlichen Hügellandes wird von einer ausgeglichenen Steilküste gebildet. Die Wismarbucht hingegen ist durch zahlreiche Buchten und Halbinseln stark gegliedert und umfasst eine Vielfalt an Küstenformationen wie Flachküsten mit Salzwiesen und Strandwällen, Windwattflächen und Steilküstenabschnitte.

Das Wismarer Stadtgebiet wird im Süden durch einen Höhenrücken geprägt, vor dem sich das Wismarer Niederungsgebiet bis zur Hafen-

Kapitel 4

Bestandsanalyse und Prognose



bucht erstreckt. Das Niederungsgebiet besteht in Wesentlichen aus der Salzwiese, ehemaligen Stadtweiden, Mooren, Bächen, Gräben und dem aufgestauten Mühlenteich. Die größeren Gewässer im Stadtgebiet sind überwiegend künstlicher Natur, sie wurden mit der Ostseebucht und den Sumpfgebieten als natürlicher Schutz der mittelalterlichen Stadt genutzt. Das markanteste Fließgewässer ist der Wallensteingraben. Im Mittelalter existierte in der Altstadt ein ausgedehntes Grubensystem, von dem nur noch die Frische Grube erhalten ist. Aus dem Niederungsgebiet erheben sich Moränenhügel wie der Alstadthügel.

In Wismar gibt es nur wenige Waldflächen und wenige Parkanlagen. Kleingartenanlagen und parkartig angelegte Friedhöfe prägen das Stadtbild. Im Altstadtbereich finden sich nur vereinzelt Grünanlagen, an den Kirchen und ehemaligen Klöstern, in Teilen an der alten Stadtmauer, am Promenadenring und an der Claus-Jesup-Straße (ehemalige Faule Grube). Außerhalb des Altstadtringes sind Grünanlagen vorhanden, die weiter vernetzt werden müssen. Markante Grünanlagen liegen in Wendorf, orientiert zur Wismarbucht. In den Neubaugebieten ist der Anteil an Grün- und Freiflächen ausgeprägt. Einen wichtigen Anteil am Grünsystem haben die Sportanlagen und insbesondere die überdurchschnittlich zahlreichen Kleingärten. Markant sind die sternförmig auf die Altstadt zuführenden Alleen.

Im Rahmenlandschaftsplan der Hansestadt Wismar von 1996 wurde im Vergleich zur Flächennutzung 1942 festgestellt, dass erhebliche Flächenanteile für die Bebauung in Anspruch genommen wurden und somit die natürlichen Lebensräume, insbesondere die Niederungen, immer mehr eingeengt wurden. Es wird empfohlen, die fortschreitende Flächeninanspruchnahme kritisch zu hinterfragen. Der Landschaftsrahmenplan kommt zum Ergebnis, dass ausgehend von den erhalten gebliebenen prägenden Landschaftsräumen am Stadtrand und den unbebauten Niederungsbereichen im Stadttinneren ein differenziertes vernetzte Grünsystem entwickelt werden kann.

Bewertung der Stadtteile

Bei der Bewertung der Indikatorengruppe „Lagequalität“ erreichen die Stadtteile Wendorf, Wismar Nord und Wismar Süd die besten Werte. Dargetzow belegt den letzten Rang im Vergleich der Stadtteile. Dargetzow ist der einzige Stadtteil in Wismar, wo kein Stadtteilzentrum vorhanden ist und wie in der Altstadt gibt es nur wenige Grünflächen

Tabelle 14: Bewertung der Indikatorengruppe „Lagequalität der Stadtteile“

Stadtteile	Zentrumsqualität	naturräumliche Lage	Summe	Lagequalität	Rang
Altstadt	3,00	2,00	5,00	67,8	7
Wismar Nord	2,00	7,00	9,00	122,0	2
Wismar Ost	2,00	6,00	8,00	108,5	4
Dargetzow	1,00	3,00	4,00	54,2	8
Wismar Süd	2,00	6,50	8,50	115,3	3
Friedenshof	2,00	5,50	7,50	101,7	5
Wismar West	2,00	5,00	7,00	94,9	6
Wendorf	2,00	8,00	10,00	135,6	1
Wismar	2,00	5,38	7,38	100,0	
Stadtzentrum =3 P. Kleingartenanlagen =1 P. Stadtteilzentrum =2 P. hoher Anteil Kleingärten =2 P. Nebenzentrum =1 P. typische Naturräume je 1 P.					

Kapitel 4 Bestandsanalyse und Prognose

Indikatorengruppe „Verkehrerschließung“

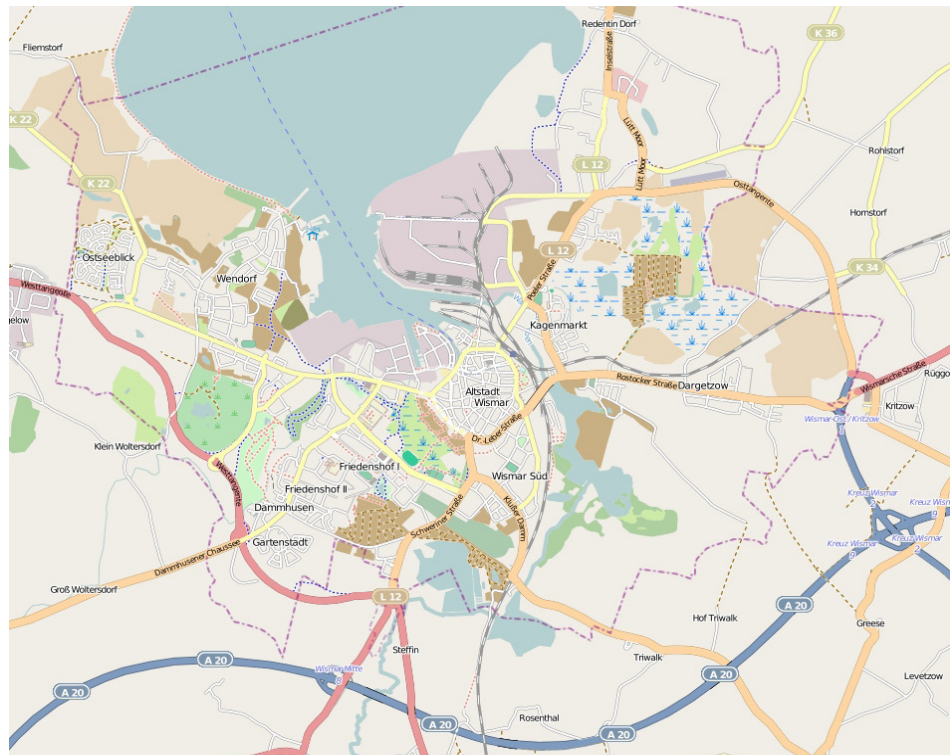
Autobahnen, Bundes und Landesstraßen

Wismar ist im Fernverkehr über die Autobahnen BAB A 20 (Lübeck – Stettin) und BAB A 14 (Wismar – AD Dreieck Schwerin) angebunden.

Die Hansestadt Wismar ist von der BAB A 20 über die AS Wismar-Mitte und von der BAB A 20/ BAB A 14 über das AK Kreuz Wismar erreichbar. In das AK Kreuz Wismar mündet auch die Bundesstraße B 105 ein, die parallel zur Ostseeküste verläuft und Wismar mit den Ostseebädern im Osten, wie Bad Doberan, Kühlungsborn etc. verbindet.

Die Hansestadt Wismar wird von den Bundesstraßen B 105, B 106, B192 und B 208 tangiert. In die Hansestadt führen vier Landesstraßen sowie zwei weitere Hauptverkehrsstraßen. Dabei handelt es sich um die:

- L 12 (Schweriner Straße) aus Richtung Süden
- L 12 (Poeler Straße) aus Richtung Norden als Verbindung zur Insel Poel
- L 102 (Klußer Damm) aus Richtung Südosten
- L 012 aus Richtung Südwesten (Gressow/Barnekow)
- Rostocker Straße von Osten
- Lübsche Straße aus Westen



Büro IVAS, übergeordnetes Straßensystem

Seehafen Wismar

Die zentrale Lage des Seehafen Wismar ist ideal für die Nord-Südverkehre zwischen Mitteleuropa und Skandinavien. Aber auch durch die Ost-West-Anbindung Richtung Baltikum und Russland spielt der Standort eine wichtige Rolle bei der Bündelung und Verteilung von Warenströmen.

Im zweitgrößten Ostseehafen Mecklenburg-Vorpommerns können Schiffe mit einer Länge von 210 m, 28 m Breite und 8,50 m Tiefgang Ladung löschen, als Stück-, Massen- oder Flüssiggut. Um die Leis-

Kapitel 4 Bestandsanalyse und Prognose

tungsfähigkeit des Seehafens auch perspektivisch zu sichern, ist eine Vertiefung der Fahrrinne auf 11,50 m vorgesehen.

Der Seehafen Wismar bietet einer Vielzahl von Branchen ideale Bedingungen für den Umschlag und die Lagerung von Gütern aller Art. Als typischer „multi purpose port“ bewegt er zum Beispiel bandgeförderte und witterungsempfindliche Schütt- und Massengüter wie Agrarprodukte, Baustoffe, Salze, Chemie und Düngemittel. Energieträger wie Biomasse in Form von Holzpellets und Holzhackschnitzeln werden fachgerecht in Wertschöpfungsketten organisiert. Aber auch die Logistik anderer Holz- und Forstprodukte, Metalle, Maschinen und Anlagen wird in enger Abstimmung mit dem Kunden geplant und realisiert. Aber auch Stückgüter, Flüssiggüter, RoRo-Güter, Container oder Projektladungen werden dank modernster technischer Ausrüstung und hochqualifizierter Fachkräfte im Hafen umgeschlagen.

Dank seiner optimalen Anbindung an die Autobahnen A 20 und A 14 ist der Hafen schnell und ohne Einschränkungen von Straßenfahrzeugen aller Art zu erreichen. Der Ost-West-Verkehr Richtung Hamburg und Osteuropa lässt sich mit Hilfe der A 20 schnell und günstig abwickeln. Die A 14 bietet die direkte Verbindung nach Berlin und Mitteldeutschland.

Für den effizienten Vor- und Nachlauf der straßengebundenen Verkehre steht der direkte Zubringer zum Autobahnkreuz Wismar zur Verfügung. Für LKW ist ausschließlich der Nordzubringer ab A 20 - Abfahrt Kreuz Wismar vorgesehen, welcher für Projekttransporte mit Überlängen bis zu 60 m erweitert worden ist.

Die erstklassige Anbindung des Standortes an das Bahnnetz ist ein wichtiger Faktor für die Leistungsfähigkeit des Seehafen Wismar. Mehr als 60 % aller über den Seehafen abgewickelten Landverkehre erfolgen im Modal Split über die Schiene. Damit leistet er einen wichtigen Beitrag zur Reduzierung von Schadstoffemissionen und setzt Green Logistics aktiv um. Um Einschränkungen für den städtischen Straßenverkehr durch Schließzeiten auf Grund der Bahnverbindung auch bei wachsender Nutzung durch den Seehafen zu vermeiden, wird in den kommenden Jahren durch die Deutsche Bahn AG in Zusammenarbeit mit der Hansestadt Wismar die Straßenunterführung Poeler Straße realisiert

Der Hafen verfügt über ein 23 km hafeneigenes Gleisnetz und ist elektrifiziert an das europäische Eisenbahnnetz angebunden. Alle Liegeplätze sind mit einem direkten Gleisanschluss ausgestattet. Der hafeninterne Rangierbahnhof mit 18 Gleisen bietet beste Voraussetzungen für die Bildung von Ganzzügen.

Auf die zu erwartende Verkehrs- und Ansiedlungsentwicklung ist der Wirtschaftsstandort Wismar bestens vorbereitet. Potenzielle Produktions- und Lagerflächen vermarktet der Seehafen Wismar an geeignete Gewerbe- und Industrieunternehmen.

Neben kleineren Flächen im Hafengebiet stehen mit dem Großgewerbe-standort Wismar-Kritzow Entwicklungsflächen von rund 180 ha zur Verfügung. Die attraktive Lage des Standortes mit seiner Nähe zum Hafen und zu den Autobahnkreuzen eignet sich vor allem für die Ansiedlungen hafenaffiner Unternehmen.

Einen maßgeblichen Einfluss auf die Verkehrs- und Umschlagentwicklung des Hafens werden die geplanten und in Arbeit befindlichen Projekte wie die Anpassung der seewärtigen Zufahrt Wismarbucht und die Hafenerweiterung 2. Bauabschnitt haben.

 Kapitel 4
Bestandsanalyse
und PrognoseWassersport

Für Segler und Sportbootfahrer bietet Wismar eine gute Infrastruktur. Nahe dem Stadtzentrum befinden sich der Alte Hafen mit für größere Yachten geeigneten Kaianlagen, der Westhafen mit vielen Liegenplätzen für Boote aller Größenordnungen und der südlich des Seehafens gelegene Wasserwanderrastplatz. Nördlich der Werft liegt der wegen des engen Fahrwassers und des beschränkten Tiefgangs nur für kleinere Boote geeignete Segelhafen. Etwas außerhalb des Stadtzentrums befindet sich der Yachthafen Wendorf im gleichnamigen Stadtteil.

Flughäfen

Über die schnell erreichbaren Flughäfen Hamburg – Fuhlsbüttel und Rostock – Laage ist Wismar unmittelbar an das weltweite Passagier- und Frachtliniennetz angebunden.

In der Nähe des Flughafens Rostock – Laage ist 1992 ein Güterverkehrszentrum als leistungsfähige Logistik-Schnittstelle zwischen Luft, Schiene, Straße und Wasser errichtet worden. Kleine Flugzeuge können auf dem Flugplatz Muggenburg, unmittelbar am Stadtrand Wismars gelegen, starten und landen. Weiterhin stehen die Flughäfen Schwerin-Parchim und Lübeck-Blankensee zur Verfügung.

Öffentlicher Personen-Nahverkehr (ÖPNV)

Wismar liegt an den Bahnstrecken Wismar–Rostock und Ludwigslust–Wismar; die Strecke Wismar–Karow wurde 1998 stillgelegt. Der Bahnhof liegt nordöstlich der Altstadt. Er wird von 3 Regional Express-Linien der DB AG angebunden. In unmittelbarer Nähe zum Bahnhof befindet sich der Zentrale Omnibusbahnhof, Anlaufpunkt aller Stadt- und Regionalbuslinien.

Zurzeit findet eine Fortschreibung des regionalen Nahverkehrsplanes statt. Darüber hinaus beabsichtigt der Landkreis, eine auf Verkehrsplanung spezialisierte Unternehmensberatung mit der Erstellung eines Umsetzungskonzeptes zum Nahverkehrsplan zu beauftragen. Ergebnis dieses Auftrages soll insbesondere ein neues Liniennetz für die Stadt Wismar und den Stadt-/Umlandraum sowie neue Fahrpläne sein.

Straßennetz

Die ehemalige Bundesstraße B105 führt heute über mehrere Hauptverkehrsstraßen (z.B. Rostocker Straße und Lübsche Straße) von Ost nach West durch die Stadt Wismar. Von Süden tangiert die B106 die Stadt und wird als neue Ortsumgehung in Richtung Westen geführt. Alle Stadtteile sind hervorragend angebunden, die Altstadt wird von einem Straßenring umgeben.

ÖPNV

Bahnhof und Zentraler Omnibusbahnhof befinden sich in unmittelbarer Lage zur Altstadt. Der Stadtbusverkehr wird vom Nahverkehr Nordwestmecklenburg als Eigenbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg (Linien A bis G) sowie vom privaten Regionalbusunternehmen Bus-Betriebe Wismar GmbH (BBW) mit der Linie 242 erbracht. Der Regionalbusverkehr wird von den Busverkehrsunternehmen Bus-Betriebe Wismar GmbH (BBW), Mecklenburger Verkehrsbetriebe GmbH (mvp) und Grevesmühlener Busbetriebe GmbH (GBB) erbracht. Tariflich sind sie in die Verkehrsgemeinschaft Westmecklenburg (VWM) integriert.

Kapitel 4

Bestandsanalyse und Prognose

Ruhender Verkehr

Es wird davon ausgegangen, dass im gesamten Stadtgebiet (außer Altstadt) aufgrund der städtebaulichen Struktur der Stadtteile Stell- und Parkplätze in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen.

Im Bereich der Altstadt wurden in den Untersuchungen des Ingenieurbüros IVAS Dresden zur Vorbereitung eines Parkraumbewirtschaftungssystems ein enormer Parkdruck und ein erhebliches quantitatives und qualitatives Defizit festgestellt. Es besteht Bedarf an einer Neuorganisation, Bewirtschaftung, am Ausbau der vorhandenen Parkplatzanlagen und an der Neuanlage peripherer Parkplätze. Derzeit fehlen zwischen 800 und 1000 Stellplätzen. Für Reisebusse gibt es derzeit zwei zentrale altstadtnahe Parkplätze, deren Kapazität nicht immer ausreicht. Aufgrund der steigenden Besucherzahlen müssen hier weitere Möglichkeiten gefunden werden.

Wohnmobilstellplätze

Die Hansestadt Wismar verfügt über eine Stellplatzanlage für Wohnmobile, der einen wichtigen touristischen Faktor darstellt. Dieser Wohnmobilpark hat eine Kapazität für 50 Stellplätze, er befindet sich im Westhafen Wismar, Schiffbauerdamm.

Radverkehr

Alle wichtigen überörtlichen Routen für Fahrradtouristen (z. B. der sehr beliebte Ostsee-Küsten Radweg) tangieren die Wismarer Altstadt. Innerhalb der Altstadt wird an der Durchsetzung eines durchgängigen gut befahrbaren Radwegenetzes gearbeitet. Hier müssen Lösungen gefunden werden, die im Einklang mit der denkmalgerechten Sanierung der Straßenräume stehen. Ein Defizit ist im Bereich der Abstellmöglichkeiten festzustellen, wobei Abstellmöglichkeiten und Fahrradverleihstationen ein wichtiges Thema für die Überplanung des Bahnhofsvorplatzes sind.

