Integriertes Stadtentwicklungskonzept

2. Fortschreibung

ISEK – TEIL B
WISMAR OST
Kagenmarkt

HANSESTADT
wismar

Impressum

ISEK der Hansestadt Wismar

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

TEIL B: Stadtteilkonzept Wismar Ost/Kagenmarkt

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 Analyse der sozioökonomischen, wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklung 6

2.1 Einwohnerentwicklung 6

2.2 SV-Beschäftigung und Arbeitslosigkeit 9

2.3 Wohnungswirtschaftliche Entwicklung 10

2.4 Soziale Infrastruktur 13

2.5 Einzelhandelsgrundversorgung 14

2.6 Zusammenfassung Bestandsanalyse 15

3 Analyse der finanziellen Inputs 16

4 Prognosen bis zum Jahr 2025 , Projektion bis 2030 für den Stadtteil Wismar Ost gesamt 18

4.1 Einwohnerprognose 18

4.2 Prognose der Wohnungsnachfrage und der Leerstände 22

4.3 Entwicklung ausgewählter Zielgruppen sozialer Infrastruktur 24

5 Entwicklungskonzept 27

5.1 Ziele, Handlungsfelder und Schwerpunkte 29

5.2 Maßnahmen zur Zielerreichung 30

Tabellen- und Abbildungsverzeichnis 32

Anhang:

Karte 1: Wohnungsrückbau

Karte 2: Sanierungsstand der Gebäude

Karte 3: Eigentümerstruktur

Karte 4: Wohnungsleerstand

Zielpyramide

Plan 1: Maßnahmenplan

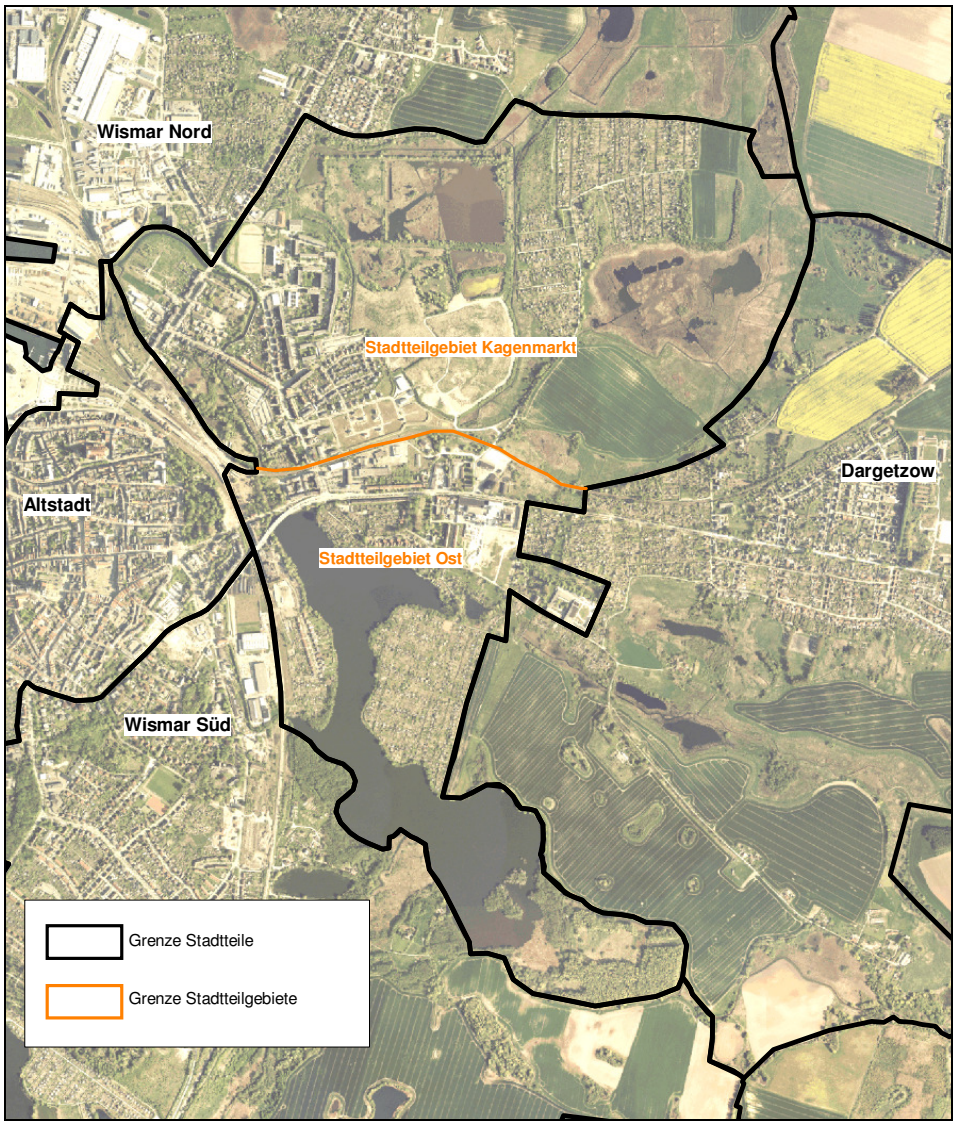
Achtung: Für die Bestandsanalysen wurden ausschließlich Daten der kommunalen Statistikstelle der Hansestadt Wismar und der Wohnungsunternehmen verwendet. Die privaten Gebäudebestände wurden durch Vor-Ort-Begehungen durch das Büro Wimes aufgenommen. Der Datenstand für die Analysen ist der 31.12.2011!

Kapitel 1
Einleitung

1 Einleitung

Entsprechend der Kommunalen Gliederung der Hansestadt Wismar wird der Stadtteil Wismar Ost in die Stadtteilbezirke Wismar Ost und Kagenmarkt unterteilt. Dementsprechend werden hier die zu untersuchenden Stadtteilgebiete festgelegt. Der Stadtteil Wismar Ost ist unmittelbar östlich der Altstadt gelegen, getrennt von dieser durch die Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG. Der Stadtteil Wismar Ost ist ein Wohngebiet mit verschiedenen Bauformen. 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. Für das Stadtteilgebiet Kagenmarkt sind vor allem industriell gefertigte Wohngebäude kennzeichnend.

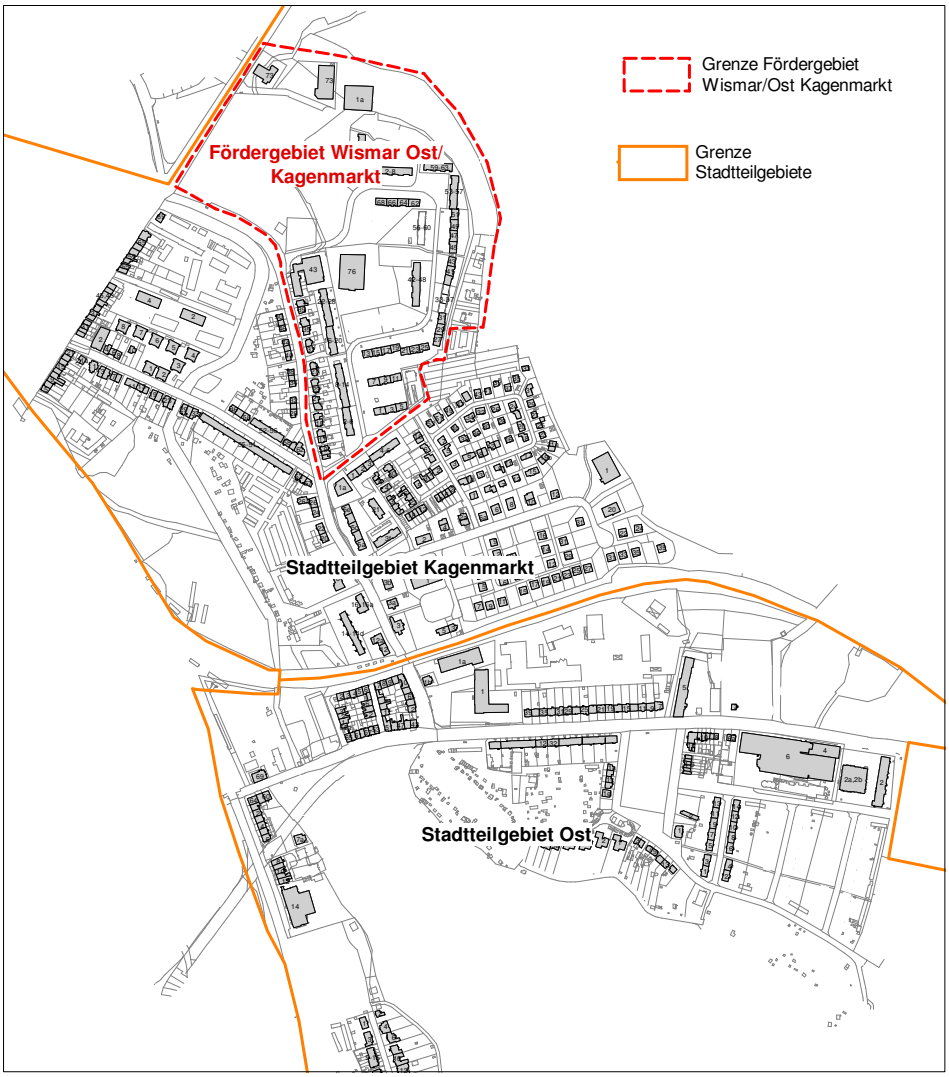
Insbesondere die Großwohnsiedlung Kagenmarkt weist aufgrund der engen und mehrgeschossigen Bebauungsstrukturen eine sehr große Bevölkerungskonzentration auf.



Aufgrund der schon längerfristig bekannten und sich weiter zuspitzenden Entwicklungsprobleme ist Wismar Ost als Stadtentwicklungsgebiet mit Handlungsdruck im Rahmen der integrierten Stadtentwicklung eingeordnet. Seit langer Zeit war die Stadt bemüht, für den Stadtteil Städtebaufördermittel einzuwerben.

- Im März 2000 bemühte sich die Hansestadt Wismar um Aufnahme des Stadtteils Wismar Ost in ein Förderprogramm. Es wurde über das Wirtschaftsministerium ein Antrag an die Europäische Kommission um Aufnahme in das Programm der Gemeinschaftsinitiative URBAN II für Interventionen des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung gestellt. Die Entscheidung fiel damals zugunsten der Stadt Neubrandenburg aus.
- Die Prioritäten der Maßnahmen und Projekte sind dann im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Wismar im Rahmen des Bundeswettbewerbes „Stadtumbau Ost“ im Jahr 2002 festgelegt worden. Es wurde das erste Integrierte Handlungskonzept für die Gesamtstadt und Teilgebiete erarbeitet. Mit Hilfe ausgewählter Indikatoren, die sich an der Zielstellung des Programms „Stadtumbau Ost“ orientieren, erfolgten eine reale Bestandsaufnahme und die Analyse der Ist-Situation als Voraussetzung für die Erarbeitung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes. Neben dem Stadtteil Friedenshof wurde der Stadtteil Wismar Ost damals schon als Umstrukturierungsgebiet für den Stadtumbau mit sozioökonomischem Handlungsdruck eingestuft.
- Im Jahr 2002 wurde Wismar Ost in das Programm „Stadtumbau Ost“ mit dem Programmteil Rückbau aufgenommen. Seit dieser Zeit sind 473 WE durch Rückbau vom Wohnungsmarkt genommen worden.
- Die erste Fortschreibung des ISEK der Hansestadt Wismar im Jahr 2005 erfolge auf der Grundlage der im Jahr 2002 erarbeiteten Methodik zur Klassifizierung von städtischen Teilgebieten nach Entwicklungszielen. Die Entwicklung zeigte, dass sich der Handlungsdruck in Wismar Ost erhöht hat. Der Stadtteil Wismar Ost wurde wiederholt als Umstrukturierungsgebiet mit sozioökonomischem Handlungsbedarf und teilräumigem 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. Das 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. Der Städtebaulich Rahmenplan Wismar Ost wurde am 24.04.2008 unter der Drucksachen-Nr. 0480-41/08 durch die Bürgerschaft der Hansestadt beschlossen.
- Auf Grund des in den vergangenen Jahren zu verzeichnenden dringenden Handlungsbedarfes aus wohnungswirtschaftlicher und damit verbundener sozialer und infrastruktureller Sicht beantragte die Hansestadt Wismar für das Jahr 2010 die Aufnahme des Kagenmarkts in das Städtebauförderungsprogramm. Dem Antrag auf Bereitstellung von Finanzhilfen wurde durch das Land Mecklenburg-Vorpommern im Juli 2010 mit Aufnahme in das landeseigene Städtebauförderungsprogramm entsprochen. Die Fördergebietsgrenze verläuft wie folgt:

Kapitel 1
Einleitung



Im Ergebnis der 2. ISEK-Fortschreibung für die Gesamtstadt Wismar (Teil A) wurde deutlich, dass im Stadtteil Wismar Ost auch außerhalb des Fördergebietes Kagenmarkt städtebauliche Missstände vorhanden sind, die die Entwicklung des Stadtteilgebietes Kagenmarkt beeinflussen. Insofern wird im Folgenden auch auf das Stadtteilgebiet Ost Bezug genommen.

