Integriertes Stadtentwicklungskonzept

2. Fortschreibung

ISEK – TEIL B
FRIEDENSHOF
I und II

HANSESTADT
WISMAR

Impressum

ISEK der Hansestadt Wismar

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

TEIL B: Stadtteilkonzept Friedenshof I und II

2. Fortschreibung

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:

wimes
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:

Inhalt

1 Einleitung 4

2 Bestandsanalyse 5

2.1 Einwohnerentwicklung 5

2.2 SV-Beschäftigung und Arbeitslosigkeit 8

2.3 Wohnungswirtschaftliche Entwicklung 9

2.4 Soziale Infrastruktur 12

2.5 Einzelhandelsgrundversorgung 13

2.6 Zusammenfassung Bestandsanalyse 14

3 Analyse der finanziellen Inputs 15

4 Prognosen bis zum Jahr 2025 , Projektion bis 2030 für den Stadtteil Friedenshof gesamt 17

4.1 Einwohnerprognose 17

4.2 Prognose der Wohnungsnachfrage und der Leerstände 21

4.3 Entwicklung ausgewählter Zielgruppen sozialer Infrastruktur 24

5 Entwicklungskonzept 26

5.1 Ziele, Handlungsfelder und Schwerpunkte 26

5.2 Maßnahmen zur Zielerreichung 27

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis 31

Anhang

Karte 1: Wohnungsrückbau

Karte 2: Sanierungsstand der Gebäude

Karte 3: Eigentümerstruktur

Karte 4: Wohnungsleerstand

Zielpyramide

Plan 1: Maßnahmenplan

Achtung: Für die Bestandsanalysen wurden ausschließlich Daten der kommunalen Statistikstelle der Hansestadt Wismar und der Wohnungsunternehmen verwendet. Die privaten Gebäudebestände wurden durch Vor-Ort-Begehungen durch das Büro Wimes aufgenommen. Der Datenstand für die Analysen ist der 31.12.2011!

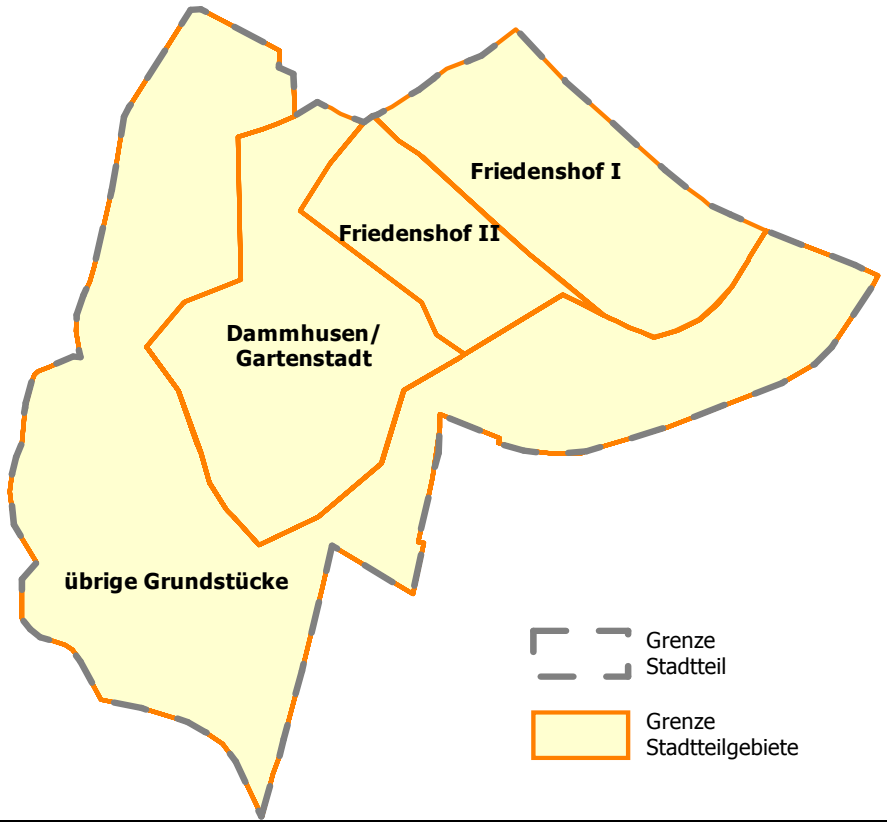
Kapitel 1
Einleitung

1 Einleitung

Am südwestlichen Stadtrand Wismars begann 1975 der Bau des Wohngebietes Friedenshof. Der 1. Bauabschnitt umfasste den Bau von etwa 2.730 Wohnungen in fünfgeschossigen Gebäuden, die durch den Bau von 2.800 Wohnungen in einem zweiten Bauabschnitt ergänzt wurden.

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 in Dammhusen/ Gartenstadt sowie dem restlichen Bereich Friedenshofs, welcher im weiteren Verlauf als „übrige Grundstücke“ bezeichnet wird.

Gliederung des Stadtteils Friedenshof



Der Stadtteil Friedenshof hat die zweithöchste Einwohnerdichte Wismars. Die Stadtteilgebiete Friedenshof I und II weisen aufgrund der zum Großteil engen und mehrgeschossigen Bebauungsstrukturen die größte Bevölkerungskonzentration auf. Im Stadtteilgebiet Dammhusen sind Ein- und Zweifamilienhäuser die typische Bebauungsform.

Das Fördergebiet erstreckt sich über den Bereich der in industrieller Bauweise errichteten Gebäude in den Stadtteilgebieten Friedenshof I und II. 1993 erfolgte die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Wohnumfeldverbesserung“, seit 2002 „Stadtumbau Ost“ mit den Programmteilen Aufwertung und Rückbau.

Folgender Planungsstand ist vorhanden:

- Flächennutzungsplan rechtswirksam seit dem 26.11.1990
- Erhaltungssatzung für eine Teilfläche im Bereich „Rauhe Häge – Am Köppernitztal“, westlicher Abschnitt der Bürgermeister-Haupt-Straße. Rechtskraft seit 19.05.1994
- Rahmenplan und Fortschreibung, 2003
- Teilräumliches Konzept des ISEK 2002 und 1. Fortschreibung 2005
- Landschaftsrahmenplan und Verkehrsentwicklungsplanung
- Einzelhandelskonzept sowie Einzelhandelsfachplan 2008
- Regionales Einzelhandelskonzept mit zentralen Versorgungsbereiche, darunter Nahversorgung Friedenshof 2012
- B-Pläne Wohngebiet Friedenshof II Am Klinikum, Teilbereich Nord (B 67/06/1) und Teilbereich Südost (B 67/06/2), Rechtskraft seit 21.03.2010 bzw. 25.07.2010

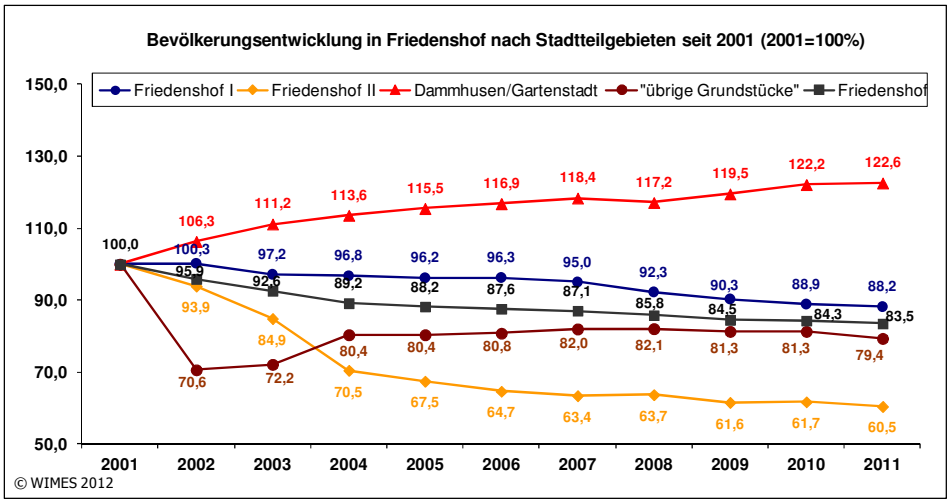
2 Bestandsanalyse

2.1 Einwohnerentwicklung

Der Stadtteil Friedenshof hat seit dem Basisjahr 2001 einen deutlichen Einwohnerrückgang um 16,5 % zu verzeichnen. Im Jahr 2011 lebten 9.044 Personen im Stadtteil. Das entspricht einem Verlust gegenüber dem Basisjahr von 1.789 Personen. Dabei sind im Betrachtungszeitraum jährliche Verluste kennzeichnend. Auch die Gesamtstadt erfuhr seit 2001 einen stetigen Bevölkerungsrückgang. Mit einem Bevölkerungsstand von 42.291 Personen lag die Einwohnerzahl in der Hansestadt in 2011 um 5,8 % (-2.593 Personen) unter dem Wert des Jahres 2001.

Die Bevölkerung entwickelte sich im Zeitraum 2001 bis 2011 in den Stadtteilgebieten des Stadtteils Friedenshof recht unterschiedlich. Insgesamt nahm die Bevölkerungszahl in diesem Zeitraum um 16,5 % ab. Die Einwohnerverluste konzentrieren sich auf Friedenshof I und vor allem Friedenshof II, letzterer verlor fast 40 %. Im Friedenshof I betrug der Einwohnerverlust 11,8 %. Demgegenüber konnte das Stadtteilgebiet Dammhusen/Gartenstadt, welcher über ausgewiesene Flächen zum Eigenheimbau verfügt, im Betrachtungszeitraum Einwohnergewinne verbuchen. Insgesamt nahm der Bestand hier um 15,3 % (255 Personen) zu.

Abbildung 1: Einwohnerentwicklung im Zeitraum von 2001 bis 2011



Kapitel 2
Bestandsanalyse

Einwohnergewinne sind bei den Kindern bis sechs Jahre sowie bei den Senioren ab 65 Jahre erreicht worden. Die Zahl erhöhte sich seit 2001 jeweils um etwa 20 %. Alle anderen Altersgruppen zeigen Einwohnerverluste auf. Die Zahl der Kinder im Alter 6 bis 15 Jahre verringerte sich dabei deutlich um 45,8 % und auch die Bevölkerungsgruppe der Jugendlichen verlor 37,1 % ihrer Einwohner. Dabei ist anzumerken, dass die Zahl der Schulkinder in den vergangenen zwei Jahren leichte Zuwächse erzielen konnte. Der Einwohnerverlust der 15-25jährigen hält hingegen weiter an.

Im Vergleich der Stadtteilgebiete zeigen sich hinsichtlich der Altersstruktur deutliche Unterschiede. So ist Dammhusen/Gartenstadt durch einen geringen Anteil der Senioren und hohen Anteil der Schulkinder gekennzeichnet. Friedenshof II weist im Vergleich den höchsten Anteil von Jugendlichen auf. In Friedenshof I sind überdurchschnittliche Anteile bezüglich der Kinder und Jugendlichen zu verzeichnen.

Im Bereich „übrige Grundstücke“ ist im Hinblick auf den hohen Anteil an Senioren zu berücksichtigen, dass sich hier eine Anlage des betreuten Wohnens sowie ein Pflegeheim mit 120 Plätzen befinden.

Die folgenden Abbildungen geben einen Überblick über die Entwicklung der Einwohner nach ausgewählten Altersgruppen in den Stadtteilgebieten.

