

Beschlussauszug

an	Weber, Jane
Sitzung	Sitzung der Stadtvertretung
Sitzungsdatum	10.11.2005, öffentlich

TOP 5

Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) der Stadt Güstrow

Beschluss Nr.: IV/0283/05

Die Stadtvertretung Güstrow billigt in ihrer Sitzung am 10.11.2005 die Ergebnisse der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes gemäß Anlage 1, die Bestandteil dieses Beschlusses ist.

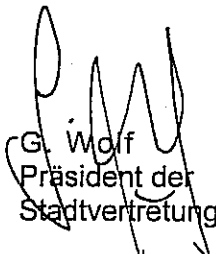
Die Stadtvertretung Güstrow beschließt das unter Pkt. 6 der Anlage 1 dargestellte gesamtstädtische Konzept und beauftragt den Bürgermeister die unter Pkt. 7 genannten erforderlichen Arbeitsschritte zur Umsetzung des ISEK 2005 einzuleiten.

Diskussion:

Abstimmung über die Vorlagen-Nr. IV/0283/05 mit neuer Anlage:

29 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen
0 Enthaltungen
29 Anwesend
0 Mitwirkung nach § 24 KV M-V

einstimmig angenommen


G. Wolf
Präsident der
Stadtvertretung

Stadt Güstrow



Beschlussvorlage

Nummer

IV/0283/05

Datum:

25.05.2005

Bezugsnummer:	
Abteilung/Amt:	Stadtentwicklungsamt
Verfasser:	Weber, Jane
Rechtliche Prüfung:	Prüfer, Cornelia
Rechtliche Grundlage für die Zuständigkeit des Hauptausschusses/der Stadtvertretung:	§ 171 b BauGB

Beratungsfolge:	Termin	Status
Bau- und Verkehrsausschuss	22.08.2005	nichtöffentlich vorberatend
Stadtvertretung	15.09.2005	öffentlich vorberatend
Bau- und Verkehrsausschuss	19.09.2005	nichtöffentlich vorberatend
Ausschuss f. Stadtentwicklung, Umwelt u. Wirtschaftsf.	26.09.2005	nichtöffentlich vorberatend
Hauptausschuss	13.10.2005	öffentlich vorberatend
Stadtvertretung	10.11.2005	öffentlich beschließend

Betreff:

Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) der Stadt Güstrow

Beschluss:

Die Stadtvertretung Güstrow billigt in ihrer Sitzung am 10.11.2005 die Ergebnisse der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes gemäß Anlage 1, die Bestandteil dieses Beschlusses ist.

Die Stadtvertretung Güstrow beschließt das unter Pkt. 6 der Anlage 1 dargestellte gesamtstädtische Konzept und beauftragt den Bürgermeister die unter Pkt. 7 genannten erforderlichen Arbeitsschritte zur Umsetzung des ISEK 2005 einzuleiten.

Problembeschreibung/Begründung:

Die Städte Mecklenburg-Vorpommerns sind durch das Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern aufgefordert worden, die 2001 beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzepte (ISEK) fortzuschreiben. Für Güstrow bedeutet das mit den nächsten Fördermittelanträgen für die Altstadt, Schweriner Vorstadt und Südstadt dieses Konzept bis zum 15.10.2005 vorzulegen.

Die Untersuchungsergebnisse wurden in interdisziplinär zusammengesetzten Koordinierungsrunden diskutiert und die jetzt vorliegende Fortschreibung zur Beschlussfassung empfohlen.

Anlage:

1. ISEK - Fortschreibung

Finanzielle Auswirkungen:

Ja



Nein

**Zusammenfassung der
Fortschreibung des Integrierten
Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK)
2005**

1. Vorbemerkung

Im Jahr 2002 wurde vor dem Hintergrund ständig steigenden Wohnungsleerstands das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau Ost“ ins Leben gerufen. Neben der Sanierung und der Aufwertung des Wohnumfelds kann hier auch der Rückbau leerstehender Wohnungen gefördert werden. Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Fördermittel war die Erarbeitung eines sog. Integrierten Stadtentwicklungskonzepts, das Aussagen zur Bevölkerungsentwicklung, Wohnungswirtschaft und zu städtebaulichen Zielen traf.

Im Jahr 2005 soll durch die Fortschreibung der ISEK's eine erste Überprüfung der Ziele und Maßnahmen sowie eine erste Erfolgskontrolle stattfinden. Das Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung sieht vor, die weitere Förderung von Rückbau-, Sanierungs- und Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen von konkreten Aussagen zur sozialen, wohnungswirtschaftlichen und insgesamt städtebaulichen Entwicklung abhängig zu machen.

In diesem Zusammenhang hat die Stadt Güstrow im Frühjahr 2005 eine gesamtstädtische Einwohnerbefragung durchführen lassen. Jeder 5. Güstrower Haushalt bekam anhand eines kurzen Fragebogens die Möglichkeit, seine Einschätzung zum Wohnstandort und anderen gesamtstädtischen Belangen wiederzugeben.

Grundlage für die Fortschreibung ist weiterhin die Erstellung eines gesamtstädtischen Monitorings anhand eines durch das Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung vorgegebenen Indikatorenkataloges.

Um die Indikatoren bedienen zu können, hat Güstrow ergänzend zu der vorhandenen Datenlage eine hausnummernweise Begehung der Stadt zur Wohnungsleerstandserfassung durchgeführt.

Das Wirtschaftsinstitut für Marktforschung , Evaluation und Strukturentwicklung (WIMES) wurde mit der Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnraumnachfrageprognose beauftragt. Das Büro Eichstädt/Emge mit der Bewertung der Stadtentwicklungsaspekte und der Erarbeitung eines Katalogs für weitere Arbeitsschritte.

Die zusammengetragenen Ergebnisse wurden in einer interdisziplinär besetzten Arbeitsgruppe (Wohnungsunternehmen, beauftragte Büros, Stadtwerke, Sanierungs- und Entwicklungsträger, Mitarbeiter aus allen Ämtern, Vorsitzende des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses sowie Fraktionsvorsitzende) diskutiert, so dass die Fortschreibung des ISEK auf einer breiten Basis erarbeitet wurde und als Handlungsgrundlage für die weitere Arbeit dienen kann.

Die Ergebnisse werden im folgenden als Kurzfassung zusammenfassend dargestellt. Das umfangreiche Datenmaterial zur Befragung und Prognoseerstellung liegt im Stadtentwicklungsamt vor. Der abschließende Endbericht wird nach Diskussion in den politischen Gremien und Beschluss dieser Kurzfassung erstellt.

2. Bevölkerungsprognose

Die Bevölkerungsprognose für die Stadt Güstrow bis zum Jahr 2020 wurde anhand der zurückliegenden (bis einschließlich 31.12.2004) statistischen Daten der kommunalen Einwohnermeldestelle erstellt. Im Mittelpunkt der Prognose stehen die Vorausberechnung der Bevölkerungszahlen (Hauptwohnsitz), der Alters- und Geschlechtsstruktur, der Geburten- und Sterbefälle sowie die Prognose der Wanderungsbewegungen.

Die Bevölkerungsprognose ist eine notwendige Grundlage für die Berechnungen der Haushaltsprognose und der Prognose des künftigen Wohnungsbedarfes.

Die Ausgangslage der Bevölkerungsprognose von 2005 ist die statistische Basis vom 31.12.2004. Zu diesem Zeitpunkt hatte Güstrow eine Bevölkerung von 30.912 Einwohnern (nur Hauptwohnung) und 31.985 unter Berücksichtigung des Nebenwohnsitzes.

Um über eine Prognose verlässliche Ergebnisse zu erhalten ist es notwendig, den Bevölkerungsbestand (hier finden nur Einwohner mit Hauptwohnsitz Berücksichtigung) auf der Grundlage unterschiedlicher Annahmen über die zukünftige Entwicklung der Einflussfaktoren (z.B. realistische bis optimistische Annahmen über die Entwicklung der Fruchtbarkeit, Sterblichkeit und der Wanderungsbewegungen) zu untersuchen.

Es wurden vier Szenarien untersucht:

Das erste Szenario folgt der üblichen Strategie eines "didaktischen" Ansatzes, in dem insbesondere die natürliche Bevölkerungsbewegung (Geborene – Gestorbene) berechnet wurde. Seitens der Migration sind lediglich programmtechnische Wanderungen kalkuliert worden, die sich in der Summe allerdings vollständig ausgleichen. Dieses Szenario dient lediglich dem Hinweis auf die Bedeutung der natürlichen Bevölkerungsbewegung in Abhängigkeit von der Alters- und Geschlechtsgliederung der Bevölkerung.

Das zweite Szenario ist als "Prozesskonstante Entwicklung im Mittel 2000-2004" mit leicht rückläufigem Migrationssaldo zu kennzeichnen. Es nimmt die mittleren Werte der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre auf und schreibt sie nach empirisch bestätigten Wahrscheinlichkeiten fort.

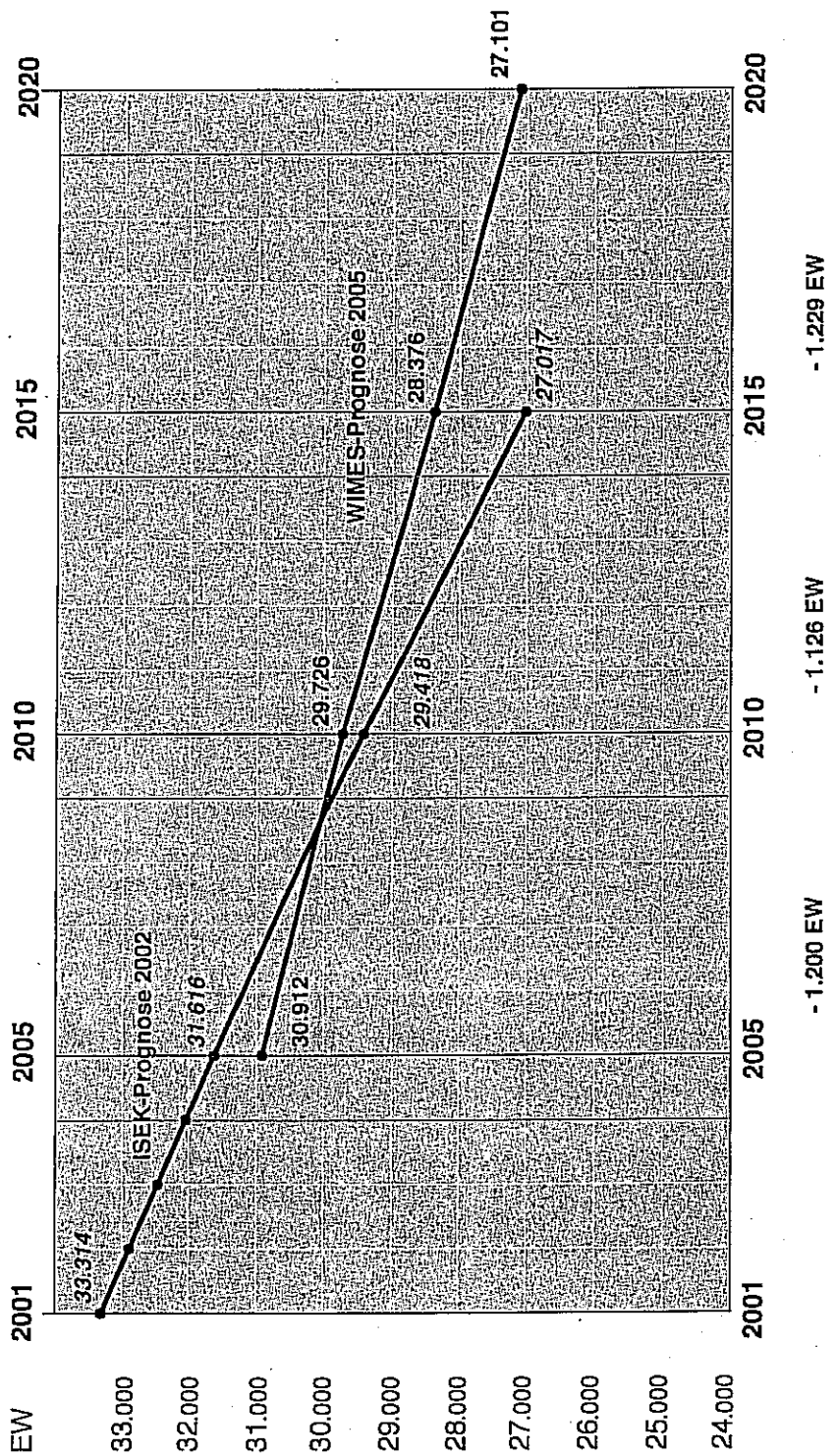
Das dritte Szenario „Entwicklung im Mittel der Planungsregion“ stellt die Differenz zwischen der Prognose von 2002 und der Realentwicklung dar.