Das Thema Radverkehr ist aus touristischen und ökologischen Aspekten künftig von besonderer Bedeutung.

Bewertung der Stadtteile

Bei der Bewertung der Indikatorengruppe „Verkehr“ wurden die Stadtteile Wismar Süd, Dargetzow und Wismar West die besten Werte gegeben. Für die Altstadt ergeben sich weitere Handlungsbedarfe bezüglich der Verkehrssituation, insbesondere des ruhenden Verkehrs.

Tabelle 15: Bewertung der Indikatorengruppe „Verkehr“

	Ruhender Verkehr	Anbindung an Bundesstraße	ÖPNV	Radwegenetz	Punktzahl	Rang
Altstadt	2,3	2,0	1,0	2,0	7,3	8
Wismar Nord	1,0	1,5	2,2	1,0	5,7	7
Wismar Ost	1,7	1,0	1,5	1,0	5,2	4
Dargetzow	1,5	1,0	1,5	1,0	5,0	2
Wismar Süd	1,3	1,0	1,5	1,0	4,8	1
Friedenshof	1,8	1,0	1,5	1,0	5,3	5
Wismar West	1,6	1,0	1,5	1,0	5,1	3
Wendorf	1,2	1,0	2,2	1,0	5,4	6
Wismar	1,6	1,2	1,6	1,1	5,5	
	sehr gut=1	sehr gut=1	sehr gut=1	sehr gut=1		
	gut=2	gut=2	gut=2	gut=2		
	mangelhaft=3	mangelhaft=3	mangelhaft=3	mangelhaft=3		

Kapitel 4 Bestandsanalyse und Prognose

Indikatorengruppe „Funktionalität der Stadtteile“

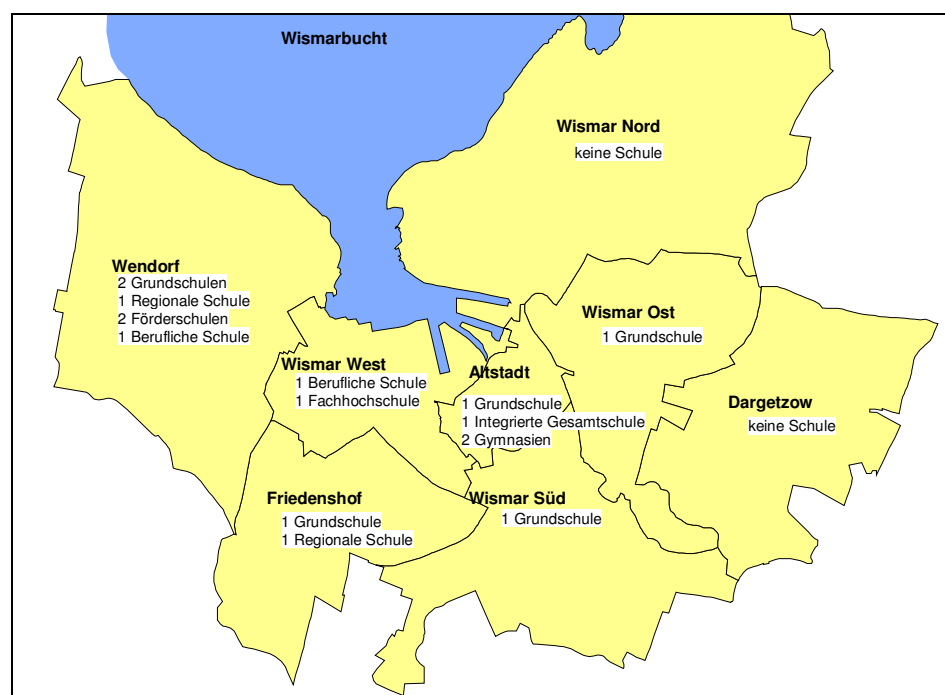
Die Analyse und Bewertung zur Funktionalität der Stadtteile bezog sich auf folgende infrastrukturelle Ausstattungen der Stadtteile:

- Schulstandorte und Art der Schulen
- Versorgung mit Kindertagesplätzen
- Ausstattung mit Kinderspielplätzen, einschließlich Bolzplätzen
- Ausstattung mit Sport- und Freizeiteinrichtungen
- Medizinische Versorgung (Ärzte, Zahnärzte, Krankenhäuser)
- Angebot an altersgerechten Wohnformen
- Ausstattung der Stadtteile mit Sonderangeboten, wie Tierpark, Kirchen, kulturelle Angebote etc.
- Ausstattung der Stadtteile mit Grundversorgung/Einzelhandelsfläche

Achtung: Bei der folgenden Analyse und Bewertung zur Ausstattung der Stadtteile mit Schulen, Kindertagesstätten, Kultur- und Freizeiteinrichtungen wird das Vorhandensein einer solchen Einrichtung als Standortvorteil für den Stadtteil bewertet. Da diese stadtteilübergreifend wirken, kann und muss der Ausstattungsgrad und der Bedarf gesamtstädtisch eingeschätzt und bewertet werden!

Schulen

Standorte öffentlicher Schulen sind die Altstadt, Wismar Ost, Friedenshof und Wendorf. So existieren im Bereich der allgemein bildenden Schulen insgesamt vier Grundschulen, zwei Regionale Schulen, eine Integrierte Gesamtschule, zwei Gymnasien sowie eine Förderschule. Daneben werden von privaten Trägern in Wendorf eine Grundschule mit Orientierungsstufe sowie eine Förderschule und im Stadtteil Wismar Süd eine Grundschule mit Orientierungsstufe betrieben. Die Schulversorgung in Wismar ist gegenwärtig gesichert, kurzfristig besteht jedoch Handlungsbedarf bezüglich der Sanierung von Schulgebäuden und mittelfristig bezüglich der Erweiterung von Hortkapazitäten (siehe 4.4.3).



Kapitel 4 Bestandsanalyse und Prognose



Das leer stehende unsanierte Schulgebäude (ehemalige Ankerschule) am Friedenshof II in der Hans-Rothbart-Straße befindet sich z. Z. in Sanierung. Nach Fertigstellung der Sanierung soll die Regionalschule (Ganztagsschule), die sich in dem unsanierten Schulgebäude in der Erich-Weinert-Promenade 6 befindet umziehen. Das Schulgebäude in der Erich-Weinert-Promenade 6 soll dann abgebrochen werden.

Kindertagesstätten

Im Zeitraum von 2001 bis 2011 hat sich die Anzahl der Kinder im Alter von 1 bis 6,5 Jahren³, also im Krippen- und Kindergartenalter, um 273 Personen (18,1 %) erhöht. Die höchste Steigerungsrate war mit 138 Kindern (49,5 %) in der Altstadt zu verzeichnen. Der Anteil der Kinder von 1 bis 6,5 Jahre an der Gesamtbevölkerung liegt hier bei 5,4 % in 2011, dem Höchstwert im Stadtteilvergleich. Der gesamtstädtische Durchschnitt beträgt 4,2 %. Die höchste Zahl an Kindern von 1 bis 6,5 Jahre in 2011 verbucht der Stadtteil Friedenshof mit 445 Kindern.

Eine Zunahme der Kinder von 1 bis 6,5 Jahre hat eine entsprechende Bedarfserhöhung an Kindertagesplätzen zur Folge. Eine unzureichende und nicht qualitätsgerechte Versorgung mit Kindertagesplätzen ist oftmals Grund genug, das Wohngebiet zu verlassen. Die Versorgung mit Kindertagesstätten ist ferner dahingehend von Bedeutung, dass ausreichend Kindertagesplätze es vor allem Frauen erleichtern, Beruf und Familie miteinander zu vereinbaren.

Im Jahr 2001 war ein Angebot von 1.007 Kindertagesplätzen vorhanden, das entsprach einem Versorgungsgrad von nur 67 Plätzen je 100 Kinder von 1 bis 6,5 Jahren. Die vorhandenen Plätze waren zu 99 % ausgelastet.

Kindertagesstätten befanden sich in vier der insgesamt acht Stadtteile, das sind die Altstadt, Wismar Ost, Friedenshof und Wendorf. Angesichts der hohen Auslastung und der steigenden Anzahl der Kinder zeigte sich deutlich die Notwendigkeit der Schaffung neuer Kapazitäten. Im Zeitraum von 2001 bis 2011 wurden 464 Kindertagesplätze neu geschaffen.

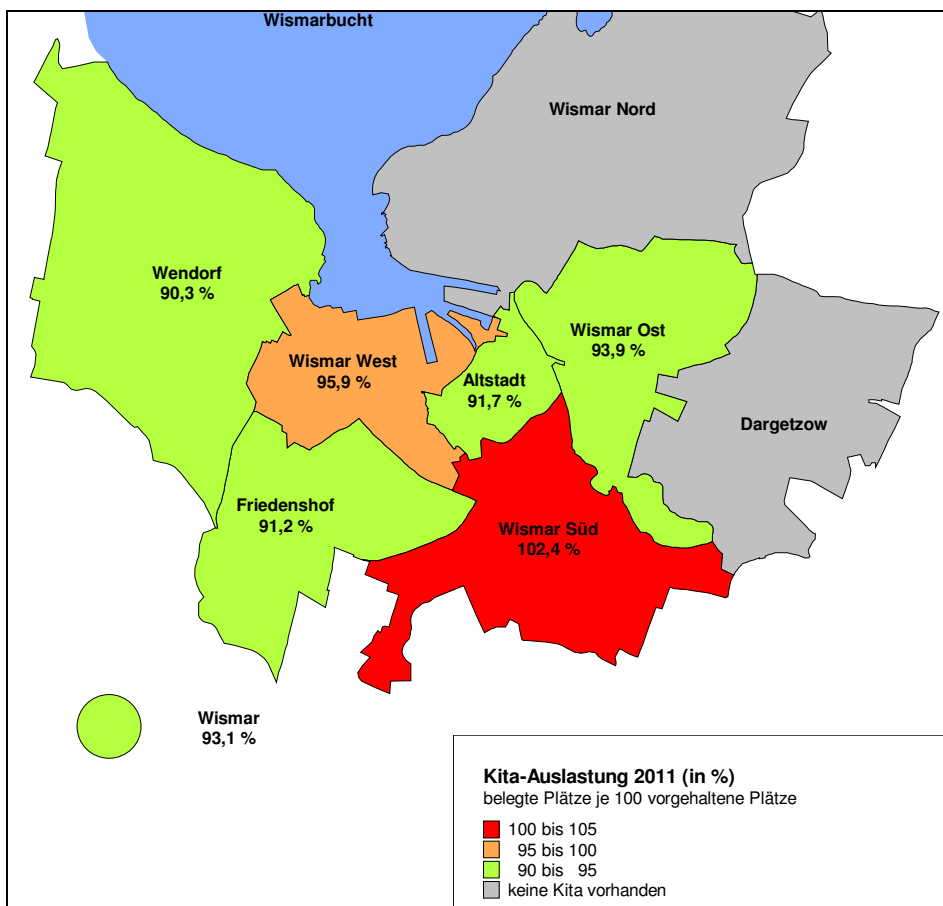
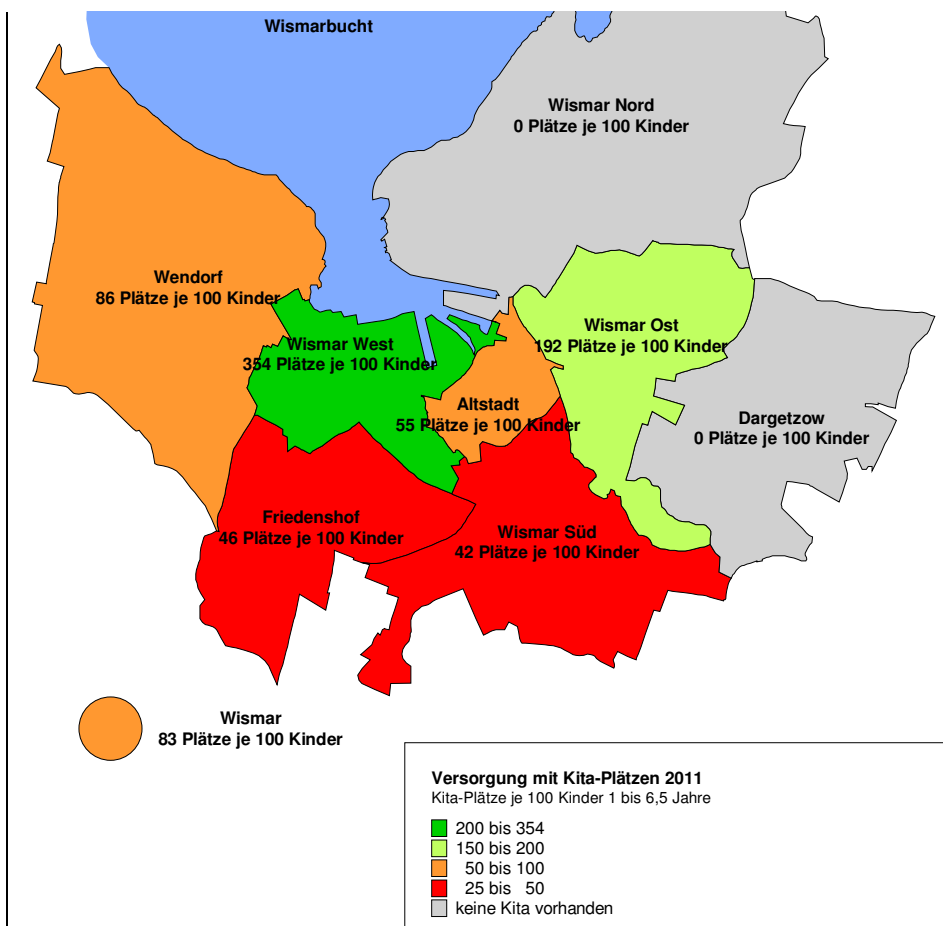
Im Dezember 2011 standen für die Betreuung der 1.779 Kinder im Alter 1 bis 6,5 Jahre insgesamt 1.471 Plätze in 16 Kindertagesstätten zur Verfügung, das entspricht einem Versorgungsgrad von 83 Plätzen je 100 Kinder. Dies liegt zwar deutlich über dem Wert des Jahres 2001, aber mit 83 Plätzen je 100 Kinder bis 6,5 Jahren ist die Kapazität noch nicht der Nachfrage entsprechend, insbesondere auf Grund der hohen Zunahme der Geburten in den vergangenen Jahren.

Die Auslastung der Kindertagesstätten betrug im Jahr 2011 insgesamt 93,1 %, aber im Krippenbereich ist eine Überbelegung vorhanden (Auslastung 102 %!). Auf Grund der hohen Geburtenrate in den vergangenen Jahren sind Kapazitätserweiterungen im Krippenbereich erforderlich. Zusätzlich wurden 152 Kinder bei Tagesmüttern betreut.

Die innerstädtische Betrachtung zeigt, dass es in 2011 nur in Wismar Nord und Dargetow keine Kindertageseinrichtungen gibt. Eine überdurchschnittlich hohe Auslastung der Kita-Plätze gesamt wird in Wismar Süd und West deutlich. Beide Stadtteile übernehmen diesbezüglich eine Versorgungsfunktion für die Altstadt.

³ Krippenalter = 1-3 Jahre, Kindergartenalter = 3-6,5 Jahre → Es ist anzunehmen, dass im ersten Lebensjahr keine Betreuungskapazitäten in Einrichtungen beansprucht werden (Betreuung zu Hause, in Einzelfällen Tagespflege). Somit finden die Kinder im Alter von Null bis unter einem Jahr in den Betrachtungen zur Kita-Versorgung keine Beachtung.

Kapitel 4 Bestandsanalyse und Prognose



Kapitel 4

Bestandsanalyse und Prognose

Wohnanlagen für Ältere und Pflegeeinrichtungen

Für die pflegebedürftige ältere Bevölkerung standen im Jahr 2001 in der Hansestadt Wismar 345 Plätze in drei Altenwohnheimen zur Verfügung, die komplett ausgelastet waren. Darüber hinaus wurde weiterer Bedarf festgestellt. Angesichts der hohen Auslastung und dem Zuwachs der älteren Einwohner war die Schaffung weiterer Kapazitäten dringend erforderlich.

Im Jahr 2011 zeigt sich in der Hansestadt Wismar ein breit gefächertes Betreuungsangebot für die ältere Bevölkerung. Wismar verfügt nunmehr über sechs Seniorenpflegeheime. Im Stadtgebiet bestehen zwei städtische Pflegeheime, in Friedenshof mit einer Kapazität von 204 Plätzen und im Stadtteil Wendorf mit einer Kapazität von 81 Plätzen. Die Malteser betreiben in Friedenshof ein Pflegeheim mit 120 Plätzen. Zwei Pflegeheime der Diakonie haben zudem ihren Standort in der Altstadt (insgesamt 88 Pflegeheimplätze). Im April 2008 eröffnete schließlich unter privater Trägerschaft das Seniorenpflegeheim Haus Seestern im Stadtteil Wendorf mit 79 Plätzen. Neben diesen Angeboten der vollstationären Pflege bietet die Volkssolidarität in Wendorf sowie das Diakoniewerk in der Altstadt Plätze der teilstationären Pflege an (24 bzw. 14 Plätze). Die Hansestadt Wismar verfügt zudem über ein breites Spektrum im Bereich des betreuten Wohnens. Insgesamt ergibt sich eine Zahl von 397 WE, davon wurden 244 WE mit Wohnungsbaufördermitteln und 153 WE frei finanziert. Insgesamt steht eine Kapazität von 397 bis etwa 800 Plätzen, je nach möglicher Belegung der WE mit einer oder maximaler zwei Personen.