Abbildung 2: Veränderung des Anteils der Kinder bis sechs Jahre

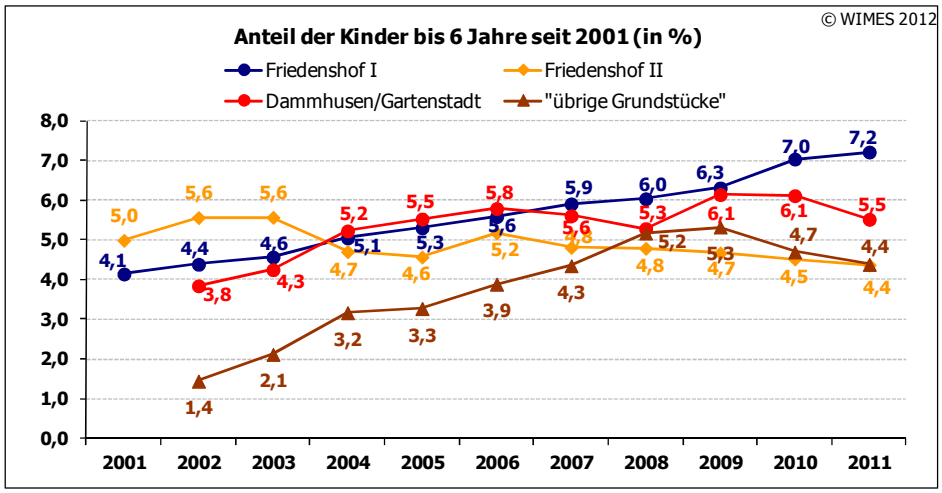


Abbildung 3: Veränderung des Anteils der Kinder über 6 bis 15Jahre

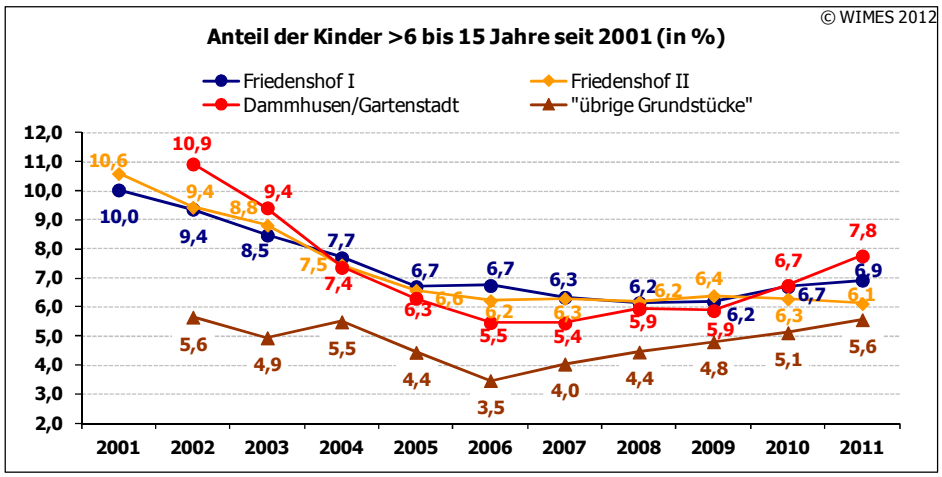


Abbildung 4: Veränderung des Anteils Jugendlicher 15-25 Jahre

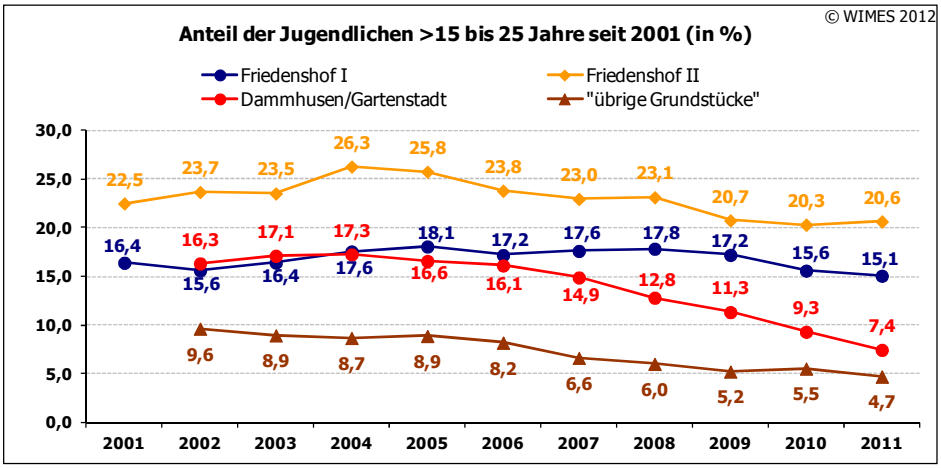


Abbildung 5: Veränderung des Anteils 25-65jährigen

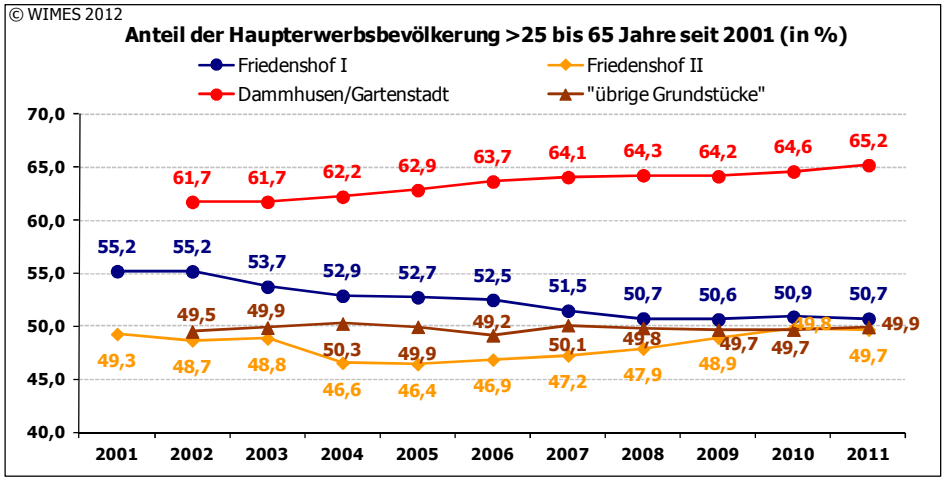
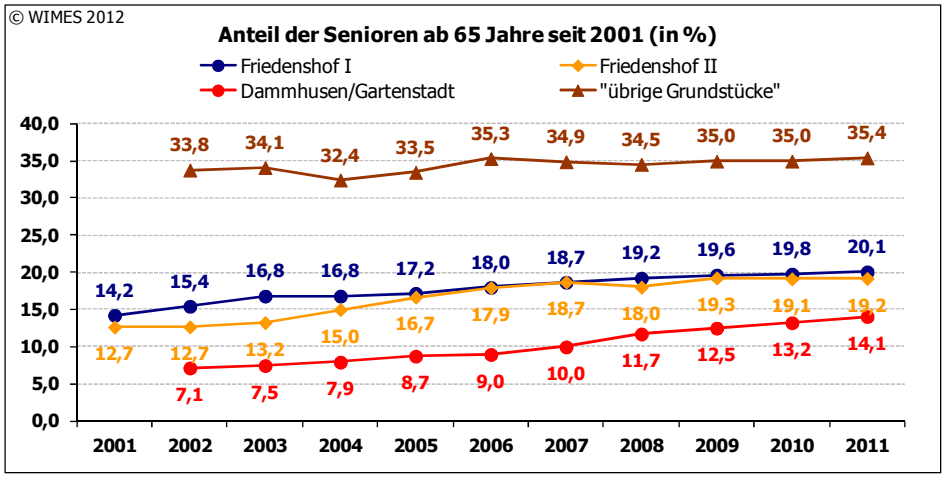


Abbildung 6: Veränderung des Anteils der ab 65jährigen



Im Vergleich zum Basisjahr 2001 (Beginn des Monitoring) zeigt sich, dass die Zahl der Kinder bis sechs Jahre im Friedenshof I deutlich zugenommen hat, im Friedenshof II ist die Zahl stark rückläufig. Eine deutliche Abnahme der Einwohnerzahl im Friedenshof II ist auch in den Altersgruppen der Schulkinder, der Jugendlichen und der Personen im Haupterwerbsalter eingetreten.

Abbildung 7: Veränderung der Altersstruktur im Friedenshof I

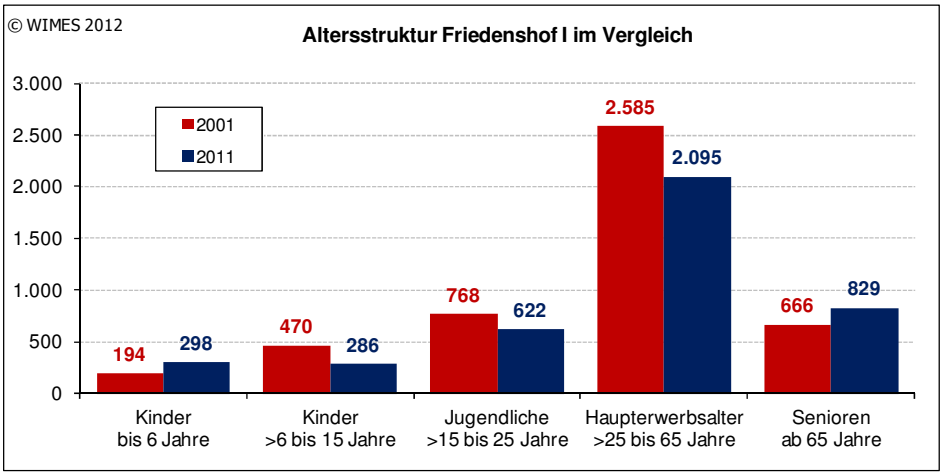
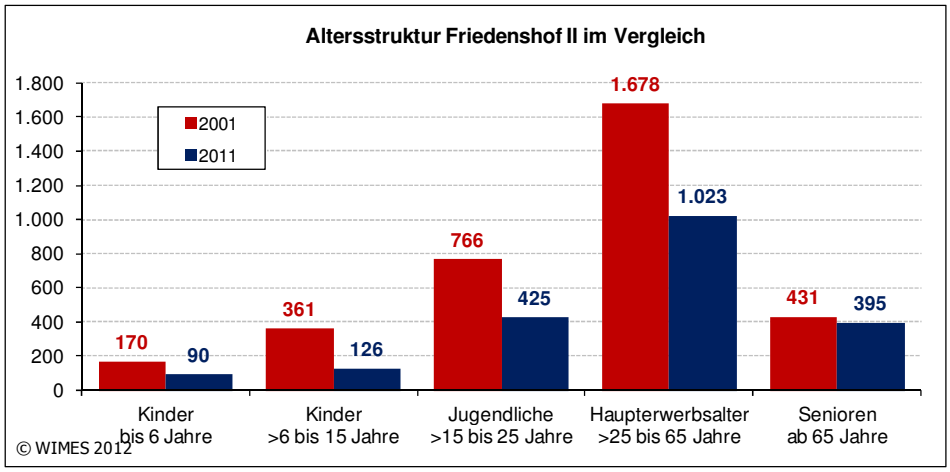


Abbildung 8: Veränderung der Altersstruktur im Friedenshof II



2.2 SV-Beschäftigung und Arbeitslosigkeit

Beachte: Kleinräumige Arbeitsmarktdaten sind nur für den Stadtteil Friedenshof gesamt verfügbar.

Im Stadtteil Friedenshof waren im Jahr 2011 insgesamt 761 Personen arbeitslos, das entspricht einem Anteil von 12,5 % (gemessen am erwerbsfähigen Alter von 15-65 Jahre). Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl um 17 Personen und der Anteil um 0,1 Prozentpunkte zurückgegangen. Der Anteil der Personen (gemessen an allen Arbeitslosen), die Leistungen nach SGB II erhielten lag in 2011 bei 70,2 %.

Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SV-Beschäftigte) an den 15-65jährigen hat von 2002 bis 2005 im Stadtteil Friedenshof erheblich abgenommen (von 51,8 % auf 44,9 %). In der Hansestadt Wismar gesamt ist der Anteil der SV-Beschäftigung von 49,3 % im Jahr 2001 auf 46,3 % im Jahr 2005 gesunken. In den Folgejahren ist dann wieder eine Zunahme der SV-Beschäftigung eingetreten, aber im Friedenshof deutlich geringer als in der Gesamtstadt. Im Friedenshof lag die SV-Beschäftigtenquote im Jahr 2011 bei 48,0 % und damit unter dem Wert des Jahres 2001. Die Gesamtstadt erreichte in 2011 eine SV-Beschäftigtenquote von 52,8 % und lag damit deutlich über dem Wert des Jahres 2001, der damals bei nur 49,3 % lag.

2.3 Wohnungswirtschaftliche Entwicklung

Wohnungsbestandsentwicklung

Knapp jede fünfte Wohnung der Hansestadt Wismar befindet sich im Stadtteil Friedenshof (19,4 %). Das sind im Jahr 2011 insgesamt 4.831 WE. Die Aufteilung des Wohnungsbestandes im Friedenshof ist aufgrund der unterschiedlichen Bebauungsstrukturen sehr ungleichmäßig. Der höchste Anteil entfällt mit 75,7 % auf die vorwiegend in industrieller Bauweise errichteten Stadtteilgebiete Friedenshof I und II.

Insgesamt reduzierte sich der Wohnungsbestand im Stadtteil Friedenshof gegenüber dem Jahr 2001 um 1.110 WE. Die Ursachen für die Entwicklung des Wohnungsbestandes gegenüber dem Jahr 2001 sind dabei in erheblichem Maße auf Rückbaumaßnahmen zurückzuführen. Im Stadtteil Friedenshof hat sich der Wohnungsbestand seit dem Jahr 2001 insgesamt um 1.410 WE durch Rückbau verringert, davon allein im Jahr 2004 625 WE. Die Maßnahmen konzentrieren sich vor allem auf Friedenshof II mit einem Rückbau von 1.225 WE seit 2001, die restlichen 185 WE wurden in Friedenshof I durch Rückbau vom Wohnungsmarkt genommen.

Neubau fand im Betrachtungszeitraum 2001 bis 2011 im Stadtteil Friedenshof insgesamt im Umfang von 299 WE statt. Diese Neubaumaßnahmen wurden zum größten Teil im Stadtteilgebiet Dammhusen/Gartenstadt realisiert.

Tabelle 1: Faktoren der Veränderungen im Wohnungsbestand

WE-Bestand 31.12.2001	Entwicklung 2002-2011	WE-Bestand 31.12.2011	Entwicklung absolut
5.941	1	4.831	-1.110
	-1.410		
	299		
	Veränderungen im Bestand		
	Rückbau		
	Neubau		

Tabelle 2: Rückbaugeschehen nach Jahren und Wohneinheiten (WE)

Wohungsrückbau	Friedenshof I	Friedenshof II	Friedenshof gesamt
2002/2003		30	**30**
2004		625	**625**
2005		310	**310**
2006	65	60	**125**
2007		75	**75**
2008		95	**95**
2009	70		**70**
2010	25	30	**55**
2011	25		**25**
realisiert bis 2011	**185**	**1.225**	**1.410**

(Siehe Karte 1 mit den Rückbaumaßnahmen im Anhang)

Sanierungsstand der Gebäude

72,3 % des Wohnungsbestandes im Stadtteil Friedenshof entfällt auf Mehrfamilienhäuser, die in industrieller Bauweise entstanden sind. Dabei konzentrieren sich diese einzig auf die Stadtteilgebiete Friedenshof I und II, in welchen sich auch das Fördergebiet befindet, das dem Rahmenplangebiet entspricht. Daher erfolgt im weiteren Verlauf auch eine genauere Betrachtung des industriellen Bestandes in den Stadtteilgebieten Friedenshof I und Friedenshof II.