Kapitel 2
Bestandsanalyse

2 Analyse der sozioökonomischen, wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklung

2.1 Einwohnerentwicklung

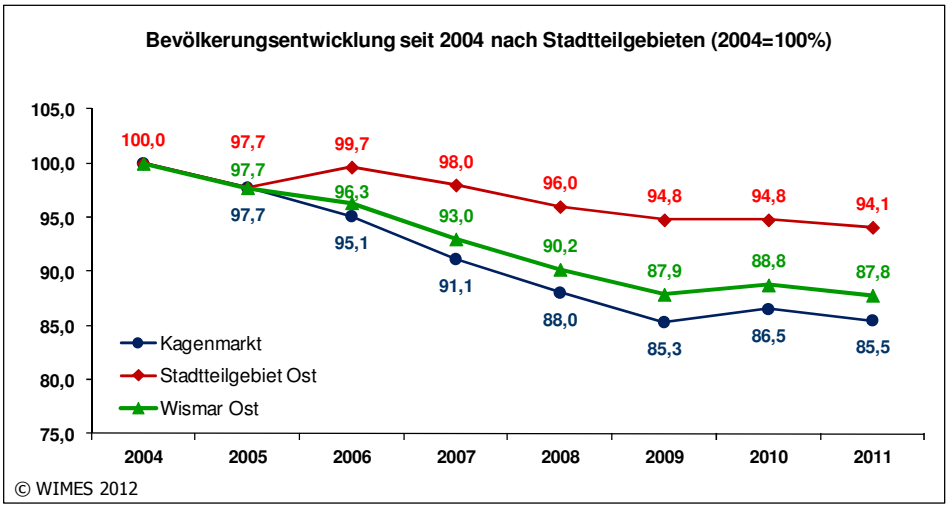
Am 31.12.2011 lag die Einwohnerzahl im Stadtteil Wismar Ost gesamt bei 3.726 Personen. Der Einwohnerverlust im Zeitraum 2004 bis 2011 betrug 12,2 % (-517 Personen).

Etwa 71 % der Einwohner des Stadtteils Wismar Ost entfallen auf das Stadtteilgebiet Kagenmarkt, das waren 2.644 Personen in 2011.

Der Einwohnerverlust im Kagenmarkt lag im Zeitraum 2004-2011 bei 14,5 % (-449 Personen), im Stadtteilgebiet Ost betrug der Verlust im gleichen Zeitraum nur 5,9 % (-68 Personen).

Achtung: Kleinräumige Daten zur Bevölkerungsentwicklung auf Ebene der Stadtteilgebiete Kagenmarkt und Ost des Stadtteils Wismar Ost liegen erst seit dem Jahr 2004 vor!

Abbildung 1: Einwohnerentwicklung in Wismar Ost (2001 = 100 %)



Einwohnerentwicklung nach Altersgruppen im Kagenmarkt

Im Stadtteilgebiet Kagenmarkt haben mit Ausnahme der Senioren ab 65 Jahre, alle anderen gewählten Altersgruppen Verluste im Betrachtungszeitraum zu verzeichnen. Die Zahl der Senioren stieg um 4,2 % an. Der Anteil erhöhte sich um fünf Prozentpunkte auf 27,8 % im Jahr 2011. Bei den Personen im Haupterwerbsalter ist ein Rückgang von 2004-2011 um 19,3 % eingetreten. Der Anteil sank um 2,9 Prozentpunkte auf 49,6 % im Jahr 2011. Am stärksten betroffen von den Einwohnerverlusten war die Gruppe der Jugendlichen von 15 bis 25 Jahren, die Zahl verringerte sich im Betrachtungszeitraum um 29,5 %. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung war um 2,2 Prozentpunkte rückläufig und lag in 2011 bei 10,6 %. Die Zahl der 6-15jährigen verringerte sich um 20,4 %. Der Anteil nahm von 6,5 % in 2004 auf 6,1 % in 2011 ab. Die Zahl der Kinder bis sechs Jahre reduzierte sich von 2004 bis 2011 um 4,3 %. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung konnte sich aufgrund höherer Verluste in anderen Altersgruppen von 5,3 % in 2004 auf 5,9 % in 2011 erhöhen.

Abbildung 2: Veränderung der Altersstruktur 2004 und 2011 (absolut)

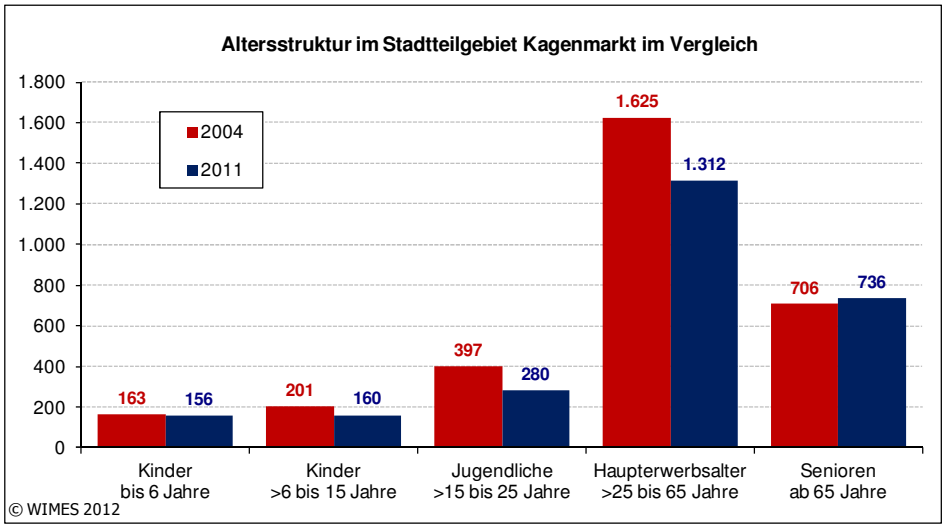


Abbildung 3: Veränderung der Anteile nach gewählten Altersgruppen

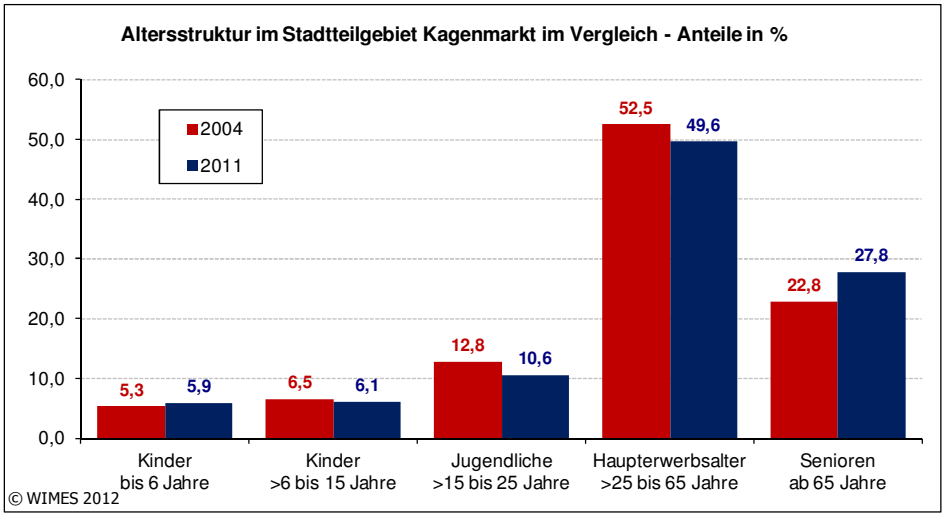
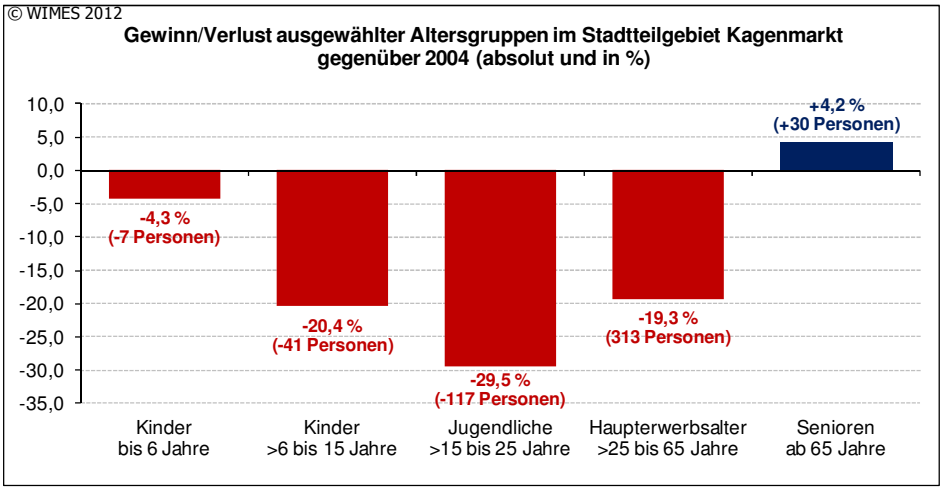
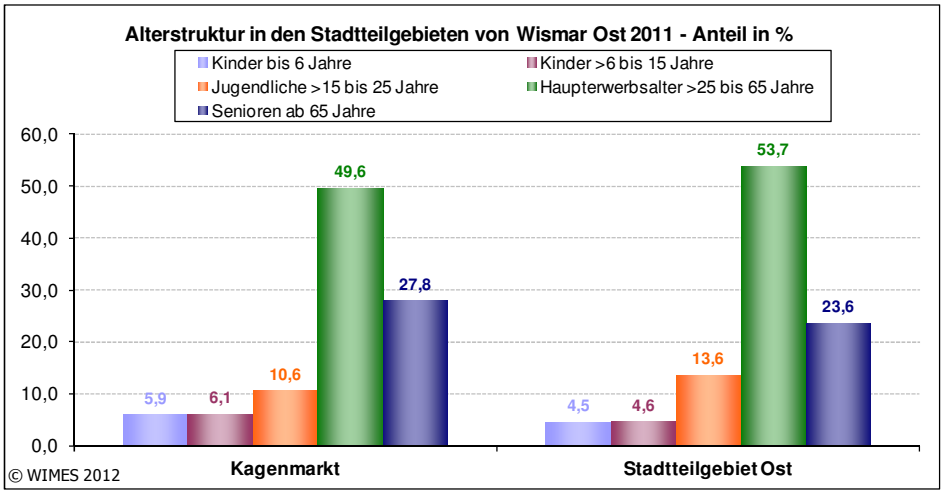


Abbildung 4: Gewinn/Verlust ausgewählter Altersgruppen - Kagenmarkt



Im Vergleich der Stadtteilgebiete Kagenmarkt und Stadtteilgebiet Ost im Jahr 2011 zeigt sich, dass das Stadtteilgebiet Ost durch höhere Anteile der Jugendlichen sowie der Personen im Haupterwerbsalter gekennzeichnet ist. Im Kagenmarkt liegen die Anteile im Kindes- sowie Seniorenalter über dem Durchschnitt des Stadtteilgebietes Ost.

Abbildung 5: Altersstruktur Stadtteilgebiete Wismar Ost im Jahr 2011

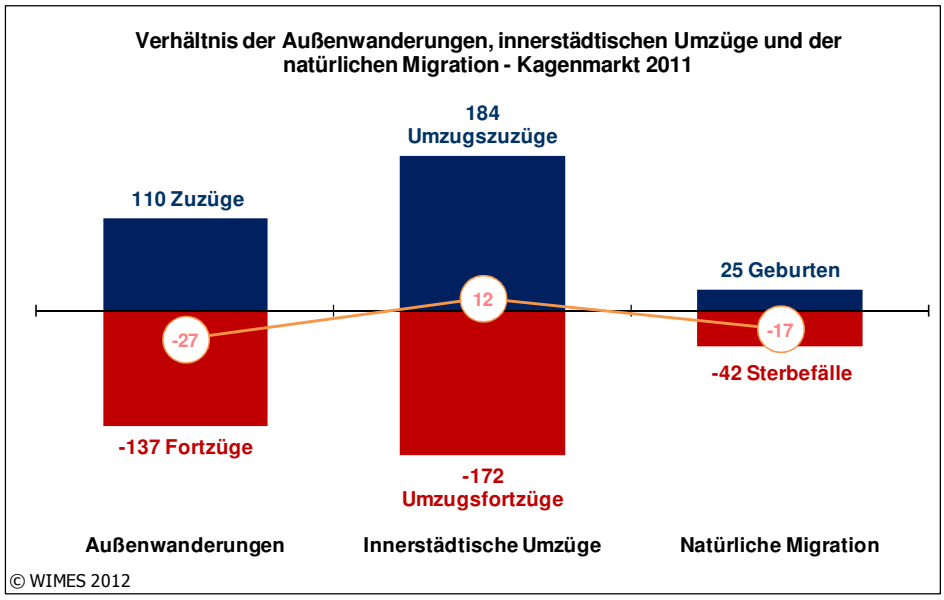


Gründe für die Veränderung der Einwohnerzahl 2011 gegenüber 2010

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.

Die Zahl der Einwohner verringerte sich im Stadtteilgebiet Kagenmarkt von 2010 zu 2011 um 32 Personen. Dieser Verlust ist den negativen Salden der Außenwanderung (-27 Personen) sowie der natürlichen Migration (-17 Personen) im Jahr 2011 geschuldet. Der Positivsaldo der innerstädtischen Umzüge (+12 Personen) schwächte diesen Verlust leicht ab.