Tabelle 16: Versorgungsgrad mit Wohnanlagen für Ältere

	Betreutes Wohnen	Pflegeheime vollstationäre	Plätze	Senioren	Plätze je 100 Einwohner
Stadtteil	Anzahl WE	Plätze	gesamt*	ab 75 Jahre	ab 75 Jahre
Altstadt	83	88	254	444	57
Wismar Nord			0	194	0
Wismar Ost	68		136	470	29
Dargetzow			0	96	0
Wismar Süd			0	455	0
Friedenshof	60	324	444	832	53
Wismar West	45		90	542	17
Wendorf	141	156	438	2.127	21
Wismar	397	568	1.362	5.160	26

* unterstellt wird für das Betreute Wohnen eine Kapazität von zwei Plätzen je Wohnung

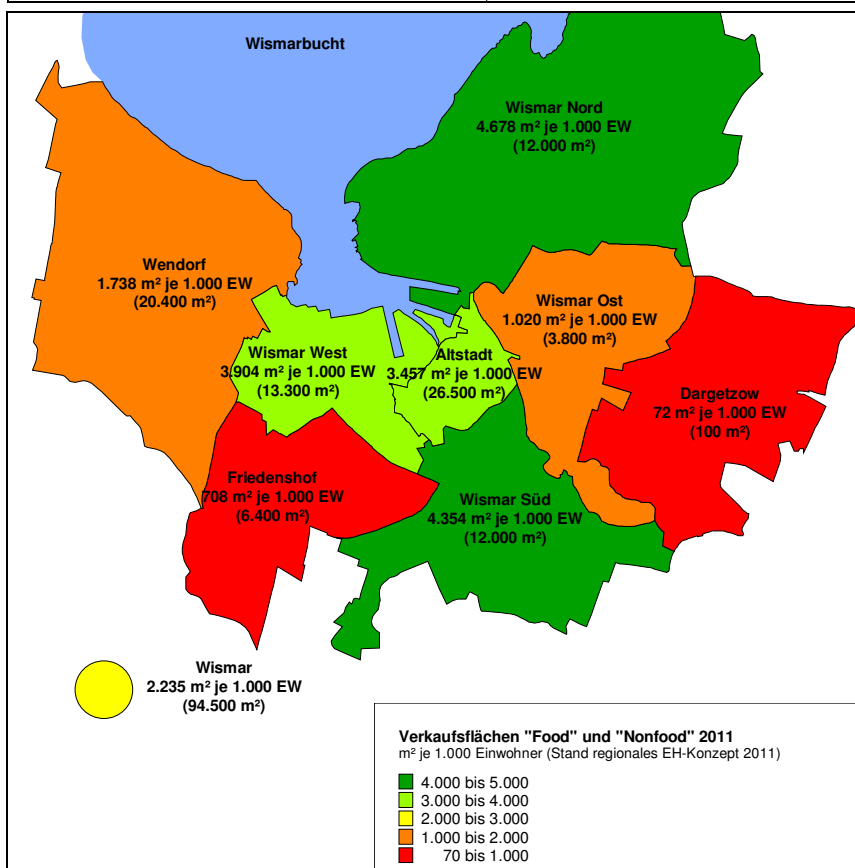
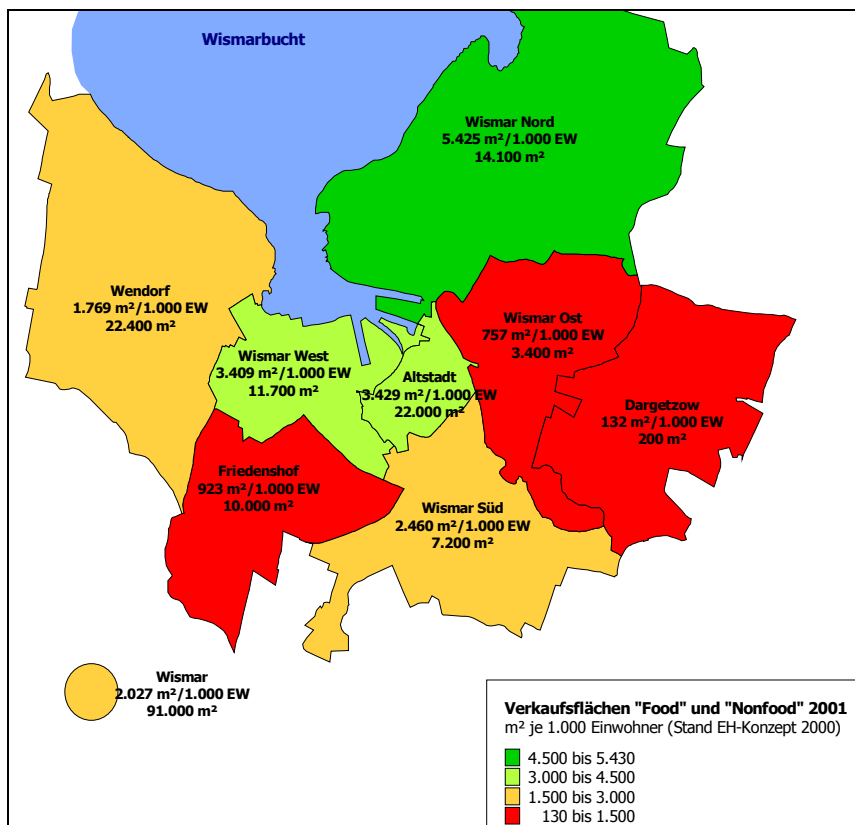
Bezüglich der Versorgung mit Kapazitäten in Senioreneinrichtungen ist innerhalb der Senioren die Altersgruppe der Einwohner ab 75 Jahre von Bedeutung, wobei erfahrungsgemäß für rund 20 % altersgerechter Wohnraum (mit und ohne Betreuung) benötigt wird. Im Jahr 2011 lebten in Wismar 5.160 Personen im Alter von 75 Jahre und älter. Rein rechnerisch ergibt sich ein Bedarf von rund 1.030 Plätzen und somit wäre aktuell der Bedarf gedeckt.

Zu berücksichtigen ist dabei, dass die Hansestadt Wismar auch eine Versorgungsfunktion für die Umlandgemeinden erfüllt. Zudem ist künftig von einem weiteren Anstieg der älteren Bevölkerung auszugehen. 2011 befanden sich zwei Einrichtungen im Bau, zum einen das Pflegezentrum Lübsche Burg mit 84 vollstationären Plätzen, 21 WE des Betreuten Wohnens und 14 Tagespflegeplätzen (Fertigstellung 2012) sowie die Seniorenwohnanlage Poeler Straße mit 100 WE (Fertigstellung 2012/2013).

Kapitel 4 Bestandsanalyse und Prognose

Einzelhandelsgrundversorgung

Die Einzelhandelsbruttofläche (einschl. Leerstände) hat sich gegenüber 2001 um 3.500 m² erhöht. Das Verhältnis Einwohner je m² Verkaufsfläche hat sich auch durch Einwohnerzuwachs oder -verlust verändert.



Kapitel 4

Bestandsanalyse und Prognose

Die Bruttoverkaufsflächen in Wismar gesamt betragen 94.500 m² (431 Betriebe), das sind 2,24 m² Verkaufsfläche pro Einwohner (2.235 m² je 1.000 Einwohner).

Wismar Nord und Wismar Süd verfügen über das höchste Angebot an Bruttoverkaufsflächen je Einwohner. Im Vergleich der Stadtteile wird deutlich, dass erhebliche Unterschiede bezüglich der Einzelhandelsfläche je Einwohner bestehen. So verfügt der Stadtteil Dargetzow mit nur 100 m² Verkaufsfläche insgesamt über das geringste Angebot⁴.

Das höchste Flächenangebot (28 % der Gesamtfläche Wismars) ist in der Altstadt vorhanden, gefolgt von Wendorf mit 21,6 %. In Dargetzow, Wismar Ost und Friedenshof sind die Flächenanteile im städtischen Vergleich deutlich unterdurchschnittlich.

Tabelle 17: Einzelhandelsbruttofläche – Bereiche Food und Non-Food

Stadtteil	Einzelhandelsbruttoflächen m ²			Anteil an Wismar gesamt in %		
	Food	Non-Food	Gesamt	Food	Non-Food	Gesamt
Altstadt	1.900	24.600	26.500	7,8	35,0	28,0
Wismar Nord	2.300	9.700	12.000	9,5	13,8	12,7
Wismar Ost	2.300	1.500	3.800	9,5	2,1	4,0
Dargetzow	50	50	100	0,2	0,1	0,1
Wismar Süd	3.100	8.900	12.000	12,8	12,7	12,7
Friedenshof	3.800	2.600	6.400	15,7	3,7	6,8
Wismar West	3.800	9.500	13.300	15,7	13,5	14,1
Wendorf	7.000	13.400	20.400	28,9	19,1	21,6
Wismar gesamt	24.250	70.250	94.500	100,0	100,0	100,0

Die aktive Verkaufsfläche liegt in Wismar gesamt bei 85.800 m². Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen im Dezember 2011 standen 8.700 m² Verkaufsfläche (53 Betriebe) im Bereich Non-Food leer, das entspricht einer Leerstandsquote in diesem Bereich von 12,4 %. Die höchsten Verkaufsflächenleerstände in diesem Bereich sind in den Stadtteilen Wismar Süd und Wendorf vorhanden.

Tabelle 18: Aktive Einzelhandelsfläche in m² (Gesamt minus Leerstand)

Stadtteil	Food	Non-Food	Leerstand Non-Food	Leerstand Non Food (%)	Aktive Verkaufsfläche
Altstadt	1.900	24.600	3.000	12,2	23.500
Wismar Nord	2.300	9.700	0	0,0	12.000
Wismar Ost	2.300	1.500	100	6,7	3.700
Dargetzow	50	50	0	0,0	100
Wismar Süd	3.100	8.900	4.100	46,1	7.900
Friedenshof	3.800	2.600	1.000	38,5	5.400
Wismar West	3.800	9.500	100	1,1	13.200
Wendorf	7.000	13.400	400	3,0	20.000
Wismar gesamt	24.250	70.250	8.700	12,4	85.800

Zentrale Versorgungsbereiche in den Stadtteilen:

- Hauptgeschäftszentrum Altstadt und sechs weitere zentrale Versorgungsbereiche in den Stadtteilen
- Nah- und Grundversorgung der umliegenden Wohngebiete (siedlungsstrukturell integriert)

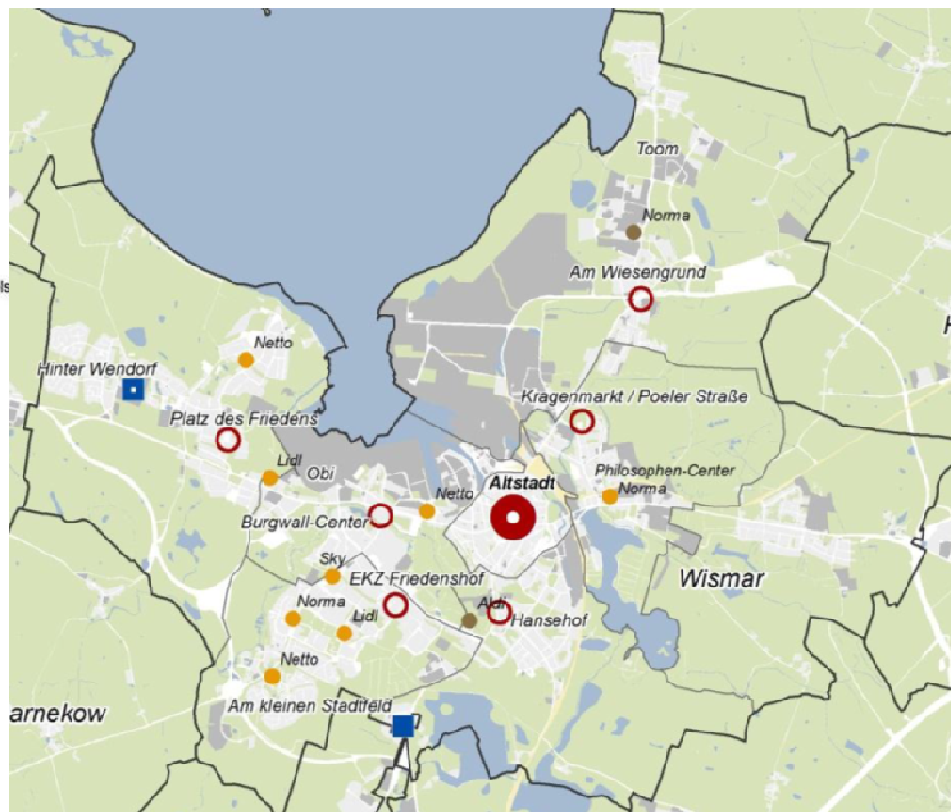
⁴ Datenerhebung Junker und Kruse im Dezember 2011 im Rahmen der Erarbeitung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland- Raum Wismar (Kurzfassung, November 2012)

Kapitel 4 Bestandsanalyse und Prognose

- von den Stadtteilzentren geht keine wesentliche Konkurrenz für die Innenstadt aus, da sie – mit Ausnahme des Burgwallcenters im Stadtteil Wismar West – kein über die wohnstandortnahe Versorgung hinausreichendes zentrenrelevantes Angebot bereitstellen

Sonderstandorte:

- Der Fachmarktstandort Hinter Wendorf (Angebote im zentren- und nahversorgungsrelevanten Bereich) ist eine deutliche Konkurrenz für das Hauptgeschäftszentrum und die Stadtteilzentren und neben der Innenstadt ist dieser der größte Einzelhandelsstandort in Wismar (siedlungsstrukturell teilintegrierte Lage).
- Der Sonderstandort Am kleinen Stadtfeld (siedlungsstrukturell nicht integriert) bietet nahversorgungs- und zentrenrelevante Angebote an.
- Die Sonderstandorte Toom und OBI sind großflächige Anbieter mit nichtzentrenprägenden Sortimenten (insbesondere der Branchen Bau- und Gartenmarkt)
- Eine besondere Konkurrenz für die zentralen Versorgungsbeiriche der Hansestadt Wismar geht von den nichtintegrierten Standorten in Kritzow und Gägelow (zusammen rd. 30.000 m² Verkaufsfläche) außerhalb des Stadtgebietes aus.



Bestehende Einzelhandelsstandorte in Wismar (Junker und Kruse)

Angebotsdefizite bestehen in der Hansestadt Wismar in den Warengruppen Spielwaren/Hobbyartikel, Möbel, Elektronik, Multimedia, Baumarkt- und Gartensortimente.

Kapitel 4

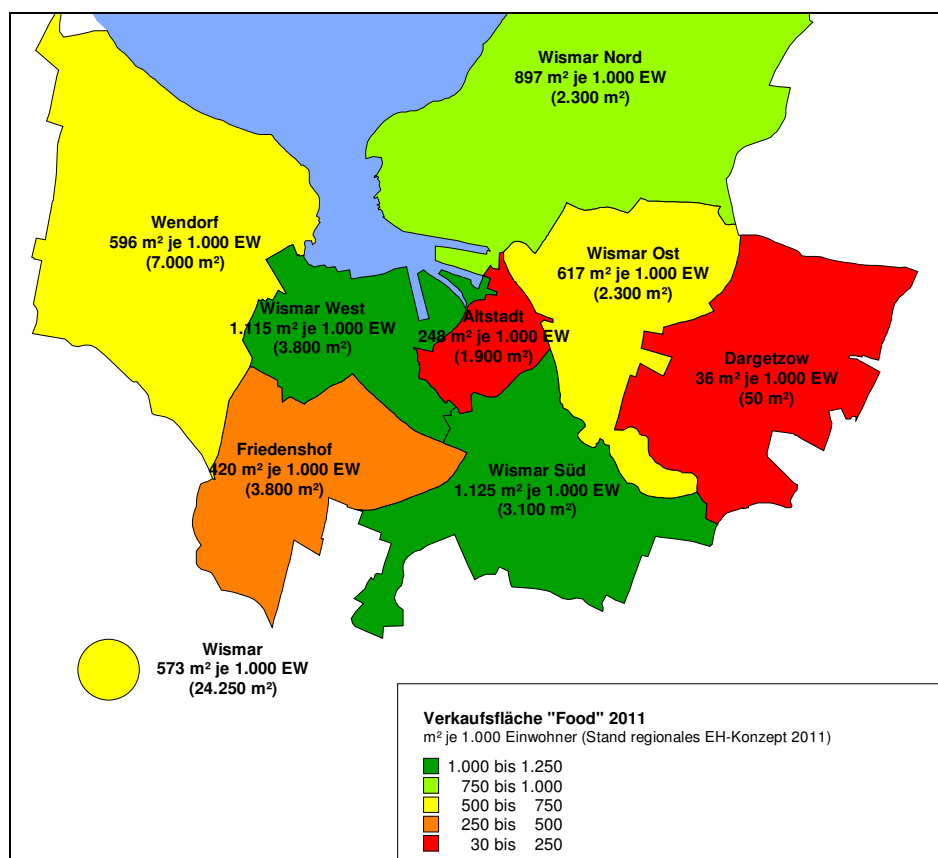
Bestandsanalyse und Prognose

Nahversorgung

Das Ausstattungsniveau an Lebensmittelverkaufsflächen ist auf gesamtstädtischer Ebene als überdurchschnittlich zu bewerten (über dem bundesdurchschnittlichen Referenzwert). Qualitativ hat eine Verschiebung hin zu discountorientierten Angebotsformen stattgefunden. Positiv zu werten ist, dass sich die Angebote in siedlungsstrukturell integrierter oder teilintegrierter Lage befinden.