Das vierte Szenario nimmt einen optimistischen Verlauf an, wenn unter "optimistisch" verstanden wird, dass die Stadt Güstrow deutliche Gewinne durch eine positive Migration erzielen sollte.

Im Vergleich zu den Daten des ISEK 2002 haben sich die Einwohnerverluste der Stadt Güstrow in den vergangenen drei Jahren verringert. Vor allem die Abwanderungen in Umlandgemeinden haben sich soweit abgeschwächt, dass erstmals Bilanzgewinne entstehen konnten.

Betrugen die Bevölkerungsverluste bei den Einwohnern mit Haupt- und Nebenwohnsitz zwischen 1997 und 2001 noch etwa 350 Einwohner pro Jahr, so haben sich diese Verluste zwischen 2002 und 2004 auf etwa 258 Einwohner pro Jahr verringert. Dennoch ist im Prognosezeitraum bis 2020 mit sinkenden Einwohnerzahlen zu rechnen.

Abb. 1: Leitprognosen des ISEK 2002 und des ISEK 2005 (WIMES)



Dies ist zum großen Teil Resultat nachhaltiger demographischer Ereignisse, wie der Geburtenausfälle von 1973 bis 1997 (nach der Legalisierung des Schwangerschaftsabbruchs in der DDR) und der deutschen Wiedervereinigung 1990. Geburtenausfälle reproduzieren sich genau eine Generation später als demographisches Echo relativ unabhängig vom mittleren Fruchtbarkeitsniveau. Ähnlich haben Wanderungen eine mehrfach strukturierte Langzeitwirkung, denn sie sind außerordentlich selektiv. Zugleich sind sie mit einer gewissen Periodizität nach etwa fünf Jahren zu 60 % gegenläufig (Remigration). Dies gilt sowohl für Zu- als auch für Wegzüge. Innerhalb dieser Periode verändert sich der Bestand strukturell, so dass eine demographische Prognose keine lineare Projektion des Bevölkerungsbestandes zulässt.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Güstrow bis zum Jahr 2020

Bevölkerungsentwicklung für ausgewählte Prognosejahre nach Szenarien				
Jahr	„Natürliches“	„Prozesskonstantes“	„Regionales“	„Optimistisches“
2004	30.912	30.912	30.912	30.912
2010	30.063	28.929	29.726	29.311
2015	29.079	27.841	28.376	27.893
2020	27.646	26.636	27.101	26.497
Verlust in % Bezugsjahr = 2004	-10,6 %	-13,8 %	-12,3 %	-14,3 %

Der prognostizierte Bevölkerungsrückgang fällt entsprechend der jeweils zugrunde gelegten Annahmen unterschiedlich aus. Die Bevölkerungszahlen werden danach im Jahr 2020 wahrscheinlich zwischen maximal knapp 26.500 Einwohnern und minimal bei ca. 27.100 Einwohnern liegen (ausgenommen das rein didaktische „Natürliche“ Szenario).

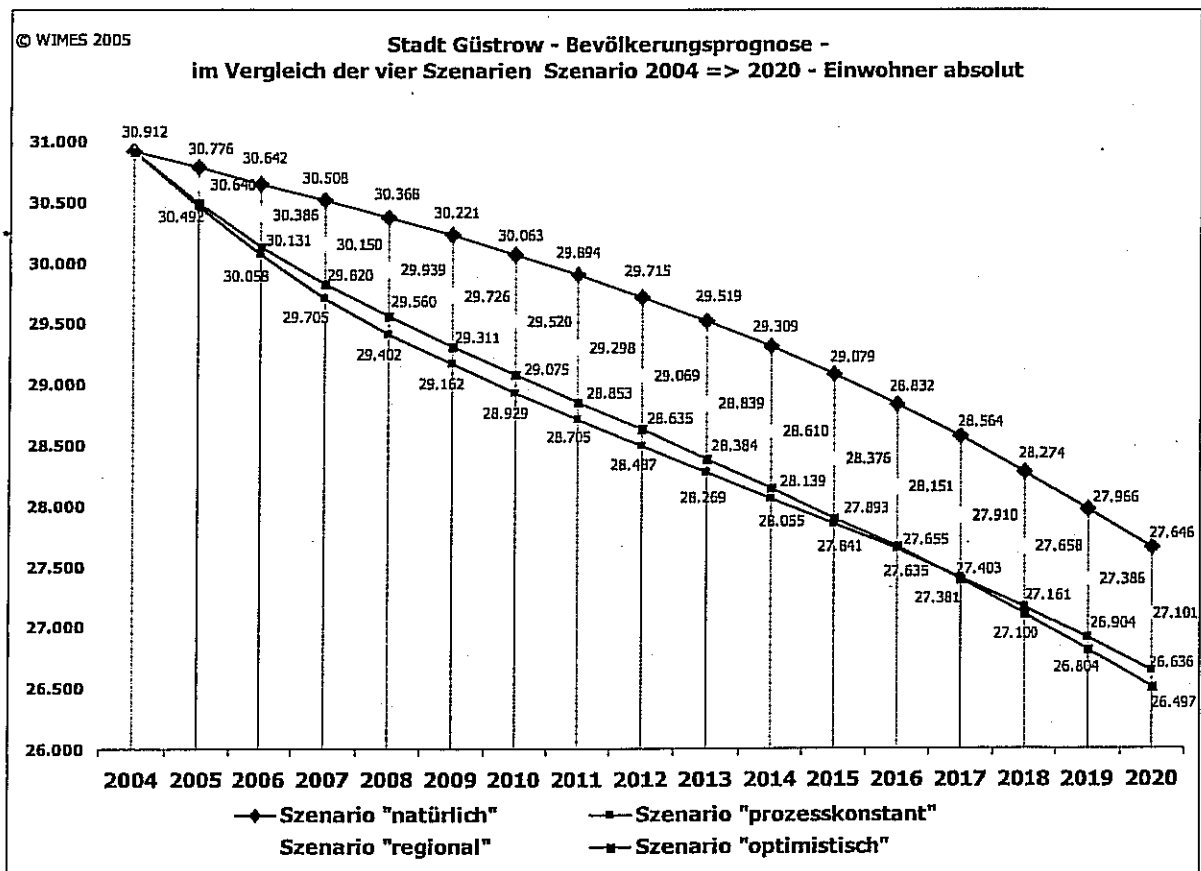


Abbildung 2: Bevölkerungsprognose nach Szenarien im Vergleich

Für die weitere Betrachtung wurden lediglich zwei Szenarien berücksichtigt. Auf das Szenario 1 „Natürliche Entwicklung“, das unter Aussparung der Migration berechnet worden ist, also nur auf der Grundlage der Geburten- und Sterbefälle, wurde aufgrund der starken Abweichungen von den übrigen Szenarien verzichtet. Des Weiteren wurde auf das Szenario 4 „optimistisch“ aufgrund der Ähnlichkeit zu Szenario 2 und 3 (annähernd der Mittelwert) verzichtet.

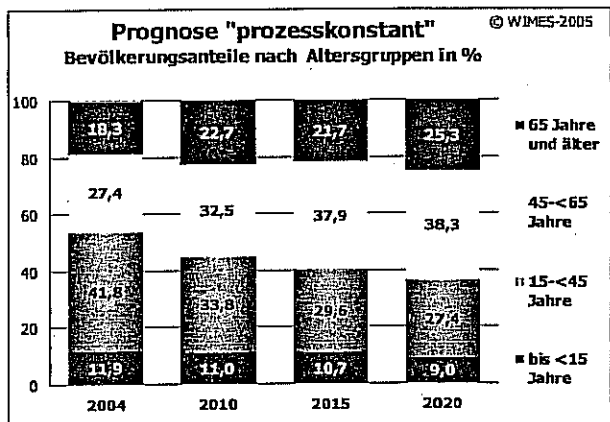
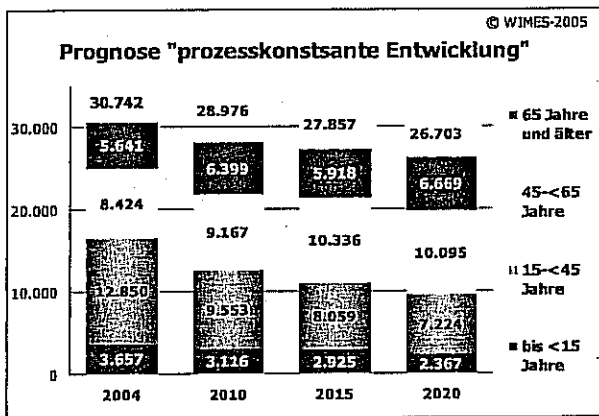
Die Szenarien 2 „prozesskonstant“ und 3 „regional-realistisch“ unterscheiden sich nach der Altersverteilung der Migranten, durch veränderte Annahmen zum Wanderungsverhalten und es wurden solche für die Entwicklung der Stadt Güstrow beeinflussenden Faktoren, wie z.B. die Migration der Studenten, die Umlandmigration, entsprechende Daten zum Wohnungsneubau mit den damit verbundenen Unterschieden in der Attraktivität von Wohnumfeldern, berücksichtigt.