Abbildung 6: Wanderungen/natürliche Migration im Kagenmarkt 2011



2.2 SV-Beschäftigung und Arbeitslosigkeit

Achtung: Kleinräumige Arbeitsmarktdaten sind nur für den Stadtteil Wismar Ost gesamt verfügbar.

Im Stadtteil Wismar Ost waren im Jahr 2011 insgesamt 413 Personen arbeitslos, das entspricht einem Anteil von 17,8 % (gemessen am erwerbsfähigen Alter von 15-65 Jahren). Gegenüber dem Vorjahr sind die Zahl um 33 Personen und der Anteil um 1,7 Prozentpunkte gestiegen. Im gesamtstädtischen Vergleich verweist Wismar Ost auf die höchste Arbeitslosenquote. Der Anteil der Personen (gemessen an allen Arbeitslosen), die Leistungen nach SGB II erhielten, lag in 2011 bei 71,9 %.

Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SV-Beschäftigte) an den 15-65jährigen hat von 2002 bis 2005 im Stadtteil Wismar Ost erheblich abgenommen (von 46,1 % auf 42,7 %). 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 die SV-Beschäftigtenquoten lagen deutlich unter denen der Gesamtstadt. Die Gesamtstadt erreichte in 2011 eine SV-Beschäftigtenquote von 52,8 % und der Stadtteil Wismar Ost von 49,6 %.

2.3 Wohnungswirtschaftliche Entwicklung

Wohnungsbestandsentwicklung

Der Wohnungsbestand im Stadtteil Wismar Ost lag in 2011 bei 2.483 WE, das entspricht einem Rückgang gegenüber 2001 um 430 WE. Die Ursachen für die Entwicklung des Wohnungsbestandes gegenüber dem Jahr 2001 können durch Rückbau, Neubau und Veränderungen im Bestand begründet sein. So hat sich in Wismar Ost der Wohnungsbestand insgesamt um 473 WE aufgrund von Rückbau reduziert, davon 143 WE in 2005 und 150 WE in 2006. Diese Rückbaumaßnahmen sind bis zu dem Zeitpunkt im Stadtteilgebiet Ost durchgeführt worden. Die Rückbauten der vergangenen drei Jahre (insgesamt 180 WE) fanden dagegen im Stadtteilgebiet Kagenmarkt statt. Neubau fand im Betrachtungszeitraum 2001 bis 2011 im Stadtteil Wismar Ost insgesamt im Umfang von 55 WE statt. Veränderungen im Bestand führten im Saldo zu einer Verringerung des Bestandes um 12 WE.

Tabelle 1: Wohnungsbestandsentwicklung im Stadtteil Wismar Ost

Entwicklung WE-Bestand			Veränderung seit 2001
31.12.2001	**2002-2011**	**31.12.2011**	
2.926	-12	2.496	-430
	-473		
	55		
	Veränderungen im Bestand		
	Rückbau		
	Neubau		

Tabelle 2: Realisierter Rückbau bis 2011

Wohnungsrückbau	Wismar Ost	Fördergebiet Wismar Ost/ Kagenmarkt	**Wismar Ost gesamt**
2005	143		**143**
2006	150		**150**
2008		60	**60**
2009		90	**90**
2010		30	**30**
realisiert bis 2011	**293**	**180**	**473**

(Siehe Karte 1 mit den Rückbaumaßnahmen im Anhang)

Die folgenden wohnungswirtschaftlichen Auswertungen erfolgen für das jetzige Fördergebiet Wismar Ost/Kagenmarkt im Vergleich zum Stadtteil Wismar Ost gesamt.

Im Fördergebiet Wismar Ost/Kagenmarkt lag der Wohnungsbestand im Jahr 2011 bei 824 WE, davon sind 96 % Mehrfamilienhäuser, die in industrieller Bauweise entstanden.

Tabelle 3: Wohnungsbestand nach Gebäudetyp und Bauweise in 2011

Wohnungsbestand nach Gebäudetyp und Bauweise (absolut)	EFH	MFH-T	MFH-I	W+GH	gesamt
Wismar Ost gesamt	**216**	**1.347**	**866**	**67**	**2.496**
davon: Fördergebiet Wismar Ost/ Kagenmarkt	9	24	791	0	824
Anteil an gesamt	**EFH**	**MFH-T**	**MFH-I**	**W+GH**	
Wismar Ost gesamt	**8,7**	**54,0**	**34,7**	**2,7**	
davon: Fördergebiet Wismar Ost/ Kagenmarkt	1,1	2,9	96,0	0,0	

Im Stadtteil Wismar Ost sind 31,7 % des Wohnungsbestandes in voll sanierten Gebäuden zu finden, weitere 9,7 % sind dem Neubau nach 1990 zuzurechnen. Der Anteil der Wohnungen in unsanierten Gebäuden beträgt Ende 2011 insgesamt im Stadtteil Wismar Ost 3,2 %. Das entspricht 80 WE. Diese entfallen auf das Stadtteilgebiet Ost sowie das übrige Stadtteilgebiet Kagenmarkt. Im Fördergebiet Wismar Ost/Kagenmarkt gibt es keine Wohnungen im unsanierten Gebäudebestand. Der Wohnungsbestand verteilt sich hier zu 30,9 % auf voll sanierte und 69,1 % auf teilsanierte Gebäude (siehe Karte 2 zum Sanierungsstand im Anhang).

Tabelle 4: WE-Bestand nach Sanierungsstand der Gebäude in 2011

Wohnungsbestand nach Sanierungsstand (absolut)	Neubau nach 1990	voll saniert	teil-saniert	un-saniert	gesamt
Wismar Ost gesamt	**242**	**791***	**1.383**	**80**	**2.496**
davon: Fördergebiet Wismar Ost/ Kagenmarkt	0	255	569	0	824
*davon 6 WE in Sanierungsdurchführung					
Anteil an gesamt in %	**Neubau nach 1990**	**voll saniert**	**teil-saniert**	**un-saniert**	
Wismar Ost gesamt	**9,7**	**31,7**	**55,4**	**3,2**	
davon: Fördergebiet Wismar Ost/ Kagenmarkt	0,0	30,9	69,1	0,0	

Eigentümerstruktur

Der überwiegende Teil (44,6 %) der Wohnungen im Stadtteil Wismar Ost entfällt auf private Eigentümer (selbst genutzt oder vermietet). 21,2 % vermietet und verwaltet die Wohnungsbaugesellschaft, 22,7 % die WG Union e.G.. Auch im Stadtteilgebiet Ost sowie dem übrigen Stadtteilgebiet Kagenmarkt entfällt der höchste Anteil der Wohnungen mit je rund 65 % auf private Eigentümer. Im Fördergebiet Wismar Ost/Kagenmarkt sind dagegen mit 40,7 % die meisten Wohnungen der

Wohnungsbaugesellschaft zuzurechnen (Siehe Karte 3 zur Eigentümerstruktur im Anhang).

Wohnungsleerstand

Im Stadtteil Wismar Ost standen 268 Wohnungen in 2011 leer. Das entspricht einem Anteil am Wohnungsbestand von 10,7 %. Im Fördergebiet Wismar Ost/Kagenmarkt lag die Leerstandsquote mit 106 unbewohnten WE bei 12,9 %. Vor Beginn der Rückbaumaßnahmen lag die Leerstandsquote in 2007 noch bei 20,1 % (203 leere WE). Zu berücksichtigen ist, dass im Fördergebiet Wismar Ost/Kagenmarkt 39 leere WE auf ein Gebäude entfallen, welches aufgrund von Rückbau in 2012 bereits 2011 freigezogen war (siehe Karte 4 zum Wohnungsleerstand im Anhang).

Tabelle 5: Wohnungsleerstand 2011

	WE Bestand	leere WE	Leerstands-quote in %
Wismar Ost gesamt	**2.496**	**268**	**10,7**
davon: Fördergebiet Wismar Ost/Kagenmarkt	824	106	12,9

Die meisten leer stehenden Wohnungen im Stadtteil Wismar Ost gesamt sind im Bestand in traditioneller Bauweise errichteter Mehrfamilienhäuser zu finden, gemessen am Gesamtwohnungsbestand ergibt sich für diesen Bereich im Stadtteil Wismar Ost eine Leerstandsquote von 10,8 %. Im Fördergebiet Wismar Ost/Kagenmarkt entfallen dagegen die leeren WE gänzlich auf Mehrfamilienhäuser industrieller Bauweise, die damit eine Wohnungsleerstandsquote von 13,4 % verzeichnen.

Absolut gesehen entfallen die meisten leer stehenden Wohnungen im Stadtteil Wismar Ost auf den teilsanierten Gebäudebestand. Gemessen an allen WE in teilsanierten Gebäuden ergibt sich für den Stadtteil Wismar Ost eine Wohnungsleerstandsquote in diesem Wohnungsteilmarkt von 12,1 %. Für den voll sanierten Bestand ergibt sich im Stadtteil eine Wohnungsleerstandsquote von 4,2 %, in unsanierten Gebäuden stehen 83,8 % der Wohnungen leer.

Im Fördergebiet Wismar Ost/Kagenmarkt beträgt die Wohnungsleerstandsquote im teilsanierten Bestand 15,3 %.

Tabelle 6: Wohnungsleerstand nach Gebäudesanierungsstand in 2011

Wohnungsleerstand nach dem Sanierungsstand der Gebäude (absolut)					
	Neubau nach 1990	voll saniert	teilsaniert	unsaniert	gesamt
Wismar Ost gesamt	**0**	**33**	**168**	**67**	**268**
davon: Fördergebiet Wismar Ost/Kagenmarkt		19	87		106

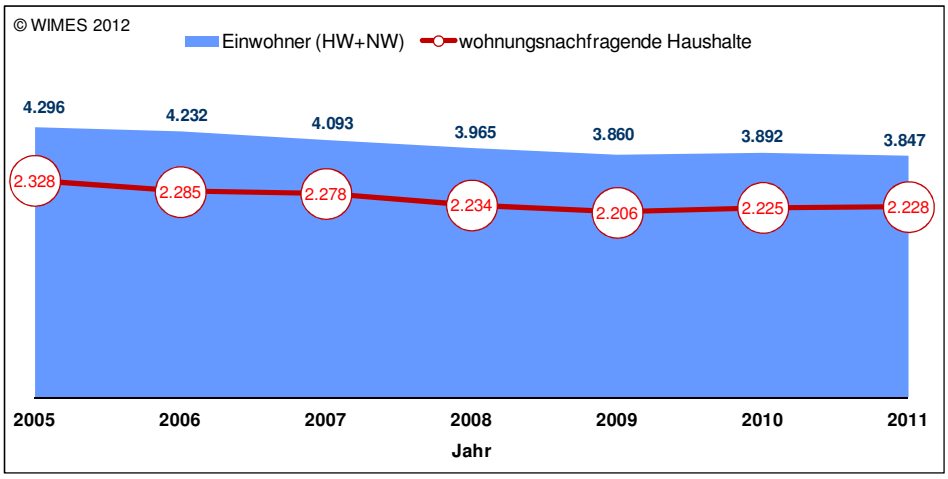
Wohnungsleerstand nach dem Sanierungsstand der Gebäude (Anteil in %)				
	Neubau nach 1990	voll saniert	teilsaniert	unsaniert
Wismar Ost gesamt	**0,0**	**4,2**	**12,1**	**83,8**
davon: Fördergebiet Wismar Ost/Kagenmarkt		7,5	15,3	

Wohnungsnachfragende Haushalte

Zum 31.12.2011 belief sich der Wohnungsbestand im Stadtteil Wismar Ost auf 2.496 WE, davon standen 268 WE leer. Damit lag die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte (Wohnungsbestand gesamt abzüglich leer stehender Wohnungen) bei 2.228 Haushalten.

Wie folgende Abbildung zeigt, ergeben sich im Stadtteil Wismar Ost im Zeitraum von 2005 bis 2011, mit Ausnahme des Jahres 2010, jährliche Einwohnerverluste. Insgesamt ist dabei von 2005 zu 2011 ein Bevölkerungsrückgang mit Haupt- und Nebenwohnsitz von 449 Personen (-10,5 %) festzustellen. Demgegenüber verringerte sich die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte nur um 100 Haushalte (-4,3 %). Zurückzuführen ist diese Entwicklung auf eine Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Lag diese im Jahr 2005 noch bei 1,85 Personen je Haushalt, so sank der Wert zu 2011 auf 1,73 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 7: Einwohner- und Haushaltsentwicklung Wismar Ost



2.4 Soziale Infrastruktur

Kindertageseinrichtungen

Im Stadtteil befinden sich zwei Kindertageseinrichtungen. Diese haben eine Kapazität von insgesamt 297 Plätzen. Das bedeutet, für 100 Kinder im Alter von 1 bis zu 6,5 Jahren standen Ende 2011 192 Kindertagesplätze zur Verfügung, was einen sehr hohen Versorgungsgrad, bezogen auf den Stadtteil, darstellt. Es ist aber zu berücksichtigen, dass die benachbarten Stadtteile Wismar Nord und Dargetzow über keine Kapazitäten im Bereich der Kinderbetreuung verfügen und damit Wismar Ost eine Versorgungsfunktion für diese Stadtteile mit übernimmt. So war die vorhandene Kapazität in 2011 insgesamt mit 93,9 % ausgelastet. Diese hohe Auslastung deutet darauf hin, dass der Bedarf an Kindertagesplätzen wahrscheinlich höher ist als das vorhandene Angebot.