23,4 % der Wohnungen im Stadtteil Friedenshof befinden sich in voll sanierten Gebäuden, ein weiteres Fünftel des Wohnungsbestandes (20,5 %) entfällt auf Neubau nach 1990. Der Anteil im unsanierten Bestand beläuft sich auf 9,4 %.

Das Stadtteilgebiet Dammhusen/Gartenstadt weist mit insgesamt 96,5 % einen sehr hohen Anteil von Wohnungen im Neubau nach 1990 bzw. voll sanierten Bestand auf.

Demgegenüber befinden sich im Friedenshof I und II nur 26,9 % der Wohnungen in voll sanierten Gebäuden/Neubau nach 1990. Der Großteil (60,9 %) der Wohnungen entfällt hier auf den teilsanierten Bestand. 12,3 % der Wohnungen in den Stadtteilgebieten Friedenshof I und II sind dem unsanierten Bestand zuzurechnen. Aufgrund der hier vorhandenen Mieterstruktur besteht aber auch eine Nachfrage nach preiswertem und demzufolge einfach saniertem Wohnraum. (Siehe Karte 2 zum Sanierungsstand der Gebäude im Anhang)

Eigentümerstruktur

Die WG Friedenshof e. G. verwaltet und vermietet rund 31 % der Wohnungen im Friedenshof, diese befinden sich gänzlich in den Stadtteilgebieten Friedenshof I und II. Während sich im Stadtteilgebiet Dammhusen/Gartenstadt sowie im Bereich der „übrigen Grundstücke“ der Wohnungsbestand nahezu vollständig im Besitz privater Eigentümer (selbst genutzt bzw. vermietet) befindet, sind es im Friedenshof I und II nur 1,8 %. Hier dominiert die WG Friedenshof e. G. mit 40,9 %. 24,1 % des Wohnungsbestandes sind hier der Wismarer WG e. G., 21,3 % der WG Union e. G. und 12,0 % der Wohnungsbaugesellschaft zuzurechnen. (Siehe Karte 3 zur Eigentümerstruktur im Anhang)

Wohnungsleerstand

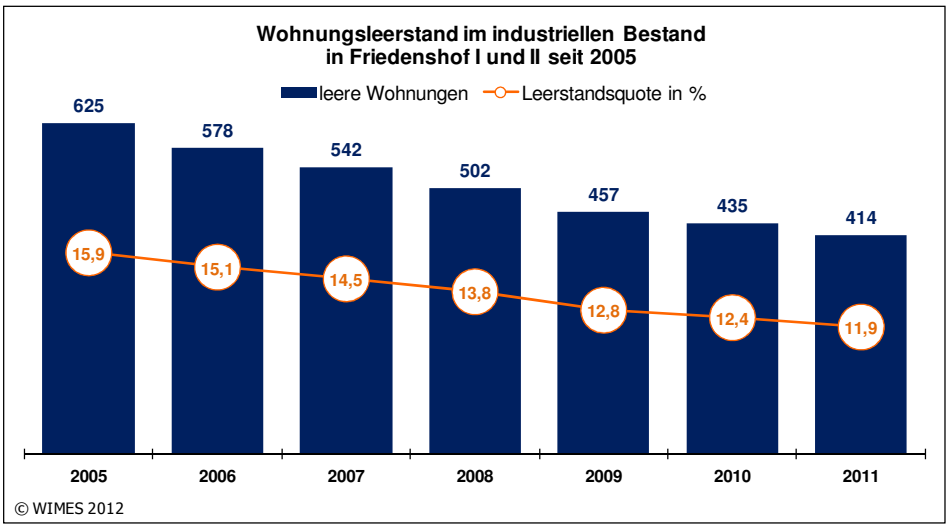
Insgesamt standen Ende 2011 im Friedenshof 433 Wohnungen leer. Gemessen am Gesamtbestand von 4.831 WE ergibt sich daraus eine Leerstandsquote von 9,0 %. Bezüglich der Stadtteilgebiete von Friedenshof treten aber erhebliche Differenzen auf. Während in Dammhusen/Gartenstadt keine leeren Wohnungen vorhanden sind, beträgt die Leerstandsquote im Friedenshof I und II zusammen 11,8 %, das sind 431 leere WE von 3.656 WE insgesamt.

Im industriell errichteten Bestand im Friedenshof I und II stehen insgesamt 414 WE leer. Das entspricht einer Leerstandsquote von 11,9 %. Dabei erreicht Friedenshof I einen Wert von 13,4 % und Friedenshof II eine Quote von 7,7 %.

Für den Wohnungsleerstand im industriellen Bestand lässt sich für den Zeitraum 2005 bis 2011 ein steter rückläufiger Trend beobachten, vor allem bedingt durch die Umsetzung der Rückbaumaßnahmen. So ging

seit Ende 2005 die Zahl leerer Wohnungen um 447 WE zurück, während im gleichen Zeitraum 445 WE durch Rückbau vom Wohnungsmarkt genommen wurden. (Siehe Karte 4 zum Wohnungsleerstand im Anhang)

Abbildung 9: Wohnungsleerstand im industriellen Bestand seit 2005



Entsprechend der Verteilung des gesamten Wohnungsbestandes nach dem Sanierungsstand der Gebäude entfallen die meisten leer stehenden WE industrieller Bauweise im Friedenshof I und II auf den teilsanierten Bestand.

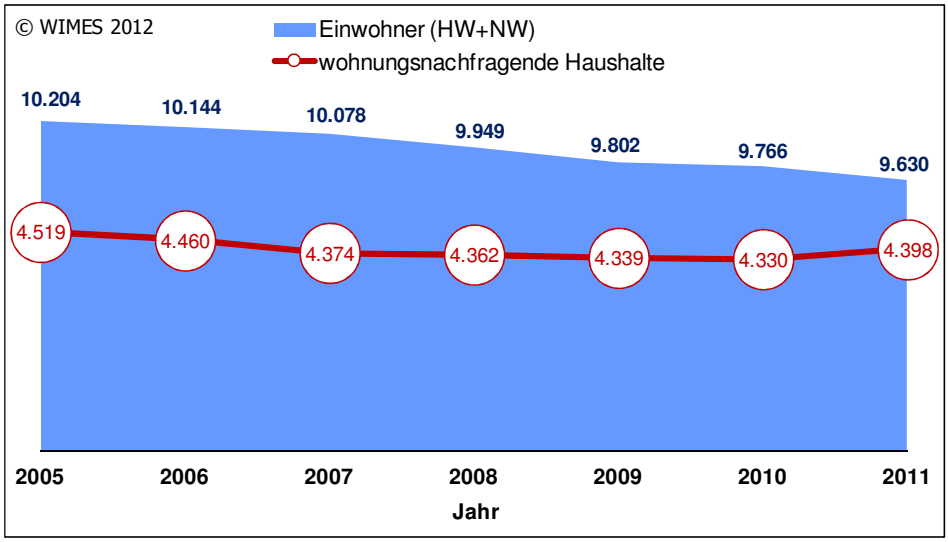
Die Wohnungsleerstandsquote gemessen am Wohnungsbestand nach dem Sanierungsstand verweist aber darauf, dass im unsanierten Bestand nahezu jede vierte Wohnung leer steht. In Friedenshof I liegt der Wert sogar bei 49,0 %, d.h. fast die Hälfte aller Wohnungen industrieller Bauweise in unsanierten Gebäuden ist nicht bewohnt. Zu berücksichtigen ist, dass hier von den insgesamt 76 leeren WE in unsanierten Gebäuden allein 70 WE auf ein wegen Sanierungsarbeiten leer gezogenes Gebäude entfallen. Bezüglich der 253 leeren WE in teilsanierten Gebäuden im industriellen Bestand in Friedenshof I entfallen allein 96 WE auf drei Gebäude, welche aufgrund des vorgesehenen Rückbaus in 2012 bewusst leer gezogen werden.

Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte

Zum 31.12.2011 lag der Wohnungsbestand im Stadtteil Friedenhof bei 4.831 WE, davon standen 433 WE leer. Die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte (Wohnungsbestand gesamt abzüglich leer stehender Wohnungen) lag demnach bei 4.398 Haushalten (HH).

Wie folgende Abbildung zeigt, sind im Stadtteil Friedenshof im Zeitraum von 2005 bis 2011 jährliche Einwohnerverluste eintreten, insgesamt beträgt der Bevölkerungsrückgang mit Haupt- und Nebenwohnsitz 574 Personen (-5,6 %). Demgegenüber verringerte sich die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte nur um 121 Haushalte (-2,7 %). Zurückzuführen ist diese Entwicklung auf eine Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Lag diese im Jahr 2005 noch bei 2,19 Personen je Haushalt, so sank der Wert zu 2011 auf 2,12 Personen je Haushalt. Damit schlagen sich die Einwohnerverluste nicht direkt in der Haushaltsentwicklung nieder, sondern werden zum Teil durch die Verringerung der Haushaltsgröße kompensiert.

Abbildung 10: Einwohner- und Haushaltsentwicklung im Vergleich



2.4 Soziale Infrastruktur

Kindertageseinrichtungen

Im Stadtteil befinden sich noch zwei Kindertageseinrichtungen. Diese haben eine Kapazität von insgesamt 204 Plätzen. Das bedeutet, für 100 Kinder im Alter von 1 bis zu 6,5 Jahren standen Ende 2011 nur 46 Kindertagesplätze zur Verfügung, was einen recht geringen Versorgungsgrad bezogen auf den Stadtteil darstellt. Es ist aber zu berücksichtigen, dass im nördlich angrenzenden Stadtteil Wismar West der Versorgungsgrad bei 354 Plätzen je 100 Kindern liegt und damit dieser Stadtteil auch eine Versorgungsfunktion für Friedenshof mit übernimmt. Die vorhandene Kapazität war in 2011 in Friedenshof mit 91,2 % ausgelastet, wobei die Krippenplätze nahezu vollständig belegt waren.

Schulversorgung

Im Stadtteil Friedenshof stehen den Kindern im schulpflichtigen Alter im Bereich der allgemeinbildenden Schulen eine Grundschule sowie eine Regionale Schule zur Verfügung. Das Gebäude der „Grundschule am Friedenshof“ befindet sich in der Hanns-Rothbarth-Straße. Die „Bertolt-Brecht-Schule“ hat ihren Standort derzeit noch in einem unsanierten Gebäude an der Erich-Weinert-Promenade, wird aber zum nächsten Schuljahr in ein derzeit in Sanierung befindliches Gebäude in der Hanns-Rothbarth-Straße umziehen. Für das unsanierte Gebäude an der Erich-Weinert-Promenade ist der Rückbau vorgesehen.

Spiel und Sportplätze

Es existieren im Stadtteil 31 Spielplätze mit einer Spielfläche von insgesamt ca. 10.946 m². Im Verhältnis zu den Kindern bis 15 Jahre kann die Flächenversorgung mit Spielplätzen quantitativ im Stadtteil im Vergleich zu Gesamtstadt als überdurchschnittlich eingeschätzt werden (9,5 m² je Kind). Zudem befindet sich im Stadtteil Friedenshof ein Bolz-/Sportplatz mit einer Gesamtfläche von 2.800 m². Hier ergibt sich gemessen an der Zahl der Kinder und Jugendlichen eine merklich überdurchschnittliche Versorgung. Der Spielwert einzelner Plätze ist noch weiter zu verbessern, diesbezüglich sind noch Potenziale für die Aufwertung bestehender Anlagen im Gebiet vorhanden.

Wohnanlagen für Ältere und Pflegeeinrichtungen

Der Stadtteil Friedenshof ist sehr gut mit altersgerechten Wohnformen versorgt. Zum einen ist im Stadtteil ein städtisches Pflegeheim mit einer Kapazität von 204 Plätzen gelegen, zum anderen betreiben die Malteser in Friedenshof ein Pflegeheim mit 120 Plätzen. Neben diesen Angeboten der vollstationären Pflege bestehen zudem 60 Einheiten im Bereich des altersgerechten Wohnens.

Übrige Gemeinbedarfseinrichtungen

- Jugendclub Kiste (AWO)
- Stadtteilreff über den sozialen Träger DRK
- Tagesstätte zur Vermeidung einer vollstationären Unterbringung mit 10 Plätzen für Kinder im Alter von 6 bis 14 Jahren, mit folgenden Unterstützungsangeboten:
    - soziales Lernen in der Gruppe
    - schulische Förderung
    - Elternarbeit
    - Beratung, Betreuung und Unterstützung der Familie
- Standort des Hanse-Klinikum Wismar

2.5 Einzelhandelsgrundversorgung[1]

Im Stadtteil Friedenshof befindet sich ein Stadtteilzentrum. Insgesamt liegt die Einzelhandelsverkaufsfläche bei rd. 6.400 m², das sind 708 m² je 1.000 Einwohner. In der Gesamtstadt Wismar liegt dieser Wert bei 2.235 m² je 1.000 Einwohner. Die Verkaufsfläche im „Food-Bereich“ beträgt rd. 3.800 m², das sind 420 m² je 1.000 Einwohner. In der Gesamtstadt liegt die Fläche im „Food-Bereich“ bei 573 m² je 1.000 Einwohner.