Szenario 2: „prozesskonstante Entwicklung“

Das Szenario "prozesskonstant" ist mit leicht rückläufigem Migrationssaldo zu kennzeichnen. Es nimmt die mittleren Werte der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre auf und schreibt sie nach empirisch bestätigten Wahrscheinlichkeiten fort.

Der jährliche Sterbefallüberschuss erhöht sich (Anzahl der Sterbefälle erhöht sich systematisch, die Anzahl der Geburten sinkt nach 2013 und liegt in 2020 unter dem heutigen Niveau). Dies führt zu einem Bevölkerungsverlust von 23,1 % im Zeitraum von 2004 bis 2020.

Der Anteil der Älteren über 65 Jahre steigt von 18,3 % im Jahr 2004 auf 25,3 % in 2020 an. Der Anzahl der 45-65jährigen nimmt im Zeitraum 2010 bis 2015 zu und sinkt dann wieder leicht, der Anteil an der Gesamtbevölkerung nimmt auf Grund der sich insgesamt verändernden Altersstruktur zu. Der Anteil der Gruppe der 15-45jährigen sinkt von 41,8 % in 2004 auf 27,4 % im Jahr 2020.



Ohne Einwohner in Heimen und Anstalten (in 2004=170, 2010=180, 2015=190, 2020=200 Heimbewohner)

Abb. 3: Bevölkerungsanteile bei prozesskonstanter Entwicklung

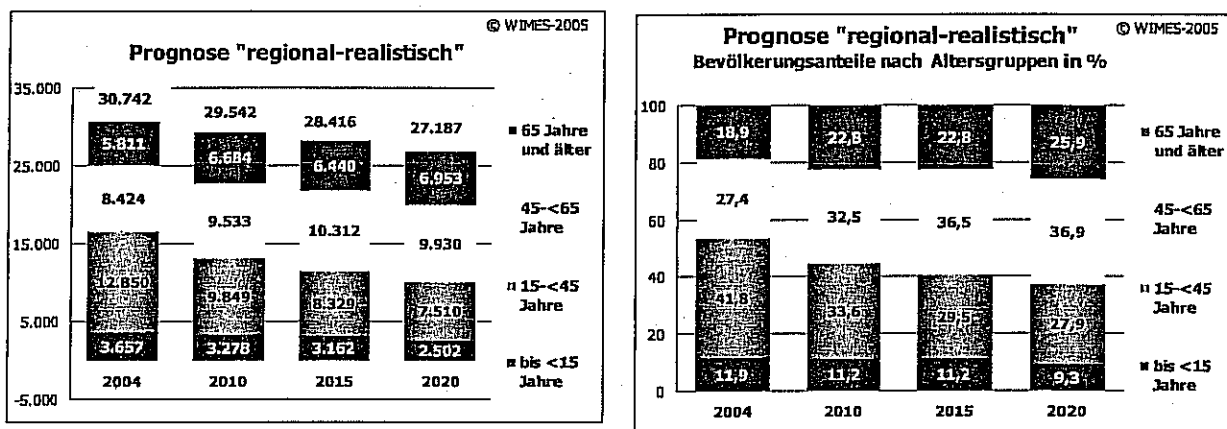
Szenario 3: „regional-realistische Entwicklung“

Das Szenario stellt sich der Differenz zwischen der Prognose von 2002 und der Realentwicklung. Dafür wurden die Koeffizienten angepasst. Diese Eingangsdaten wurden von der Strategie her mit den Annahmen des Szenarios „prozesskonstant“ kombiniert. Die Prognose überträgt die zum Teil günstigeren regionalen Wanderungskoeffizienten nach Volumen und Altersbeteiligung auf die Bedingungen der Stadt.

Der jährliche Sterbefallüberschuss erhöht sich, d.h. die Anzahl der Sterbefälle erhöht sich systematisch, die Anzahl der Geburten sinkt konstant und liegt in 2020 unter dem heutigen Niveau. Das Wanderungspotenzial schwächt sich ab. Der Wanderungssaldo verändert sich zugunsten der Zuzüge. Die Zahl der Zuzüge der Wegzüge gleichen sich an. Es wird ein

Bevölkerungsverlust von 22,6 % bis 2020 prognostiziert.

Der Anteil der Älteren über 65 Jahre steigt von 18,9 % im Jahr 2004 auf 25,9 % in 2020 an. Der Anzahl der 45-65jährigen steigt bis 2015 und sinkt dann wieder leicht. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung nimmt auch hier auf Grund der sich insgesamt verändernden Altersstruktur zu. Der Anteil der Gruppe der 15-45jährigen sinkt von 41,8 % in 2004 auf 27,9 % im Jahr 2020.



Ohne Einwohner in Heimen und Anstalten (in 2004=440, 2010=460, 2015=480, 2020=500 Heimbewohner)

Abb. 4: Bevölkerungsanteile bei regional-realistischer Entwicklung

Der prognostizierte Bevölkerungsrückgang fällt entsprechend der jeweils zugrunde gelegten Annahmen (Szenarien) leicht unterschiedlich aus. Die Bevölkerungszahlen (ohne Einwohner in Heimen) werden danach im Jahr 2020 wahrscheinlich zwischen maximal 27.200 Einwohner und minimal bei ca. 26.700 Einwohnern liegen.

Die fortgeschriebene Bevölkerungsprognose ist die entscheidende Grundlage für die Berechnungen der folgenden Haushaltsprognose und der Wohnungsnachfrageprognose.

3. Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose für die Gesamtstadt Güstrow bis zum Jahr 2020

Die entscheidende Nachfrage nach Wohnungen am Markt wird über die eigenständigen Haushalte generiert. Im Unterschied zur Bevölkerungsprognose, die für klare wahrscheinlichkeitstheoretische Annahmen zu den Bevölkerungsbewegungen eine jährliche Fortschreibung gestattet, aus der jeweils die vollständige Alters- und Geschlechtsgliederung abgeleitet werden kann, sind Veränderungen in den Haushaltsstrukturen von so vielen externen Faktoren abhängig, dass es kein mathematisches Modell zur Fortschreibung der Veränderungen in diesen Strukturen gibt.

Die vorgelegte Haushaltsprognose wurde anhand der Bevölkerungsprognose und der durchschnittlichen Haushaltsgröße der Gesamtstadt und der Stadtteile berechnet. Folgende für die Wohnungsnachfrage relevanten Haushaltsstrukturen wurden gewählt:

- „Junge Ein- und Zweipersonenhaushalte (15-<45 Jahre)“,
- „Ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte (ab 45 Jahre)“ und
- „Haushalte mit 3 oder mehr Personen“.

Zu beachten ist aber:

- Für die Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose sind – anders als bei der Bevölkerungsprognose – die Bewohner in Heimen und Anstalten herausgerechnet worden. Für das Basisjahr 2004 sind das 170 Personen, für die Prognosejahre wurden zwischen 180 und 200 Personen geschätzt.
- Für die Berechnungen der Haushalts- und der Wohnungsnachfrageprognose wurden die Einwohner mit Hauptwohnsitz und mit Nebenwohnsitz in der Stadt Güstrow in die Prognoseberechnung einbezogen. Um eine annähernd realistische Größe zur Wohnraumnachfrage der Einwohner mit Nebenwohnsitz nach Bebauungsstrukturen zu erhalten, erfolgte die Berechnung stadtteilbezogen bzw. für die Stadtteile mit unterschiedlichen Baustrukturen noch kleinräumiger.
- Die Berechnungen für die Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose erfolgten ab dem Basisjahr 2004 und für die Prognosejahre 2010, 2015 und 2020.

In der Stadt Güstrow wurden in 2004 insgesamt 17.316 Wohnungen gezählt. Bei der Prognose der eigenständigen Haushalte wurde die Anzahl der Wohnungen in der Stadt Güstrow zugrunde gelegt und um den erfassten Wohnungsleerstand von 1.861 WE reduziert. Die jeweils stadtteilbezogene Altersgliederung der Bevölkerung, die vorhandene Bebauungsstruktur und die Höhe der Wohnungsleerstände waren weitere wichtige Kriterien für die Ermittlung der Ausgangszahl der Haushalte.

Stadtteil	BST Nr.	BSTyp	belegte WE	leer WE	Summe
Altstadt	2	MFH(T)	1.265	609	1.874
Bauhof	5	gemischt	527	1	528
Dettmannsdorf	5	gemischt	912	15	927
Distelberg	4	MFH(I)	1.412	81	1.493
Glasewitzer Burg	5	gemischt	23	4	27
Goldberger Viertel	3	MFH(T) mit EFH/DH	430	35	465
Heidberg	1	EFH/DH	54	1	55
Magdalenenlust	1	EFH/DH	440	5	445
Ortsteil Klueß	1	EFH/DH	180	2	182
Ortsteil Suckow	1	EFH/DH	155	4	159
Ortsteil/Neu Strenz	1	EFH/DH	57	0	57
Ortsteil/Primerburg	1	EFH/DH	10	1	11
Plauer Viertel	3	MFH(T) mit EFH/DH	745	46	791
Rostocker Viertel/Nord-West	3	MFH(T) mit EFH/DH	1.657	270	1.927
Rövertannen	5	gemischt	163	23	186
Schweriner Viertel/Bärstammweg	4	MFH(I)	374	70	444
Schweriner Viertel/Weststadt	3	MFH(T) mit EFH/DH	3.383	367	3.750
Südstadt-1.BA	4	MFH(I)	947	15	962
Südstadt-2.BA	4	MFH(I)	855	39	894
Südstadt-3.BA	4	MFH(I)	1.866	273	2.139
Güstrow gesamt			15.455	1.861	17.316

Tabelle 2: Wohnungsbestand nach Stadtteilen und Baustrukturtypen

Die Anzahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte (Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz) in der Stadt Güstrow betrug dementsprechend am Jahresende 2004 insgesamt 15.455 Haushalte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt damit bei 2,05 Personen je Haushalt.

Die Haushaltsgröße in den einzelnen Stadtteilen ist unterschiedlich hoch. In den Ortsteilen und in der Glasewitzer Burg ist der Anteil der Haushalte mit drei und mehr Personen sehr hoch. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt hier über drei Personen je Haushalt. In der Altstadt und in der Südstadt liegt dieser Wert unter 2 Personen je Haushalt. Das bedeutet, der Anteil der Haushalte mit ein und zwei Personen ist hier sehr hoch.