Schulversorgung

Im Stadtteil Wismar Ost steht den Kindern im schulpflichtigen Alter im Bereich der allgemeinbildenden Schulen eine Grundschule zur Verfügung. Das Gebäude der Rudolf-Tarnow-Grundschule in der Talliner Straße wurde erst 2010/11 erbaut, in unmittelbarer Nachbarschaft zum

alten Schulgebäude, dessen Baukörper rückgebaut wurde. Die offizielle Einweihung der Schule fand am 06.05.2011 statt.

Spiel und Sportplätze

Es existieren im Stadtteil 13 Spielplätze mit einer Spielfläche von insgesamt ca. 2.580 m². Im Juni 2011 wurde zudem die Freizeitanlage Kagenmarkt eingeweiht. Auf der Fläche des ehemaligen Tennenbelag-Fußballplatzes an der Kreuzung Poeler Straße/Philosophenweg entstand eine etwa 2,3 ha große neue Sport- und Freizeitanlage mit zahlreichen Angeboten für Kinder, Jugendliche und Erwachsene. Neben einem Kunstrasenplatz (65 x 40 m) für Ballspiele erfolgte die Anlage einer Kunststofflaufbahn von 60 Metern Länge mit Weitsprungeinrichtung für den Schulsport sowie die Errichtung einer Skater-BMX-Anlage. Die Gestaltung der Fläche erfolgte zudem parkartig mit Gruppen hochstämmiger Bäume.

Wohnanlagen für Ältere und Pflegeeinrichtungen

Im Vergleich zur Gesamtstadt ist der Stadtteil Wismar Ost durchschnittlich mit altersgerechten Wohnformen im Verhältnis zu den Senioren versorgt. Es gibt die Wohnanlage im Rabenhof. Hierbei handelt es sich um eine Einrichtung des Altersgerechten Wohnens mit Betreuungsangebot, welche über 68 Wohneinheiten verfügt.

Zu berücksichtigen ist, dass sich 2011 die Seniorenwohnanlage Poeler Straße mit 100 altersgerechten Wohnungen in Bau befand (Fertigstellung 2012/2013). Zudem sind in unmittelbarer Nachbarschaft dazu die Errichtung einer Seniorenresidenz mit 164 vollstationären Pflegeplätzen (in 134 Einzel- und 12 Doppelzimmern) und 36 Wohneinheiten des Betreuten Wohnens geplant.

Übrige Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Stadtteil Wismar Ost befinden sich folgende soziale Einrichtungen:

- ein Wohnheim für Behinderte
- die Kleiderkammer des DRK
- eine Sozialstation für ambulante Pflege

2.5 Einzelhandelsgrundversorgung[1]

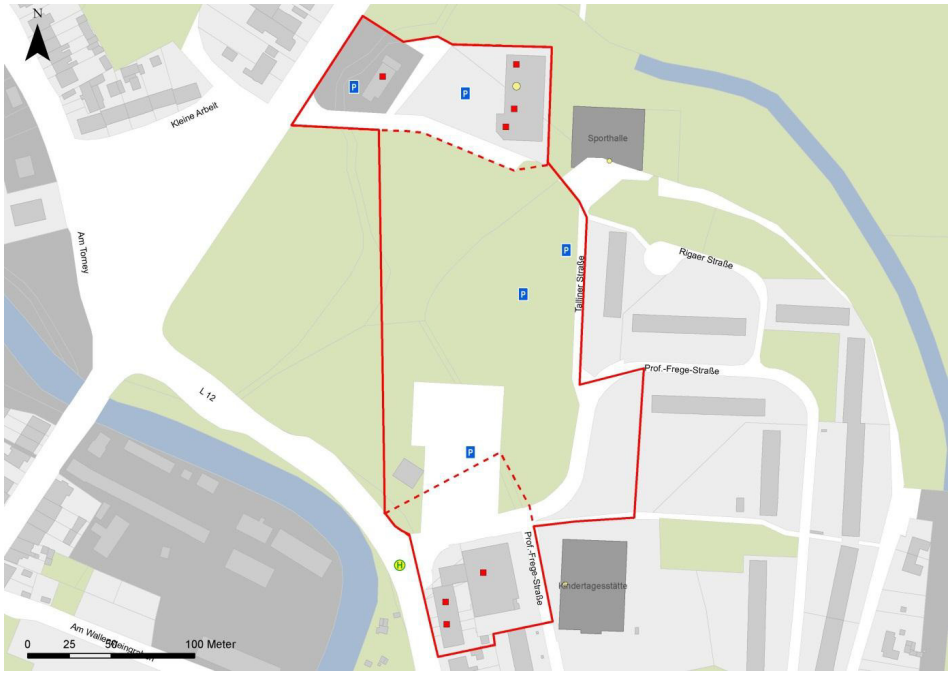
Im Stadtteil Wismar Ost befinden sich ein Stadtteilzentrum sowie ein Nahversorgungszentrum. Insgesamt liegt die Einzelhandelsverkaufsfläche bei rd. 3.800 m², das sind 1.020 m² je 1.000 Einwohner. In der Gesamtstadt Wismar liegt dieser Wert bei 2.235 m² je 1.000 Einwohner. Die Verkaufsfläche im „Food-Bereich“ beträgt rd. 2.300 m², das sind 617 m² je 1.000 Einwohner. In der Gesamtstadt liegt die Fläche im „Food-Bereich“ bei 573 m² je 1.000 Einwohner.

Das Nahversorgungszentrum Kagenmarkt/Poeler Straße bildet derzeit ein bipolares Zentrum, das erst durch die im Bereich Kagenmarkt angestrebte städtebauliche Entwicklung eine funktionale und städtebauliche Verknüpfung erfährt. Im nördlichen Bereich fungiert derzeit ein Lebens-

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

mitteldiscounter (Penny), im südlichen Bereich ein Vollsortimenter (Markant) als prägender Anbieter. Die Angebotsstrukturen werden durch fünf weitere kleinteilige Einzelhandelsbetriebe ergänzt. Die ausschließlich auf den kurzfristigen Bedarfsbereich ausgerichteten Angebotsstrukturen umfassen insgesamt rd. 1.800 m² Verkaufsfläche und werden durch kleinteilige Dienstleistungs- und Gastronomieangebote ergänzt. Das Nahversorgungszentrum übernimmt die Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche, die sich aufgrund der städtebaulichen Entwicklungen im Bereich Kagenmarkt perspektivisch erweitern bzw. verdichten werden.

Abbildung 8: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Kagenmarkt/Poeler Straße



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 Kagenmarkt/Poeler Straße:

- Sicherung und Stärkung der (Nah-)Versorgungsfunktion als Nahversorgungszentrum für den unmittelbaren Nahbereich durch Erhalt einer wohnungsnahen Grundversorgung
- Städtebauliche Aufwertung und Verknüpfung des Zentrumsbereiches im Rahmen der Entwicklungsmaßnahmen Kagenmarkt

2.6 Zusammenfassung Bestandsanalyse

Soziale Spannungsfelder, Bevölkerungsverluste und daraus resultierende Wohnungsleerstände kennzeichnen das Gebiet Kagenmarkt. Trotz bisher durchgeführter Gegenmaßnahmen (Wohnumfeldgestaltung, Gebäudesanierung und Rückbau) konnten diese Entwicklungen bisher nicht entscheidend gestoppt werden. Aufgrund der in der Bestandsanalyse genannten Problemlagen ist dringender Handlungsbedarf in allen drei Bereichen (Sozioökonomie, Wohnungswirtschaft und Städtebau) gegeben. Für die Behebung der Strukturschwäche sind Maßnahmen,

insbesondere bezüglich der Sanierung von Erschießungsanlagen, 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.

3 Analyse der finanziellen Inputs

Im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost, Programmteil Rückbau erfolgte im Stadtteil Wismar Ost seit dem Jahr 2005 bis zum 31.12.2011 ein Rückbau von insgesamt 473 WE, dabei wurden für Rückbaumaßnahmen 1.423.105 € Fördermittel eingesetzt.

Tabelle 7: Geflossene Fördermittel für Wohnungsrückbau

	Stadtteilgebiet Ost	Fördergebiet Wismar Ost/ Kagenmarkt	**Wismar Ost gesamt**
realisierte Abrisse (WE)	**293**	**180**	**473**
m²	**11.704**	**12.015**	**23.718**
Förderung in € bei 60 € je m²	**702.217**	**720.888**	**1.423.105**

Im Fördergebiet Wismar Ost/Kagenmarkt erfolgte in den Jahren 2010 und 2011 der Bau der „Sport und Freizeitanlage“ und der neuen Rudolf-Tarnow-Schule Kagenmarkt (Einweihung war am 06.05.2011).

Die Kosten für die Sport- und Freizeitanlage beliefen sich auf 771.000 €. Die Finanzierung erfolgte mit 366.000 € aus dem Konjunkturpaket II, mit 405.000 € Eigenmitteln der Hansestadt Wismar - wobei davon 52.000 € durch die Wohnungsunternehmen und 7.000 € aus einer Spendenaktion zur Weihnachtszeit über die OZ Wismar eingeworben wurden.

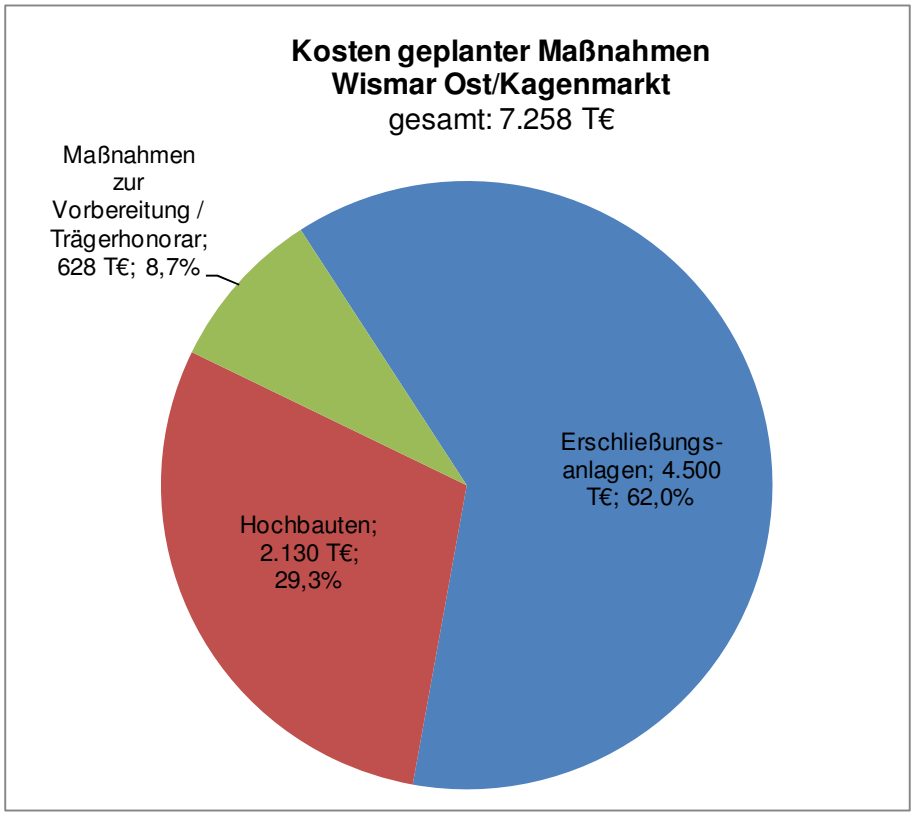
Der teilweise Rückbau mit anschließendem Neubau der Tarnow-Schule mit Sporthalle wurde mit rund 6,34 Mio. € aus dem Kommunalen Aufbaufonds finanziert, davon rund 4,2 Mio. für die Schule.

Für weitere geplante Maßnahmen im Fördergebiet Wismar Ost/Kagenmarkt ergibt sich insgesamt noch ein Finanzierungsbedarf von 7.258 T€, davon mit einem Anteil von 62 % bzw. 4.500 T€ für Erschließungsanlagen.