Insgesamt ergibt sich für die Hansestadt Wismar je 1.000 Einwohner eine Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich von 573 m², der Bundesdurchschnitt liegt bei 380 m² Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner⁵. Dargatzow hat mit einer Verkaufsfläche im Nahversorgungsbereich von nur 50 m² (0,36 m² je Einwohner) ein geringes Angebot, hier besteht eine Versorgungslücke im Lebensmitteleinzelhandel.

Die räumliche Verteilung bzw. „Flächendeckung“ zeigt, das insbesondere dem Altstadtbereich ein entsprechend breites Nahversorgungsangebot fehlt, nicht nur aufgrund der defizitären räumlichen Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs, sondern auch als Magnet für den innerstädtischen Einzelhandel. Seit dem Jahr 2000 haben zwei Supermärkte den Standort aufgegeben, so dass es derzeit lediglich einen größeren Anbieter an der Altwismarstraße gibt (Edeka-Supermarkt, 500 m²), die Bevölkerungsentwicklung der Altstadt Wismars ist seit mehreren Jahren deutlich positiv und auch die Prognose deutet weiter steigende Einwohnerzahlen an, so dass sich hier Handlungsbedarf ergibt.



⁵ Die Ausweisung der Verkaufsfläche durch das Statistische Bundesamt erfolgt nur im Fünf-Jahres-Rhythmus, der letzte vorliegende Stand ist für das Jahr 2009. Aktuelle Daten im Vergleich zu anderen/ ähnlichen Kommunen sind nur durch einen hohen finanziellen Aufwand zu erwerben.

Kapitel 4

Bestandsanalyse und Prognose

Bewertung der Stadtteile

Bei der Bewertung der Indikatorengruppe „Funktionalität der Stadtteile“ wurden der Altstadt, Wismar West und Wendorf die besten Werte gegeben. Der Stadtteil Dargetzwow belegt auch in dieser Indikatorengruppe den letzten Rang. Dieser Stadtteil ist überwiegend durch individuellen Eigenheimbau charakterisiert, entsprechend der in der gesamtstädtischen Analyse bestehen Schwachstellen im infrastrukturellen Bereich.

Tabelle 19: Bewertung der Indikatorengruppe „Funktionalität“

Stadtteil	Altersgerechte Wohnformen	Einzelhandel	Sonderangebote	Sport-/Freizeit-einrichtungen	Spielplätze	Schulen	Kita	Gesundheit	Funktionalität gesamt	Funktionalität	Rang
Altstadt	2	8	16	2	2	4	1	8	43	151,2	1
Wismar Nord	0	6	3	4	1	0	0	2	16	56,3	7
Wismar Ost	1	8	2	4	3	1	2	4	25	87,9	6
Dargetzwow	0	6	0	2	2	0	0	2	12	42,2	8
Wismar Süd	0	9	4	3	2	1	1	8	28	98,5	5
Friedenshof	2	6	6	4	4	2	1	4	29	102,0	4
Wismar West	1	8	6	8	4	2	2	8	39	137,1	2
Wendorf	1	6	8	5	4	6	1,5	4	36	124,8	3
Wismar	0,9	7,1	5,6	4,0	2,8	2,0	1,1	5,0	28	100,0	
	keine Angebote =0	Einzelhandelsfläche	kulturelle Einrichtungen	Sportanlagen	sehr gute Ausst. =4 P.	keine Schule =0	keine Kita =0	Ärzte			
	Angebote vorhanden =1	sehr gute Ausst. =5 P.	ehem. Gartenschauelände	Sport-/Freizeitkomplexe	Gute Ausst. =3 P.	unterversorgt =1	unterversorgt =1	sehr gut =4 P.			
	gute Ausstattung =2	gute Ausstattung =3 P.	Tierpark	mit je 1 Punkt bewertet	gerügl. Ausst. =2 P.	Gesichert =2	Gesichert =2	vorhanden =2 P.			
		Grundversorgung	Kirche, Post		schlechte Ausst. =1 P.	Gymnasium =+1		keine =0 P.			
		sehr gute Ausst. =5 P.	Gewerbegebiete			and. Schule =+1		Zahnärzte			
		gute Ausstattung =3 P.	Bibliothek					sehr gut =4 P.			
			mit je 1 Punkt bewertet					vorhanden =2 P.			
								keine =0 P.			

4.4.2 Prognose zur künftigen Ausstattung mit sozialer Infrastruktur

Die Einwohnerentwicklung nach unterschiedlichen Altersgruppen betrachtet, gibt darüber Auskunft, wie sich Zielgruppen für verschiedenste Planungsbereiche zukünftig entwickeln werden. So lassen sich beispielsweise Aussagen treffen hinsichtlich der zu erwartenden Anzahl an Kindergartenkindern, Schülern der Grund- und weiterführenden Schulen oder des Bestandes der Senioren ab 65 Jahre und dabei vor allem der Hochbetagten im Hinblick auf die Inanspruchnahme von Angeboten der ambulanten und teilstationären Altenpflege sowie stationären Einrichtungen. Die Ausstattung einer Kommune mit sozialer Infrastruktur ist fundamental für das Funktionieren der Gebiete und damit für die Wohnzufriedenheit der Einwohner verantwortlich. Die Hansestadt Wismar verfügt grundlegend über alle funktionalen Basiseinrichtungen. Wichtig ist die Betrachtung der altersgruppenspezifischen Infrastruktur.

Künftiger Bedarf Kindertagesstätten

Wie in der Analyse beschrieben standen 2011 für die Betreuung der 1.779 Kinder im Alter 1 bis 6,5 Jahre insgesamt 1.471 Plätze (327 Krippen- und 1.144 Kindergartenplätze) in 16 Kindertagesstätten zur Verfügung, das entspricht einem Versorgungsgrad von 83 Plätzen je 100 Kinder.

Im Krippenbereich lag der Versorgungsgrad in 2011 gemessen an den 690 Kindern im Alter von 1 bis unter 3 Jahren in Wismar bei lediglich 47 Plätzen je 100 Kinder, für den Kindergartenbereich wurde für 1.089 Kinder im Alter von 3 bis 6,5 Jahren ein Versorgungsgrad von 105 Plätzen je 100 Kinder erreicht.

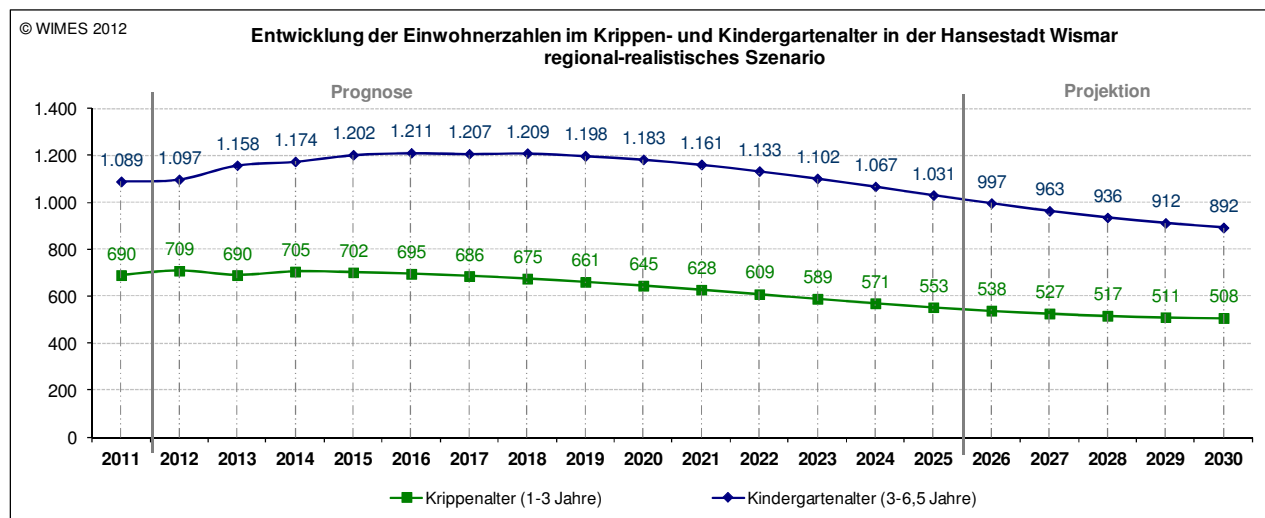
Entsprechend der Bevölkerungsprognose verweist die Zahl der Kinder von 1 bis 6,5 Jahre in der Hansestadt Wismar in den ersten Prognosejahren noch auf eine zunehmende Tendenz, nach 2016 setzt eine rück-

Kapitel 4

Bestandsanalyse und Prognose

läufige Entwicklung ein. Insgesamt ergibt sich von 2011 zu 2025, dem Ende des Prognosezeitraumes, ein Einwohnerverlust in der Gruppe der Kinder von 11,0 % (-195 Personen).

Abbildung 37: Entwicklung der Einwohnerzahlen im Krippen- bzw. im Kindergartenalter im Prognose- /Projektionszeitraum



Während sich für die Kinder im Krippenalter von 1 bis 3 Jahren ein Verlust um 19,8 % (-137 Kinder einstellt), geht die Zahl der 3-6,5jährigen, (Kindergartenkinder) nur um 5,3 % (-58 Personen) bis zum Ende des Prognosezeitraumes zurück, wobei sich zunächst merkliche Zugewinne einstellen. So nimmt die Zahl der Kinder im Kindergartenalter gegenüber dem heutigen Niveau bis zum Jahr 2016 (Maximum im Betrachtungszeitraum mit 1.211 Kindern im Kindergartenalter) um 122 Personen zu. Im Projektionszeitraum 2025 bis 2030 ist insgesamt von einer weiteren Abnahme der Kinder im Kita-Alter um 184 Personen (-11,6 %) auszugehen, davon 46 Kinder im Krippenalter und 138 Kinder im Kindergartenalter.

Angeichts der momentanen Belegung der vorhandenen Kapazitäten, vor allem der hohen Nachfrage im Krippenbereich, sowie der Prognosewerte für die Hansestadt Wismar ergibt sich kurz- bis mittelfristig die Notwendigkeit zur Schaffung weiterer Betreuungskapazitäten. Dies betrifft überwiegend den Innenstadtbereich, wo anteilig die meisten Kinder Wismars wohnen.

Langfristig gesehen (zum Ende des Prognosezeitraumes) stellt sich ein sinkender Bedarf ein. Die zu erwartenden Überkapazitäten sollten jedoch dann nicht zu einer Schließung von Einrichtungen führen. Angesichts der momentanen Hortversorgung – hohe Auslastung von 96 % – sowie der künftigen Entwicklung der Kinder im Grundschulalter sollten die vorhandenen Betreuungsmöglichkeiten für Hortplätze genutzt werden, abhängig aber von der Entwicklung der Ganztagschulen.

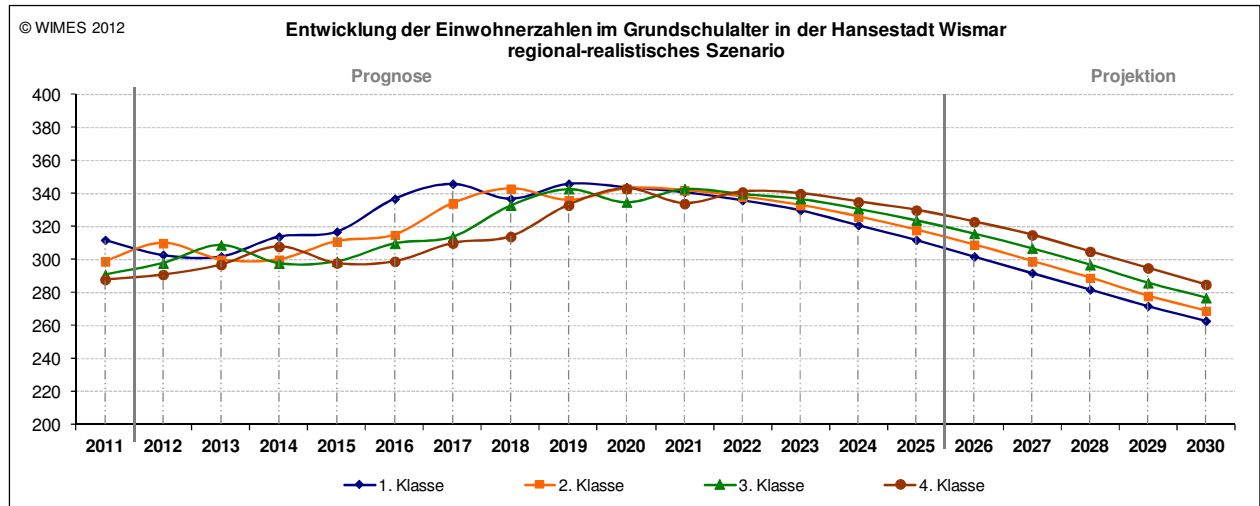
Schulversorgung

Im Bereich der allgemein bildenden Schulen befinden sich in Wismar vier Grundschulen, zwei Regionale Schulen, eine Integrierte Gesamtschule, zwei Gymnasien sowie eine Förderschule. Daneben werden von privaten Trägern in Wendorf eine Grundschule sowie eine Förderschule und im Stadtteil Wismar Süd eine Grundschule betrieben. Damit ist die Schulversorgung in der Hansestadt Wismar gegenwärtig gesichert.

Kapitel 4 Bestandsanalyse und Prognose

Die Bevölkerungsprognose zeigt für die Einwohnerzahl im Grundschulalter (6,5 bis 10,5 Jahre) im Prognosezeitraum bis 2025 eine schwankende Entwicklung. Die Zahl der Grundschulkinder wird im Jahr 2020 voraussichtlich um 94 Kinder über dem heutigen Niveau liegen, der Zugewinn erstreckt sich über alle Alter der 1. bis 4. Klasse.

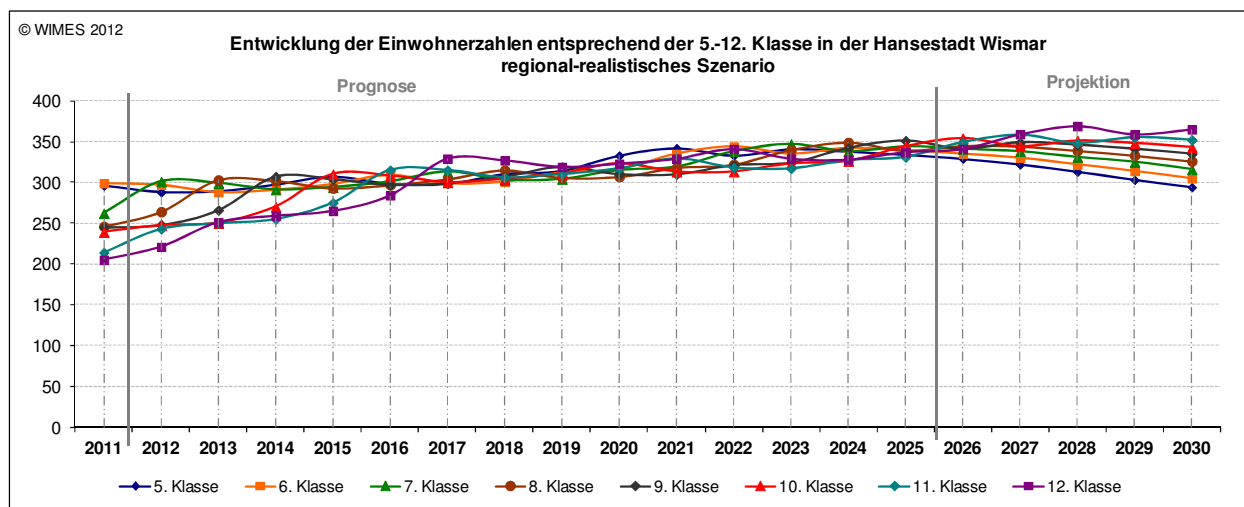
Abbildung 38: Einwohnerzahl im Grundschulalter nach Klassen



Für die Betreuung der Kinder im Hortalter, d. h. von 6,5 bis 10,5 Jahren, stehen derzeit in der Hansestadt Wismar 833 Plätze zur Verfügung. Dies ergibt einen Versorgungsgrad von nur 74 Plätzen je 100 Kinder im Hortalter. Die vorhandenen Plätze waren dabei zu 96 % belegt. Angesichts der momentanen Belegung der vorhandenen Hortkapazitäten sowie der lt. Prognose stetigen Zunahme der Grundschulkinder, ergibt sich kurz- bis mittelfristig die Notwendigkeit zur Schaffung weiterer Hortkapazitäten.

Für die Einwohnerzahl im Alter von 10,5 bis 18,5 Jahren, d. h. die potenziellen Schüler weiterführender Schulen, zeigt sich im Prognosezeitraum eine steigende Tendenz, es ergibt sich von 2011 zu 2025 ein Zuwachs um 35,5 %, das sind 713 Personen. Die Zugewinne erstrecken sich dabei über alle Alter entsprechend der 5. bis 12. Klasse.

Abbildung 39: Einwohnerzahl in den Altern entsprechend der 5.-12. Kl.



Die Zahl der Schüler in den Altern entsprechend der 5.-12. Klasse wird bis 2025 um ca. 700 Kinder über dem heutigen Niveau liegen.

Kapitel 4

Bestandsanalyse und Prognose

Schlussfolgernd ergibt sich, dass die vorhandenen Schulkapazitäten im Bereich der allgemein bildenden Schulen erhalten und zum Teil noch erweitert werden müssen einschließlich einer qualitativen Verbesserung der Bildungsangebote.