Stadtteil	1-2 Personen HH bis 45 J.	1-2 Personen HH ab 45 J.	HH mit 3 und mehr Personen	HH Haupt- wohnsitz	HH Neben- wohnsitz	HH gesamt	HH Größe
Allstadt	380	520	270	1.170	81	1.251	1,82
Bauhof	82	147	199	428	46	474	2,73
Dettmannsdorf	164	370	299	833	79	912	2,32
Distelberg	420	604	347	1.371	43	1.414	1,94
Glasewitzer Burg	4	6	11	21	4	25	2,72
Goldberger Viertel	89	210	125	424	38	462	2,08
Heidberg	9	16	23	48	5	53	2,74
Magdalenenlust	95	183	120	398	42	440	2,09
Ortsteil Klueß	32	56	77	165	15	180	2,78
Ortsteil Suckow	39	40	71	150	6	156	2,90
Ortsteil/Neu Strenz	12	14	28	54	3	57	3,05
Ortsteil/Primerburg	1	2	4	7	2	9	2,52
Plauer Viertel	159	265	228	652	84	736	2,25
Rostocker Viertel/Nord-West	420	667	452	1.539	119	1.658	2,07
Rövertannen	32	42	55	129	31	160	2,43
Schweriner Viertel/Bärstammweg	128	136	93	357	18	375	1,96
Schweriner Viertel/Weststadt	882	1.443	874	3.199	203	3.402	2,00
Südstadt-1.BA	121	565	238	924	32	956	1,95
Südstadt-2.BA	168	461	191	820	38	858	1,84
Südstadt-3.BA	556	763	463	1.782	95	1.877	1,95
Güstrow gesamt	3.793	6.510	4.168	14.471	984	15.455	2,05

Tabelle 3: Haushaltsstruktur nach Stadtteilen

Anhand der Altersstruktur der Stadt Güstrow unter Berücksichtigung der genannten Kriterien ergibt sich folgende Haushaltsstruktur:

Haushaltstyp	2004
junge 1-2 Personen-HH (15 bis <45 Jahre)	3.793
ältere 1-2 Personen-HH (ab 45 Jahre)	6.510
HH mit 3 oder mehr Personen	4.168
HH mit Nebenwohnsitz	984
Haushalte insgesamt	15.455

Tabelle 4: Haushaltsstruktur insgesamt

Diese Ausgangsstruktur der Haushalte nach Haushaltstypen liegt den weiteren Prognosen zugrunde. Eine weitere wichtige Stellgröße der Entwicklung der Haushalte ist die Prognose der künftigen durchschnittlichen Haushaltsgröße.

Wenn man die reale Haushaltssituation aufgrund der Wohnungsnachfrage zugrunde legt, dann sind 2,05 Personen je (eigenständigem) Haushalt die entsprechende Ausgangsgröße. Entsprechend der Ergebnisse der Bevölkerungsprognose, die auf einen anhaltenden demographischen Wandel verweisen, werden für die Prognosezeiträume folgende weitere Entwicklungen (Haupt- und Nebenwohnsitz) angenommen:

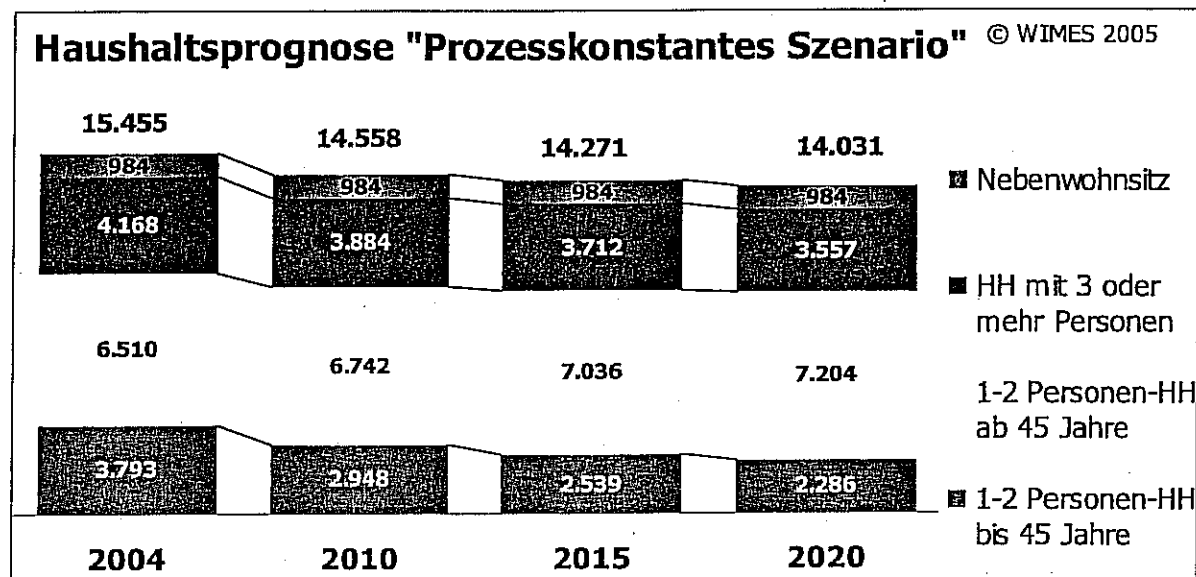
Szenario	Haushaltsgröße			
	2004	2010	2015	2020
„prozesskonstante Entwicklung“	2,05	2,0	1,95	1,89
„regional-realistische Entwicklung“	2,05	2,0	1,95	1,89

Tabelle 5: prognostizierte Haushaltsgrößenentwicklung

Die Berechnung zur Prognose der Haushalte erfolgt nur auf der Grundlage der genannten drei Haushaltstypen im Jahr 2004 mit Hauptwohnsitz in der Stadt Güstrow. Die Haushalte mit Nebenwohnsitz werden erst zum Schluss wieder dazu gezählt.

Szenario 2: „prozesskonstante Entwicklung“

Nach dem Szenario „prozesskonstante Entwicklung“ wird die Zahl der Haushalte bis 2010 um ca. 900 sinken, bis 2020 wird sie mit ca. 1.400 unter dem heutigen Niveau liegen. Die Ein- bis Zweipersonenhaushalte ab 45 Jahre steigen bis 2020 tendenziell. Mehr als die Hälfte (51,4 %) aller Haushalte wären im Jahr 2020 Ein- bzw. Zweipersonenhaushalte ab 45 Jahre. Die Haushalte mit drei und mehr Personen nehmen tendenziell ab. Die Ein- bis Zweipersonenhaushalte bis 45 Jahre werden bis 2020 um ca. 39,8 % sinken. Der Anteil an allen Haushalten beträgt in 2020 nur noch 16,3 % (2004=24,6 %).

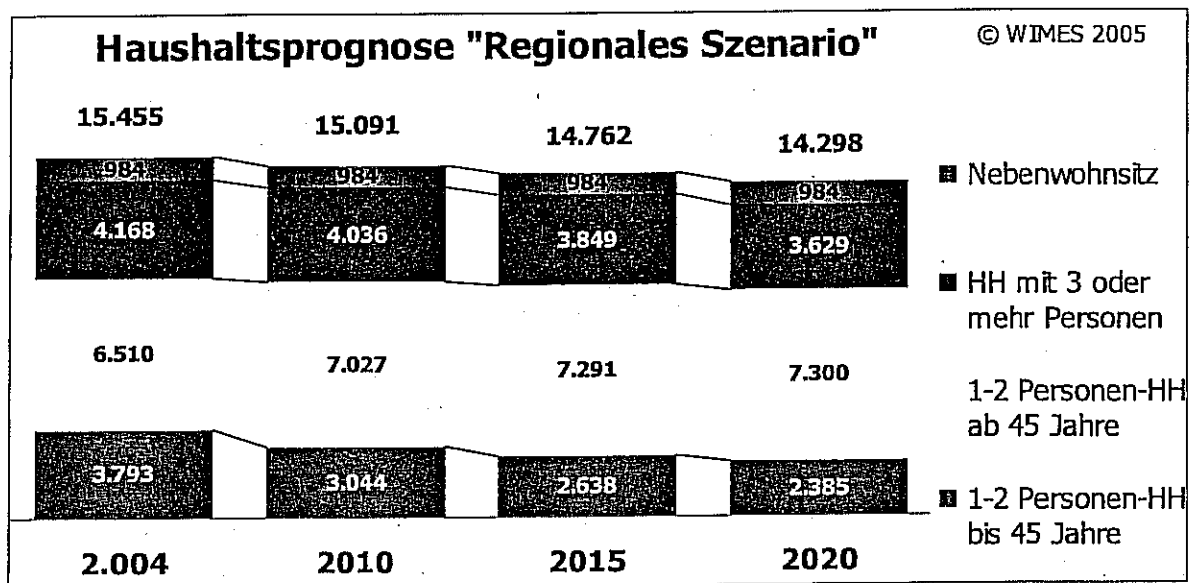


(Ohne Bewohner in Heimen)

Abb. 5: Haushaltsprognose bei prozesskonstanter Entwicklung

Szenario 3 „regional-realistische Entwicklung“

Nach dem Szenario „regional-realistische Entwicklung“ sinkt die Zahl der Haushalte bis 2010 lediglich um ca. 373 Haushalte, bis 2020 nimmt sie insgesamt um 7,5 % ab. Die Ein- bis Zweipersonenhaushalte ab 45 Jahre werden nach diesem Szenario um 12,1 % steigen. Auch hier wären in 2020 mehr als die Hälfte (51,1 %) aller Haushalte Ein- bzw. Zweipersonenhaushalte ab 45 Jahre. Die Haushalte mit drei und mehr Personen sinken ebenfalls. Die Ein- bis Zweipersonenhaushalte bis 45 Jahre werden um ca. 37,3 % sinken. Der Anteil an allen Haushalten beträgt in 2020 noch 16,7 % (2004=24,6 %).



(Ohne Bewohner in Heimen)

Abb. 6: Haushaltsprognose bei regional-realistischer Entwicklung

4. Prognose der Wohnungsnachfrage

Ein konzeptionell aufwendiger und auch in der Input-Datenanalyse aufwendiger Teil der Wohnungsmarktprognose ist die nach Bebauungsstrukturen gegliederte Nachfrageprognose. Voraussetzung für die Prognose ist die Strukturierung des Güstrower Wohnungsmarktes nach vorherrschenden Bebauungsstrukturen, die eine möglichst eindeutige Zuordnung zulässt. Für die Stadt Güstrow wurde die Zuordnung der Stadtteile zu fünf relevanten Bebauungsstrukturtypen vorgenommen und der vorhandene Wohnungsbestand entsprechend zugeordnet.