Tabelle 8: Kosten geplanter Maßnahmen Wismar Ost/Kagenmarkt

Maßnahmen	**Bauabschnitt**	**Teilbauabschnitte (TBA)**	**Realisierungszeitraum**	**Kosten**
Ordnungsmaßnahmen (Erschließungsanlagen)	1. BA	1. TBA: Talliner Straße - Poeler Straße)	2012/2013	700.000,00 €
		2. TBA: Prof-Frege-Straße - Einmündung Talliner Straße / Stellplätze Einkaufseinrichtung / Stichstraßenanschluss / Belieferung Einkaufseinrichtung	2014	950.000,00 €
		3. TBA: Platzgestaltung Prof.-Frege-Straße / Fuß- und Radwege	2015	900.000,00 €
Ordnungsmaßnahmen (Erschließungsanlagen)	2. BA	1. TBA: Prof.-Frege-Straße - Fußwegeverbindung / Rigaer Straße	2016	750.000,00 €
		2. TBA: Prof.-Frege-Straße - Ende Geltungsbereich Bebauungsplan / Mischverkehrsfläche	2017	800.000,00 €
		3. TBA: Gdansker Straße / Fußwegeverbindungen	2018	400.000,00 €
Hochbauten	3. BA	1. TBA: Gemeinbedarfseinrichtungen Hort / Freiwillige Feuerwehr	ab 2013	
		2. TBA: Bebauung am Platz Prof.-Frege-Straße	ab 2015/2016	2.130.000,00 €
Maßnahmen zur Vorbereitung /Trägerhonorar				628.000,00 €
Gesamtmaßnahme				**7.258.000,00 €**

Abbildung 9: Kosten geplanter Maßnahmen Wismar Ost/Kagenmarkt



Kapitel 4
Prognosen

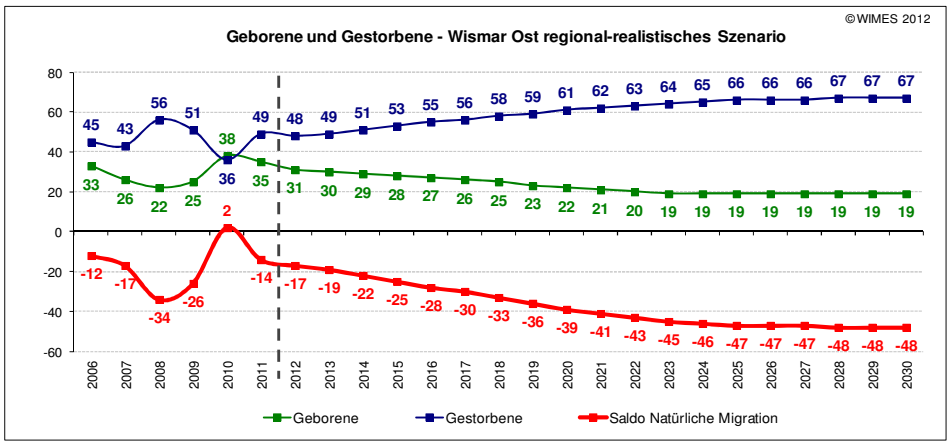
4 Prognosen bis zum Jahr 2025 , Projektion bis 2030 für den Stadtteil Wismar Ost gesamt

4.1 Einwohnerprognose

Annahmen

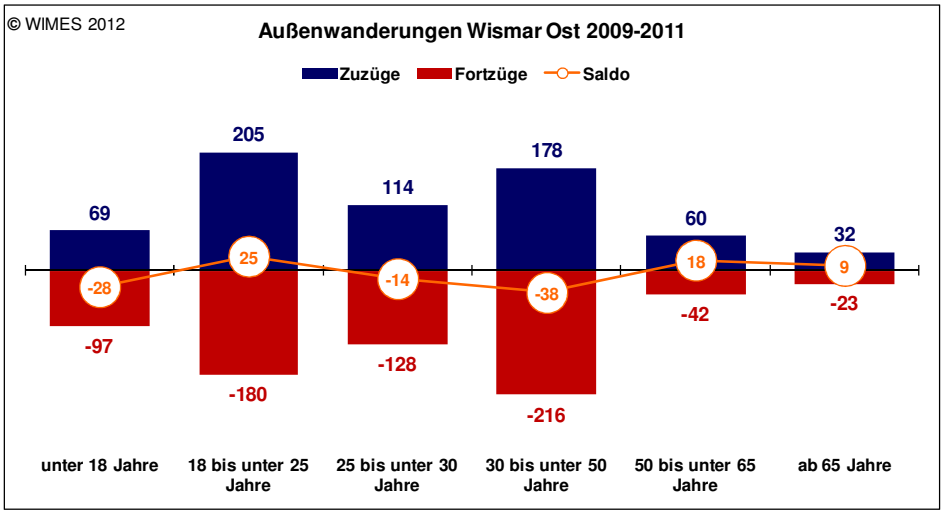
Mit Ausnahme eines geringen Positivsaldos im Jahr 2010, lag die Zahl der Gestorbenen in den letzten Jahren stets über der Zahl der Geborenen, das heißt, der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Wismar Ost fiel zumeist negativ aus. Dieses Verhältnis wird auch im Prognosezeitraum 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 sinken, somit öffnet sich die Schere Geborene:Gestorbene insbesondere im Projektionszeitraum.

Abbildung 10: Entwicklung Geborener und Gestorbener (Prognoseinput)



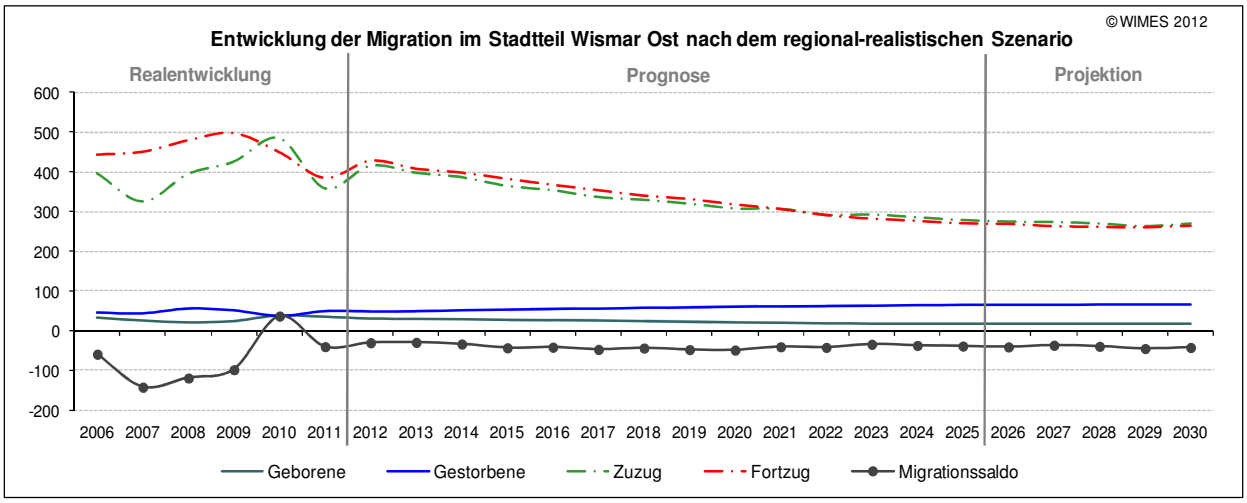
Die Zahl der Fortzüge lag zumeist über der der Zuzüge, d. h. es waren überwiegend Wanderungsverluste zu verzeichnen. Diese Wanderungsverluste sind in den Altersgruppen 25-30 Jahre und 30-50 Jahre eingetreten und demzufolge wanderten auch die Kinder bis 18 Jahre mit den Eltern aus. Die übrigen betrachteten Altersgruppen verweisen auf einen leichten positiven Außenwanderungssaldo.

Abbildung 11: Außenwanderungen nach Altersgruppen (Prognoseinput)



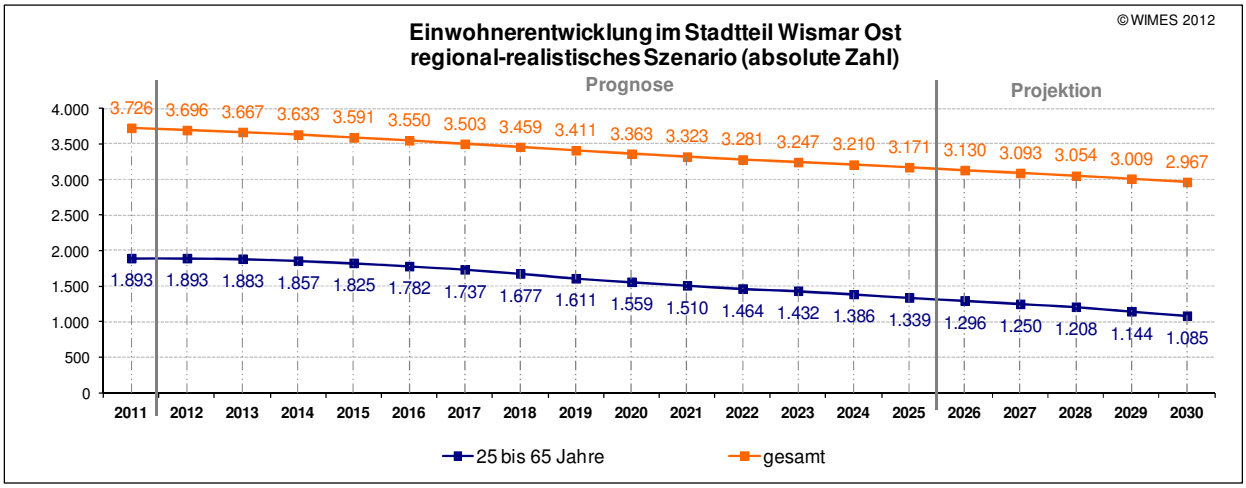
Angenommen wurde bezüglich der Wanderungsbewegungen, dass das Wanderungsvolumen insgesamt im Prognosezeitraum zurückgeht. Dabei werden noch bis 2020 negative Wanderungssalden unterstellt, die allerdings deutlich geringer ausfallen als in den letzten Jahren. Nach 2020 werden dann geringfügige Wanderungsgewinne unterstellt. Die Annahmen zur Entwicklung der Wanderungen im Prognose- sowie Projektionszeitraum beruhen auf potenziellem Wohnungsneubau. Dabei wirkt gerade auch der gute Ausstattungsgrad mit sozialer Infrastruktur als Zuwanderungsmotiv. Der Migrationssaldo gesamt liegt aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung durchweg im negativen Bereich, es treten also jährliche Einwohnerverluste auf.

Abbildung 12: Realentwicklung 2006-2011 und Prognoseannahmen



Nach dem regional-realistischen Szenario wird im Stadtteil Wismar Ost ein Einwohnerverlust von 14,9 % im Zeitraum 2011 bis zum 2025 vorausgesagt. Das entspricht einem Bevölkerungsrückgang um etwa 560 Personen. Im Projektionszeitraum von 2025 bis 2030 verringert sich die Einwohnerzahl um weitere 6,4 %. Die Einwohnerzahl im wirtschaftlich aktivsten Alter (25 bis 65 Jahre) wird sich aber bis 2025 wahrscheinlich um 29,3 % reduzieren, das sind ca. 550 Personen. Für den Projektionszeitraum 2025 bis 2030 wurde eine weitere Bevölkerungsabnahme in dieser Altersgruppe von 19,0 % prognostiziert.

Abbildung 13: Gesamtergebnis und Haupterwerbsalter (Startjahr 2011)



Kapitel 4
Prognosen

Nach Altersgruppen betrachtet, ist mit einem Einwohnerzuwachs von 2011 bis 2025 in der Altersgruppe ab 65jährigen von 17,9 % zu rechnen. Für den Projektionszeitraum 2025 bis 2030 ist von einem weiteren Zugewinn der Zahl der Senioren ab 65 Jahre von 7,4 % auszugehen.

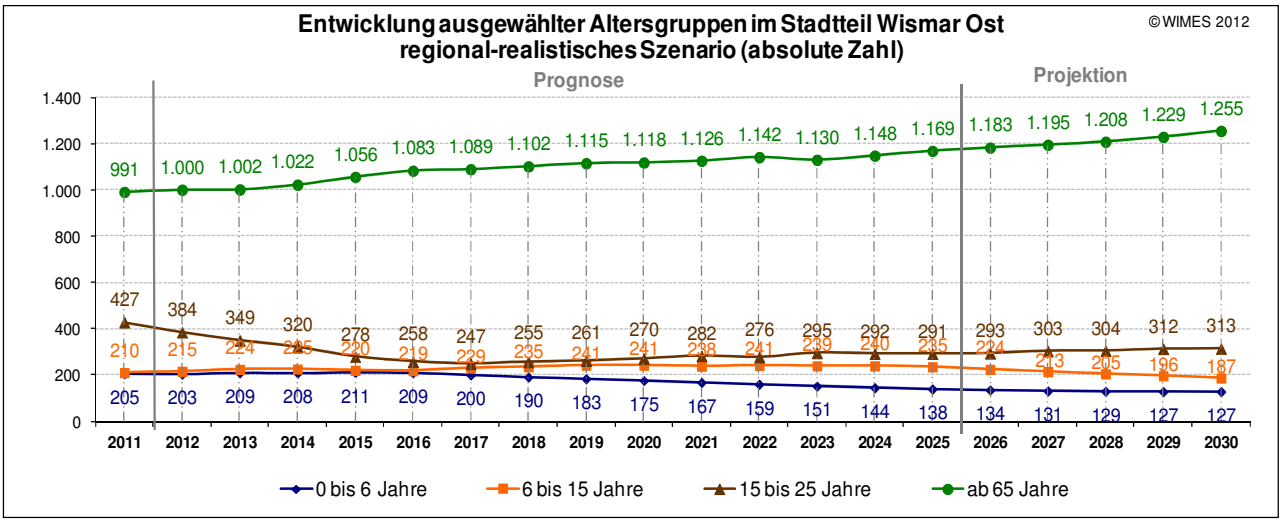
Die Zahl der Kinder im Alter bis sechs Jahre bleibt bis 2015 noch recht stabil, in den Folgejahren setzt eine rückläufige Entwicklung ein. Es ergibt sich im Prognosezeitraum bis 2025 damit ein Verlust von 32,4 %.