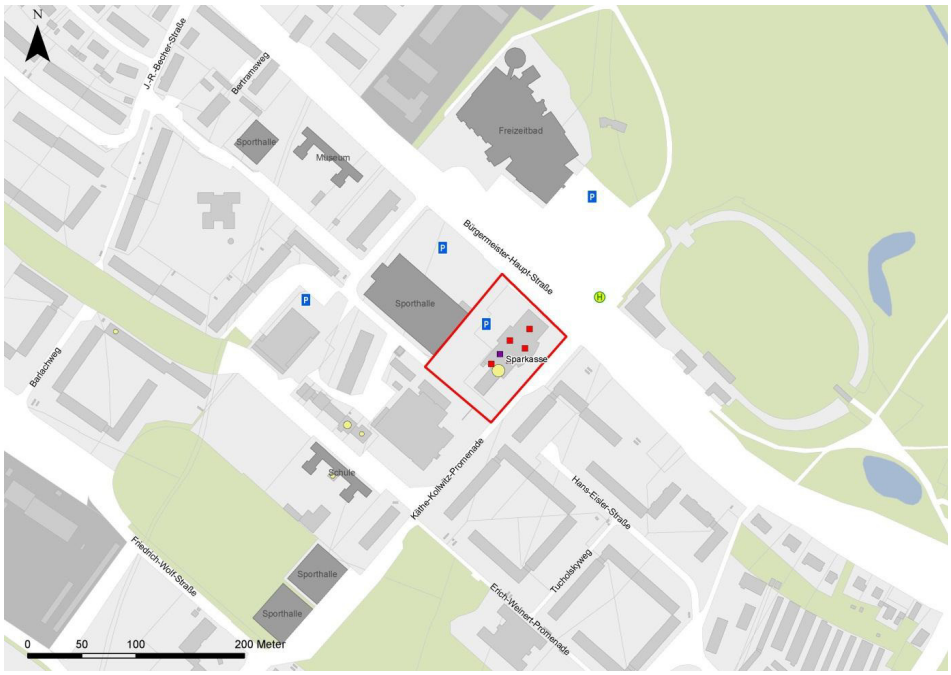
In integrierten Lagen befinden sich die „Tierparkpromenade“ (derzeit Norma mit rd. 500 m² VKF), „Begonienweg“ (derzeit Netto mit rd. 800 m² VKF), „Philipp-Müller-Straße“ (derzeit Sky mit rd. 1.350 m² VKF) und „Kapitänspromenade“ (derzeit Lidl mit rd. 550 m² VKF). Diese Standorte erfüllen durch ihre städtebaulich integrierte Lage den Charakter als solitäre Nahversorgungsstandorte, die zur wohnungsnahen, fußläufigen Versorgung der im Nahbereich wohnenden Bevölkerung insbesondere mit Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs beitragen.

Der zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Friedenshof umfasst den Einzelhandelsbesatz im kleinen Einkaufscenter Friedenshof, welches an der Bürgermeister-Haupt-Straße bzw. an der Käthe-Kollwitz-Promenade im gleichnamigen südlichen Wismarer Stadtteil liegt. Im direkten Zentrumsumfeld befinden sich mehrere Freizeit- und Sporteinrichtungen (u.a. Erlebnisbad Wonnemar, Kurt-Bürger-Stadion, Sport- und Merzweckhalle Wismar). Im Osten grenzen die Wohnsiedlungen der Wohnungsgenossenschaft Friedenshof eG an. Als zentraler Einzelhandelsbaustein des kleinen Nahversorgungszentrums fungiert ein Lebensmitteldiscounter, der von weiteren fünf kleinteiligen Betrieben

[1] Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar, Junker und Kruse ,Stadtforschung und Planung Dortmund, Entwurf der Kurzfassung im November 2012

sowie einem eingeschränkten Dienstleistungsangebot ergänzt wird. Das Nahversorgungszentrum weist insgesamt rd. 1.000 m² Verkaufsfläche auf und übernimmt entsprechend der ausschließlichen Angebotsausrichtung auf den kurzfristigen Bedarfsbereich die Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche. Insgesamt entspricht sowohl die Größe der Ladenlokale als auch die innere Organisation des Einkaufszentrums nicht mehr dem heute marktgängigen Standard.

Abbildung 11: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Friedenshof



Quelle: Darstellung Junker und Kruse - Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar auf Geodatenbasis des Landkreis Nordwestmecklenburg, Kataster- und Vermessungsamt

Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Friedenshof:

- Sicherung und Stärkung der (Nah-)Versorgungsfunktion als Nahversorgungszentrum für den unmittelbaren Nahbereich durch Erhalt einer wohnungsnahen Grundversorgung
- Reaktivierung des Schlecker Leerstandes bzw. Ansiedlung von arrondierenden Angeboten

2.6 Zusammenfassung Bestandsanalyse

Die Attraktivität der Wohnstandorte wird wesentlich durch die Lagequalität bestimmt. Im Stadtteil Friedenshof befinden sich der Tierpark mit dem anschließenden Gelände der ehemaligen Landesgartenschau (Bürgerpark), elf Kleingartenanalagen, Parkanlagen und ein Friedhof.

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.

Soziale Spannungsfelder konzentrieren sich im industriell errichteten Wohngebiet (Friedenshof I und II). Nach wie vor sind diese Gebiete durch Bevölkerungsverluste und daraus resultierende Wohnungsleer-

stände gekennzeichnet. Trotz gezielt gesteuerter Gegenmaßnahmen, insbesondere ist die hohe Anzahl des Wohnungsrückbaus mit 1.410 WE zu nennen, konnten diese Entwicklungen bisher nicht entscheidend gestoppt werden.

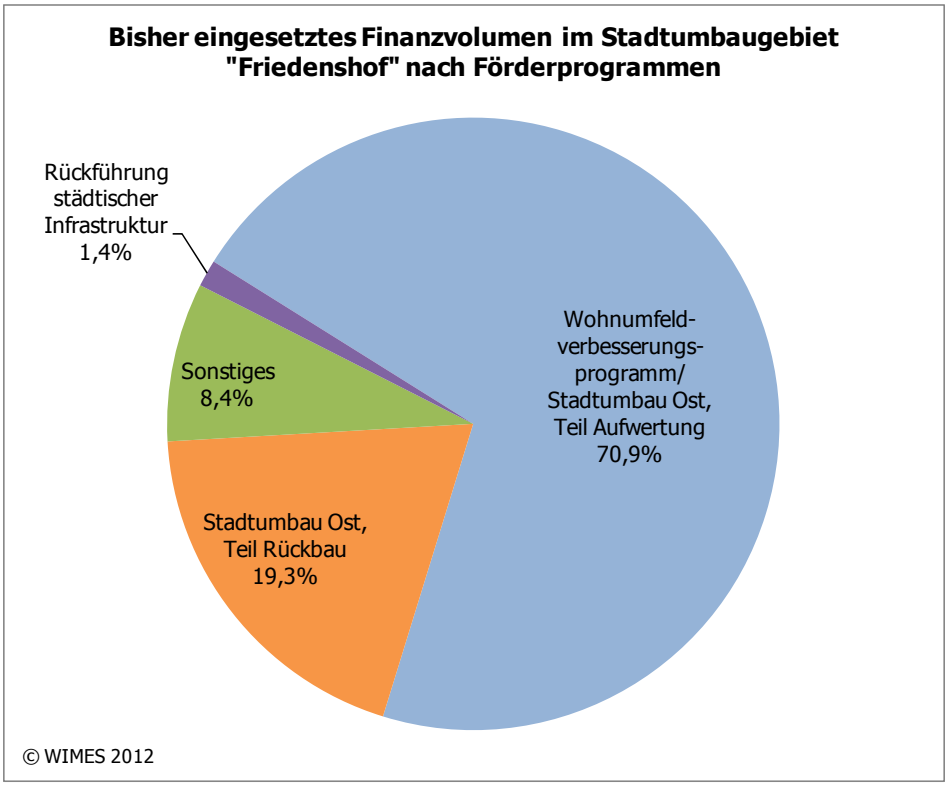
Infrastrukturelle Schwächen (Erschließung) zeichnen sich besonders an der Erich-Weinert-Promenade und in der Hanns-Eisler-Straße ab.

Bezüglich der Einzelhandelsgrundversorgung entspricht sowohl die Größe der Ladenlokale als auch die innere Organisation der Mall nicht mehr dem heute marktgängigen Standard.

3 Analyse der finanziellen Inputs

Die Finanzierung von Maßnahmen und Projekten erfolgt durch eine Fördermittelbündelung der Städtebauförderungsprogramme „Wohnumfeldverbesserung“ von 1993 bis 2001, ab 2002 „Stadtumbau Ost“ mit den Programmteilen Aufwertung und Rückbau, ergänzt durch die Eigenmittel der Hansestadt Wismar und private Mittel der Wohnungsunternehmen.

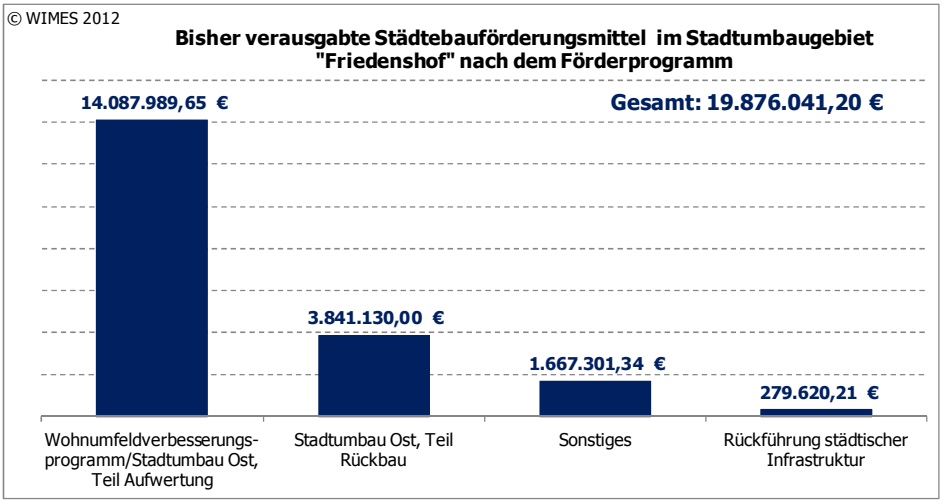
Abbildung 12: Mitteleinsatz nach Förderprogrammen



Kapitel 3
Mitteleinsatz

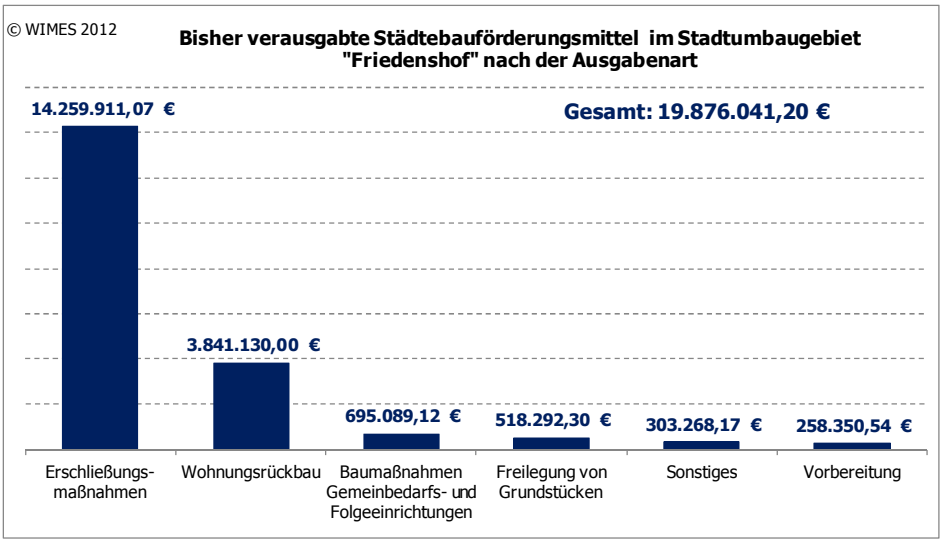
Insgesamt wurden seit dem Jahr 1993 Fördermittel in Höhe von 19.876.041,20 € zur Umsetzung von Maßnahmen und Projekten im Fördergebiet Friedenshof I und II eingesetzt.

Abbildung 13: Mitteleinsatz im Fördergebiet seit 1993



Für Erschließungsmaßnahmen (Straßen, Wege, Plätze) und für Freiflächengestaltungen wurden rund 70 % der eingesetzten Mittel verausgabt, gefolgt vom Rückbau von Wohngebäuden mit einem Anteil an allen Mitteln von rund 20 %.

Abbildung 14: Mitteleinsatz im Fördergebiet seit 1993



Die Analyse der sozioökonomischen, wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklung seit Förderbeginn und die Ergebnisse der Umsetzung der Maßnahmen und Projekte im Fördergebiet Friedenshof I und II bestätigen die Effizienz der Städtebauförderungsprogramme.

Durch die Städtebauförderung sind die sozioökonomischen Indikatoren, wie z. B. die arbeitsmarktbedingte Abwanderung, die Arbeitslosen- und die Erwerbsquote nur bedingt beeinflusst worden. Die realisierten Maßnahmen und die geflossenen Städtebauförderungsmittel haben dennoch ihre Wirkung gezeigt.

Die städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Indikatoren wurden durch die Maßnahmen und Projekte besonders beeinflusst. Sie trugen wesentlich zur Erhöhung der Lebensqualität der Bewohner bei. Die realisierten Straßenbaumaßnahmen und die Schaffung von neuen Verkehrsanlagen wirken nachhaltig. Darüber hinaus hat die Sanierung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen das Image des Stadtteils gestärkt.

Die Problemlage im Fördergebiet Friedenshof I und II hat sich durch die Wirkung der realisierten Maßnahmen deutlich abgeschwächt. Zur Verstetigung des Erreichten und Beseitigung noch vorhandener Problemlagen und städtebaulicher Mängel, insbesondere der im Gliederungspunkt 2 genannten infrastrukturellen Mängel, sind noch weitere Investitionen notwendig.