Zuordnung der Güstrower Stadtbereiche nach Bebauungsstrukturtypen

Folgende Gliederung nach Bebauungsstrukturen (BST) wurde bei der Prognose in Anwendung gebracht:

- BST1 Ein- und Zweifamilienhausbebauung, Reihenhausbauung;
- BST2 Altstadt (Stadtkern, Gründerzeitgebiet);
- BST3 traditionell errichtete Wohngebiete;
- BST4 industriell errichtete Wohngebiete;
- BST5 gemischte Wohngebiete

Zuordnung der Stadtteile zu den BST:

- BST 1 Heidberg, Magdalenuelust und die Ortsteile
- BST 2 Altstadt
- BST 3 Goldberger-, Plauer-, Rostocker- und Schweriner Viertel
- BST 4 Distelberg, Bärstammweg, Südstadt
- BST 5 Bauhof, Dettmannsdorf, Rövertannen, Glasewitzer Burg

Ermittlung der Haushaltsstruktur Güstrows nach Bebauungsstrukturen

Nach der Zuordnung der Güstrower Bevölkerung zu den einzelnen Bebauungsstrukturen wurden über folgende Annahmen die aktuellen Haushaltstrukturen den einzelnen BST zugeordnet:

- Wichtigstes Kriterium der Haushaltszuordnung ist der Anteil der Bevölkerung in den entsprechenden Altersgruppen. Die 15-bis <45 Jährigen bilden die 1-2 Personen-Haushalte unter 45 Jahren, die über 45 Jährigen sind maßgeblich für die Anzahl der 1-2 Personenhaushalte über 45 Jahre, die Anzahl der Kinder unter 15 Jahre ist entscheidend für die 3 oder mehr Personenhaushalte.
- Anhand der ermittelten Anzahl und Struktur der Güstrower Haushalte wurde die entsprechende durchschnittliche Anzahl der Personen je Altersgruppe berechnet, die für die Haushaltsbildung notwendig ist.

Für diese altersgruppenspezifischen Haushaltsbildungskoeffizienten wurden die spezifischen Rahmenbedingungen der einzelnen Stadtteile beachtet. Das heißt, die Haushaltsstruktur wurde entsprechend der jeweiligen Bevölkerungsstruktur und der wohnungswirtschaftlichen Besonderheiten für jeden einzelnen Stadtteil gesondert berechnet. Durch diese Methode war eine detaillierte Berechnung zur künftigen Wohnungsnachfrage nach Bebauungsstrukturtypen gegeben.

Für die Stadt Güstrow wurde folgende Haushaltsstruktur bis 2020 (zunächst nur Einwohner mit Hauptwohnsitz) ermittelt:

Bebauungsstruktur	junge 1-2 Personen-HH (15-45 Jahre)	ältere 1-2 Personen-HH (ab 45 Jahre)	Haushalte mit 3 oder mehr Personen	Haushalte gesamt
1 Ein- und Zweifamilienhäuser	188	311	323	822
2 Stadtkern und Gründerzeit	380	520	270	1.170
3 traditionell errichtete Geschoßbauten	1.550	2.585	1.679	5.814
4 industriell errichtete Geschoßbauten	1.393	2.529	1.332	5.254
5 gemischte Wohngebiete	282	565	564	1.411
gesamt	3.793	6.510	4.168	14.471

Tabelle 6: prognostizierte Haushaltsstruktur bis 2020

Ermittlung der Wohnpräferenz

Über die Umzugsmatrix zwischen den Stadtteilen der Stadt Güstrow in 2004 nach haushaltsbildenden Altersgruppen wurden die Wohnpräferenzen der Güstrower Bevölkerung ermittelt und in dieser Struktur in das Prognosemodell eingearbeitet.

von Stadtteil	nach Stadtteil																				Fortzüge insgesamt
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
1 Altstadt	101	1	9	16		10		8	3	1			15	38	7	6	71	6	9	25	225
2 Bauhof	5	1		2		3								4		2	3		3	18	40
3 Dettmannsdorf	3		4	15		1								18	7	1	13	5		2	65
4 Distelberg	20	3	22	96	1	1		2		3	1	1	7	59	4	13	32	4	5	23	201
5 Glasewitzer Burg	1			5													2			8	8
6 Goldberger Viertel	10		2			9		4					2	3	2		2	7	8	19	59
7 Heidberg	2																2			4	4
8 Magdalenenlust	5		1	5				7		1			3	5		1	7	3	1	8	40
9 Ortsteil Klueß				4					6											4	4
10 Ortsteil Suckow	4			4	1	2				2								7		3	21
11 Ortsteil/Neu Strenz																		1		1	1
12 Ortsteil/Primerburg																			1	1	1
13 Plauer Viertel	15	4		4		1	1	1					14	11	3	7	17	5	8	23	100
14 Rostocker Viertel/Nord-West	35	5	14	61		1		5	1	4	1		17	106	11	6	96	2	11	21	291
15 Rövertannen	3			5					1					8	23		13		1	1	32
16 Schweriner Viertel/Bärstammw	14			1		1		2					4	10		19	19	1	1	17	70
17 Schweriner Viertel/Weststadt	105	6	4	33		12		4	4	3	6		22	62	4	13	291	16	35	78	407
18 Südstadt-1.BA	6	3		4		1		4		1				5		7	7	5	4	57	99
19 Südstadt-2.BA	5		2	4		1		2					12	5	2	3	12	5	13	34	87
20 Südstadt-3.BA	26	6	3	26		3		5	3	1			6	35	2	9	29	19	37	353	210
Zuzüge insgesamt	259	28	57	189	2	37	1	37	12	14	8	1	88	263	42	68	333	73	124	329	1.965

• ohne Umzüge innerhalb des Hauses

□ - Umzüge innerhalb des Stadtteils

Tabelle 7: Umzüge innerhalb der Stadtteile im Jahr 2004 - gesamt

Beachtenswert ist, dass zwei Drittel aller Wanderungen durch die Altersgruppe der 15-45jährigen realisiert werden. Knapp ein Viertel der Wanderungen entfällt auf die Altersgruppe der über 45jährigen.

Folgende Abbildung zeigt einen Überblick über die Umzugsfortzüge der Bewohner der in die unterschiedlichen Bebauungsstrukturtypen sowie die Umzugszuzüge nach Bebauungsstrukturtypen insgesamt:

Bebauungsstruktur	nach Bebauungsstrukturen					Fortzüge insgesamt
	1	2	3	4	5	
1 Ein- und Zweifamilienhäuser	1	11	27	30	2	71
2 Stadtkern und Gründerzeit	12	0	134	62	17	225
3 traditionell errichtete Geschosßbauten	34	165	246	357	55	857
4 industriell errichtete Geschosßbauten	25	71	249	274	48	667
5 gemischte Wohngebiete	1	12	65	60	7	145
Zuzüge insgesamt	73	259	721	783	129	1.965

Tabelle 8: Umzüge nach Bebauungsstruktur

Im Jahr 2004 sind innerhalb der Stadt Güstrow insgesamt 71 Personen aus der BST 1 (Ein- und Zweifamilienhaussiedlung, Reihenhäuser) fortgezogen und 73 Personen zugezogen. Der Positivsaldo beträgt demnach 2 Personen. Aus Wohnungen, die der BST 2 (Altstadt) zugeordnet sind, zogen 225 Einwohner fort und 259 zogen zu. Es ist ein Positivsaldo in 2004 von 34 Personen zu verzeichnen. Aus Wohnungen der BST 4 (industriell errichtete Geschosßbauten) zogen 667 Personen fort und 783 Personen zu. Der Positivsaldo beträgt 116 Personen.

Prozentual sieht das Verhältnis Zuzüge/Fortzüge nach Bebauungsstrukturen wie folgt aus:

Bebauungsstruktur	nach Bebauungsstrukturen				
	1	2	3	4	5
1 Ein- und Zweifamilienhäuser	1,4%	15,5%	38,0%	42,3%	2,8%
2 Stadtkern und Gründerzeit	5,3%	0,0%	59,6%	27,6%	7,6%
3 traditionell errichtete Geschosßbauten	4,0%	19,3%	28,7%	41,7%	6,4%
4 industriell errichtete Geschosßbauten	3,7%	10,6%	37,3%	41,1%	7,2%
5 gemischte Wohngebiete	0,7%	8,3%	44,8%	41,4%	4,8%
Zuzüge insgesamt	3,7%	13,2%	36,7%	39,8%	6,6%

Tabelle 9: Umzüge nach Bebauungsstruktur in %

42,3 % der insgesamt 71 Fortgezogenen aus Wohnungen der BST 1 sind in industriell errichtete Wohngebiete gezogen. Mehr als ein Viertel der Umgezogenen aus der BST 2 ist in eine Wohnform der BST 4 gezogen. 41,1 % der Umgezogenen aus der BST 4 ist wieder in eine industriell errichtete Wohnung gezogen.

Diese Analyse des Umzugsverhaltens wurde nach den drei Haushaltstypen „Junge Ein- und Zweipersonenhaushalte (15-<45 Jahre)“, „Ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte (ab 45 Jahre)“ und „Haushalte mit 3 oder mehr Personen“ nach dem oben beschriebenen Verfahren durchgeführt.

Die o. g. Daten zur Anzahl der umgezogenen Personen bildeten die Grundlage für die Umrechnung in umgezogene Haushalte nach den entsprechenden Strukturen (Haushaltstypen).

Nachfrageprognose nach Bebauungsstrukturen der Stadt Güstrow

Im Ergebnis der gesamten Prognosearbeit besteht folgender nach Nachfragestrukturen gegliederter Wohnungsbedarf (Haushalte mit Haupt- und Nebenwohnsitz):

prozesskonstantes Szenario	Haushalte 2004	Prognose nachfragenden Haushalte			Entwicklung 2004-2020
		2010	2015	2020	
1 Ein-/Zweifamilien-/Reihenhäuser	896	873	852	830	-66
2 Stadtkern, Gründerzeitgebiet	1.265	1.190	1.174	1.161	-104
3 traditionell errichtete Wohngebiete	6.215	5.720	5.547	5.406	-809
4 industriell errichtete Wohngebiete	5.454	5.324	5.293	5.268	-186
5 gemischte Wohngebiete	1.625	1.451	1.405	1.366	-259
gesamt	15.455	14.558	14.271	14.031	-1.424

regional-realistisches Szenario	Haushalte 2004	Prognose nachfragenden Haushalte			Entwicklung 2004-2020
		2010	2015	2020	
1 Ein-/Zweifamilien-/Reihenhäuser	896	909	889	857	-39
2 Stadtkern, Gründerzeitgebiet	1.265	1.220	1.190	1.150	-115
3 traditionell errichtete Wohngebiete	6.215	5.927	5.735	5.507	-708
4 industriell errichtete Wohngebiete	5.454	5.523	5.477	5.366	-88
5 gemischte Wohngebiete	1.625	1.512	1.471	1.418	-207
gesamt	15.455	15.091	14.762	14.298	-1.157

Tabelle 10: Nachfrageprognose nach Bebauungsstrukturen

Wie bereits erwähnt gibt es in der Stadt Güstrow zurzeit 15.455 wohnungsnachfragende Haushalte. Bis zum Jahr 2010 nehmen die wohnungsnachfragenden Haushalte nach dem „prozesskonstanten Szenario“ um 897 Haushalte (5,8 %) ab und nach dem „regional-realistischen Szenario“ um 364 Haushalte (2,4 %). Bis 2020 gehen die nachfragenden Haushalte dann um 9,2 % (prozesskonstant) bzw. 7,5 % (regional-realistisch) zurück.