Die Zahl der Kinder im Schulalter (6-15 Jahre) verzeichnet im Prognosezeitraum zunächst noch bis 2019 Zugewinne, bleibt dann bis ins Jahr 2024 recht stabil. Danach zeichnen sich bis zum Ende des Projektionszeitraumes leichte jährliche Verluste ab. Damit bewegt sich die Zahl der Kinder im Schulalter im Jahr 2030 um rund 11 % unter dem heutigen Niveau (-23 Kinder).

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 2017 (Tiefpunkt der Entwicklung mit 247 Jugendlichen) um 42,2 % des Ausgangsniveaus ab. Danach steigt die Zahl der Jugendlichen wieder leicht an.

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

Abbildung 14: Veränderung der Einwohnerzahl nach ausgewählten Altersgruppen absolut (Startjahr der Prognose 2011)



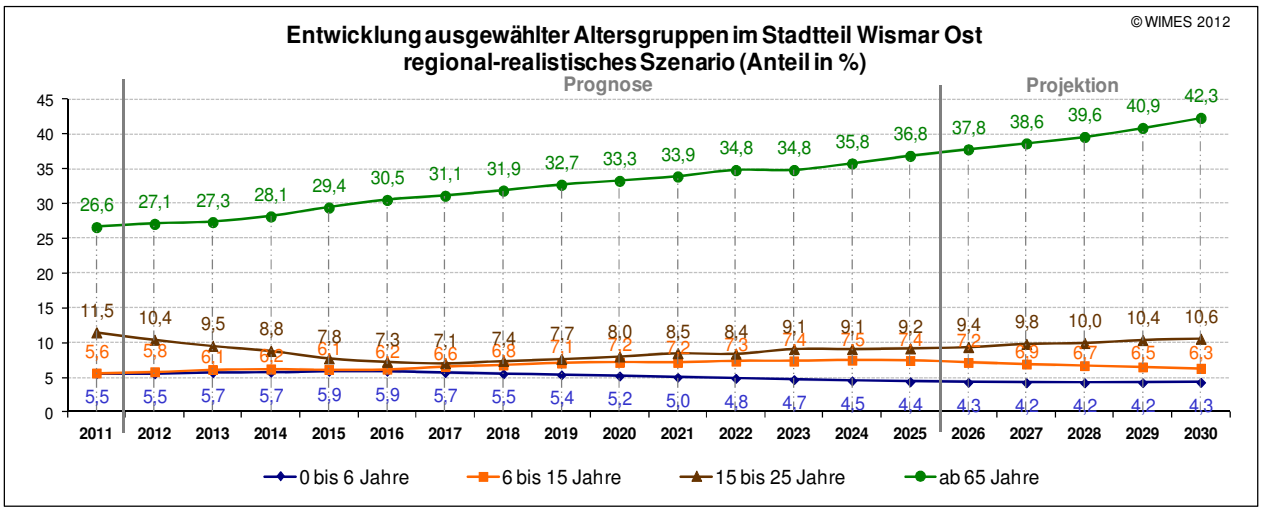
Der Anteil der Kinder bis 6 Jahre an der Gesamtbevölkerung steigt bis 2015/16 von derzeit 5,5 % auf 5,9 % an, danach sinkt der Anteil und wird sich dann unter dem städtischen Durchschnitt bewegen.

Der Anteil der Schulkinder an der Gesamtbevölkerung erhöht sich von 5,6 % in 2011 zum Ende des Prognosezeitraumes 2025 auf 7,4 %. Im Projektionszeitraum ist eine rückläufige Tendenz zu verzeichnen. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung wird aber selbst am Ende des Projektionszeitraumes 2030 über dem heutigen Niveau liegen.

Der Anteil der Jugendlichen an der Gesamtbevölkerung geht zunächst von derzeit 11,5 % auf 7,1 % in 2017 zurück. Danach steigt dieser Wert wieder an bis auf 10,6 % im Jahr 2030.

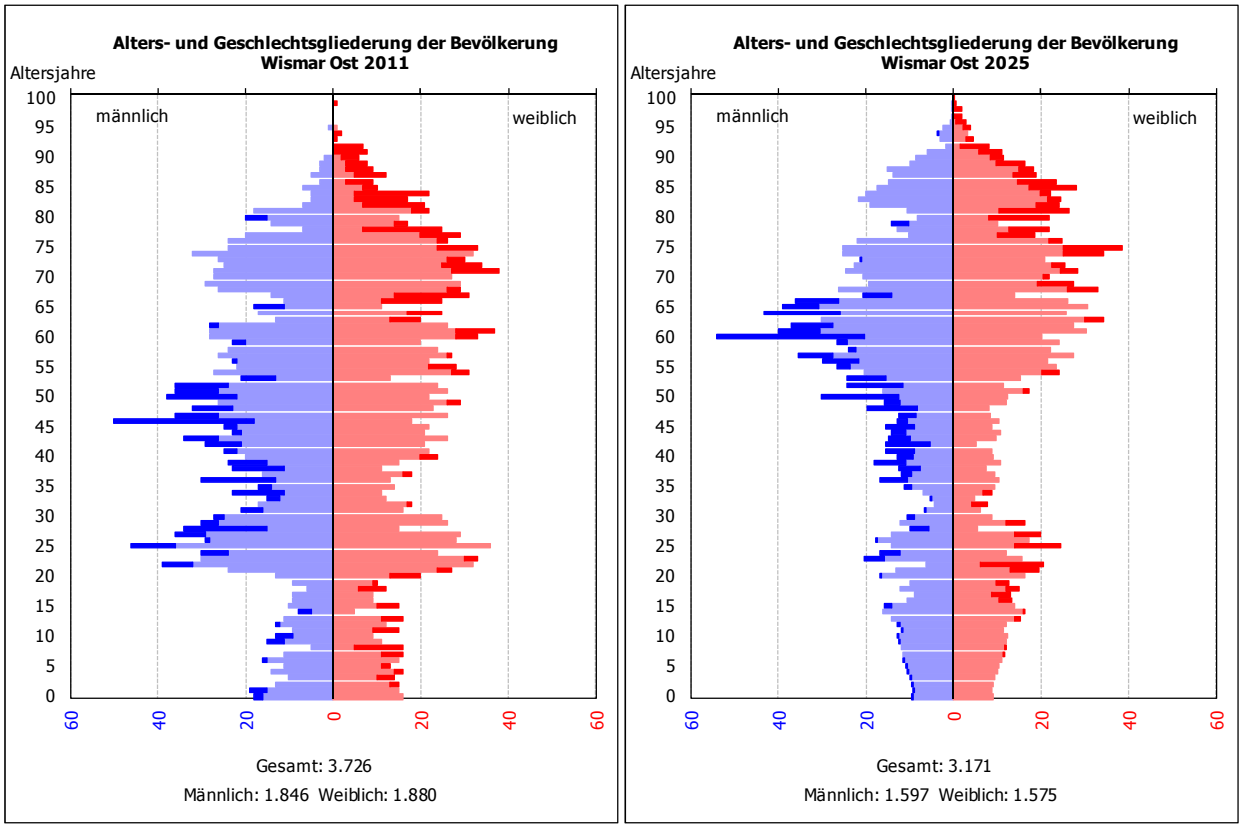
Entsprechend dem absoluten Zuwachs an Senioren weist auch die Entwicklung des Anteils an der Gesamtbevölkerung eine stete Zunahme über den Prognose- sowie Projektionszeitraum auf. Im Jahr 2025 liegt der Wert wahrscheinlich bei 36,8 % und 2030 schließlich bei 42,3 %. Dies übertrifft dann deutlich den städtischen Durchschnitt.

Abbildung 15: 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 16: Alters- und Geschlechtsgliederung am 31.12.2011 und am Ende 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 um 6,3 % sinken. Der Rückgang der Einwohnerzahl liegt im gleichen Zeitraum bei 14,9 %. 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. Folgende Tabelle zeigt, wie sich der Wohnungsbestand und der Wohnungsleerstand (überwiegend durch die realisierten Rückbaumaßnahmen), die Veränderung der Einwohnerzahl mit Haupt- und Nebenwohnsitz sowie der durchschnittlichen Haushaltsgröße entwickelt haben.

Tabelle 9: Dateninput für die Prognoseberechnungen

Stadtteil Wismar Ost	2001	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
WE gesamt	2.926	2.765	2.599	2.640	2.590	2.500	2.483	2.496
leere Wohnungen	571	437	314	362	356	294	258	268
Leerstandsquote in %	19,5	15,8	12,1	13,7	13,7	11,8	10,4	10,7
Einwohner (HW+NW)	4.643	4.296	4.232	4.093	3.965	3.860	3.892	3.847
Einwohner (NW)	149	149	144	147	138	131	126	121
Einwohner (HW)	4.494	4.147	4.088	3.946	3.827	3.729	3.766	3.726
wohnungsnachfragende Haushalte	2.355	2.328	2.285	2.278	2.234	2.206	2.225	2.228
HH-Größe	1,97	1,85	1,85	1,80	1,77	1,75	1,75	1,73

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 findet im Jahr 2012 der Totalrückbau von 45 WE statt. Im Zeitraum von 2016 bis 2020 ist geplant, weitere 164 WE durch etagenweisen Rückbau vom Wohnungsmarkt zu nehmen. Der Rückbau erfolgt dabei ausschließlich im industriellen Wohnungsteilmarkt.
- Der Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße vollzieht sich nicht mehr in dem Tempo der vergangenen Jahre. 2011 ist gegenüber 2010 die durchschnittliche Haushaltsgröße um 0,02 Personen gesunken. Für die Prognosezeiträume 2015, 2020 und 2025 wurde unterstellt, dass die Haushalte jeweils um 0,05 Personen (Fünfjahreszeitraum) abnehmen.

Ergebnisse der Wohnungsnachfrageprognose

Der Wohnungsbestand in 2011 lag bei 2.496 WE. Davon standen 268 Wohnungen leer, das entspricht einer Wohnungsleerstandsquote von 10,7 %. Im industriellen Wohnungsteilmarkt standen dabei 112 WE leer, gemessen an allen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern industrieller Bauweise lag die Leerstandsquote in diesem Bereich bei 12,9 %. In Mehrfamilienhäusern traditioneller Bauweise standen 146 WE leer, die Leerstandsquote verzeichnete hier einen Wert von 10,8 %.

Für die Mobilitätsreserve wurden 3 % vom Wohnungsbestand angesetzt, das sind 75 WE. Im Ausgangsjahr 2011 ist daher ein Wohnungsüberhang von 193 WE vorhanden. Die Prognoseberechnungen ergaben, bis zum Jahr 2015 bleibt die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte noch recht stabil. Sie sinkt nur von derzeit 2.228 Haushalten auf 2.214 Haushalte im Jahr 2015. Zu 2020 reduziert sich die Haushaltszahl dann aber um rund 70 Haushalte und etwa weitere 50 Haushalte zu 2025.

Durch Rückbau reduziert sich der Wohnungsbestand über die Prognosezeiträume insgesamt um 209 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 auf 145 WE. Die Leerstandsquote erreicht 6,3 %. Der Wohnungsüberhang (abzüglich 3 %-Mobilitätsreserve) läge dann bei rund 80 WE und hätte sich gegenüber dem Startjahr mehr als halbiert. Die deutliche Reduzierung des Wohnungsleerstandes gegenüber 2011 ist dabei auf die Rückbaumaßnahmen im industriellen Wohnungsteilmarkt zurückzuführen, wodurch in diesem Bereich die Leerstände nahezu abgebaut wären. Die Wohnungsleerstände konzentrieren sich 2020 auf den traditionellen Bestand.