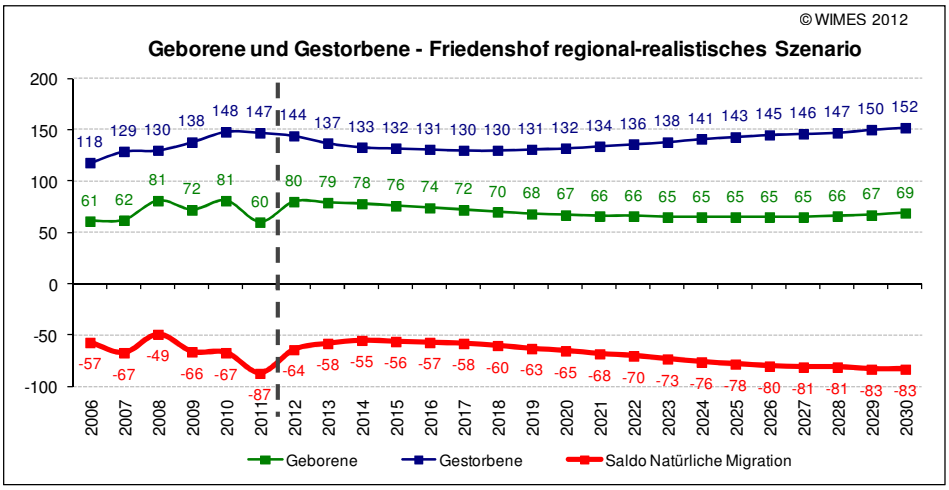
4 Prognosen bis zum Jahr 2025 , Projektion bis 2030 für den Stadtteil Friedenshof gesamt

4.1 Einwohnerprognose

Annahmen

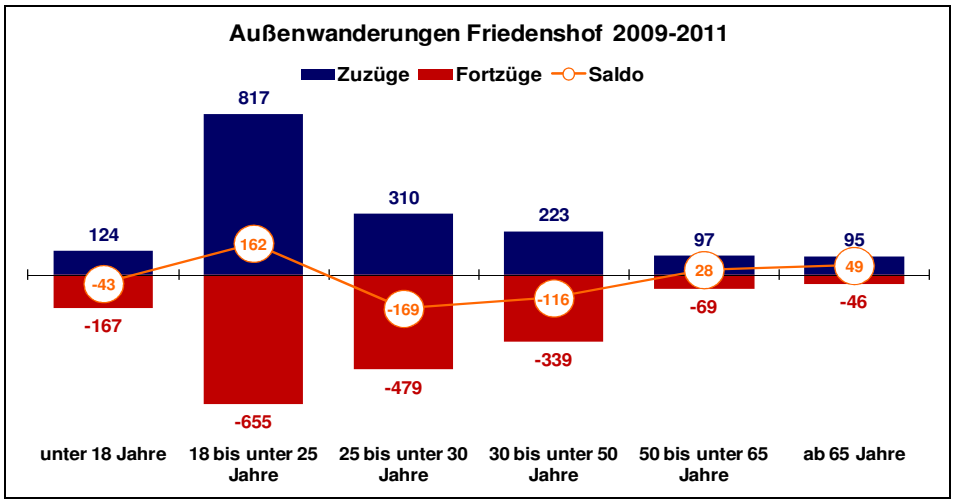
Die Zahl der Gestorbenen lag in den letzten Jahren stets über der Zahl der Geborenen, das heißt, der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Friedenshof war negativ. Dieses Verhältnis wird auch im Prognosezeitraum beibehalten. Die Annahme bezüglich der natürlichen Migration beinhaltet einen leichten Anstieg der Zahl der Sterbefälle aufgrund der fortschreitenden Alterung der Bevölkerung. Wegen des noch geringer werdenden Anteils potenzieller Mütter wird die Geburtenzahl leicht sinken, somit öffnet sich die Schere Geborene:Gestorbene insbesondere im Projektionszeitraum 2025-2030.

Abbildung 15: Entwicklung Geborener und Gestorbener (Prognoseinput)



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

Abbildung 16: Außenwanderungen nach Altersgruppen (Prognoseinput)



Annahmen:

Angenommen wurde bezüglich der Wanderungsbewegungen, dass das Wanderungsvolumen insgesamt im Prognosezeitraum zurückgeht.

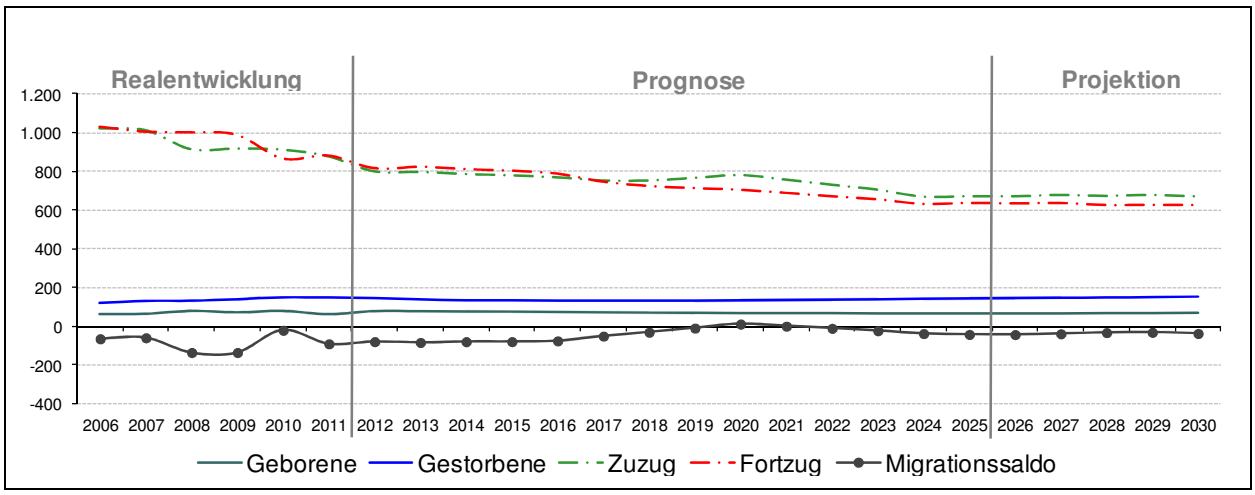
Dabei werden noch bis 2015 negative Wanderungssalden unterstellt. Für die Folgejahre bis 2025 werden aufgrund von potenziellem Wohnungsneubau leichte Wanderungsgewinne unterstellt.

Der gute Ausstattungsgrad mit sozialer Infrastruktur, Handel und Dienstleistungen und ein nachfragegerechtes Wohnungsangebot im Stadtteil Friedenshof wirken als Zuwanderungsmotive.

Unterstellt wurde zudem auch ein Zuzug von einkommensstärkeren Familien, insbesondere in den Stadtteilgebieten Friedenshof I und II. Diese Einwohnerzugewinne dürften sich allerdings zulasten der anderen Stadtteile Wismars 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.

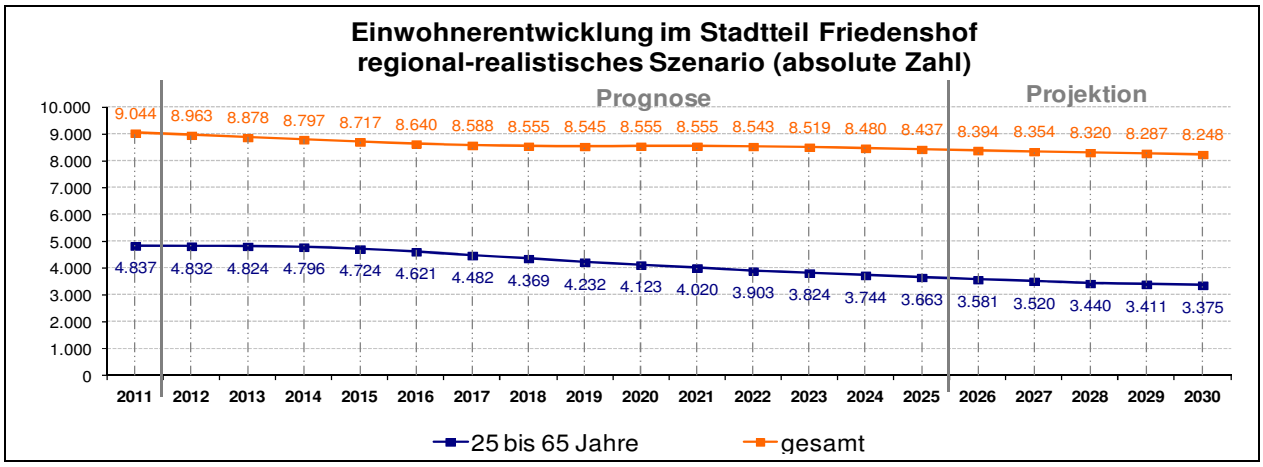
Abbildung 17: Realentwicklung 2006-2011 und Prognoseannahmen



Nach dem regional-realistischen Szenario wird im Stadtteil Friedenshof ein Einwohnerverlust von 6,7 % im Zeitraum 2011 bis zum 2025 vorausgesagt. Das entspricht einem Bevölkerungsrückgang von etwa 600 Personen. Im Projektionszeitraum von 2025 bis 2030 verringert sich die Einwohnerzahl um weitere 1,7 %.

Die Einwohnerzahl im wirtschaftlich aktivsten Alter (25 bis 65 Jahre) wird sich aber bis 2025 wahrscheinlich um 20 % reduzieren, das sind ca. 1.200 Personen. Für den Projektionszeitraum 2025 bis 2030 wurde eine weitere Bevölkerungsabnahme in dieser Altersgruppe von 5,8 % prognostiziert.

Abbildung 18: Gesamtergebnis und Haupterwerbsalter (Startjahr 2011)



Nach Altersgruppen betrachtet, ist mit einem Einwohnerzuwachs von 2011 bis 2025 in der Altersgruppe der ab 65jährigen von 46,5 % zu rechnen. Für den Projektionszeitraum 2025 bis 2030 ist von einem weiteren Zugewinn der Zahl der Senioren ab 65 Jahre von 3,7 % auszugehen. Entsprechend dem absoluten Zuwachs an Senioren weist auch die Entwicklung des Anteils an der Gesamtbevölkerung eine deutliche Zunahme bis 2025 auf und liegt dann wahrscheinlich bei 31,7 %.

Die Zahl der Kinder im Alter bis sechs Jahre weist noch bis 2018 jährliche Zugewinne auf. In den Folgejahren setzt eine rückläufige Entwicklung ein. Es ergibt sich im Prognosezeitraum bis 2025 damit ein Verlust von 12,7 %. Der Anteil der Kinder bis 6 Jahre an der Gesamtbevölkerung steigt bis 2018 von derzeit 5,9 % auf 6,2 % an, danach sinkt der Anteil, wird aber immer noch deutlich über dem städtischen Durchschnitt liegen.

Die Zahl der Kinder im Schulalter (6-15 Jahre) verzeichnet über den Prognosezeitraum bis 2023 Zugewinne, danach ist die Zahl leicht rückläufig und liegt im Jahr 2030 wahrscheinlich auf dem heutigen Niveau. Der Anteil der Schulkinder an der Gesamtbevölkerung erhöht sich von 6,8 % in 2011 auf 7,8 % im Jahr 2023, danach ergibt sich ein leichter Rückgang. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung wird aber selbst am Ende des Projektionszeitraumes 2030 über dem heutigen Niveau liegen.

Merkliche Verluste in den ersten Prognosejahren werden bei den Jugendlichen von 15 bis 25 Jahre eintreten. Diese Altersgruppe nimmt vor allem aufgrund des Geburtendefizits in den 1990er Jahren bis zum Jahr 2018 (Tiefpunkt der Entwicklung mit 770 Jugendlichen) um 37,6 % des Ausgangsniveaus ab. Danach steigt die Zahl der Jugendlichen wieder

stetig an. Der Anteil der Jugendlichen an der Gesamtbevölkerung geht von 13,6 % in 2011 auf 9,0 % in 2018 zurück. Danach steigt dieser Wert bis auf 11,8 % bis 2030 wieder an.