Demgemäß entwickeln sich die Wohnungsleerstände – wenn nichts passiert (ohne Neubau und ohne Rückbau) – wie folgt:

prozesskonstantes Szenario	2004		2004 Leerstandsentwicklung (WE)		
	WE Bestand	Leerstand	2004-2010	2004-2015	2004-2020
1 Ein-/Zweifamilien-/Reihenhäuser	909	13	36	57	79
2 Stadtkern, Gründerzeitgebiet	1.856	609	666	682	695
3 traditionell errichtete Wohngebiete	6.982	718	1.262	1.435	1.576
4 industriell errichtete Wohngebiete	5.955	478	631	662	687
5 gemischte Wohngebiete	1.614	43	163	209	248
gesamt	17.316	1.861	2.758	3.045	3.285

regional-realistisches Szenario	2004		2004 Leerstandsentwicklung (WE)		
	WE Bestand	Leerstand	2004-2010	2004-2015	2004-2020
1 Ein-/Zweifamilien-/Reihenhäuser	909	13	0	20	52
2 Stadtkern, Gründerzeitgebiet	1.856	609	636	666	706
3 traditionell errichtete Wohngebiete	6.982	718	1.055	1.247	1.475
4 industriell errichtete Wohngebiete	5.955	478	432	478	589
5 gemischte Wohngebiete	1.614	43	102	143	196
gesamt	17.316	1.861	2.225	2.554	3.018

Tabelle 11: Prognose der Wohnungsleerstände

Bis zum Jahr 2010 würde sich der Wohnungsleerstand nach dem „prozesskonstanten Szenario“ um 5,2 Prozentpunkte auf 15,9 % erhöhen. Nach dem „regional-realistischen Szenario“ würde sich der Leerstand um 2,1 Prozentpunkt auf 12,8 % erhöhen.

Bis 2020 wird eine Wohnungsleerstandsquote (ohne Rück- und Neubaumaßnahmen) von 17,4 % bis 19,0 % prognostiziert.

Geplante Rückbau Maßnahmen liegen bis 2010 vor. Insgesamt sollen noch 229 WE durch Rückbau bzw. Abriss vom Wohnungsmarkt genommen werden. Davon ist ein Rückbau von

106 WE in der Altstadt und 123 WE im industriell errichteten Wohnungsteilmarkt vorgesehen. Wohnungsneubau und ausgewiesene Wohnflächen sind trotz der sinkenden Haushalte auch weiterhin erforderlich. Die Wohnbautätigkeit ist auch ein Maß für Attraktivität einer Stadt. Die Wohnbautätigkeit zeigt, dass Neubauten u. a. für junge Familien bezahlbar sind. Die Analyse- und Prognoseberechnung ergab, dass gerade junge Haushalte unter 45 Jahre mobil sind, was die hohen Umzugs- und Wanderungsraten belegen. Quantitativ bedeutsam sind auch die Veränderungen im Bestand durch Abriss, Umnutzung, Dachgeschossausbau, Schaffung von Wohnungen durch Umbau etc. (insbesondere im Altbau). Für die Prognose bis 2020 wird von einem geringeren Bauvolumen als bisher ausgegangen. Insgesamt wird ein Saldo Wohnungsneubau von +20 WE jährlich in die Berechnung einbezogen.

Neben der reinen Wohnraumnachfrage sind jedoch auch immer freie Wohneinheiten vorzuhalten, welche die so genannte Mobilitätsreserve bilden. Diese stehen Wohnungssuchenden offen und dienen daher als „gesunder Puffer“. Die Höhe der Mobilitätsreserve wurde in Absprache mit der Stadt Güstrow und den Wohnungsunternehmen auf 3 % der vorzuhaltenden Wohneinheiten¹ festgesetzt.

Unter Berücksichtigung des Saldos der Wohnungsbestandsentwicklung (20 WE/a) ergibt sich aufgrund der prognostizierten Wohnungsnachfrage die in der folgenden Grafik dargestellte Entwicklung des Wohnungsbestandes. Hierbei sind die freizuhaltende Wohneinheiten als Mobilitätsreserve und die überhängenden Wohneinheiten als Leerstand separat ausgewiesen.

Wohnungsbestandsentwicklung entsprechend dem „prozesskonstanten Szenario

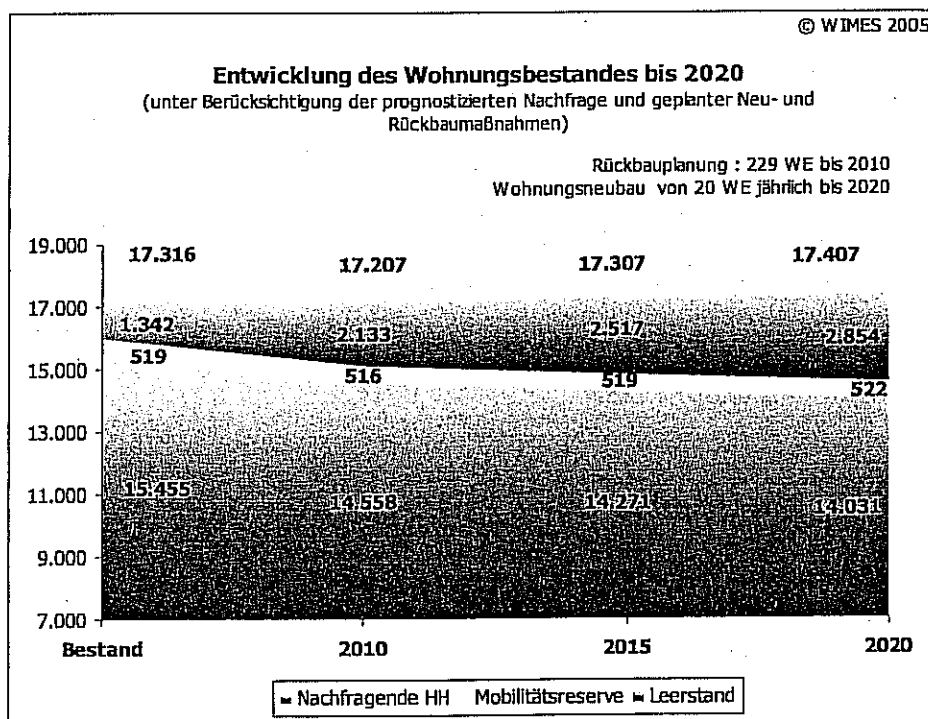


Abb 7: Wohnungsbestandsentwicklung entsprechend dem „prozesskonstanten Szenario“

Der Wohnungsüberhang würde sich nach den realisierten Rückbaumaßnahmen und dem angesetzten Wohnungsneubau von derzeit 1.342 WE auf 2.133 WE im Jahr 2010 erhöhen. In 2020 würde der Überhang ohne weitere Rückbaumaßnahmen wahrscheinlich über 2.850 WE

¹ vorzuhaltende Wohneinheiten = nachgefragte Wohneinheiten + Mobilitätsreserve

betragen. Entsprechend der vereinbarten Rückbauziele mit den Wohnungsunternehmen wären noch 701 WE zurückzubauen. Diese sollten bis 2009 in die Planung aufgenommen werden und im Zeitraum bis 2015 realisiert werden. Danach stellt sich die Wohnungsleerstand wie folgt dar:

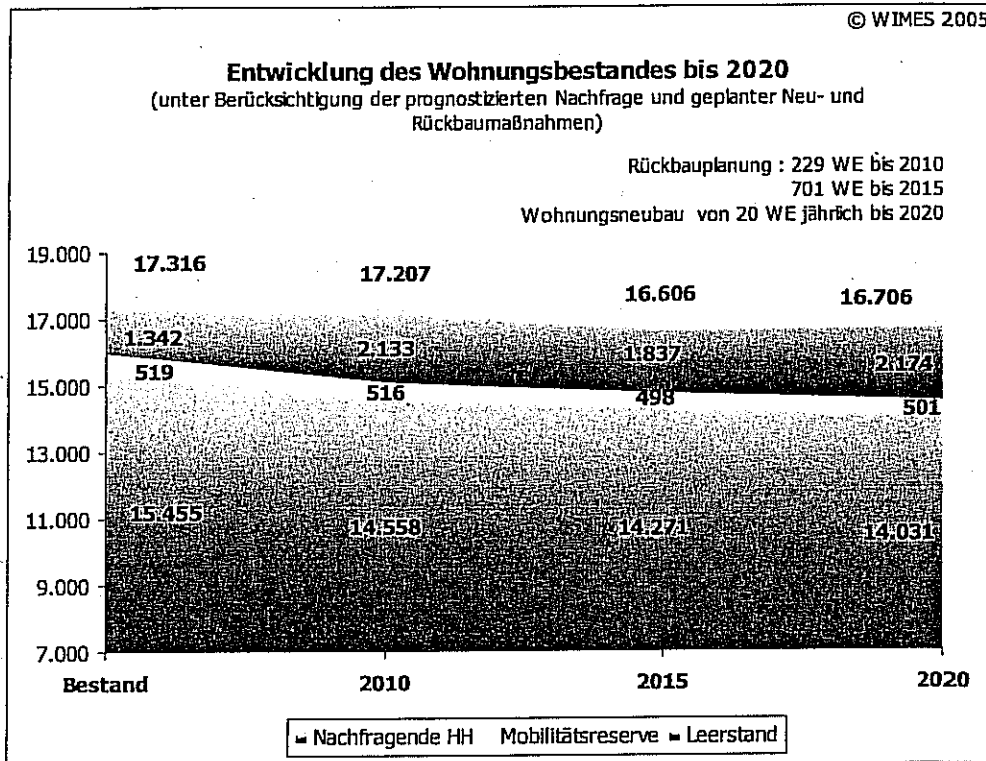


Abb 8: Wohnungsbestandsentwicklung mit weiterem Rückbau von 701 WE

Wohnungsbestandsentwicklung entsprechend dem „regional-realistischen Szenario“

Der Wohnungsüberhang würde sich nach den realisierten Rückbaumaßnahmen und dem angesetzten Wohnungsneubau von derzeit 1.342 WE auf 1.600 WE im Jahr 2010 erhöhen. In 2020 würde der Überhang wahrscheinlich bei deutlich über 2.500 WE liegen (siehe folgende Abbildung).