Wegen sinkender Einwohner- und Haushaltszahlen nimmt der Wohnungsleerstand zu 2025 wieder zu und läge bei rund 200 WE. Die Wohnungsleerstandsquote gesamt beträgt demnach 8,7 %. Diese Zunahme der Wohnungsleerstände wird dabei auch 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 17: Wohnungsnachfrage und Wohnungsüberhang

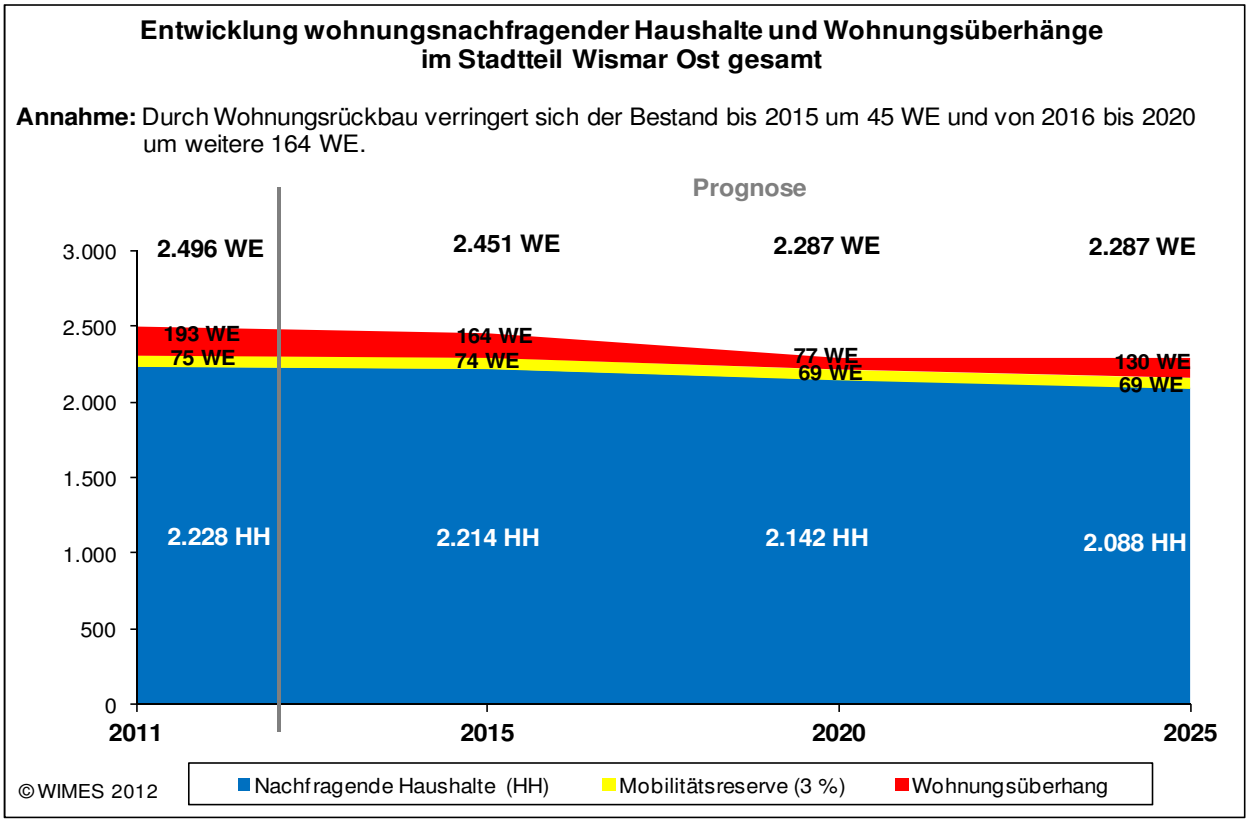


Tabelle 10: Ergebnisse der Wohnungsnachfrageprognose

	Startjahr	Prognose		
	2011	2015	2020	2025
wohnungsnachfragende Haushalte	2.228	2.214	2.142	2.088
Wohnungsbestand	2.496	2.451	2.287	2.287
leere Wohnungen	268	237	145	199
Leerstandsquote in %	10,7	9,7	6,3	8,7

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.

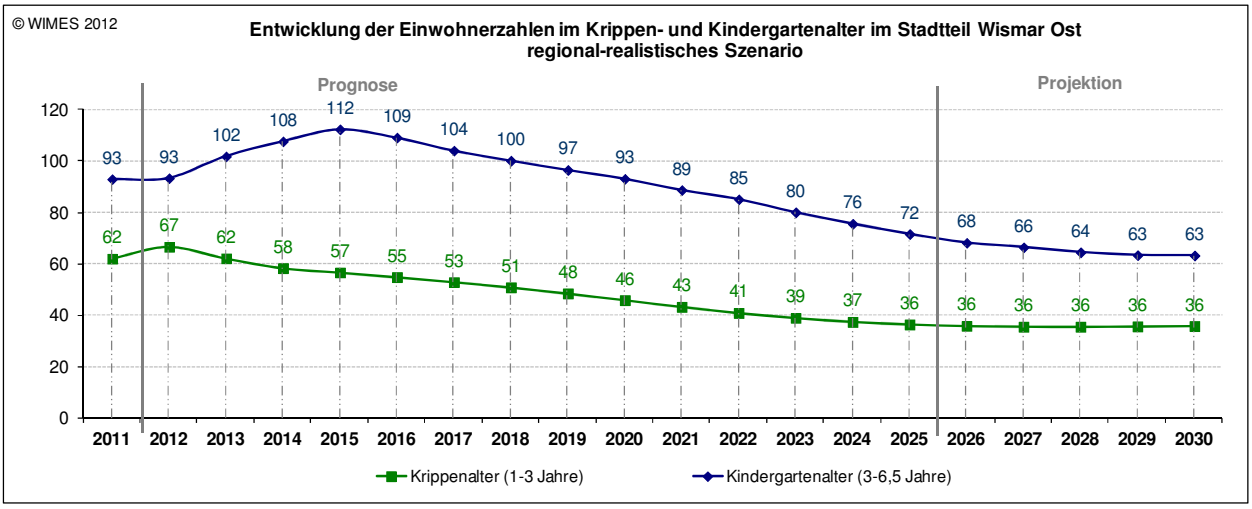
4.3 Entwicklung ausgewählter Zielgruppen sozialer Infrastruktur

Entwicklung der Kinder im Kita-Alter

Wie in der Analyse beschrieben, standen 2011 für die Betreuung der 155 Kinder im Alter von 1 bis 6,5 Jahre im Stadtteil Wismar Ost insgesamt 297 Plätze (90 Krippen- und 207 Kindergartenplätze) zur Verfügung, das entspricht einem Versorgungsgrad von 192 Plätzen je 100 Kinder. Bei diesem hohen Wert ist zu berücksichtigen, dass die Einrichtungen in Wismar Ost auch eine Versorgungsfunktion für angrenzende Stadtteile erfüllen. So verfügen Wismar Nord und Dargetzow über keine Kita-Kapazitäten. Somit erreicht die Belegungsquote auch einen Wert von 94 %.

Entsprechend der Bevölkerungsprognose verweist die Zahl der Kinder von 1 bis 6,5 Jahre in Wismar Ost im Prognosezeitraum zunächst bis 2015 noch auf Zuwächse, in den Folgejahren setzt eine rückläufige Entwicklung ein. Insgesamt ergibt sich von 2011 zu 2025, dem Ende des Prognosezeitraumes, ein merklicher Einwohnerverlust in der Gruppe der Kinder von 1 bis 6,5 Jahren von 30,3 % (-47 Personen).

Abbildung 18: 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 41,3 % ein, dies sind 26 Personen. Die Zahl der 3-6,5jährigen (Kindergartenkinder) verringert sich um 23,0% (-21 Personen) bis zum Ende des Prognosezeitraumes. Zunächst steigt sie allerdings noch auf ihr Maximum von 112 Personen in 2015, dies liegt um 19 Kinder über dem heutigen Niveau. Im Projektionszeitraum 2025 bis 2030 ist insgesamt von einer Abnahme der Kinder im Kita-Alter um neun Personen (-8,3 %) auszugehen.

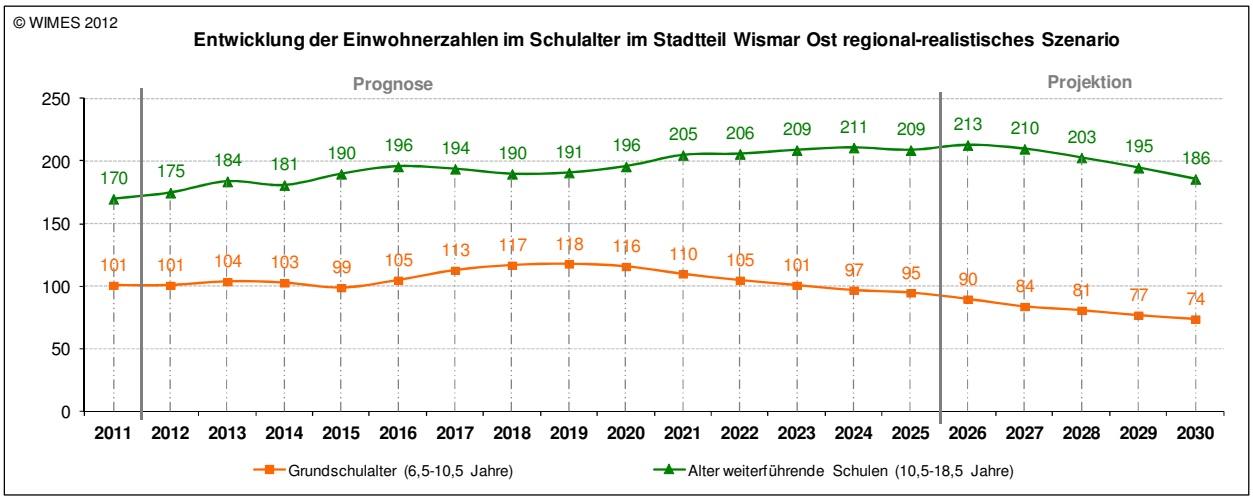
Entwicklung der Kinder im Schulalter

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 nur sechs Personen unter dem heutigen Niveau.

Für die Einwohnerzahl im Alter von 10,5 bis 18,5 Jahren, d. h. die potenziellen Schüler weiterführender Schulen, stellt sich im Prognosezeitraum die Entwicklung leicht schwankend dar. Es ergibt sich dabei von 2011 zu 2025 ein Zuwachs um 22,9 %, das sind 39 Personen.

Im Projektionszeitraum 2025 bis 2030 ist sowohl für das Grundschulalter als auch das Alter weiterführender Schulen eine rückläufige Tendenz festzustellen.

Abbildung 19: Einwohner im Grundschulalter und Alter weiterführender Schulen im Prognose- /Projektionszeitraum



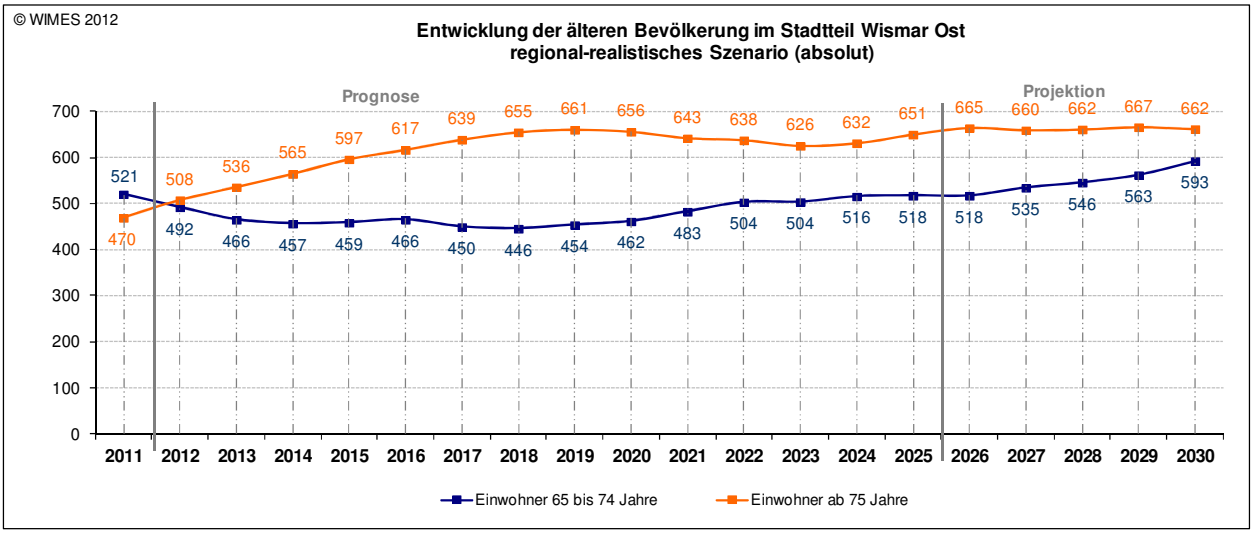
Entwicklung der älteren Bevölkerung

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 geringfügig zurückgeht von 521 Personen im Startjahr 2011 auf das Minimum von 446 Personen in 2018. Nach 2018 ergeben sich aber Zugewinne, wobei die Zahl der 65 bis 74jährigen zum Ende des Prognosezeitraumes im Jahr 2025 nahezu dem heutigen Niveau entspricht.

Demgegenüber steigt die Zahl der Personen ab 75 Jahre im Prognosezeitraum zunächst bis 2019 stetig, danach verläuft die Entwick-

lung leicht schwankend. Insgesamt ist von 2011 zu 2025 ein Zuwachs von 38,4 % zu verzeichnen, dies entspricht rund 180 Personen.

Abbildung 20: Einwohnerzahlen der Altersgruppen 65-74 Jahre und ab 75 Jahre



Für die ältere Bevölkerung stehen gegenwärtig in Wismar Ost in einer Einrichtung des Altersgerechten Wohnens mit Betreuungsangebot 68 WE zur Verfügung.

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 Wismar Ost 470 Personen im Alter von 75 Jahren und älter. Rein rechnerisch würde der Bedarf bei 94 Plätzen liegen. Demgegenüber steht ein Angebot von derzeit rund 100 Plätzen, bei einer unterstellten durchschnittlichen Belegung der WE im betreuten bzw. altersgerechten Wohnen von 1,5 Personen. Damit wäre der Bedarf, nur bezogen auf die in Wismar Ost lebende Bevölkerung, gedeckt. Auf diese Plätze greifen aber auch Bewohner anderer Stadtteile zu. Diesbezüglich ist von Belang, dass sich 2011 die Seniorenwohnanlage Poeler Straße mit 100 altersgerechten Wohnungen in Bau befand (Fertigstellung 2012/2013). Zudem ist in unmittelbarer Nachbarschaft dazu die Errichtung einer Seniorenresidenz mit 164 vollstationären Pflegeplätzen (in 134 Einzel- und 12 Doppelzimmern) und 36 Wohneinheiten des Betreuten Wohnens geplant.