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

Abbildung 19: Veränderung der Einwohnerzahl nach ausgewählten Altersgruppen absolut (Startjahr der Prognose 2011)

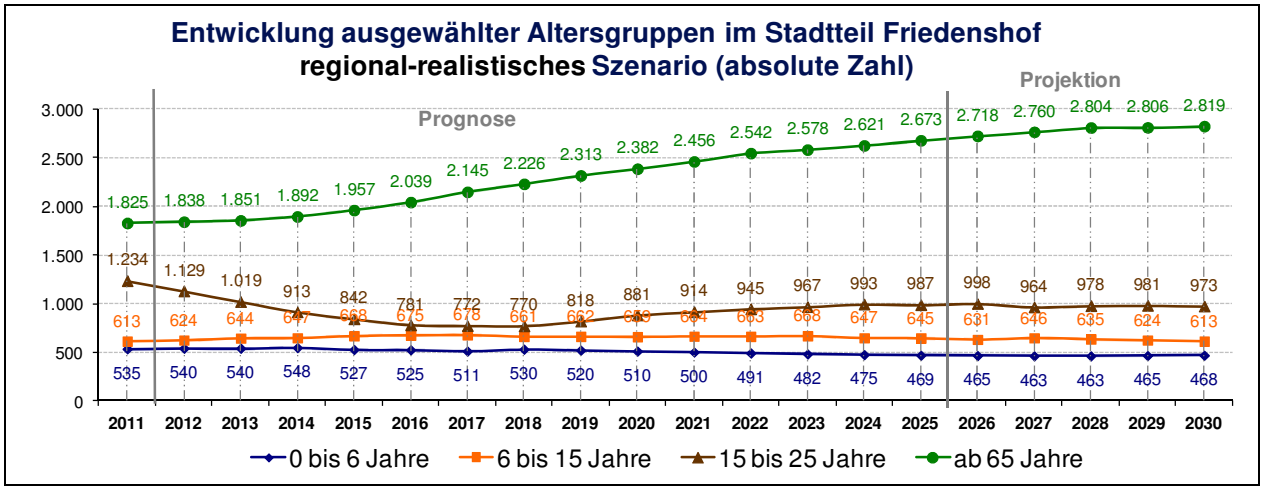
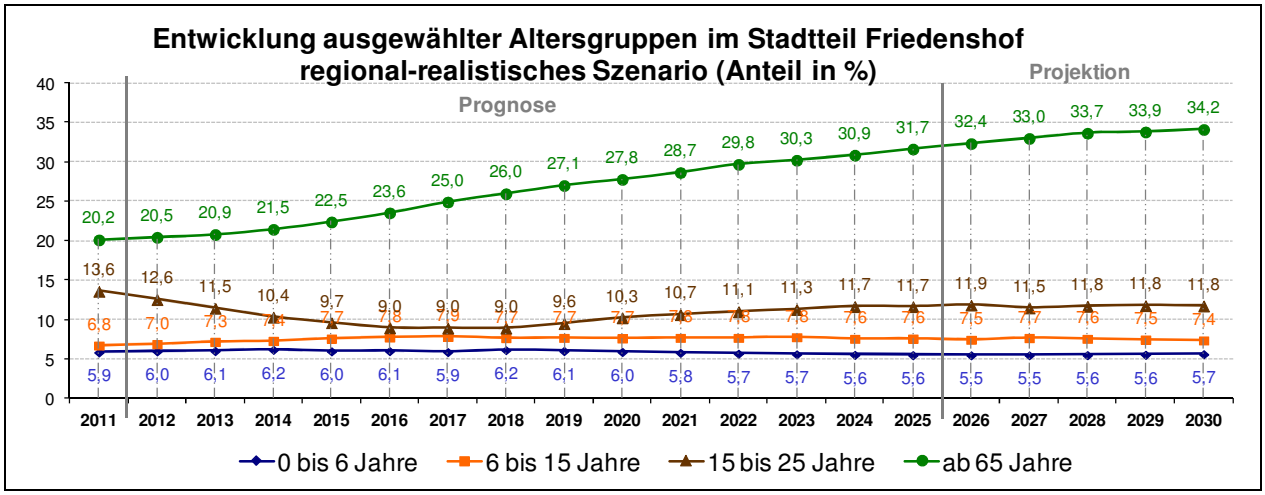
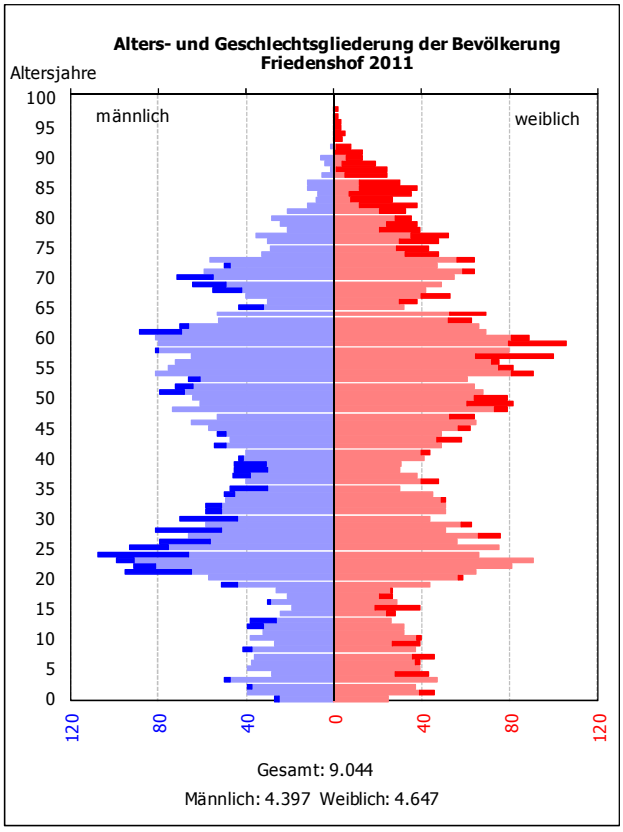


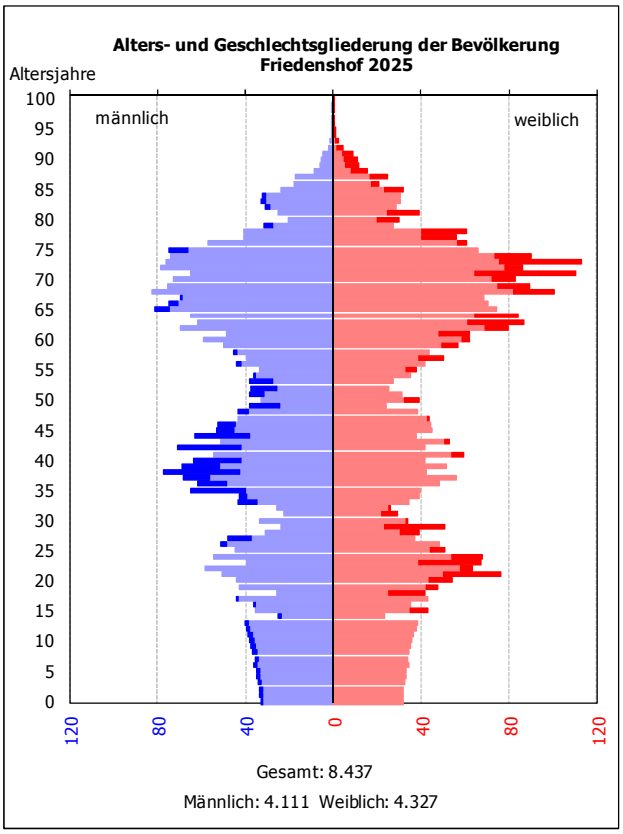
Abbildung 20: Veränderung der Bevölkerungsanteile in %



Die folgenden Alterspyramiden geben einen Überblick über die Bevölkerungsstruktur (Alter und Geschlecht) im Jahr 2011 und im Jahr 2025. Die kräftigen Rot-Töne stehen für einen Frauenüberschuss und die kräftigen Blau-Töne für einen Männerüberschuss.

Abbildung 21: Alters- und Geschlechtsgliederung am 31.12.2011 und am Ende des Prognosezeitraumes 2025





4.2 Prognose der Wohnungsnachfrage und der Leerstände

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 2025 wahrscheinlich nur um 1,4 % sinken. Der Rückgang der Einwohnerzahl liegt im gleichen Zeitraum bei 6,7 %. Die Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße führt dazu, dass sich die Einwohnerabnahme weniger stark in der Haushaltsentwicklung niederschlägt.

Grundlage für die Wohnungsnachfrageprognose sind der Wohnungsbestand 2011 und der Wohnungsleerstand 2011 sowie die Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte. Die folgende Tabelle zeigt, wie sich der Wohnungsbestand und der Wohnungsleerstand (überwiegend durch die realisierten Rückbaumaßnahmen) entwickelt haben, die Veränderung der Einwohnerzahl mit Haupt- und Nebenwohnsitz sowie der durchschnittlichen Haushaltsgröße.

Tabelle 3: Dateninput für die Prognoseberechnungen

Friedenshof	2001	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Wohnungen (WE) gesamt	5941	5163	5061	4944	4907	4844	4785	4831
leere Wohnungen	950	644	601	570	545	505	455	433
Leerstandsquote in %	16,0	12,5	11,9	11,5	11,1	10,4	9,5	9,0
Einwohner (HW+NW)	11.475	10.204	10.144	10.078	9.949	9.802	9.766	9.630
Einwohner Nebenwohnsitz (NW)	642	645	651	646	654	644	630	586
Einwohner Hauptwohnsitz (HW)	10.833	9.559	9.493	9.432	9.295	9.158	9.136	9.044
wohnungsnachfragende Haushalte	4.991	4.519	4.460	4.374	4.362	4.339	4.330	4.398
durchschnittliche Haushaltsgröße	2,23	2,19	2,20	2,23	2,21	2,18	2,18	2,12

Annahmen für die Prognose der Wohnungsnachfrage:

- Die Regelung zur Grundsicherung nach SGB II bleibt wie bisher bestehen (relativ hoher Anteil getrennter Wohnungen für Lebensgemeinschaften).
- Von Seiten der Wohnungsunternehmen sind bis zum Jahr 2015 Rückbaumaßnahmen im Umfang von 171 WE geplant (Totalrückbau). Im Zeitraum von 2016 bis 2020 ist vorgesehen, weitere 70 WE durch etagenweisen Rückbau vom Wohnungsmarkt zu nehmen. Der Rückbau erfolgt dabei ausschließlich im industriellen Wohnungsteilmarkt.
- Der Rückgang der durchschnittlichen Haushaltgröße vollzieht sich nicht mehr in dem Tempo der vergangenen Jahre. 2011 ist gegenüber 2010 die durchschnittliche Haushaltsgröße um 0,06 Personen gesunken. Für den Prognosezeitraum bis 2015 wurde unterstellt, dass die Haushaltsgröße um 0,06 Personen zurückgeht, zu 2020 sinkt sie um weitere 0,03 Personen und zu 2025 um 0,02 Personen.

Ergebnisse der Wohnungsnachfrageprognose

Der Wohnungsbestand in 2011 lag bei 4.831 WE. Die Zahl der leer stehenden Wohnungen belief sich auf 433 WE, das entspricht einer Wohnungsleerstandsquote von 9,0 %. Im industriellen Wohnungsteilmarkt standen dabei 414 WE leer, gemessen an allen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern industrieller Bauweise lag die Leerstandsquote in diesem Bereich bei 11,9 %. Die verbleibenden 19 leeren WE entfielen auf Mehrfamilienhäuser traditioneller Bauweise, die Leerstandsquote verzeichnete hier einen Wert von 3,8 %.

Für die Mobilitätsreserve wurden 3 % vom Wohnungsbestand gesamt angesetzt, das sind 145 WE. Im Ausgangsjahr 2011 ist daher ein Wohnungsüberhang von 288 WE vorhanden. Die Prognoseberechnungen ergaben eine stete Abnahme der wohnungsnachfragenden Haushalte bis zum Jahr 2025, von derzeit 4.398 Haushalten auf 4.337 Haushalte im Jahr 2025.

Durch Rückbau reduziert sich der Wohnungsbestand über die Prognosezeiträume insgesamt um 241 WE und liegt 2025 bei 4.590 WE. Wohnungsneubau wurde im Rahmen der Prognose nicht berücksichtigt.

Wenn die prognostizierte Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte eintreten sollte und der Rückbau wie angenommen erfolgt, sinkt der Wohnungsleerstand bis 2020 ab auf 238 WE. Die Leerstandsquote erreicht 5,2 %. Der Wohnungsüberhang (abzüglich 3 %-Mobilitätsreserve) läge dann bei 100 WE und damit um 188 WE unter dem Niveau des Startjahres. Die deutliche Reduzierung des Über-

hangs gegenüber 2011 ist dabei auf die Rückbaumaßnahmen im industriellen Wohnungsteilmarkt zurückzuführen.

Aufgrund leicht sinkender Haushaltszahl nimmt der Wohnungsleerstand zu 2025 wieder etwas zu und läge bei rund 250 WE. Die Wohnungsleerstandsquote gesamt beträgt demnach 5,5 %. Die Wohnungsleerstände werden dabei vor allem den industriellen Bestand betreffen.

Das heißt, zum Abbau der Wohnungsüberhänge wird Rückbau auch nach 2020 notwendig sein. Das bedeutet aber, dass Handlungsbedarf und Städtebauförderung auch nach 2020 erforderlich ist.