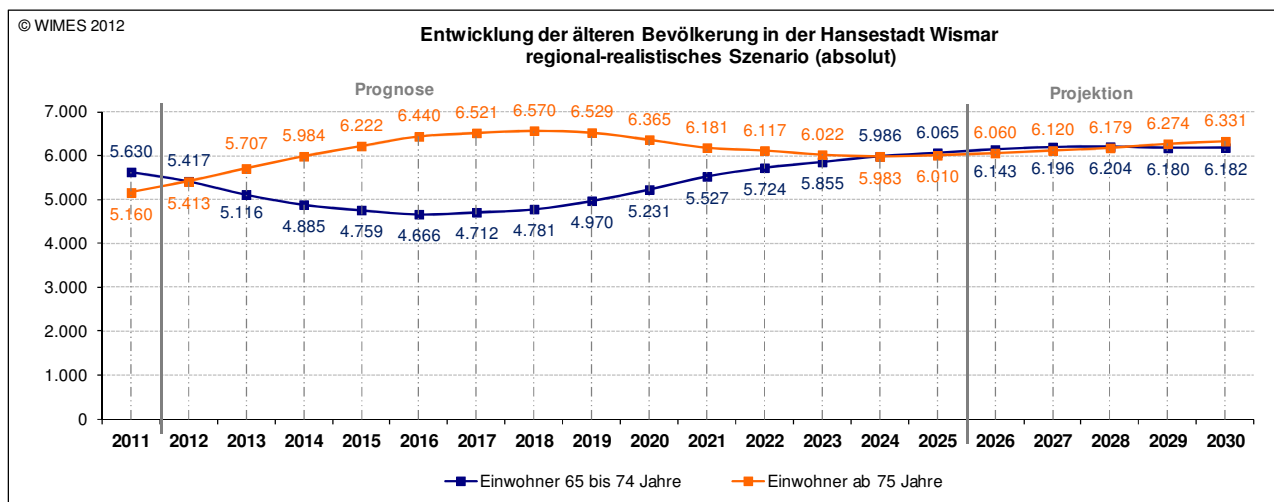
Wohnanlagen für Ältere und Pflegeeinrichtungen

Die Einwohnerentwicklung der Senioren ab 65 Jahre nach den Altersgruppen 65 bis 74 Jahre und 75 Jahre und älter entsprechend dem regional-realistischen Szenario der Bevölkerungsprognose zeigt, dass die Zahl der Senioren von 65 bis 74 Jahren zunächst eine rückläufige Tendenz aufweist. Der Tiefpunkt wird 2016 mit 4.666 Personen erreicht, im Startjahr 2011 liegt die Zahl der 65-74jährigen noch bei 5.630 Personen. Nach 2016 sind aber bis zum Ende des Prognosezeitraumes 2025 jährliche Zugewinne zu verzeichnen, wobei sich insgesamt von 2011 bis 2025 ein Zuwachs von 7,7 % (+435 Personen) ergibt.

Demgegenüber erfährt die Zahl der Personen ab 75 Jahre bis zum Jahr 2018 jährliche Zugewinne, danach setzt bis 2025 eine leicht rückläufige Entwicklung ein, insgesamt wird aber von 2011 bis 2025 ein Zugewinn um 16,5 % (+850 Personen) erreicht.

Nach 2025 steigt die Zahl wieder um rund 300 Personen an. So dass insgesamt ein Zuwachs bis zum Jahr 2030 von rund 1.150 Personen in der Altersgruppe der ab 75jährigen zu erwarten ist.

Abbildung 40: Einwohnerzahlen der Altersgruppen 65-74 Jahre und ab 75 Jahre



Für die pflegebedürftige ältere Bevölkerung stehen gegenwärtig in der Hansestadt Wismar insgesamt 614 Plätze in sieben vollstationären Pflegeeinrichtungen, einschließlich Lübsche Burg, zur Verfügung. Im Teilstationären Bereich werden 52 Plätze angeboten. Im Bereich betreutes Wohnen ist eine Kapazität von 518 WE, einschließlich der Seniorenwohnanlage Poeler Straße, vorhanden. Unterstellt wird, dass diese Wohnungen mit durchschnittlich 1,5 Personen belegt werden.

Bezüglich der Versorgung mit Plätzen in Senioreneinrichtungen (mit und ohne Pflege) ist die Altersgruppe der Einwohner ab 75 Jahre von Bedeutung. Erfahrungsgemäß benötigen rund 20 % altersgerechten Wohnraum. In 2011 lebten in der Hansestadt Wismar 5.160 Personen im Alter von 75 Jahre und älter. Rein rechnerisch würde der Bedarf bei rund

Kapitel 4

Bestandsanalyse und Prognose

1.030 Plätzen liegen. Demgegenüber steht ein Angebot von derzeit insgesamt 1.443 Plätzen, einschließlich Lübsche Burg und Wallensteingraben und bei einer durchschnittlichen Belegung der WE im betreuten Wohnen von 1,5 Personen. Damit wäre der Bedarf gegenwärtig gedeckt.

Zu berücksichtigen ist dabei allerdings, dass die Hansestadt Wismar auch eine Versorgungsfunktion für die Umlandgemeinden erfüllt, welche über keine oben genannten altersgerechten Wohnformen verfügen. Hier leben rund 920 Einwohner ab 75 Jahre, woraus hier ein Bedarf von rund 200 Plätzen resultiert.

Mit dem merklichen Anstieg der Zahl der Einwohner ab 75 Jahre im Prognose-/Projektionszeitraum bis 2030 würde sich ein Bedarf von ca. 1.300 Plätzen ergeben (nur bezogen auf die Bevölkerung ab 75 Jahre in der Hansestadt Wismar). Für das Umland wird eine ähnliche Entwicklung der Altersgruppe der Senioren ab 75 Jahre unterstellt, wodurch ein weiterer Bedarf (ebenfalls bis 2030) von 200 Plätzen generiert wird.

In der Summe liegt der Bedarf bei rund 1.500 Plätzen in Pflegeeinrichtungen bzw. altersgerechtes Wohnen mit und ohne Pflege. Diesem steht ein Angebot von rund 1.450 Plätzen. Das bedeutet, dass mittelfristig nur noch geringe Kapazitätserweiterungen notwendig sind!

4.4.3 Gesamtergebnis der indikatorengestützten Stadtteilanalysen als Methode zur Bestimmung von Handlungsprioritäten und Förderansätzen

Die folgende Tabelle gibt noch einmal einen Überblick über die Indikatoren/Indikatorengruppen der Stadtteilanalysen und deren Gewichtung.

Tabelle 20: Art der Indikatoren und deren Gewichtung

Gewicht	Indikator
30%	Bereich Sozioökonomie
	zeitgewichtete Bevölkerungsentwicklung 1992-2011 in %
	Wanderungsquote (Wanderungssaldo 2005-2011 je 1.000 Einwohner)
	Quote natürliche Bevölkerungsentwicklung (Saldo Geborene/Gestorbene 2005-2011 je 1.000 Einwohner)
	Anteil der SV-Beschäftigten am erwerbsfähigen Alter 15-65 Jahre im Jahr 2011 in %
	Anteil der Arbeitslosen am erwerbsfähigen Alter 15-65 Jahre im Jahr 2011 in %
	Senioren-Kinder-Relation 2011 (Senioren ab 65 Jahre je 100 Kinder bis 15 Jahre)
	Belastungsquote 2011 (Kinder/Jugendliche bis 25 Jahre und Senioren ab 65 Jahre je 100 Personen von 25-65 Jahre)
	Anteil Arbeitslose nach SGB II an allen Arbeitslosen 2011 in %
35%	Bereich Wohnungswirtschaft
	Rückbauquote (Anzahl rückgebaute Wohnungen seit 2001 gemessen am Wohnungsleerstand 2001) in %
	Modernisierungsgrad 2011 in % (Anteil Wohnungen in modernisierten Gebäuden am Wohnungsbestand gesamt)
	Neubauquote (Wohnungsneubau seit 2001 gemessen am Wohnungsbestand 2001) in %
	Leerstandsquote 2001 (leere Wohnungen gemessen am Gesamtwohnungsbestand in %)
	Baulandreserven - Anzahl Wohnungen in B-Plangebiet und Baulücken (Altstadt)
	Leerstandsquote 2011 (leere Wohnungen gemessen am Gesamtwohnungsbestand in %)
	Bebauungsstruktur
	Wohnlage
35%	Bereich Städtebau
	Lagequalität der Wohngebiete (Zentrumsqualität, naturräumliche Lage)
	Verkehr (ruhender Verkehr, Anbindung an Bundesstraßen, ÖPNV/Bus-Erreichbarkeit, Radwegenetz)
	Funktionalität des Wohngebietes (altersgerechte Wohnformen, Grundversorgung, Sonderangebote, Sport-/Freizeiteinrichtungen, Spielplätze, Schulen, Kita, Gesundheit)
100%	Summe aller Gewichte

Kapitel 4

Bestandsanalyse und Prognose

Ausgehend von den indikatorengestützten Analyseergebnissen der sozioökonomischen, der wohnungswirtschaftlichen und der städtebaulichen Entwicklung ergibt sich für jeden einzelnen Stadtteil eine Gesamtpunktzahl. Sie zeigt an, wie weit der Wert überdurchschnittlich oder unterdurchschnittlich im Vergleich zur Gesamtstadt abweicht.

Dadurch wird eine Einteilung der Stadtteile mit Handlungspriorität möglich und somit die Grundlage für eine Klassifizierung von städtischen Teilgebieten nach Entwicklungszielen geschaffen. Die Bewertung erfolgte fast ausschließlich aus quantitativer Sicht, nur bei den städtebaulichen Indikatoren wurden qualitative Bewertungen herangezogen.

Dieses, erstmals im Rahmen des Bundeswettbewerbes „Stadtumbau Ost“ erprobte, indikatorengestützte Analyseverfahren erwies sich bei der 2. Fortschreibung des ISEK für die Hansestadt Wismar erneut durchaus geeignet, den gesamtstädtischen und kleinräumigen Entwicklungsprozess in seiner komplexen Durchdringung und Abhängigkeit zu erfassen und notwendige Veränderungen zu signalisieren.

Beachte: Bei dieser Methode geht es nicht um die Einteilung in gute oder schlechte Stadtteile. Es werden vielmehr Vorzüge, Qualitäten oder Defizite der Stadtteile ablesbar. Damit sind für die Stadtteile Rückschlüsse auf die Vielfalt, Breite, Intensität und Richtung des Stadtumbaus und der integrierten Stadtentwicklung möglich.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick zum erreichten Stand der einzelnen Stadtteile bei den drei Indikatorengruppen. Es wird deutlich, um wie viele Punkte ein Stadtteil unter bzw. über dem städtischen Durchschnitt liegt und welcher Rang nach den einzelnen Indikatorengruppen erreicht wurde.

Tabelle 21: Ranking der Stadtteile auf der Grundlage der Analysen

Stadtteile	Sozio- ökonomie	Rang	Wohnen	Rang	Städtebau	Rang
Altstadt	35,1	2	33,9	5	41,1	3
Wismar Nord	38,1	1	37,8	1	27,0	7
Wismar Ost	27,0	8	25,7	8	33,5	6
Dargetzow	35,1	3	35,5	3	22,1	8
Wismar Süd	33,6	4	36,0	2	36,9	4
Friedenshof	29,6	6	29,4	7	35,8	5
Wismar West	30,5	5	33,8	6	42,9	1
Wendorf	28,3	7	35,3	4	41,9	2
Wismar	30,0		35,0		35,0	

Im sozioökonomischen Bereich belegt der Stadtteil Wismar Nord mit 8,1 Punkten über dem Wert der Gesamtstadt den ersten Rang im Vergleich der Stadtteile. Ausschlaggebende Gründe sind hier die positive Einwohnerentwicklung aufgrund von Wohnungsneubau, eine geringe Arbeitslosenquote und eine hohe Beschäftigtenquote.

Der Stadtteil Wismar Ost belegt den letzten Rang im Bereich Sozioökonomie. Die Einwohnerverluste aufgrund von Abwanderung sind hoch, die Sozialstruktur der Haushalte ist durch hohe Arbeitslosenquote und geringen Beschäftigtenquote gekennzeichnet.

Kapitel 4 Bestandsanalyse und Prognose

Im wohnungswirtschaftlichen Bereich erreicht Wismar Nord mit 2,8 Punkten über dem städtischen Durchschnitt Rang 1, gefolgt von Wismar Süd. Geringe Leerstandsquoten und hohe Wohneigentumsquoten kennzeichnen diese Gebiete. Der Stadtteil Wismar Ost belegt auch im wohnungswirtschaftlichen Bereich nur den letzten Rang im Vergleich der Stadtteile Wismars, insbesondere aufgrund der hohen Wohnungsleerstände.

Im städtebaulichen Bereich belegt die Altstadt mit 6,1 Punkten über dem Wert der Gesamtstadt den dritten Rang und Dargetzow mit 12,9 Punkten unter dem städtischen Wert den letzten Rang. Die Altstadt ist Hauptgeschäftszentrum und Identifikationsort und hat einen hohen Ausstattungsgrad mit sozialen und kulturellen Einrichtungen. Dargetzow ist vorrangig Wohngebiet und aufgrund der hohen Altersstruktur nicht mit sozialen Einrichtungen, wie Kitas und Schulen ausgestattet. Rang 1 im städtebaulichen Bereich belegt Wismar West.

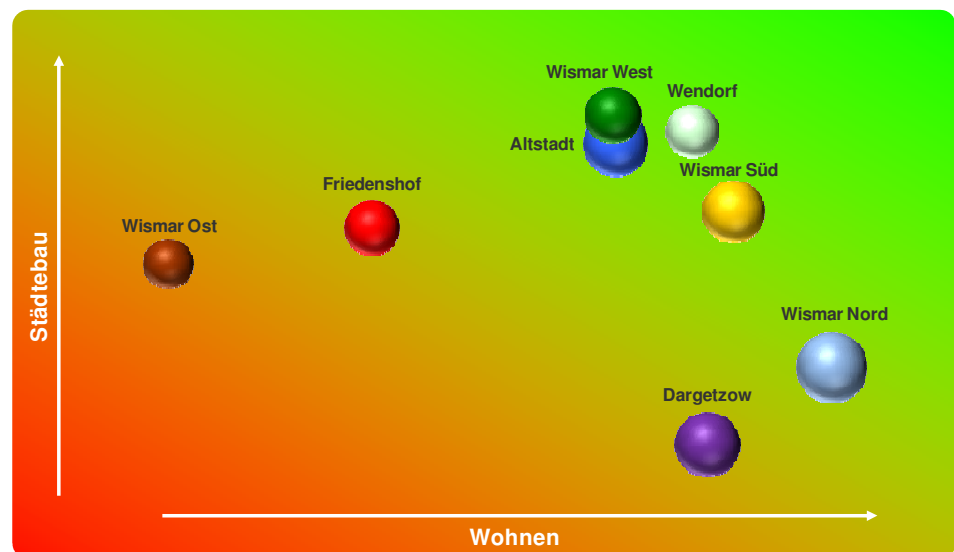
Im folgenden Gliederungspunkt 5 werden die Stärken und Schwächen der Stadtteile detaillierter beschrieben!

Die folgende Abbildung zeigt die Stärken und Schwächen der einzelnen Stadtteile im Bereich Wohnen und/oder im Bereich Städtebau. Die Größe der Kreise hängt vom Wert im sozioökonomischen Bereich ab. Je größer der Kreis, je besser ist der Wert im Bereich Sozioökonomie, so z.B. Wismar Nord der beste Rang und Wismar Ost der letzte Rang im Vergleich der acht Stadtteile.

Je höher die Stadtteile im grünen Bereich auf der Seite Städtebau liegen, je höher sind die Werte, so z. B. erreichte Wismar West die höchsten Werte im Bereich Städtebau und belegt damit Rang 1. Der Stadtteil Dargetzow belegt demgegenüber aufgrund seiner peripheren Lage den letzten Rang.

Je weiter rechts die Stadtbereiche im grünen Bereich auf der Achse „Wohnen“ liegen, je besser sind die Werte. Hier liegen Wismar Nord, Wismar Süd und Dargetzow im Vergleich der Stadtteile vorn. Der Stadtteil Wismar Ost belegt letzten Rang.

Abbildung 41: Portfolio im Ergebnis der Stadtteilanalyse⁶



⁶ Für alle 8 Stadtteile der Hansestadt Wismar liegt jeweils eine indikatorengestützte Analyse im Vergleich zur Gesamtstadt vor, siehe Anlage zur 2. ISEK Fortschreibung

5 Festlegung von Schwerpunktgebieten für die weitere Stadtentwicklung

Kapitel 5 Klassifizierung



Mit der Analyse der acht Stadtteile liegt eine Charakterisierung der Strukturstärke bzw. der Strukturschwäche, die sich in den einzelnen Stadtteilen zeigt, vor. Im Ergebnis dieser Analyse wurden die einzelnen Stadtteile wiederum nach Gebietstypen klassifiziert.

Stadtentwicklungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf (Gebietstyp I)

Diesem Gebietstyp wurde die Altstadt zugeordnet. Im Zeitraum von 1992 bis 1998 wies die Altstadt den höchsten Einwohnerverlust im städtischen Vergleich auf. Die Zahl der Einwohner reduzierte sich von 8.553 im Jahr 1992 auf 5.538 im Jahr 1998 (-35,3 %). Anfang der 90er Jahre waren 80 % der Gebäude in der Altstadt sanierungsbedürftig, lediglich 343 Gebäude waren instandgesetzt bzw. modernisiert.

Im Ergebnis des ersten ISEK im Jahr 2002 mit Datenstand 2001 belegte die Altstadt im Bereich Sozioökonomie nur den 5. Rang im Vergleich der acht Stadtteile und im Bereich Wohnungswirtschaft aufgrund der hohen Leerstände und des hohen Anteils an unsanierten/ruinösen Gebäuden den letzten Rang im städtischen Vergleich.