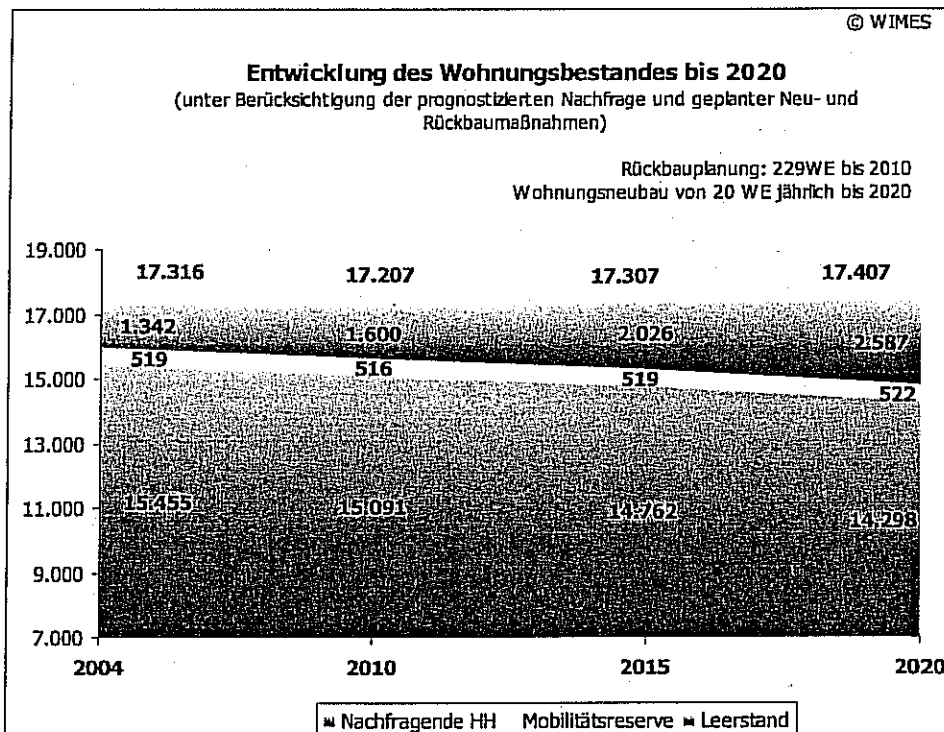


Abb 9: Wohnungsbestandsentwicklung entsprechend dem regional-realistisch Szenario"

Unter Berücksichtigung des Rückbaus der mit den Wohnungsunternehmen noch vereinbarten 701 WE sieht der Wohnungsüberhang im Jahr 2015 und 2020 wie folgt aus:

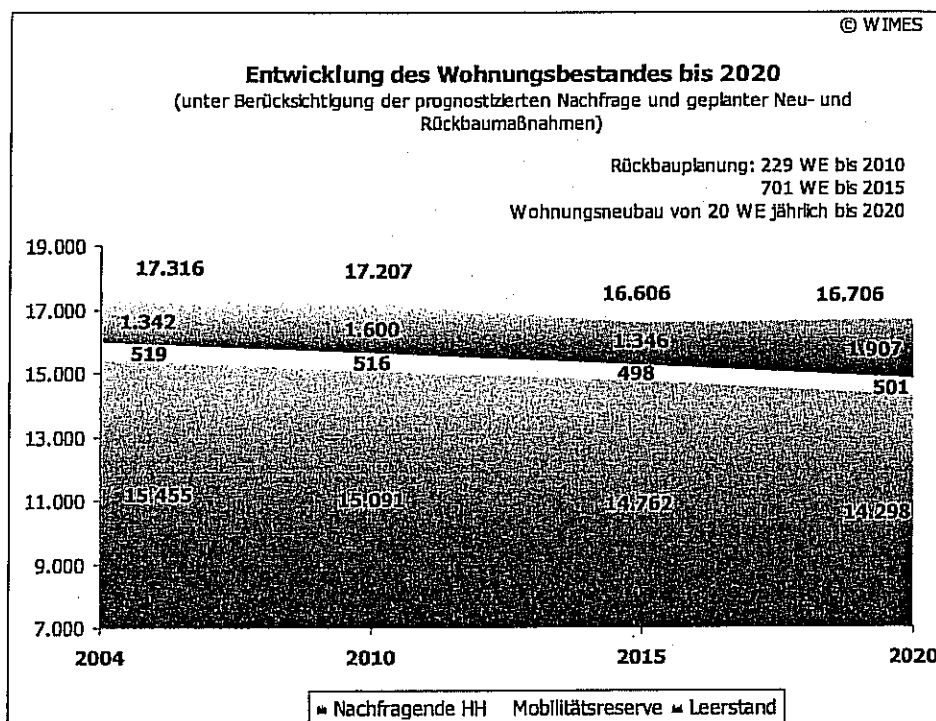


Abb 10: Wohnungsbestandsentwicklung mit weiterem Rückbau von 701 WE

Die Prognoseberechnung ergab für das regional-realistisch Szenario, dass es trotz eines Wohnungsüberhanges auch künftig eine Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern gibt:

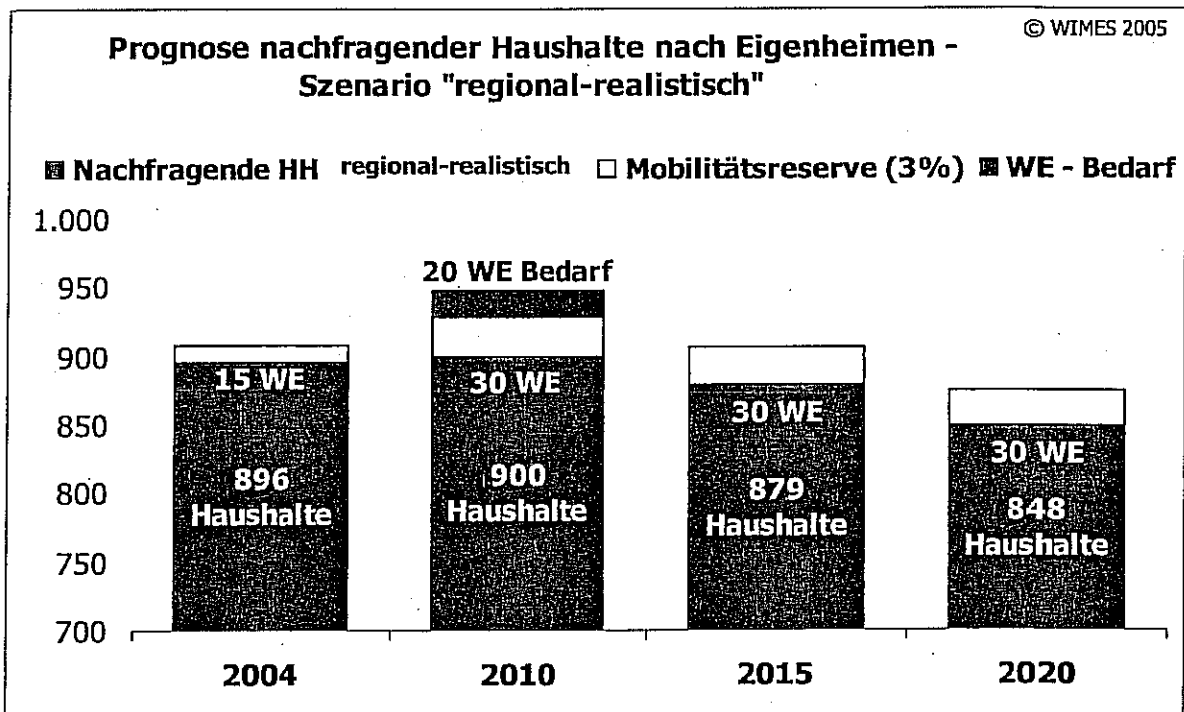
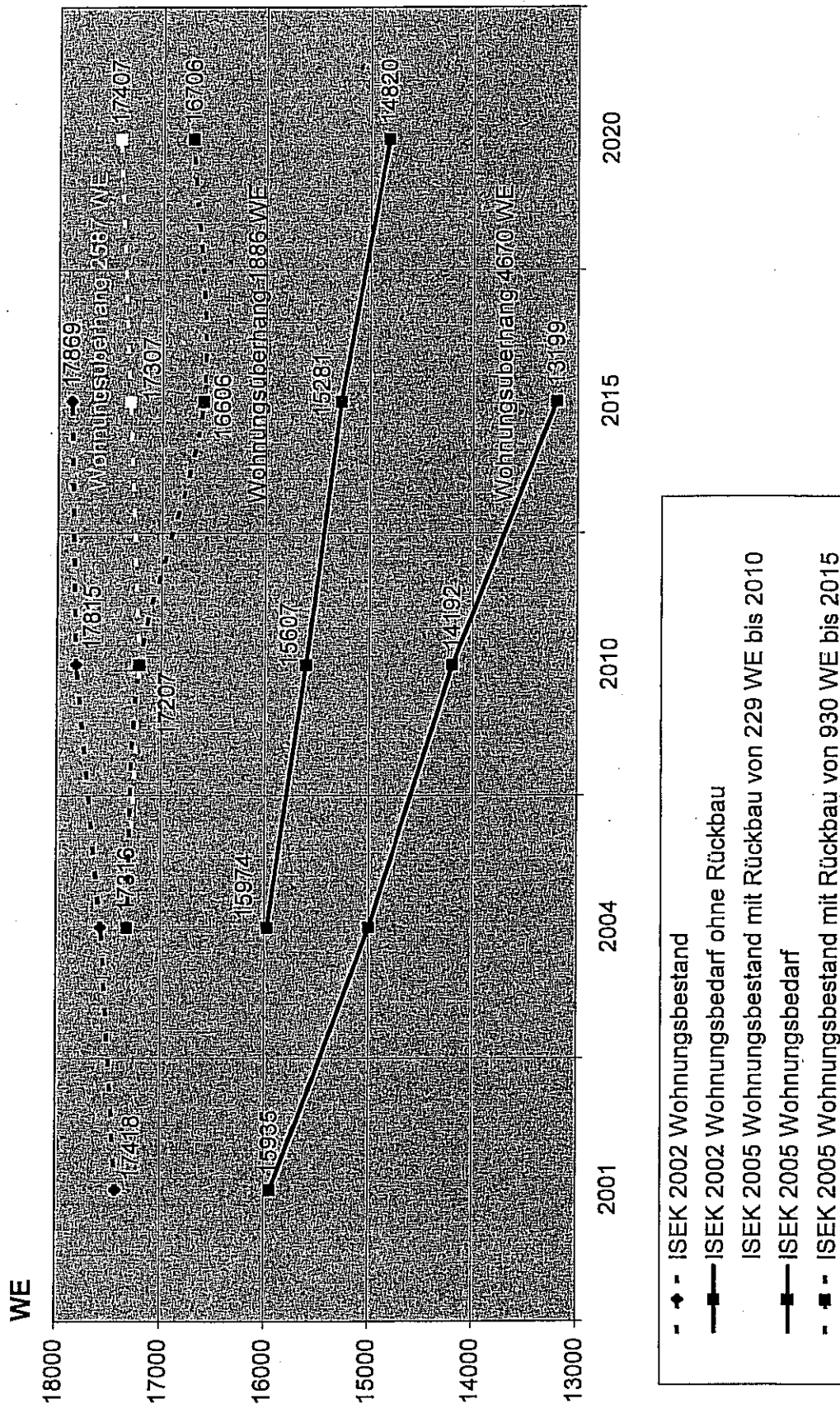


Abb 11: Nachfrage nach Eigenheimen

Abb. 12: Wohnungsüberhangprognose des ISEK 2002 und 2005



5. Bewertung der Stadtentwicklungsaspekte

Die neue Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose 2002 und 2005 bis 2014/19 kommt zu günstigeren Ergebnissen als die Prognose 2002. Die Haushaltsentwicklung wird aufgrund der kleiner werdenden Haushaltsgrößen günstiger ausfallen, was zu einer verlangsamten Zunahme des Wohnungsleerstands führen muss.