Abbildung 22: Wohnungsnachfrage und Wohnungsüberhang

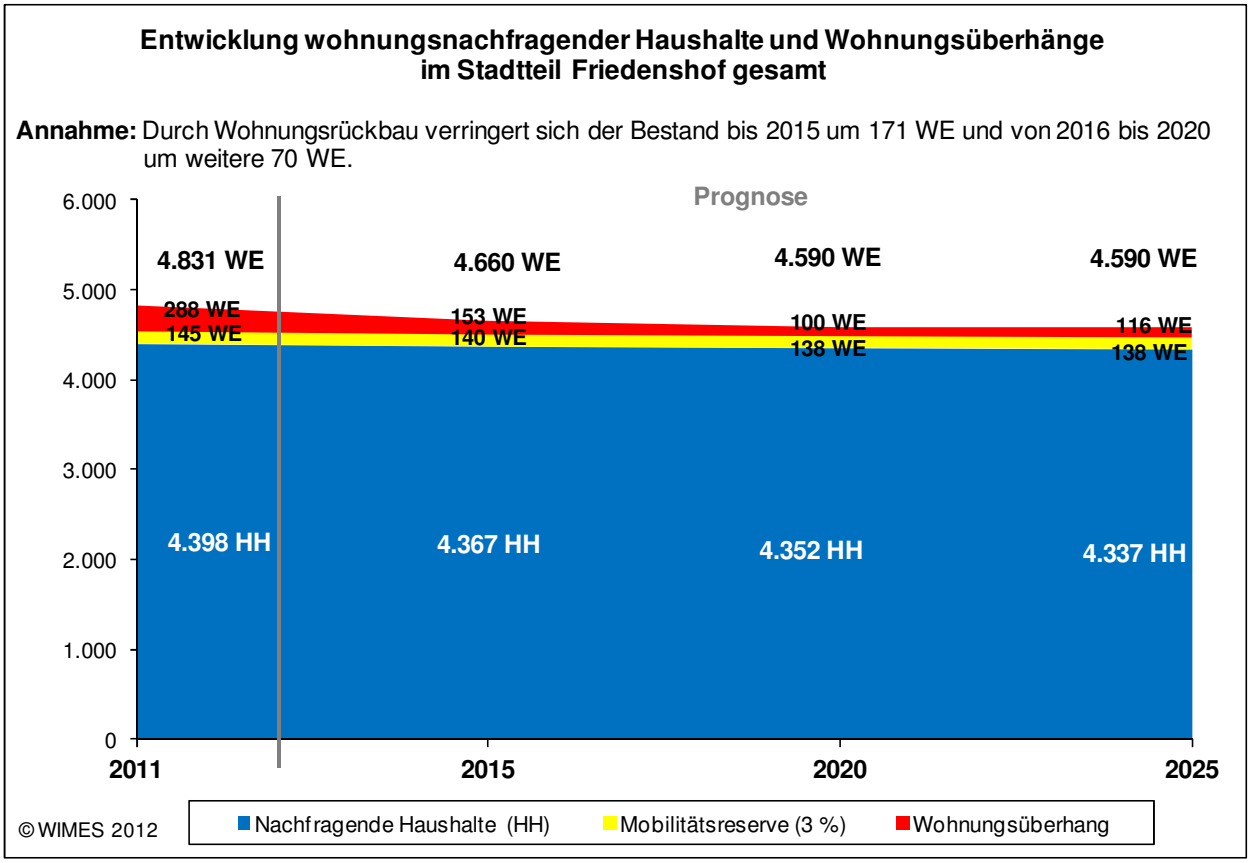


Tabelle 4: Ergebnisse der Wohnungsnachfrageprognose

	Startjahr	Prognose		
	2011	2015	2020	2025
wohnungsnachfragende Haushalte	4.398	4.367	4.352	4.337
Wohnungsbestand	4.831	4.660	4.590	4.590
leere Wohnungen	433	293	238	253
Leerstandsquote in %	9,0	6,3	5,2	5,5

Im Rahmen der jährlichen Fortschreibung des Monitoring Stadtentwicklung wird die Entwicklung des Wohnungsmarktes begleitet und bewertet. Sollte die Entwicklung des Wohnungsmarktes in diesem Teilbereich so verlaufen, wie prognostiziert, ist eine weitere Rückbauplanung der Wohnungsunternehmen erforderlich. Unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Zielausrichtung muss dieser Prozess im Dialog mit den Versorgungsunternehmen und der Hansestadt Wismar erfolgen.

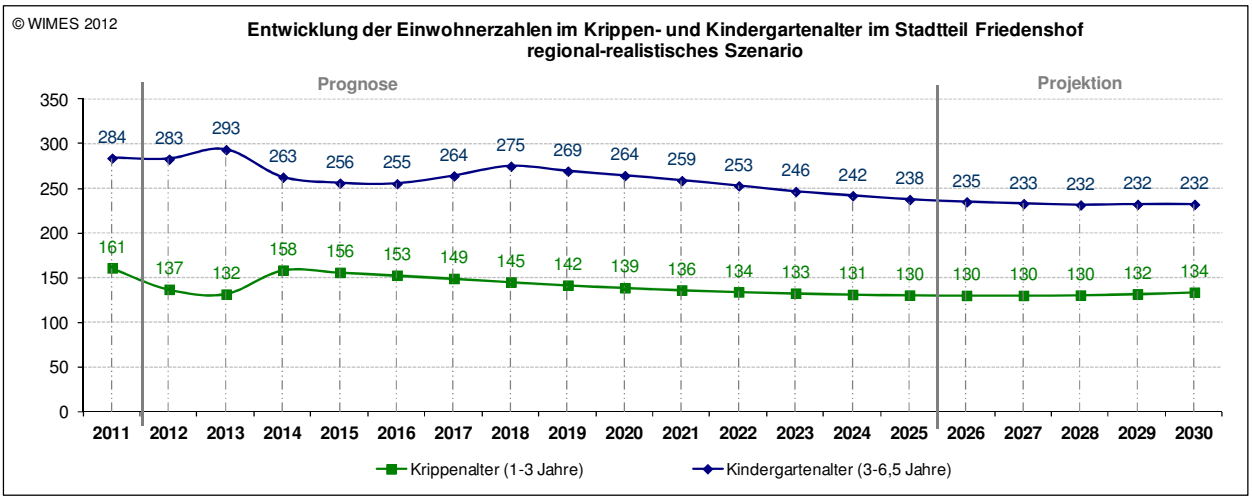
4.3 Entwicklung ausgewählter Zielgruppen sozialer Infrastruktur

Entwicklung der Kinder im Kita-Alter

Wie in der Analyse beschrieben standen 2011 für die Betreuung der 483 Kinder im Alter von 1 bis 6,5 Jahre im Stadtteil Friedenshof insgesamt 204 Plätze (63 Krippen- und 141 Kindergartenplätze) zur Verfügung, das entspricht einem Versorgungsgrad von nur 46 Plätzen je 100 Kinder. Die Belegungsquote erreichte einen Wert von 91,2 %.

Entsprechend der Bevölkerungsprognose ergibt sich für die Zahl der Kinder von 1 bis 6,5 Jahre in Friedenshof im Prognosezeitraum eine rückläufige Tendenz. Insgesamt liegt der Verlust von 2011 zu 2025 bei 17,3 %, das sind 77 Personen.

Abbildung 23: Entwicklung der Einwohnerzahlen im Krippen- bzw. im Kindergartenalter im Prognose- /Projektionszeitraum



Für die Kinder im Krippenalter von 1 bis 3 Jahren stellt sich von 2011 zu 2025 ein Verlust um 19,0 % ein, dies sind 31 Personen. Die Zahl der 3-6,5jährigen (Kindergartenkinder) verringert sich um 16,3 % (-46 Personen) bis zum Ende des Prognosezeitraumes. Im Projektionszeitraum 2025 bis 2030 ist insgesamt von einem recht stabilen Niveau der Zahl der Kinder im Kita-Alter auszugehen.

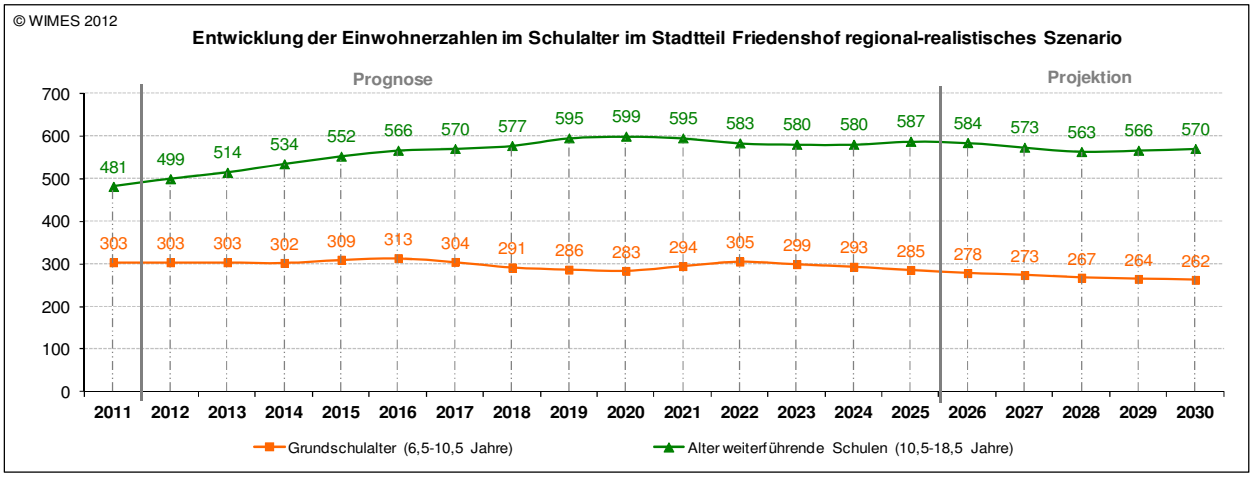
Entwicklung der Kinder im Schulalter

Die Bevölkerungsprognose verweist für die Einwohnerzahl im Grundschulalter (6,5 bis 10,5 Jahre) im Prognosezeitraum bis 2025 auf einen leichten Verlust um 5,9 %, damit liegt die Zahl der Grundschulkinder im Jahr 2025 voraussichtlich um 18 Personen unter dem heutigen Niveau.

Demgegenüber steigt die Einwohnerzahl im Alter von 10,5 bis 18,5 Jahren, d. h. die potenziellen Schüler weiterführender Schulen, im Prognosezeitraum zunächst bis 2020 stetig, danach verläuft die Entwicklung leicht schwankend. Insgesamt ist von 2011 zu 2025 ein Zuwachs von 22,0 % zu verzeichnen, dies entspricht 106 Personen.

Im Projektionszeitraum 2025 bis 2030 ist sowohl für das Grundschulalter als auch das Alter weiterführender Schulen eine geringfügig rückläufige Tendenz festzustellen (siehe folgende Abbildung).

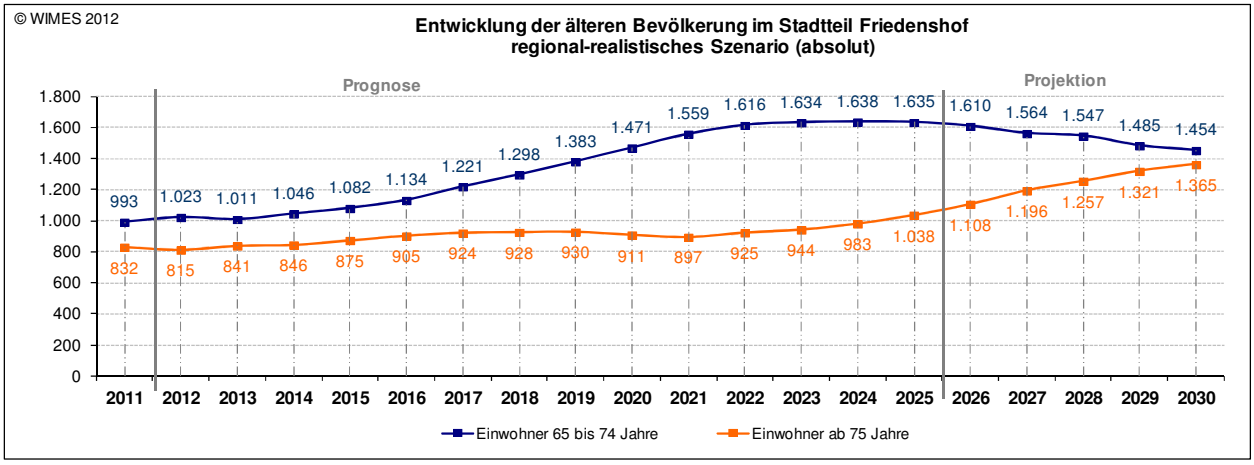
Abbildung 24: Einwohner im Grundschulalter und Alter weiterführender Schulen im Prognose- /Projektionszeitraum



Entwicklung der älteren Bevölkerung

Für die Einwohner von 65 bis 74 Jahren ergibt sich von 2011 zu 2025 ein erheblicher Zuwachs um 64,7 %, das sind rund 640 Personen. Bei den Personen ab 75 Jahre verläuft die Entwicklung im Prognosezeitraum leicht schwankend. Insgesamt ist von 2011 zu 2025 ein Zuwachs von „nur“ 24,8 % zu verzeichnen, dies entspricht rund 206 Personen.

Abbildung 25: Einwohner im Alter von 65-74 Jahren und ab 75 Jahre



Für die <u>pflegebedürftige ältere Bevölkerung</u> stehen gegenwärtig in Friedenshof insgesamt 324 Plätze in zwei vollstationären Pflegeeinrichtungen zur Verfügung. Im Bereich betreutes bzw. altersgerechtes Wohnen ist eine Kapazität von 60 WE 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 Friedenshof 832 Personen im Alter von 75 Jahre und älter. Rein rechnerisch würde der Bedarf bei 166 Plätzen liegen. Demgegenüber steht ein Angebot von derzeit insgesamt 444 Plätzen, bei einer durchschnittlichen Belegung der WE im betreuten bzw. altersgerechten Wohnen von 1,5 Personen. Damit wäre der Bedarf nur bezogen auf die in Friedenshof lebende Bevölkerung gedeckt. Die Einrichtungen erfüllen aber auch Versorgungsfunktionen für umliegende Stadtteile.

5 Entwicklungskonzept

Für die Hansestadt Wismar haben die Stadtteilgebiete Friedenshof I und II als Wohnstandort eine zentrale Bedeutung. In den vergangenen Jahren sind insbesondere im Friedenshof II durch umfangreiche Rückbaumaßnahmen große Flächen beräumt worden und damit Teile der städtebaulichen Struktur „verschwunden“. Auch im Friedenshof I wurden durch Rückbau Quartiere entdichtet, die ursprüngliche Struktur ist insgesamt jedoch noch vorhanden.

Ziel der Entwicklung in den nächsten 15 Jahren muss der Erhalt und die weitere städtebauliche Qualifizierung dieses Wohngebiets sein.