Mittlerweile befinden sich zwei Drittel der Gebäude in einem guten Bauzustand. Dieser Sanierungsfortschritt wirkte sich positiv auf die Einwohnerentwicklung aus, seit 1999 sind jährliche Einwohnergewinne durch Zuzug von Außerhalb und aus anderen Stadtteilen Wismars zu verzeichnen. Die Folge dieser Entwicklung ist, dass sich die Altstadt im städtischen Vergleich nunmehr deutlich besser positioniert (im Bereich Sozioökonomie von Rang 5 in 2002 auf Rang 2 in 2011 und im Bereich Wohnungswirtschaft von Rang 8 auf Rang 5).

Handlungsbedarf besteht aber immer noch insbesondere im wohnungswirtschaftlichen und im infrastrukturellen Bereich. Rund 190 Gebäude sind noch unsaniert bzw. befinden sich in einem schlechten Bauzustand, davon stehen 138 städtebaulich bedeutsame Gebäude komplett leer.

Im Vergleich der Stadtteile der Hansestadt Wismar erreicht die Altstadt zwar eine Spitzenposition im Bereich der Funktionalität. Die erforderliche Leistungsfähigkeit der Altstadt wird aber durch die niedrigen Werte der städtebaulichen Indikatoren „Verkehrsanbindung“ und der im Managementplan UNESCO Welterbe-Stätte Altstadt dargestellten städtebaulichen und strukturellen Schwächen eingeschränkt.

Die Altstadt hat für die Gesamtstadt und die anderen Gebiete eine zentrale Bedeutung und damit überörtliche Funktionen zu erfüllen. Sie leidet dementsprechend aber auch unter den gesamtstädtischen Schwächen, wie z. B. der allgemein niedrigen Kaufkraft. Die Funktionsfähigkeit des Verkehrssystems, der Verwaltung, der Einzelhandelsstrukturen und der tourismusfördernden kulturellen Einrichtungen in der Altstadt sind von besonderer Bedeutung für den Gesamteinzugsbereich des Mittelzentrums Wismars.

Die Stärkung der Altstadt muss in der Hansestadt Wismar nach wie vor hohe Priorität haben. Die Altstadt als UNESCO-Welterbe-Stätte, als Fördergebiet im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Die Soziale Stadt“, als Fördergebiet im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ ist beliebtes Zuzugsgebiet,

 Kapitel 5
Klassifizierung

insbesondere für junge Familien und Personen mit höherem Einkommen und demzufolge sind die künftigen Sanierungsziele dementsprechend auszurichten.

Die räumliche und funktionelle Charakteristik dieses historisch gewachsenen Gebietes soll mit dem Ziel gesichert werden, deren besondere Rolle im gesamtstädtischen Verband zu erhalten. Als Standort für Wirtschaft, Tourismus und Kultur sowie Ort zum Wohnen, Arbeiten und Leben sind in der Altstadt weiterhin Investitionen u. a. zur Aufwertung der öffentlichen Räume (Straßen, Wege und Plätze) sowie zur Instandsetzung und Modernisierung von stadtteilprägenden Gebäuden notwendig.

Die künftigen Entwicklungen werden das städtebauliche und infrastrukturelle Gefüge in der Altstadt weiterhin stark belasten und somit ist eine Begleitung der Entwicklung mit planerischen und materiellen Instrumenten auch künftig erforderlich. Darum wurde die Altstadt als „Stadtentwicklungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf“ eingestuft. Um diese Entwicklung zu unterstützen, ist eine weitreichende Zielsetzung erforderlich, die öffentliche und private Interessen und finanzielle Mittel bündelt und verstärkt an den Brennpunkten der strukturellen Veränderungen einsetzt. Diese Ressourcenzusammenführung muss langfristig und zielorientiert erfolgen. Für die Altstadt wird ein Integriertes Handlungskonzept, Teil B im Rahmen der 2. ISEK-Fortschreibung, erarbeitet.

Stadtumbaugebiet mit dringendem Handlungsbedarf (Gebietstyp II)

Diesem Gebietstyp ist Wismar Ost/Kagenmarkt zugeordnet. Der Stadtteil Wismar Ost ist unmittelbar östlich der Altstadt gelegen, getrennt von dieser durch die Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG.

Wismar Ost untergliedert sich in die Stadtteilgebiete Kagenmarkt und Ost. Der Stadtteil Wismar Ost ist ein gemischtes Wohngebiet. Im Stadtteilgebiet Ost dominieren Mehrfamilienhäuser, die in traditioneller Bauweise entstanden sind. Auf der ehemaligen Gartenanlage „Kagenmarks-Gärten“ entwickelte sich dagegen in den Jahren 1973-1975 in industrieller fünfgeschossiger Bauweise die Großwohnsiedlung Kagenmarkt mit etwa 1.100 Wohnungen auf 18 ha. Somit sind für das Stadtteilgebiet Kagenmarkt vor allem industriell gefertigte Wohngebäude kennzeichnend. Insofern wohnen rund 70% der Einwohner des Stadtteils Wismar Ost im Kagenmarkt.

Das Stadtteilgebiet Ost zeichnet sich im Vergleich zum Kagenmarkt durch eine relativ stabile Einwohnerentwicklung aus. Im Zeitraum von 2004⁷ bis 2011 ist ein Einwohnerverlust im Kagenmarkt von 14, % eingetreten, im Stadtgebietsteil Ost von -5,9 %.

Soziale Spannungsfelder, Bevölkerungsverluste und daraus resultierende Wohnungsleerstände kennzeichnen das Gebiet Kagenmarkt. Trotz gezielt durchgeführter Gegenmaßnahmen (Wohnumfeldgestaltung, Gebäudesanierung und Rückbau) konnten diese Entwicklungen bisher nicht entscheidend gestoppt werden.

Die Entwicklungsprobleme des Stadtteilgebietes sind schon längerfristig bekannt.

⁷ Kleinräumige Einwohnerdaten nach den Stadtteilgebieten Wismar Ost liegen erst seit dem Jahr 2004 vor!

- Bereits im März 2000 bemühte sich die Hansestadt Wismar um Aufnahme des Stadtteils Wismar Ost in ein Förderprogramm.
- Die Prioritäten der Maßnahmen und Projekte sind dann im ISEK der Hansestadt Wismar im Rahmen des Bundeswettbewerbes „Stadtumbau Ost“ im Jahr 2002 festgelegt. Neben dem Stadtteil Friedenshof wurde der Stadtteil Wismar Ost damals schon als Umstrukturierungsgebiet mit sozioökonomischem Handlungsdruck, aufgrund der sozialen Probleme und eines daraus resultierenden wachsenden Wohnungsleerstandes, und teilräumigen Aufwertungsbedarf und als Zielgebiet für den Stadtumbau eingestuft.
- Im Jahr 2002 wurde Wismar Ost in das Programm „Stadtumbau Ost“ mit dem Programmteil Rückbau aufgenommen und seit der Zeit sind nunmehr 473 WE durch Rückbau vom Wohnungsmarkt genommen worden.
- Die erste Fortschreibung des ISEK der Hansestadt Wismar erfolge im Jahr 2005. Die Entwicklung zeigte, dass sich der Handlungsdruck in Wismar Ost erhöht hat. Der Stadtteil Wismar Ost wurde wiederum als Umstrukturierungsgebiet mit sozioökonomischem Handlungsbedarf und teilräumigen Aufwertungsbedarf eingestuft.
- Um eine Investitionssicherheit zu erlangen war es zwingend erforderlich, ein langfristiges Entwicklungs- und Umbaukonzept aufzustellen. Dies ist mit der Aufstellung eines Städtebaulichen Rahmenplanes im Jahr 2007 geschehen. Dieses war auch zwingende Voraussetzung, um sowohl aus städtebaulicher als auch aus wohnungswirtschaftlicher Sicht Aussagen über die Erforderlichkeit von Rückbau- und etwaigen wohnumfeldverbessernden Maßnahmen treffen zu können.
- Ab dem Jahr 2011 ist es nun der Hansestadt Wismar gelungen Städtebauförderungsmittel für die Umsetzung von Einzelmaßnahmen einzuwerben.

Aufgrund der genannten Problemlagen ist dringender Handlungsbedarf in allen drei Bereichen (Sozioökonomie, Wohnungswirtschaft und Städtebau) gegeben. Für die Behebung der Strukturschwäche sind dringend Maßnahmen, insbesondere bezüglich der Sanierung von Erschließungsanlagen, aber auch im Bereich Hochbau (Rückbau und Sanierung) zur ergreifen.

Ziele der Umstrukturierung sind die Stärkung der vorhandenen Potenziale und die Schaffung städtebaulicher Strukturen mit dem Ziel des Erhalts und des Ausbaus der Wohnfunktion, bei denen Rückbau sowie die qualitative Verbesserung des Wohnungsbestandes eine wesentliche Rolle spielen.

Für Wismar Ost/Kagenmarkt wird ein Teilkonzept, Teil B im Rahmen der 2. ISEK-Fortschreibung, erarbeitet.

Stadtumbaugebiet mit Handlungsbedarf (Gebietstyp III)

Diese Gruppe wird gebildet durch die industriell errichteten Wohngebiete Friedenshof I und II.

Am südwestlichen Stadtrand Wismars begann 1975 der Bau des Wohngebietes Friedenshof. Der erste Bauabschnitt umfasste den Bau von 2.730 Wohnungen in fünfgeschossigen Gebäuden, die durch den Bau von 2.800 Wohnungen in einem zweiten Bauabschnitt ergänzt wurden.

 Kapitel 5
Klassifizierung

Zum Stadtteil Friedenshof gehört das südlich gelegene Dorfgebiet Dammhusen, das überwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut ist. Ergänzt wurde der Wohnungsneubau in Dammhusen Ost und Süd durch Eigenheimbau und im westlichen Friedenshof durch Eigenheimbau und mehrgeschossigen Wohnungsneubau. Somit ist der Stadtteil Friedenshof ein gemischtes Wohngebiet, auf der einen Seite große industriell gefertigte Wohngebäude, die die überwiegende Wohnform in den Stadtteilgebieten Friedenshof I und II darstellen, und auf der anderen Seite vorherrschend privates Wohneigentum (Ein- und Zweifamilienhäuser) in Dammhusen/Gartenstadt sowie dem restlichen Bereich Friedenshofs.

Der Stadtteil Friedenshof hat die zweithöchste Einwohnerdichte der Hansestadt Wismar. Die Stadtteilgebiete Friedenshof I und II weisen aufgrund der zum Großteil engen und mehrgeschossigen Bebauungsstrukturen die größte Bevölkerungskonzentration auf.

Auch hier konzentrieren sich soziale Spannungsfelder im industriell errichteten Wohngebiet (Friedenshof I und II). Nach wie vor sind diese Gebiete durch Bevölkerungsverluste und daraus resultierende Wohnungsleerstände gekennzeichnet. Trotz bewusst gesteuerter Gegenmaßnahmen, insbesondere ist die hohe Anzahl des Wohnungsrückbaus mit 1.410 WE zu nennen, konnten diese Entwicklungen bisher nicht entscheidend gestoppt werden.

Auf Grund der sozioökonomischen Entwicklung, der wohnungswirtschaftlichen und insbesondere der infrastrukturellen Schwächen (z.B. E.-Weinert- Promenade und Hans-Eisler-Straße) sind diese Gebiete als Stadtumbaugebiete, wie bereits seit dem ISEK 2002 und der 1. Fortschreibung 2005, einzuordnen. Für die Behebung der Strukturschwächen besteht Handlungsbedarf, dazu zählt auch die Entwicklung von Nachnutzungskonzepten auf Rückbauflächen. Es wird ein ISEK-Teilkonzept (Teil B der ISEK-Fortschreibung) erarbeitet. Vorrangiges Ziel ist der Erhalt und der Ausbau der Wohnfunktion, die infrastrukturelle Aufwertung, Sanierung und weiterer Rückbau.

Stadtentwicklungsgebiet mit abnehmendem, nur noch punktuellm Handlungsbedarf (Gebietstyp IV)

Diesem Gebietstyp ist die Lübsche Burg zugeordnet. Lübsche Burg ist ein Stadtteilgebiet des Stadtteils Wismar West. Der Stadtteil Wismar West grenzt östlich unmittelbar an die Altstadt, im Westen schließt sich der Stadtteil Wendorf an und südlich Friedenshof. Durch seine Lage am Wasser ist Wismar West im nördlichen Bereich durch das Hafen- und Werftareal geprägt. Gegliedert ist der Stadtteil in vier Stadtteilgebiete: Burgwall, Lübsche Burg, Köppernitztal und Weidendamm.

Der Bereich der Entwicklungsmaßnahme „Lübsche Burg“ ist im Stadtteilgebiet Lübsche Burg des Stadtteils Wismar West auf einem Teil des ehemaligen GUS-Geländes gelegen. Ziel der Entwicklungsmaßnahme war und ist die Sanierung des Gebietes der ehemaligen militärischen Liegenschaft und Zuführung einer neuen Nutzung.

In den vergangenen Jahren sind hier eine Vielzahl von Neubau- und Gestaltungsmaßnahmen realisiert worden. Ein neues Wohngebiet wurde erschlossen, welches mittlerweile vollständig bebaut ist. Die Hauptschließungsstraße, Geh- und Radwege wurden fertiggestellt. Im März 2012 wurde das Pflegezentrum Lübsche Burg mit 84 vollstationären



Plätzen, 21 WE des Betreuten Wohnens und 14 Tagespflegeplätzen eröffnet. Diese städtebaulich wirkenden Maßnahmen dienen direkt der Verbesserung der Wohnqualität und der sozialen Infrastruktur.

Eine bedeutende Maßnahme ist nun noch die Ansiedlung des Technischen Landesmuseums (Verlagerung von Schwerin nach Wismar) im Rahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Lübsche Burg“. Das ehemalige Stabsgebäude soll diese überregionale Nutzung aufnehmen. Die Realisierung und Finanzierung dieses Ausbaus besitzt weiterhin oberste Priorität. Die Maßnahme befindet sich in Durchführung, am 05.02.2009 war Baubeginn, die Grundsteinlegung fand am 18.05.2009 statt. Vorrangiges Ziel 2012 ist neben der Eröffnung des PhanTechnikums, die Erschließung und Vermarktung der Einfamilienhausgrundstücke entlang der Lübschen Straße. Zudem ist vor Veräußerung der direkt an der „Lübschen Straße“ gelegenen Grundstücke die vorhandene Natursteinmauer zu sanieren.

Für das neue Wohngebiet „Lübsche Burg Ost“ befindet sich die B-Plan-Aufstellung in Vorbereitung. Empfohlen wird hochwertiges Wohnen.

Beobachtungsgebiet mit Handlungsbedarf (Gebietstyp V)

Diesem Gebietstyp wurde Wendorf zugeordnet. Zeitgleich mit der Werftbildung – wenn auch über die Jahre 1950 bis 1970 verteilt – entstand im Westen der Stadt auf dem die Altstadt umgebenden Höhenrücken das Wohngebiet Wendorf mit überwiegend drei- und viergeschossigen Gebäuden. Gegen Ende der Erschließung lebten ca. 18.000 Einwohner in Wendorf, heute sind es 11.736 Einwohner.

Der Stadtteil Wendorf gliedert sich in die Stadtteilbezirke Hinter Wendorf (überwiegend Eigenheimsiedlung), Ostseeblick und Wendorf. In der Altersstruktur der Einwohner zeigen sich erhebliche Unterschiede und reflektieren damit die demographischen Wellen nach dem Erstbezug.

Der Stadtteilbezirk Wendorf ist durch eine zunehmende Überalterung gekennzeichnet (40 % der Einwohner befinden sich im Seniorenalter) und durch einen stetig anhaltenden Einwohnerverlust, insbesondere durch die steigenden Sterberaten. Damit verbunden ist eine Zunahme der Wohnungsleerstände. Hinzu kommt ein hoher Anteil sozialschwacher Haushalte, die Arbeitslosenquote ist im Vergleich zu den anderen Stadtteilen Wismars sehr hoch. Die künftige Bevölkerungsentwicklung wird diese Probleme noch verstärken. Im Bereich Sozioökonomie belegt Wendorf aufgrund der genannten Probleme den vorletzten Rang im Vergleich der Stadtteile.

Demgegenüber ist das Wohngebiet aber sehr gut mit sozialer Infrastruktur und Nahversorgung ausgestattet. Hinzu kommt eine gute naturräumliche Lage. Der Stadtteilbezirk Wendorf hat ein demographisches Problem! Ein Nachzug der jüngeren Generation wird durch die sehr kleinen Wohnungen erschwert. Zur Lösung dieses Problems müssen Konzepte mit den Wohnungsunternehmen erarbeitet werden. Vorstellbar wäre nach Rückbau eine Wiederbebauung auf Rückbauflächen mit kleinteiligen hochwertigen Wohnungen in erster Reihe und evtl. Reihenhäusern in zweiter Reihe.

Gebiete mit räumlich-punktuellm Handlungsbedarf (Gebietstyp VI)

Auf Grund der positiven und relativ stabilen sozioökonomischen, wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklung wurden die

Kapitel 5 **Klassifizierung**

Stadtbereiche Wismar Nord, Wismar Ost/Stadtteilbezirk Ost, Wismar Süd, Dargetzow, Gartenstadt und Dammhusen, Wismar West (ohne Lübsche Burg), Ostseeblick und Hoben als „Gebiete mit räumlich-punktuelltem Handlungsbedarf“ eingestuft.

Das sind Gebiete, die zum einen überwiegend durch individuellen Eigenheimbau charakterisiert sind und in denen zum anderen kein bzw. nur ein sehr geringer Wohnungsleerstand vorhanden ist. Der Wohnungsbestand wird hier weitestgehend konstant bleiben.