5 Entwicklungskonzept

Der Stadtteil Wismar Ost ist besonders durch den Mühlenteich und größere Kleingartenanlagen geprägt, aber auch durch größere Gebiete, die ökologisch wertvoll sind.

Im Stadtteil Wismar Ost befinden sich folgenden Baudenkmale:

- Rostocker Straße 12-32 (Wohnanlage)
- Rostocker Straße 7-39 (Wohnhäuser)
- Soldatenfriedhof in der Rostocker Straße
- Philosophenweg 1 (das ehemalige Bürogebäude des 1888 gegründeten Schlachthofes)
- Philosophenweg 3 (die ehemalige Direktorenvilla der 1889 gegründeten Zuckerfabrik)
- Philosophenweg 3b (das ehemalige Kulturhaus der Zuckerfabrik)
- Kandisplatz 1 (das ehemalige Verwaltungsgebäude der Zuckerfabrik)
- Kandisplatz 3, 5 (das ehemalige Beamten-Wohnhaus der Zuckerfabrik)
- Platter Kamp 14 (die ehemalige Malzfabrik)
- Rabenstraße 10 (Wohnhaus)

Folgende Konzepte und Bauleitplanungen liegen vor:

- Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Wismar
- Bebauungspläne
  - B 36/94 Gartenanlage Hinter dem Mühlenteich
    Rechtskraft seit 08.10.2000
  - B 42/96 Gelände Zuckerfabrik
    Rechtskraft seit 22.03.1998
    1. Änderung – Rechtskraft seit 06.04.2002
    2. Änderung – Rechtskraft seit 28.05.2006
    nahezu vollständig belegt, nur noch wenige Bauflächen übrig
  - B 61/04 Wohn-/Mischgebiet Rostocker Straße/Philosophenweg
    Rechtskraft seit 10.06.2007
  - B 64/04 Gewerbegebiet Molkerei-Viertel
    Rechtskraft seit 26.11.2006
  - B 73/09 Seniorenwohnanlage Poeler Straße
    Rechtskraft seit 10.04.2011
    befindet sich in Umsetzung (100 WE altersgerechtes Wohnen)
  - B 74/09 Sondergebiet Platter Kamp – Am Mühlenteich
    Aufhebung zum 20.06.2011
  - B 75/09 Stadtteilzentrum Kagenmarkt
    Aufstellung 30.04.2009, Bekanntmachung 09.05.2009
  - B 77/10 Sondergebiet Photovoltaikanlage Wismar Ost
    Rechtskraft seit 25.12.2011
  - B 78/10 Wohngebiet Poeler Straße – Am Wallensteingraben
    Rechtskraft seit 09.06.2012
    Errichtung eines Seniorenzentrums mit 164 vollstationären Plätzen und 36 WE betreutes Wohnen geplant

- Vorhaben- und Erschließungspläne
  - V 10/92 Wohnungsbauvorhaben Flöter Weg
    Rechtskraft seit 26.05.1996 (umgesetzt)
  - V 22/98 Altengerechte Wohnanlage Rabenstraße mit 68 WE
    Rechtskraft seit 06.11.2005 (umgesetzt)
- Erhaltungssatzungen
  - E 6 Rostocker Straße zwischen Philosophenweg und Kastanien-allee (Rechtskraft seit 04.06.1994)
- Rahmenpläne
  - R 6 Rahmenplan Zuckerfabrik - Grundsatzbeschluss 15.12.1995
  - R 9 Rahmenplan Wismar Ost Grundsatzbeschluss 29.09.2005

Das jetzige Fördergebiet Wismar Ost/Kagenmarkt umfasst im Wesentlichen den Bereich des mehrgeschossigen Wohnungsbaus. Durch die in den vergangenen Jahren durchgeführten Rückbaumaßnahmen (Schule, Wohnblöcke) wurde das zum Teil sehr eng bebaute Gebiet bereits „entdichtet“. Für 2012 ist der Totalrückbau eines weiteren Wohnblockes in der Professor-Frege-Straße vorgesehen. Eine erhebliche funktionale Stärkung hat das Gebiet durch den Neubau der Tarnow-Schule, durch die Kindertagesstätte Sonnenschein und durch die umgestaltete Sport- und Freizeitfläche an der Tarnow-Schule erhalten. Das Gebiet verfügt zudem über einen neuen Verbrauchermarkt, eine Sporthalle und eine Tankstelle. Diese Einrichtungen erfüllen eine zentrale Versorgungsfunktion für den gesamten Stadtteil Wismar Ost und darüber hinaus.

Prioritärer Handlungsbedarf besteht, wie in der ISEK-Fortschreibung Teil A empfohlen, insbesondere im Stadtteilgebiet Kagenmarkt. Städtebauliche und infrastrukturelle Missstände/Mängel, die unmittelbare Wirkung auf den Kagenmarkt haben, bestehen auch im Stadtteilgebiet Ost.

Ziele der Entwicklung in den nächsten 15 Jahren sind die weitere Stärkung dieser Versorgungsfunktion entsprechend dem vorliegenden Entwurf des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum Wismar, die Stärkung der Wohnfunktion durch geeignete Maßnahmen an den Gebäuden, Maßnahmen im Wohnumfeld und insbesondere die Aufwertung der Erschließungsanlagen und damit eine qualitativ hochwertige Gestaltung als Stadtteilzentrum.

5.1 Ziele, Handlungsfelder und Schwerpunkte

Strategische Ziele

Zur langfristigen Stabilisierung des Stadtteils Wismar Ost mit Schwerpunkt Fördergebiet Wismar Ost/Kagenmarkt wurden folgende strategische Ziele festgelegt:

- Weiterentwicklung des Stadtteils mit nachhaltigen städtebaulichen Strukturen sowie zweckmäßiger Einsatz der zur Verfügung stehenden Ressourcen
- Neustrukturierung und Ergänzung des Stadtteilzentrums
- Sicherung und Stärkung der (Nah-)Versorgungsfunktion
- Stabilisierung der sozialen Netze
- Nutzung der Freiraumpotenziale für Freizeit und Erholung

Handlungsfelder

Entsprechend der genannten Problemlagen wurden für die Umsetzung des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes Wismar Ost/Kagenmarkt sowie für die Erreichung der strategischen Ziele folgende Handlungsfelder festgelegt:

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

Entwicklungsziele nach Handlungsfeldern:

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

- Verbesserung der Wohnqualität durch zeitgemäße Umgestaltung und Sanierung des vorhandenen Bestandes
- Schaffung neuer Wohnkomplexe auf Rückbauflächen durch Wiederbebauung (z. B. altersgerechtes Wohnen, Stadtvillen, Einfamilienhäuser)
- Verbesserung der Kommunikationsstruktur durch regelmäßigen Dialog zwischen Wohnungsunternehmen, Versorgungsunternehmen und der Hansestadt Wismar

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

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

<u>Handlungsfeld 3 – Freizeit und Naturraum</u>

- weitere Verbesserung der Angebote für zeitgemäße Freizeitbeschäftigung durch Nutzung und Aufwertung vorhandener Ressourcen und Neuschaffung

- Erhöhung der Attraktivität des Stadtteilzentrums durch Qualifizierung der Flächen in diesem Bereich
- Verbesserung der Vernetzung der Freiräume durch Schaffung neuer Wegebeziehungen

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, 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:

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

- Wohnungsrückbau
  - Totalrückbau Prof.-Frege-Straße 56,58,60 mit 45 WE (bereits im Jahr 2012 realisiert)
  - Etagenweiser Rückbau im Zeitraum von 2016 bis 2020:
    Prof.-Frege-Straße 27,29,31 um 18 WE
    Prof.-Frege-Straße 39,41 um 12 WE
    Prof.-Frege-Straße 45,47,49,51 um 16 WE
    Prof.-Frege-Straße 53,55,57 um 12 WE
    Prof.-Frege-Straße 59,61,63 um 12 WE
    Prof.-Frege-Straße 2,4,6 um 12 WE
    Prof.-Frege-Straße 16,18,20 um 12 WE
    Prof.-Frege-Straße 22,24,26,28 um 16 WE
    Prof.-Frege-Straße 33,35,37 um 12 WE
    Gdansker Straße 4-6 um 18 WE
    Rigaer Straße 2,4,6,8 um 24 WE
- Bebauung am Platz Prof.-Frege-Straße
- Entwicklung der Fläche der ehemaligen Fleischwirtschaft Rostocker Straße für Neubebauung
- Entwicklung des denkmalgeschützten Gebäudekomplexes und der Fläche der ehemaligen Malzfabrik in Abhängigkeit von den Planungen zur Sanierung der Hochbrücke (Querung der Bahnstrecke Wismar – Schwerin)
- Entwicklung des Gebietes am Apfelsteig (Rückbau dauerhaft leer stehender Gewerbebauten)
- Fortsetzung der Gebäudesanierung
- Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplanes
- 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.

Handlungsfeld 2 – Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen

- Aufwertung/Umgestaltung der Erschließungsanlagen
  - Bauabschnitt I – Talliner Straße/Poeler Straße, Prof.-Frege-Straße (Einmündung Talliner Straße, Stellplätze Kaufhalle, Stichstraßenanschluss/Belieferung), Platzgestaltung Prof.-Frege-Straße (Fußwege)
  - Bauabschnitt 2 – Prof.-Frege-Straße/Fußwegeverbindung Rigaer Straße, Prof.-Frege-Straße (Mischverkehrsfläche), Fußwege Gdansker Straße
- Aufwertung des Standortes der Verkaufseinrichtung Markant durch Umbau, Erweiterung und Sanierung
- Städtebauliche Aufwertung und Verknüpfung des Zentrumsbereiches im Rahmen der Entwicklungsmaßnahmen Kagenmarkt, einschließlich Schaffung von Räumlichkeiten für Bürgertreffs mit Unterstützung der Wohnungsunternehmen
- Neubau Freiwillige Feuerwehr
- Neubau Hort Tarnow-Schule
- Bauliche Weiterentwicklung der Fläche zwischen Poeler Straße und Philosophenweg (Entstehung eines Seniorenzentrums)
- Neue Anbindung des Seniorenzentrums an das Stadteilzentrum durch Bau einer Fußgängerbrücke über den Wallensteingraben
- Straßenunterführung/Eisenbahnüberführung Poeler Straße
- Neue Querung der Bahnstrecke Wismar-Schwerin im Bereich Rostocker Straße/Mühlenteich
- Klären der Eigentumsverhältnisse Erschließungs- und Nebenanlagen

Handlungsfeld 3 – Freizeit und Naturraum

- Schaffen fußläufiger Verknüpfungen nach „Außen“ zu den Freiraumpotenzialen
- Aufwertung der Uferbereiche Wallensteingraben (Verbesserung der Zugänglichkeit und Erlebbarkeit)
- Regelmäßige Pflege- und Instandhaltungsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung der Qualität in der Sport- und Freizeitanlage am Kagenmarkt

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

Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Wohnungsbestandsentwicklung Stadtteil Wismar Ost 10
Tabelle 2: Realisierter Rückbau bis 2011 10
Tabelle 3: Wohnungsbestand nach Gebäudetyp und Bauweise. 11
Tabelle 4: WE-Bestand nach Sanierungsstand 2011 11
Tabelle 5: Wohnungsleerstand 2011 12
Tabelle 6: Wohnungsleerstand nach Sanierungsstand in 2011 ... 12
Tabelle 7: Geflossene Fördermittel für Wohnungsrückbau 16
Tabelle 8: Kosten geplanter Maßnahmen 16
Tabelle 9: Dateninput für die Prognoseberechnungen 22
Tabelle 10: Ergebnisse der Wohnungsnachfrageprognose 24

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Einwohnerentwicklung in Wismar Ost 7
Abbildung 2: Veränderung der Altersstruktur 2004 und 2011 7
Abbildung 3: Anteile nach gewählten Altersgruppen 8
Abbildung 4: Gewinn/Verlust ausgewählter Altersgruppen 8
Abbildung 5: Altersstruktur Stadtteilgebiete Wismar Ost 8
Abbildung 6: Wanderungen/natürliche Migration 9
Abbildung 7: Einwohner- und Haushaltsentwicklung 13
Abbildung 8: Zentraler Versorgungsbereich 15
Abbildung 9: Kosten geplanter Maßnahmen 17
Abbildung 10: Entwicklung Geborener und Gestorbener 18
Abbildung 11: Außenwanderungen nach Altersgruppen 18
Abbildung 12: Realentwicklung und Prognoseannahmen 19
Abbildung 13: Gesamtergebnis und Haupterwerbsalter 19
Abbildung 14: Veränderung Altersgruppen absolut 20
Abbildung 15: Veränderung der Bevölkerungsanteile in % 21
Abbildung 16: Alters- und Geschlechtsgliederung am 21
Abbildung 17: Wohnungsnachfrage und Wohnungsüberhang 23
Abbildung 18: Kinderkrippe und Kindergarten 24
Abbildung 19: Grundschule und weiterführende Schulen 25
Abbildung 20: Altersgruppen 65-74 Jahre und ab 75 Jahre 26