5.1 Ziele, Handlungsfelder und Schwerpunkte

Strategische Ziele

Zur langfristigen Stabilisierung des Stadtteils wurden folgende strategische Ziele festgelegt:

- Nachhaltige Stärkung des Stadtteils als Wohnstandort und Erhalt eines ausreichenden Bestandes an einfachem, bezahlbarem Wohnraum
- Neuordnung öffentlicher Bereiche unter Nutzung der Naturraumpotenziale
- Sanierung der Bildungseinrichtungen und Schaffung von neuen Kommunikationsstrukturen
- Sicherung und Stärkung der (Nah-)Versorgungsfunktion

Handlungsfelder

Entsprechend der genannten Problemlagen wurden für die Umsetzung des integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes Friedenshof I und II sowie für die Erreichung der strategischen Ziele folgende Handlungsfelder festgelegt:

- Handlungsfeld 1 – Städtebau und Wohnen
- Handlungsfeld 2 – Infrastruktur und Naturraum
- Handlungsfeld 3 – Bildung, Freizeit und Kommunikation

Entwicklungsziele

Innerhalb der Handlungsfelder ergeben sich folgende Entwicklungsziele:

<u>Handlungsfeld 1 – Städtebau und Wohnen</u>

- Verbesserung der stadtteilräumlichen Qualitäten durch Wiederbebauung der freigewordenen Flächen nach Gebäuderückbau für alle Generationen und Nutzergruppen
- Stärkung der Wohnfunktion durch Fortsetzung der Sanierung

<u>Handlungsfeld 2 – Infrastruktur und Naturraum</u>

- Fortsetzung der Sanierung öffentlicher Erschließungsanlagen mit dem Ziel der Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Sicherung und Stärkung der (Nah-)Versorgungsfunktion als Nahversorgungszentrum für den unmittelbaren Nahbereich durch Erhalt einer wohnungsnahen Grundversorgung
- Anpassung sozialer Infrastruktur durch bauliche Aufwertung

Handlungsfeld 3 – Bildung, Freizeit und Kommunikation

- Erhalt der bestehenden Sport- und Freizeitangebote sowie Qualifizierung der Lernbedingungen durch Sanierung, Aufwertung und Ausbau
- Verbesserung der Kommunikationsstruktur durch regelmäßigen Dialog zwischen Wohnungsunternehmen, Versorgungsunternehmen und der Hansestadt Wismar

5.2 Maßnahmen zur Zielerreichung

Den übergeordneten Leitzielen und Handlungsfeldern mit ihren Entwicklungszielen wurden stadtteilbezogene Maßnahmen/Projekte zur Zielerreichung zugeordnet.

Aufbauend auf dem Städtebaulichen Rahmenplan, 2. Fortschreibung, den Planungen der Wohnungsunternehmen sowie der Versorgungsträger, den aufgestellten Bebauungsplänen und den Erkenntnissen des Monitoring 2012 sowie der Prognosen bis 2025 werden für diesen Planungszeitraum folgende Maßnahmen vorgesehen:

Handlungsfeld 1 – Städtebau und Wohnen

- Wohnungsrückbau

  Totalrückbau im Jahr 2012 Willi-Bredel-Weg 2,4,6 mit 40 WE und Erich-Weinert-Promenade 59,61,63 mit 30 WE.

  Weiterer Totalrückbau im Zeitraum bis 2015 Auf der Helling 4/5 mit 25 WE, Erich-Weinert-Promenade 65,67,69 mit 45 WE und Hanns-Rothbarth-Straße 13-15 mit 30 WE sowie Rückbau des Verbinderbaus Erich-Weinert-Promenade 36-42 mit einer WE.

  Etagenweiser Rückbau im Zeitraum von 2016 bis 2020 Sella-Hasse-Straße 1,3,5,7 um 18 WE, Sella-Hasse-Straße 14,16,18 um 14 WE, Ossietzkyallee 7,9,11 um 12 WE, Hanns-Rothbarth-Straße 18,19,20 um 12 WE und Hanns-Rothbarth-Straße 21,23 um 14 WE.

- Ankerplatz

  Auf der durch Rückbau freigelegten Fläche wird derzeit auf der Grundlage eines Bebauungsplanes eine Neubebauung mit Einfamilienhäusern realisiert.

- Zum Leuchtfeuer / Fischerpier / Zum Netzboden

  Das ca. 7 ha große Gebiet, das im Rahmen des Stadtumbauprozesses komplett beräumt wurde, besitzt erhebliches Entwicklungspotential. Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Schulen und Kindereinrichtungen, Hanse-Klinikum, Nahversorger), bieten gute Voraussetzungen für die Entwicklung eines integrierten Wohnquartiers. Mit der Nähe zu Erholungs- und Freizeitbereichen (Wohnpark, Bürgerpark, Wonnemar etc.) und zur Altstadt (über den ÖPNV und Fuß- und Radwegeverbindungen) sind sehr gute Rahmenbedingungen für die Entwicklung dieses Standortes für eine künftige individuelle Wohnbebauung gegeben.

  Entwicklungskonzept gem. Bebauungsplan:

  Für das gesamte Gebiet wurde ein Bebauungsplan mit dem Ziel aufgestellt, diesen Bereich neu zu ordnen und wieder zu einem attrakti-

ven Stadtteil werden zu lassen. Der Bebauungsplan sieht in unmittelbarer Nachbarschaft zu der vorhandenen fünfgeschossigen Bebauung im Süden den Bau von Stadtvillen mit zwei bis drei Geschossen und zwei bis sechs Wohnungen vor, in den übrigen Bereichen ist eine Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Eigenheimen (Einzel- und Doppelhäuser) geplant. An der Störtebeker Straße, gegenüber dem Klinikum, ist eine Vorbehaltsfläche für eine mögliche Erweiterung des Klinikums eingeordnet. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, eine lockerere Bebauung in offener Bauweise mit einem hohen Anteil an Freiflächen zu realisieren.

Beispiele für eine künftige Bebauung könnten sein:

Stadtvillen

Mehrgenerationswohnen

Einfamilien-, Doppelhäuser

Da das bestehende Baurecht bisher nicht zu baulichen Entwicklungen in diesem Bereich geführt hat, wird empfohlen, weiterführend gemeinsam mit den Eigentümern die Voraussetzungen für eine schrittweise Realisierung zu entwickeln.

- Untersetzung des städtebaulichen Rahmenplanes durch Nachnutzungskonzepte für Rückbauflächen durch die Eigentümer und gegebenenfalls Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere an städtebaulich bedeutsamen öffentlichen Bereichen (Promenaden)

Handlungsfeld 2 – Infrastruktur und Naturraum

- Bereich westliche Erich-Weinert-Promenade

  Die Fußgängerpromenade bildet die zentrale Achse im westlichen Teil Friedenshof I, sie wurde vollständig umgestaltet zu einer grünen Zone mit Aufenthaltsbereichen. Die beidseitig der Promenade gelegenen Strukturen sind durch bereits erfolgten und derzeit geplanten Rückbau „aufgebrochen". Die direkt an diesem Abschnitt der Promenade gelegenen Wohnblöcke sind nur unzureichend angebunden. Aus städtebaulicher Sicht sind folgende Maßnahmen in diesem Bereich notwendig:

  - Pflege und Auslichtung der Promenade (keine Angsträume)
  - Anbindung der ungenügend erschlossenen Gebäude durch Wohnwege durch die jeweiligen privaten Grundstückseigentümer
  - Errichtung privater Kfz-Stellplätze

- Bereich mittlere Erich-Weinert-Promenade

  Der öffentliche Bereich der Promenade ist ungestaltet und desolat. Südlich davon befindet sich eine beräumte Fläche (Rückbau Schule, derzeit Grün) und die unsanierte B.-Brecht-Schule. Der nördlich gelegene Bereich wird geprägt durch leer stehende, desolate Substanz (Kaufhalle, Wohnheim, teilweise ehemalige Mensa, teilweise kleinteilige Bebauung), verwilderte Grünbereiche und ungestaltete befestigte Hofflächen. Nach dem Umzug der B.-Brecht-Schule zum Schulzentrum Am Ankerplatz entsteht mit dem unsanierten und dann leer stehenden Schulgebäude ein weiterer Missstand in diesem Bereich. Die gesamte zentrale Fläche im Gebiet Friedenshof I (zwischen Sportplatz und „Wonnemar", einschließlich Sporthalle und Einkaufszentrum) muss als Gebiet mit großem Handlungsdruck / Neuordnungsbedarf eingestuft werden. Für diesen Bereich gibt den Entwurf für ein städtebauliches Konzept, der als Grundlage zur Aufstellung eines künftigen Bebauungsplanes dienen kann. Aufgrund der bisher nicht erfolgten baulichen Entwicklung wird auch hier empfohlen, einen erneuten Diskussionsprozess zu initiieren um eine schrittweise Aufwertung / Neuordnung zu erreichen.

  Entwicklungsansätze:

  - Abbruch der Bertolt-Brecht-Schule, Neubebauung des beräumten Grundstückes und der angrenzenden Grünfläche mit Stadtvillen,
  - Instandsetzung / Umbau der ehem. Mensa zur weiteren Nutzung als Studentenklub / Jugendeinrichtung,
  - Abbruch des Wohnheims und der Kaufhalle, Neubebauung der Fläche mit einer ergänzender Einzelhandelseinrichtung,
  - Schaffung eines Parkplatzes für die angrenzenden Nutzungen,
  - Instandsetzung der leer stehenden kleinteiligen Bebauung an der Promenade, Nachnutzung der leer stehenden Objekte

- Hanns-Eisler-Straße

  Für den Bereich Hanns-Eisler-Straße sind der Ausbau und die Umgestaltung der Erschließungsanlagen einschließlich der Nebenanlagen vorgesehen.

- Kapitänspromenade

  Durch den Rückbau von zwei Blöcken wurde die geschlossene Struktur aufgebrochen. Die Anbindung der südlich der Kapitänspromenade gelegenen Bebauung ist unbefriedigend. Hier bedarf es der Schaffung neuer Wegebeziehungen.
- Klären der Eigentumsverhältnisse Erschließungs- und Nebenanlagen
- Reaktivierung des Leerstandes der ehemaligen Firma Schlecker bzw. Ansiedlung von arrondierenden Angeboten im Stadtteilzentrum Friedenshof
- Bau einer Kita im Bereich Dammhusener Hof (Träger AWO)

Handlungsfeld 3 – Bildung, Freizeit und Kommunikation

- Schulzentrum Am Ankerplatz

  Ziel der Hansestadt Wismar ist die Konzentration der Bildungseinrichtungen im Gebiet Friedenshof an diesem Standort. Zur weiteren Umsetzung dieses Zieles wird derzeit ein weiteres Schulgebäude saniert. Als problematisch stellt sich die verkehrliche Anbindung des Schulzentrums dar, eine neue Erschließung muss geplant und umgesetzt werden.
- Regelmäßige Pflege- und Instandhaltungsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung der Qualität in bestehenden Sport- und Parkanlagen (Sportflächen an der Erich-Weinert-Promenade und Hanns-Rothbarth-Straße, Wohngebietspark etc.) sowie der Promenadengestaltung
- Regelmäßiger Dialog und abgestimmter, langfristig orientierter Planungs- und Kooperationsprozess zwischen Wohnungsunternehmen, Versorgungsunternehmen und der Hansestadt Wismar. Geplant sind halbjährliche Treffen beim Bürgermeister der Hansestadt Wismar.

Siehe zu den künftigen Maßnahmen/Projekten die Zielpyramide und den Maßnahmenplan im Anhang.

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Einwohnerentwicklung im Zeitraum 2000-2011 5
Abbildung 2: Veränderung des Anteils der bis 6jährigen Kinder ... 6
Abbildung 3: Veränderung des Anteils der 6-15jährigen Kinder ... 6
Abbildung 4: Veränderung des Anteils der 15-25jährigen 7
Abbildung 5: Veränderung des Anteils 25-65jährigen 7
Abbildung 6: Veränderung des Anteils der ab 65jährigen 7
Abbildung 7: Veränderung der Altersstruktur im Friedenshof I 8
Abbildung 8: Veränderung der Altersstruktur im Friedenshof II 8
Abbildung 9: Wohnungsleerstand im industriellen Bestand 11
Abbildung 10: Einwohner- und Haushaltsentwicklung 12
Abbildung 11: Zentraler Versorgungsbereich Friedenshof 14
Abbildung 11: Mitteleinsatz nach Förderprogrammen 15
Abbildung 12: Mitteleinsatz im Fördergebiet seit 1993 16
Abbildung 13: Mitteleinsatz im Fördergebiet seit 1993 16
Abbildung 14: Entwicklung Geborener und Gestorbener 17
Abbildung 15: Außenwanderungen nach Altersgruppen 18
Abbildung 17: Realentwicklung und Prognoseannahmen 18
Abbildung 18: Gesamtergebnis und Haupterwerbsalter 19
Abbildung 19: Veränderung nach Altersgruppen 20
Abbildung 20: Veränderung der Bevölkerungsanteile in % 20
Abbildung 21: Alters- und Geschlechtsgliederung 21
Abbildung 22: Wohnungsnachfrage und Wohnungsüberhang 23
Abbildung 23: Prognose Krippen- /Kindergartenalter 24
Abbildung 24: Prognose Grundschule/weiterführende Schulen ... 25
Abbildung 25: Prognose 65-74jährige und ab 75 Jahre 25

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Faktoren der Veränderungen im Wohnungsbestand 9
Tabelle 2: Rückbaugeschehen nach Jahren 9
Tabelle 3: Dateninput für die Prognoseberechnungen 22
Tabelle 4: Ergebnisse der Wohnungsnachfrageprognose 23