Möglich wäre ggf. eine weitere Verbesserung der zielgruppenorientierten Infrastruktur. Aus diesem Grund muss insbesondere die weitere sozio-ökonomische Entwicklung in diesen Stadtbereichen beobachtet werden.

Zum anderen sind dies Gebiete bei denen ein Handlungsbedarf, also eine teilräumige Aufwertung angezeigt ist. Wie z. B.:

- die Entwicklung der Fläche der ehemaligen Großbäckerei im Stadtteil Wismar Nord für Wohnungsbau, die Aktivierung der Wohnbauflächen in Redentin für höherwertigen Wohnungsbau und ergänzende Wohnbebauung Eiserne Hand,
- Planung und Umsetzung des Großgewerbestandortes Wismar-Kritzow im Stadtteil Dargetzow,
- Entwicklung der ehemaligen HEVAG-Fläche (städtebaulicher Missstand) für Wohnen, Parken, Grünflächen und nicht zentrenrelevanten Einzelhandel
- Sanierung der Bestände im Bereich An der Koggenoor/Am Salzhaff/Wendorfer Weg im Stadtteil Wismar West und der noch unsanierten Gebäude im Stadtteil Wismar Süd zur Leerstandsreduzierung und Schaffung hochwertiger Wohnungen für alle Generationen sowie ergänzende Wohnbebauung in Wismar Süd im Bereich Lenensruher Weg und Klußer Damm,
- Bau eines Sporthotels als Erweiterung zum Wonnemar im Stadtteil Wismar West,
- Sanierung des Stadions in Wismar West,
- Weiterentwicklung Alter Hafen und Holzhafen – Ansiedlung innovativer Unternehmen, Umnutzung der Silo-/Speicherbauten für Tourismus, Erholung, Wissenschaft, Ausstellung, Kongress, maritimes Gewerbe, Gastronomie, Einzelhandel, Beherbergung, Ferienwohnungen,
- Aktivierung der Promenade Alter Hafen,
- Anpassung seeseitige Zufahrt Seehafen und Werft sowie Realisierung der Hafenerweiterung,
- Realisierung der Straßenunterführung/Eisenbahnüberführung Poeler Straße,
- Gestaltung des Bahnhofsvorplatzes und Entwicklung der Brachflächen auf dem Bahngelände,
- Neue Querung der Bahnstrecke Wismar – Schwerin im Bereich Rostocker Straße/Am Mühlenteich – Ein möglicher Ersatz der Hochbrücke würde zur erheblichen Verbesserung der Lagequalität der Gebiete am Mühlenteich, Bleicherweg, Rostocker Straße, Platter Kamp und damit wesentlich verbesserten Entwicklungschancen führen,

Kapitel 5

Klassifizierung

- Entwicklungsfläche Bleicherweg 25-28 nach Gebäuderückbau - Im Zusammenhang mit einem möglichen Ersatz der Hochbrücke durch eine neue Querung im Bereich Rostocker Straße/Mühlenteich hat das Gebiet künftig Entwicklungspotential für mehrgeschossigen Wohnungsbau (Stadtvillen, Reihenhausbau mit Nähe zur Altstadt und zum Landschaftsraum),
- Entwicklung der Fläche der ehemaligen Fleischwirtschaft und des denkmalgeschützten Gebäudekomplexes sowie der Fläche der ehemaligen Malzfabrik (städtebauliche Missstände) im Stadtteilgebiet Ost des Stadtteils Wismar Ost - Im Zusammenhang mit einem möglichen Ersatz der Hochbrücke hat das Gebiet künftig Entwicklungspotential. Begleitend zu den Bahnanlagen sind Einrichtungen der Forschung und Entwicklung, Dienstleistung oder vergleichbare Sondernutzungen vorstellbar. Die Flächen zwischen den Sondernutzungen entlang der Bahn und dem Mühlenteich sind potenzielle Wohnstandorte (passiver Schallschutz zur Bahn). Die Uferbereiche des Mühlenteiches sollten öffentlich zugänglich neu gestaltet werden.

Siehe Plan mit gesamtstädtischen Maßnahmen im Anhang!

Die genannten Stadtteile bzw. Stadtteilgebiete, die diesem Gebietstyp zugeordnet wurden, sind stadtgeschichtlich unter sehr unterschiedlichen Bedingungen entstanden, leisten aber alle einen eigenen charakteristischen Beitrag zur Gesamtstruktur der Hansestadt Wismar und sind für die Identifikation der Bewohner mit ihrer Stadt und ihrem Stadtteil von großer Bedeutung. Die strukturellen Besonderheiten dieser Gebiete sollten erhalten bleiben, aber entsprechend der in der gesamtstädtischen Analyse aufgezeigten Defizite und Schwachstellen, insbesondere im infrastrukturellen und auch städtebaulichen Bereich, sollten sie aufgewertet werden.

Tabelle 22: Klassifizierung nach Gebietstypen und Handlungsbedarf

Stadtteil	Gebietstyp	Handlungsbedarf
Altstadt	I	Stadtentwicklungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf
Wismar/Ost Kagenmarkt	II	Stadtumbaugebiet mit dringendem Handlungsbedarf
Friedenshof I und II	III	Stadtumbaugebiet mit Handlungsbedarf
Lübsche Burg	IV	Stadtentwicklungsgebiet mit abnehmendem Handlungsbedarf
Wendorf Nord und Süd	V	Beobachtungsgebiet mit Handlungsbedarf
Wismar Nord	VI	Gebiet mit räumlich-punktuellen Handlungsbedarf
Wismar Süd	VI	Gebiet mit räumlich-punktuellen Handlungsbedarf
Wismar West (o. Lübsche Burg)	VI	Gebiet mit räumlich-punktuellen Handlungsbedarf
Wismar Ost/Stadtteilbezirk Ost	VI	Gebiet mit räumlich-punktuellen Handlungsbedarf
Dargetzow	VI	Gebiet mit räumlich-punktuellen Handlungsbedarf
Gartenstadt und Dammsen	VI	Gebiet mit räumlich-punktuellen Handlungsbedarf
Hoben und Ostseeblick	VI	Gebiet mit räumlich-punktuellen Handlungsbedarf

Siehe Plan zur Klassifizierung nach Gebietstypen im Anhang!

 Kapitel 6
Zielpyramide**6 Strategische Ziele, Handlungsfelder und Schwerpunkte der Stadtentwicklung, Entwicklungsziele und Maßnahmen zur gesamtstädtischen Zielerreichung****Strategische Ziele**

Zur langfristigen Stabilisierung der Hansestadt Wismar als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen, als zentraler Wohn- und Arbeitsort und kultureller und touristischer Schwerpunkt wurden folgende gesamtstädtische strategische Ziele festgelegt:

- Grundsatz: Innen- vor Außenentwicklung – Schaffung von attraktiven Wohnbauflächen auf in den Stadtorganismus integrierten Standorten
- Stärkung der Stadt als Zentrum für Bildung, Wissenschaft, Handel, Dienstleistung und Verwaltung mit überregionaler Bedeutung
- Schutz und denkmalgerechte Weiterentwicklung der UNESCO-Welterbestätte Altstadt
- Ausbau der sozialen, verkehrlichen und technischen Infrastruktur unter Beachtung von Barrierefreiheit und Energieeffizienz
- Zukunftssicherung des Wirtschaftsstandortes Wismar

Handlungsfelder und Schwerpunkte

Entsprechend der genannten Problemlagen wurden für die Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) für die Gesamtstadt Wismar sowie für die Erreichung der strategischen Ziele folgende Handlungsfelder festgelegt:

- Handlungsfeld 1 – Städtebau und Wohnen
- Handlungsfeld 2 – Wirtschaft und Verkehr
- Handlungsfeld 3 – Bildung, Wissenschaft und Soziales
- Handlungsfeld 4 – Tourismus, Kultur und Freizeit

Innerhalb der Handlungsfelder wurden folgende Schwerpunkte Handlungsschwerpunkte entwickelt:

Handlungsfeld 1 – Städtebau und Wohnen

- Sicherung und behutsame Ergänzung historischer Baustruktur und Erhalt stadtbildprägender Gebäude und Gestaltungselemente in der Altstadt
- Umsetzung zeitgemäßer Architektur und Sanierung der Bausubstanz unter Beachtung moderner Ansprüche und Anforderungen (Barrierefreiheit, Energieeffizienz)
- Verringerung der Wohnungsleerstände
- Aktivierung brach liegender Innenbereiche
- Schutz der Altstadtsilhouette, Freihalten von Sichtachsen



Handlungsfeld 2 – Wirtschaft und Verkehr

- Weiterer Ausbau als Standort für die maritime Wirtschaft, die Holzindustrie und erneuerbare Energien
- Weiterer Ausbau der Gewerbegebiete, vorrangig für mittelständische Unternehmen sowie Entwicklung des Gewerbegrößstandortes Wismar-Kritzow
- Stärkung Dienstleistungsgewerbe, Einzelhandel, Sicherung bestehender Verwaltungsstrukturen
- Ausbau der verkehrlichen Infrastruktur
- Umnutzung nicht mehr benötigter Bahnflächen

Handlungsfeld 3 – Bildung, Wissenschaft und Soziales

- Stärkung des Hochschulstandortes
- Erhalt und Ausbau sozialer Infrastruktur unter Berücksichtigung der demographischen Veränderungen
- Schaffung von neuen Kommunikationsstrukturen (Netzwerke, Kooperationen)
- Schaffung unternehmensnaher Weiterbildungsangebote

Handlungsfeld 4 – Tourismus, Kultur und Freizeit

- Förderung des Kultur- und Städtetourismus, auch unter dem Aspekt des UNESCO-Welterbes
- Weiterentwicklung der Altstadt zum touristischen/kulturellen Zentrum mit überregionaler Ausstrahlung
- Ausbau des Radverkehrs unter touristischen und ökologischen Gesichtspunkten
- Sicherung und Ausbau der Kultur-, Sport- und Freizeitangebote
- Aufwertung öffentlicher Räume

Achtung: Zur Umsetzung dieser Schwerpunkte wurden Entwicklungsziele festgelegt, die in der Anlage 2 im Anhang befindlichen Zielpyramide aufgelistet sind!

Maßnahmen nach Handlungsfeldern mit Umsetzungsprioritäten

Den übergeordneten Leitzielen und Handlungsfeldern mit ihren Schwerpunkten wurden gesamtstädtische Maßnahmen/Projekte zur Zielerreichung zugeordnet. Im Einzelnen sollen folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

Handlungsfeld 1 – Städtebau und Wohnen

- Weiterentwicklung der Altstadt als Zentrum der Gesamtstadt (Fortführung der Sanierung des Gebäudebestandes, der Straßen und Plätze, Aufwertung der Grünflächen etc.)
- Aktivierung leer stehender, unsanierter städtebaulich bedeutsamer Gebäuden im Welterbegebiet durch Sanierung überwiegend für die Wohnnutzung

Kapitel 6 **Zielpyramide**

- Umsetzung der gesetzlich vorgegebenen Anforderungen der Barrierefreiheit
- Umsetzung einer effizienten energetischer Sanierung
- Reduzierung der Leerstände durch Sanierung der Bausubstanz aus dem 20. Jahrhundert in Wismar West (An der Koggenoor/Am Salzhaff/Wendorfer Weg) und in Wismar Süd sowie ergänzende Wohnbebauung am Klußer Damm und Lenensruher Weg, einschließlich Erweiterung des Schulstandortes Ev. Grundschule“
- Rückbau von dauerhaft leer stehendem Wohnraum entsprechend der Rückbauplanungen
- Vorbereitung integrierter und attraktiver Wohnbaustandorte in Wismar Nord-Redentin und in Wendorf
- Neubau in Baulücken und Innenbereichen
- Entwicklung der Rückbauflächen im Friedenshof für Wohnungsneubau
- Freiraumgestaltung und hochbauliche Entwicklung des Stadtteilzentrums Friedenshof I, einschließlich Rückbau des Lehrlingswohnheims
- Entwicklung des Bereiches Bleicher Weg 25-28 nach Rückbau, Erarbeitung eines Nachnutzungskonzeptes
- Untersetzung der Rahmenpläne Friedenshof, Kagenmarkt, Wendorf durch Aufstellung von Bebauungsplänen unter Beteiligung der Stadtwerke Wismar GmbH als Betreiber der notwendigen Netze und Anlagen
- Entwicklung der Wohn- und Mischfläche Lübsche Burg Ost
- Entwicklung der ehemaligen HEVAG-Fläche für Wohnen, Parken, Grünflächen und nicht zentrenrelevanten Einzelhandel
- Entwicklung der Fläche der ehemaligen Großbäckerei vorzugsweise für Wohnungsbau
- Entwicklung der Fläche der ehemaligen Fleischwirtschaft Rostocker Straße für Neubebauung
- Entwicklung des denkmalgeschützten Gebäudekomplexes und der Fläche der ehemaligen Malzfabrik unter Beachtung der Sicherung der wichtigen Verkehrsachse Hochbrücke
- Ergänzende Wohnbebauung „Eiserne Hand“
- Kontinuität des Kommunikationsprozesses Stadt, Wohnungs- und Versorgungsunternehmen (Entwicklung „AG /Wohnen/Infrastruktur“). Das Stadtentwicklungskonzept betrifft sämtliche Bereiche in der Hansestadt Wismar und damit auch sämtliche Betriebe, Einrichtungen, Vereine und Beteiligungen, an denen die Hansestadt selbst Eigentümer, Gesellschafter oder Geldgeber ist. Zwischen diesen gibt es derzeit keine koordinierende Stelle. Hier gilt es, eine Organisationsstruktur zu finden, die eine partnerschaftliche Zusammenarbeit ermöglicht. Damit könnten die Ziele und Effekte des Stadtentwicklungskonzeptes effektiver, schneller und kostengünstiger umgesetzt werden, und die bestehenden gegensätzlichen Interessen der Akteure reduziert werden. Geplant ist zweimal jährlich eine Arbeitsgruppenberatung mit den Stadtwerken Wismar GmbH und den Wohnungsunternehmen gemeinsam mit Bürgermeister der Hansestadt Wismar durchzuführen.

- Entwicklung von Marketingstrategien für den Wohnstandort Wismar
- Berücksichtigung des Schutzes des Panoramas, der Silhouette, der Sichtachsen der Altstadt (entsprechend Managementplan)

Handlungsfeld 2 – Wirtschaft und Verkehr

- Ausbau maritimer Wirtschaft und Anpassung der seeseitigen Zufahrt von Seehafen und Werft sowie Realisierung der Hafenerweiterung
- Weiterentwicklung Alter Hafen und Holzhafen als Voraussetzung zur Ansiedlung innovativer Unternehmen, Umnutzung der Silo- und Speicherbauten
- Planung und Umsetzung des Großgewerbestandortes Wismar-Kritzow
- Vermarktungskonzept für leer stehende Gewerbeeinheiten
- Fortsetzung der Sanierung der Straßen und Plätze
- Ausbau von Stellplatzanlagen am Altstadtrand
- Entwicklung des südöstlichen Altstadtrandes
- Sanierung der öffentlichen Erschließung im Stadtteil Friedenshof
- Entwicklung des Stadtteilzentrum Kagenmarkt durch Aufwertung der Erschließung
- Erarbeitung eines integrierten Verkehrskonzeptes
- Realisierung der Straßenunterführung/Eisenbahnüberführung Poeler Straße (die Deutsche Bahn AG als Vorhabensträgerin und die Stadt Wismar beabsichtigen im Sinne einer Eisenbahnkreuzungsmaßnahme beide Bahnübergänge zur sicheren Abwicklung des Verkehrs zu beseitigen)
- Erhalt und Verbesserung wichtiger Verkehrsachsen innerhalb der Stadt, z. B. neue Querung der Bahnstrecke Wismar-Schwerin im Bereich Rostocker Straße/Am Mühlenteich, Poeler Straße
- Planung und Umsetzung Bebauungsplan Rostocker Straße – Gestaltung des Bahnhofsvorplatzes und Entwicklung der Brachflächen auf dem Bahngelände sowie Verbesserung der Zugänge zu den Bahnsteigen
- Schaffung eines attraktiven Angebotes im Personennahverkehr und im Personenfernverkehr mit möglichst schnellen und fahrgastfreundlichen Umsteigemöglichkeiten
- Erarbeitung von Teilkonzepten Energie - In etlichen Bereichen in Wismar stehen notwendige Erneuerungsmaßnahmen an den Netzen der Stadtwerke Wismar GmbH an. Die Kosten dieser Maßnahmen könnten reduziert werden, wenn Energiekonzepte zur Energieerzeugung einzelner Quartiere zeitnah erstellt werden. Die Stadtwerke Wismar GmbH sollten prioritär bei der Erarbeitung von Teilkonzepten Energie beteiligt werden. Mit den Medien Strom, Gas und Fernwärme betreiben die Stadtwerke Wismar GmbH die Netze und Anlagen, die bei der Umsetzung der Maßnahmen zur Energiewende betroffen sind. Aus diesem Grund besteht hier auch das Interesse der Stadtwerke Wismar GmbH zur intensiven Zusammenarbeit.

Kapitel 6 Zielpyramide

Handlungsfeld 3 – Bildung, Wissenschaft und Soziales

- Schaffung von altersgerechtem Wohnraum, z. B. Am Wallensteingraben (Poeler Straße), Entwicklung Fläche zwischen Poeler Straße und Philosophenweg für Neubebauung mit Seniorenzentrum,
- Errichtung eines Pflegeheimes und altersgerechtes Wohnen am Lenensruher Weg
- Entwicklung von Angeboten für Mehrgenerationenwohnen
- Sanierung Gebäude ehemalige Ankerschule (Kapitänspromenade 25) und künftige Nutzung durch die Regionale Schule Bertolt-Brecht
- Errichtung neuer Gemeinbedarfseinrichtungen im Stadtteilzentrum Kagenmarkt – Neubau Hort und Freiwillige Feuerwehr
- Einrichtung einer Kita in der Schweriner Straße (ehem. Schützenhaus)
- Errichtung einer Kita im Dammsusener Hof (Träger AWO)
- Erstellung eines gesamtstädtischen Kita-Konzeptes
- Erhalt und Erweiterung der Angebote der Volkshochschule, Musikschule, Kinder-/Senioren-Uni
- Erweiterung evangelische Grundschule durch einen privaten Träger – aus Sicht des Schulträgers ist eine Erweiterung der evangelischen Grundschule über die Orientierungsstufe hinaus aber nicht notwendig
- Vernetzung der Bildungseinrichtungen (Allgemeinbildende Schulen, Hochschule) und soziale Einrichtungen
- Erhalt und Schaffung von Bildungs- und Ergänzungsangeboten für benachteiligte Jugendliche
- Angebote zur Ansiedlung innovativer Unternehmen an den Standorten Alter Hafen/Holzhafen (F+E)

Handlungsfeld 4 – Tourismus, Kultur und Freizeit

- Erarbeitung eines abgestimmten Tourismuskonzeptes einschließlich Beherbergungskonzept
- Verbesserung/Ausbau der Hotelkapazitäten, u.a. Bau eines Sporthotels als Erweiterung zum Wonnemar
- Sanierung Museumskomplex Schweinsbrücke 6/8,
- Umbau Kaufmannscompagnie Lübsche Straße 23 zum Welterbe-Besucherzentrum
- Sanierung St. Georgen Kirche (Kirchturm und Außenanlagen)
- Aktivierung der Promenade Alter Hafen und Umnutzung der Silo- und Speicherbauten im Alten Hafen
- Aufwertung/Umgestaltung der Freiflächen (z. B. Block 60, am Fürstenthof, Anlage von Spielplätzen)
- Schaffung von Fahrradabstellmöglichkeiten/-verleihstationen im Rahmen der Gestaltung des Bahnhofsvorplatzes
- Ergänzung/Aufwertung des durchgängig gut befahrbaren Radwegenetzes, z. B. durchgängige Gestaltung eines Fuß- und Radweges an der Wismarbucht
- Sanierung des Stadions und weiterer Sportstätten
- weiterer Ausbau des Technischen Landesmuseums
- Aufwertung und Entwicklung Standbereich/Wäldchen Seebad Wendorf

7 Beteiligungsprozess

Kapitel 7 Beteiligung

In Durchführung der Aufgabenstellung zur Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) hat die Hansestadt Wismar einen breit und zugleich differenziert organisierten Beteiligungsprozess entwickelt. Die Erstellung erfolgte nach einem exakt abgestimmten Zeitplan, inhaltlichen Thesen und Zuständigkeiten. Das ist insbesondere durch das Zusammenwirken der DSK und den Büros WIMES und AC Schmidt & Ehlers mit den Ämtern der Stadtverwaltung, den Wohnungsunternehmen und den Versorgern erfolgreich praktiziert worden. Die Gesamtkoordinierung nach innen und außen erfolgte durch den Einsatz der Stabstelle Stadtentwicklung und Welterbe der Hansestadt Wismar.

Im Folgenden sind alle Arbeitsgruppensitzungen, die im Rahmen der 2. ISEK-Fortschreibung durchgeführt wurden, tabellarisch aufgeführt. Jede Arbeitsgruppensitzung wurde protokolliert und den Arbeitsgruppenmitgliedern per E-Mail zugesandt. Bei Bedarf sind die Protokolle einsehbar.

Tag / Zeit	Inhalt der Arbeitsgruppensitzungen
10. November 2011	Arbeitsgespräch zum Angebot der ISEK-Fortschreibung – DSK, Stabstelle Stadtentwicklung und Welterbe, Büros WIMES und AC
25. Januar 2012	Anlaufberatung zum Ziel und Ablauf sowie zur Organisation der 2. Fortschreibung – DSK, Bauamt Abt. Sanierung und Denkmalschutz, Bauamt Abt. Planung, Stabstelle Stadtentwicklung und Welterbe, Büros WIMES und AC Schmidt Ehlers
21. März 2012	Bildung der Arbeitsgruppe ISEK und Festlegung, dass jeden 3. Mittwoch im Monat die Arbeitsgruppe ISEK tagt und die Ergebnisse protokolliert werden. Inhalt der ersten AG-Beratung: Stadt-Umland-Raum Wismar, Einbindung der städtischen Wohnungsunternehmen und der Versorger, Einbeziehung überörtliche Planungen, Termine
24. April 2012	Vorstellung der ersten Ergebnisse der ISEK-Fortschreibung beim Bürgermeister der Hansestadt Wismar mit Abstimmung zum weiteren inhaltlichen Verfahren und zeitlichen Ablauf
25. April 2012	Abstimmung zum Entwurf des Büros WIMES zum Layouts für die ISEK-Fortschreibung, Vorstellung der Ergebnisse der Umlandanalyse und Beratung zum Analyseverfahren sowie Abstimmung und Festlegung der Indikatoren zur Begleitung und Bewertung
30. Mai 2012	Vorstellung und Beratung zum Arbeitsstand der sozioökonomischen, wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklung der Stadtteile sowie zu den neu erstellten Bevölkerungsprognosen für die Gesamtstadt und ausgewählte Stadtteile. Zu dieser Beratung waren die Wohnungsunternehmen und die Versorgungsunternehmen anwesend
13. Juni 2012	Vorstellung und Beratung zur SWOT-Analyse der Stadtteile und zu den Ergebnisse des indikatorengestützten Bewertungssystems auf Stadtteilebene sowie Vorstellung eines ersten Entwurfs zur Klassifizierung der Stadtteile
15. Juni 2012	Erste Arbeitsgruppensitzung mit den vier großen Wohnungsunternehmen der Hansestadt Wismar mit Schwerpunkt: Kommunikation zwischen Stadtverwaltung und Wohnungsunternehmen sowie Entwicklung/Probleme in den Gebieten Friedenhof I und II

Kapitel 7

Beteiligung

Tag / Zeit	Inhalt der Arbeitsgruppensitzungen
13. Juli 2012	Zweite Arbeitsgruppensitzung mit den vier großen Wohnungsunternehmen der Hansestadt Wismar mit Schwerpunkt: Vorstellung der Bestandsanalyse und der Prognosen für den Stadtteil Friedenhof, weiterhin Handlungsbedarf erforderlich, insbesondere eine infrastrukturelle Aufwertung des Stadtteils
31. Juli 2012	Vorstellung und Diskussion zur Entwurfsfassung der 2. ISEK-Fortschreibung für die Gesamtstadt (Teil A) sowie zur Zielpyramide mit konkreten Maßnahmen zur Zielerreichung für die Gesamtstadt
17. August 2012	Dritte Arbeitsgruppensitzung mit den vier Wohnungsunternehmen der Hansestadt Wismar mit Schwerpunkt: Vorstellung der Bestandsanalyse und der Prognosen für den Stadtteil Wismar Ost und Diskussion zum künftigen Rückbau und zur Aufwertung des Stadtteile, Weiterführung der Diskussion zu bestehenden Problemen im Friedenshof (Kapitäns-, Schiffbauer- und Erich-Weinert-Promenade)
22. August 2012	Zweite Diskussion zum gesamtstädtischen Leitbild mit Handlungsfelder, Schwerpunkten, Zielen und Maßnahmen
12. September 2012	Fortführung der Diskussion zum Gesamtstädtischen Leitbild und zu den Prioritäten der Maßnahmenumsetzung
21. September 2012	Übergabe der Endfassung des Entwurfs der 2. ISEK-Fortschreibung für die Gesamtstadt an den Bürgermeister der Hansestadt Wismar, an die Arbeitsgruppenmitglieder, die Wohnungsunternehmen und die Versorgungsunternehmen
28. September 2012	Vierte Arbeitsgruppensitzung mit den vier großen Wohnungsunternehmen der Hansestadt Wismar mit Schwerpunkt der Erläuterung den WU übergebenen Entwurf der 2. ISEK-Fortschreibung für die Gesamtstadt Wismar (Teil A). Die Wohnungsunternehmen äußerten den Wunsch, weitere Gespräche/Arbeitsgruppensitzung gemeinsam mit einem kompetenten Mitarbeiter der Stadt durchzuführen
11. Oktober 2012	Auswertung der Änderungs-/Ergänzungsvorschläge zum Teil A der 2. ISEK-Fortschreibung der Wohnungsunternehmen mit dem Ziel der Einarbeitung in das Dokument
12. Oktober 2012	Gemeinsame Arbeitsgruppensitzung DSK, Stadtverwaltung und Wohnungsunternehmen mit Schwerpunkt der notwendigen Ergänzungen im ISEK-Konzept Teil A und Beratung zur künftigen Zusammenarbeit Wohnungsunternehmen und Stadt
19. Oktober 2012	Präsentation der Ergebnisse der 2. ISEK-Fortschreibung für die Gesamtstadt Wismar (Teil A) vor den Ämtern und den Versorgungsunternehmen der Hansestadt Wismar mit anschließender Diskussion, insbesondere zu Maßnahmen und Projekten aus ihren Verantwortungsbereichen
7. November 2012	Überarbeitung und Ergänzung der gesamtstädtischen Maßnahmen für die ISEK-Fortschreibung Teil A, Plandiskussion
19. November 2012	Arbeitsgespräch mit den Stadtwerken Wismar GmbH, Beratung zur Beteiligung bei Energiekonzepten und Maßnahmenumsetzung

Kapitel 7
 Beteiligung


Tag / Zeit	Inhalt der Arbeitsgruppensitzungen
28. November 2012	ISEK-Arbeitsgruppensitzung zu den Teilkonzepten Friedenshof und Wismar Ost/Kagenmarkt
5. Dezember 2012	Arbeitsgruppe ISEK – Besprechung zur Inhaltlichen Vorbereitung der Erstellung des Teilkonzeptes Altstadt/Städtebaulicher Rahmenplan
12. Dezember 2012	ISEK-Arbeitsgruppe – Beratung zu den Maßnahmenplänen für die Teilkonzepte Friedenshof und Wismar Ost/Kagenmarkt
12. Dezember 2012	Vorstellung der ISEK-Teilkonzepte Friedenshof und Wismar Ost/Kagenmarkt vor den Ämtern der Hansestadt Wismar mit anschließender Diskussion
12. Dezember 2012	Vorstellung der ISEK-Teilkonzepte Friedenshof und Wismar Ost/Kagenmarkt vor den Wohnungsunternehmen und den Versorgungsunternehmen mit anschließender Diskussion
9. Januar 2013	ISEK-Arbeitsgruppe – Vorstellung und Diskussion zum Entwurf des Teilkonzeptes/Integriertes Handlungskonzept Altstadt
23. Januar 2013	Vorstellung des Integrierten Handlungskonzeptes Altstadt vor den Fachämtern der Hansestadt Wismar, den Versorgungsunternehmen und der Wobau mbH Wismar
Januar 2013	Setzen der Entwürfe der 2. ISEK-Fortschreibung für den Teil A (Gesamtstadt) und die Teile B (Teilkonzepte) auf die Internetseite der Hansestadt Wismar (Ankündigung im Stadtanzeiger)
13. Februar 2013	ISEK-Arbeitsgruppe – Arbeitsgespräch/Diskussion zur Endfassung des Integrierten Handlungskonzeptes (IHK) Altstadt
27. Februar 2013	Öffentlichkeitsveranstaltung im Rathaus - Präsentation der 2. Fortschreibung des ISEK für die Gesamtstadt und die Teilkonzepte Friedenshof und Wismar Ost/Kagenmarkt mit anschließender Diskussion/Beteiligung der Bürger, Vereine, Verbände, Gewerbetreibende etc.
7. März 2013	AG-Sitzung zum Teilkonzept Altstadt/Städtebaulicher Rahmenplan – Diskussion zu den planerischen Grundlagen und zur Strukturanalyse und den bisher erreichten Ergebnissen
13. März 2013	AG-Sitzung zum Teilkonzept Altstadt/Städtebaulicher Rahmenplan – Diskussion zum städtebaulichen Konzept
21. März 2013	Öffentlichkeitsveranstaltung zum Teilkonzept Altstadt/Rahmenplanfortschreibung im Zeughaus
14. August 2013	AG-Sitzung zur Abwägung ISEK-Gesamtstadt und Teilkonzepte
5. September 2013	Vorstellung ISEK Gesamtstadt und Teilkonzepte beim Bauministerium
9. September 2013	Präsentation ISEK-Fortschreibung gesamt vor dem Bauausschuss
12. September 2013	Präsentation ISEK-Fortschreibung vor dem Sanierungsausschuss
26. September 2013	Präsentation ISEK-Fortschreibung vor der Bürgerschaft



Kapitel 8

Tabellen-/ Abbildungsverzeichnis

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Gründe für die Einwohnerentwicklung	17
Tabelle 2: Einwohner im Haupterwerbsalter	17
Tabelle 3: Anteile Kinder und Senioren	18
Tabelle 4: Pendlerverflechtungen im Jahr 2010	21
Tabelle 5: Versorgungsgrad mit Kita- und Hortplätzen.....	24
Tabelle 6: Neubauquote gemessen am Wohnungsbestand	26
Tabelle 7: Freie Wohnbaukapazitäten nach § 30 BauGB.....	26
Tabelle 8: Bewertung Verkehrsanbindung und Städtebau	27
Tabelle 9: Beherbergungskapazitäten*	27
Tabelle 10: Kaufkraftentwicklung in € im Vergleich.....	50
Tabelle 11: Wohnungsbestandsentwicklung 2001 bis 2011	51
Tabelle 12: Wohnungsbestand nach Gebäudetyp.....	53
Tabelle 13: Wohnungsleerstandes nach Gebäudetyp	55
Tabelle 14: Indikatorengruppe „Lagequalität der Stadtteile“	63
Tabelle 15: Bewertung der Indikatorengruppe „Verkehr“.....	67
Tabelle 16: Versorgungsgrad mit Wohnanlagen für Ältere	71
Tabelle 17: Einzelhandelsbruttofläche	73
Tabelle 18: Aktive Einzelhandelsfläche.....	73
Tabelle 19: Bewertung der Indikatorengruppe „Funktionalität“ ...	76
Tabelle 20: Art der Indikatoren und deren Gewichtung	80
Tabelle 21: Ranking der Stadtteile	81
Tabelle 22: Klassifizierung nach Gebietstypen	89

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Randbedingungen im Ostseeanrainerraum.....	6
Abbildung 2: Portfolio im Ergebnis der Analyse.....	31
Abbildung 3: Einwohnerentwicklung von 2001 bis 2011.....	32
Abbildung 4: Entwicklung der Zahl der Kinder bis sechs Jahre ...	33
Abbildung 5: Gewinn bzw. Verlust im Zeitraum 2001-2011	33
Abbildung 6: Entwicklung der Zahl der über 6-15jährigen Kinder	34
Abbildung 7: Gewinn bzw. Verlust im Zeitraum 2001-2011	34
Abbildung 8: Entwicklung der Zahl der 15-25jährigen.....	35
Abbildung 9: inwohnerverlust im Zeitraum 2001-2011	35
Abbildung 10: Einwohnerentwicklung im Haupterwerbsalter	36
Abbildung 11: Gewinn bzw. Verlust im Zeitraum 2001-2011	36
Abbildung 12: Entwicklung der Einwohnerzahl im Seniorenalter .	37
Abbildung 13: Einwohnergewinn im Zeitraum 2001-2011	37
Abbildung 14: Entwicklung des Migrationssaldo gesamt.....	38

Abbildung 15: Salden der Bevölkerungsentwicklung	39
Abbildung 16: Migrationssaldo gesamt 2004-2011	40
Abbildung 17: Abgleich Realeintwicklung und Prognose	40
Abbildung 18: Außenwanderungen nach Altersgruppen	41
Abbildung 19: Realentwicklung und Prognoseannahmen	42
Abbildung 20: Gesamtergebnis und Haupterwerbsalter	42
Abbildung 21: Ergebnissen nach ausgewählten Altersgruppen...	43
Abbildung 22: Veränderung der Bevölkerungsanteile in %	44
Abbildung 23: Alters- und Geschlechtsgliederung	44
Abbildung 24: Zahl und Anteil der Arbeitslosen	45
Abbildung 25: Zahl und Anteil der Arbeitslosen	45
Abbildung 26: Zahl und Anteil der SV-Beschäftigten seit 2001 ...	47
Abbildung 27: Zahl und Anteil der SV-Beschäftigten	47
Abbildung 28: Zahl der SV-Beschäftigten mit Arbeitsort	48
Abbildung 29: Zahl der Ein- und Auspendler seit 2001	48
Abbildung 30: Entwicklung der sog. Produktivitätsquote.....	49
Abbildung 31: Kaufkraftentwicklung im Vergleich	50
Abbildung 32: Sanierungsstand 2001 und 2011 im Vergleich	52
Abbildung 33: Einwohner- und Haushaltsentwicklung	56
Abbildung 34: Wohnungsnachfrage und Wohnungsbedarf	57
Abbildung 35: Wohnungsnachfrage und Wohnungsüberhang	59
Abbildung 36: Entwicklung des Wohnungsüberhang	60
Abbildung 37: Krippen- /Kindergartenprognose	77
Abbildung 38: Einwohnerzahl im Grundschulalter.....	78
Abbildung 39: Einwohnerzahl weiterführende Schulen.....	78
Abbildung 40: Einwohnerzahlen der älteren Bevölkerung	79
Abbildung 41: Portfolio im Ergebnis der Stadtteilanalyse.....	82

Kapitel 8
Tabellen-/ Abbil-
dungsverzeichnis