In Abbildung 12 ist die erwartete Entwicklung dargestellt. Während in der Wohnungsüberhangprognose von 2002 zwischen dem sich langsam ausdehnenden Wohnungsangebot und der abnehmenden Wohnungsnachfrage (Haushaltsprognose plus Flexibilitätsreserve von 3 %) eine sich immer weiter öffnende Scherenbewegung prognostiziert wurde (Überhangzunahme bis 4.600 WE in 2015), öffnet sich die Schere in der neuen Überhangprognose wesentlich weniger.

Diese Bewegung kommt aus zwei Gründen zu Stande:

als Erstes, weil sich der Wohnungsbestand nicht mehr ausdehnt, sondern sich bedingt durch den Abriss von weiteren 229 Wohneinheiten bis 2010 und weiteren 701 bis 2015 reduziert. Dabei wird damit gerechnet, dass sich die voraussichtlichen Neubaumaßnahmen (vornehmlich Eigenheime) und die Bestandsverluste durch Wohnungszusammenlegungen und Umnutzungen die Waage halten werden.

als Zweites, weil sich der Wohnungsbedarf durch die Zunahme kleiner Haushalte und die damit verbundene Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen ausdehnt. Durch die besondere Nachfrage, die von den Hartz-IV-Regelungen ausgelöst wird, wird die Auflösung von Mehrpersonen-Haushalten zu Gunsten von neuen Einpersonenhaushalten noch verstärkt. Die Prognose der Haushaltsgrößen ist von vielen Unwägbarkeiten abhängig, sodass der hier prognostizierte Anstieg der Nachfrage auch bescheidener ausfallen kann.

Wohnzufriedenheit und Leerstandsentwicklung

Insgesamt ist die Wohnzufriedenheit in den Güstrower Stadtteilen sehr hoch. Wichtigste Ausnahme ist die Siedlung Bärstammweg, die bei der Wohnzufriedenheit und bei der Beurteilung von Wohnlage und Wohnungsqualität die mit Abstand schlechtesten Noten erhält. Bedingt durch die Abrissmaßnahmen der vergangenen Jahre hat sich der Wohnungsleerstand in Güstrow insgesamt leicht reduziert (von 12,2% auf 10,7%, in der Altstadt von ca. 43,3% auf 33,8% im Jahr 2004).

Die genannten Entwicklungen können insgesamt als positiv beurteilt werden, trotzdem gibt es keinen Grund zur Entwarnung.

Kritische Entwicklungen

Der Leerstand der Altstadt ist noch immer sehr hoch, eine Belebung der Einzelhandelsfunktion ist bisher noch nicht gelungen. Insgesamt zeichnet sich ab, dass sich der Wohnungsleerstand bei den beiden großen Unternehmen sehr wohl kontrollieren lässt, während er bei den Wohngebäuden in privatem Eigentum weiter wächst, da es nach wie vor schwer ist, diese Gruppe in die Aufgabe „Anpassung des Wohnungsmarktes durch Erneuerung und Rückbau von Wohnungen“ in einer ausreichenden Weise einzubeziehen.

Arbeitsmarkt, Arbeitslosigkeit, Sozialhilfe

Die Entwicklung dieses Sektors ist im Jahreswirtschaftsbericht 2004 der Stadt Güstrow ausführlich dargestellt:

Die sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten haben im Zeitraum 2000 bis 2004 weiter deutlich abgenommen, die Beschäftigten mit Wohnort Güstrow um 16,3% (von 11.277 BE auf 9.434 BE), die in Güstrow als Arbeitsort Beschäftigten um 16,1% (von 14.816 BE auf 12.426 BE). Entsprechend hat sich die Pendlerstruktur verändert.

Die Arbeitslosenzahlen haben zwischen 2000 und 2004 entsprechend zugenommen von 6.400 Erwerbslosen im Jahresmittel 2000 auf 7.500 im Jahresmittel 2004. Der Anteil der Langzeitarbeitslosen ist dabei auf fast 50% angestiegen.

Angestiegen ist auch die Zahl der Sozialhilfeempfänger zwischen 2000 (1.006 Leistungsempfänger) und 2004 (1.512 Leistungsempfänger) um ca. 50,0%.

Die Entwicklung zeigt, dass vor allem junge Leute nach wie vor zu wenige Chancen haben, nach ihrer Ausbildung sinnvolle Beschäftigungsperspektiven zu finden. Die Gefahr bleibt also bestehen, dass gerade die Gruppen, die die Stadt an sich binden möchte, die Stadt und die Region verlassen.

Mit Blick auf die kommenden Verwaltungsreformen wird es darauf ankommen, dass die Stadt ihre Funktion als Mittelzentrum nicht nur erhält, sondern nach Möglichkeit weiter ausbauen kann. Dabei ist vor allem der Bildungssektor ein wichtiger Bereich für die Zukunftsfähigkeit der Stadt.

6. Konsequenzen

Gesamtstädtisches Konzept

Die Stadtvertretung Güstrow hat am 15.08.2002 im Zusammenhang mit dem ISEK 2002 folgende Fördergebiete beschlossen:

- Altstadt als Erhaltungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf
- Südstadt 3. Bauabschnitt als Umstrukturierungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf
- Bärstammweg als Umstrukturierungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf
- Distelberg als Umstrukturierungsgebiet
- Südstadt 1. und 2. Bauabschnitt als Bestandserhaltungsgebiete mit langfristigem Umstrukturierungsgebiete
- Mehrfamilienhausbebauung Schweriner Viertel (heutiges Sanierungsgebiet) als Erhaltungsgebiet

Das Gesamtstädtische Konzept des ISEK 2002 wird im Wesentlichen erhalten bleiben. Es konzentriert sich auf die Wohngebiete der Stadt und unterscheidet dabei

Konsolidierte Gebiete (ohne Handlungsbedarf),
Erhaltungsgebiete mit und ohne Priorität sowie
Umstrukturierungsgebiete mit und ohne Priorität.

Wichtigstes Erhaltungsgebiet (mit Priorität) bleibt die Altstadt, dabei ist zwingend der Bereich Richtung Bahnhof/Eisenbahnstraße in das Gebiet einzubeziehen, um städtebauliche Missstände zu beheben.

Das Erhaltungsgebiet Schweriner Vorstadt bedarf einer weiteren kritischen Beobachtung.

Das bisherige Umstrukturierungsgebiet mit Priorität Südstadt 3. BA wird ergänzt um den Bärstammweg mit der gleichen Priorität. Die Förderaktivitäten haben sich bisher auf die Südstadt konzentriert und müssen nun zwingend auch auf den Bärstammweg ausgedehnt werden.

Der Distelberg ist weiterhin als Umstrukturierungsgebiet einzustufen, hat jedoch keine Priorität im Bezug auf den Rückbau, jedoch besteht für Wohnumfeldverbessernde Maßnahmen dringender Handlungsbedarf.

In einer besonderen Form gekennzeichnet sind die ersten beiden Bauabschnitte der Südstadt (Bestandserhaltungsgebiete mit langfristigen Umstrukturierungsbedarf). Diese Ausweisung signalisiert noch keinen aktuellen Handlungsbedarf, macht aber deutlich, dass aufgrund der zunehmenden Überalterung in zehn bis fünfzehn Jahren hier die Notwendigkeit bestehen wird, das Gebiet den dann geforderten, neuen Ansprüchen anzupassen.

Rückbauprogramm und realisierte Maßnahmen

Das im Jahr 2002 verabredete Rückbauprogramm, das in den vier Stadtteilen Altstadt (139 WE), Südstadt (917 WE), Distelberg (15 WE) und Bärstammweg (40 WE) den Abriss von insgesamt 1.111 WE vorsah (von denen 410 WE bis Ende 2005 abgerissen sind), erscheint vor dem Hintergrund der aktuellen Trends ausreichend, um eine weitere Destabilisierung des Wohnungsmarktes in der Stadt Güstrow zu verhindern.

Falls die beschriebenen positiven Trends anhalten, kann dieses Rückbauprogramm mit den verbleibenden 701 WE bis zum Jahr 2015 gestreckt werden.

Konsequenzen einer Streckung des Rückbaus

Eine solche Streckung bedeutet, dass die bisher vorbereiteten Rückbauswerpunkte gründlich zu überprüfen sind, auch mit Blick auf die Auswirkungen der Hartz-IV-Regelungen, die eine zusätzliche Nachfrage nach Zweiraumwohnungen und Wohnungen im industriell gefertigten Wohnungsbestand geschaffen haben.

Die kommenden Überprüfungen müssen sich nicht nur mit den städtebaulichen Lagekriterien und dem Erhaltungszustand von Gebäuden, sondern in besonderer Weise mit den Gebrauchswerten und der Nachfragegunst der einzelnen Wohnungs- und Grundrisstypen auseinandersetzen und dabei auch neue Funktionen, wie altengerechte Angebote, Wohnen für junge Haushalte u.a., berücksichtigen.

Der bisherige Rückbauswerpunkt Südstadt, 3. BA ist vergleichend mit dem zusätzlichen neuem Schwerpunktgebiet Bärstammweg, dessen Image sich deutlich verschlechtert hat, zu untersuchen. Dabei sind sowohl die Erneuerungskosten als auch die Nachnutzungsmöglichkeiten sorgfältig zu überprüfen.

Es ist zu untersuchen, ob die Rückbaumaßnahmen im Gebiet Bärstammweg erweitert und im 3. Bauabschnitt Südstadt vorsichtig zurückgenommen werden.

Ausgangssituation Bärstammweg

Die Anfang der 80er Jahre gebaute Plattenbausiedlung Bärstammweg (Typ CW 83 – Großblockbauweise) besteht neben dem Neubau der 90er Jahre (32 WE) aus zehn viergeschossigen Einzelgebäuden (Blöcken), von denen sechs Blöcke der WGG (252 WE, 19,5% leer) und vier Blöcke (160 WE, 13,1% leer) der AWG gehören. Der Leerstand verteilt sich auf die zehn Blöcke, wie in Abbildung 3 dargestellt.

Die Vermietungsprobleme der beiden Gesellschaften konzentrieren sich vor allem auf die 4-Raumwohnungen (um 75 bis 80 qm WFL) und 5-Raumwohnungen (um 95 qm WFL) sowie auf die Wohnungen in den obersten Geschossen. Die Verteilung der zu großen Wohnungen ist in Abbildung 4 dargestellt. Durch einen Abriss der beiden eingestellten Blöcke mit 25 und 29 Prozent Leerstand und zusammen 68 WE könnte zwar die städtebauliche Situation wesentlich verbessert werden, die prekäre Situation der unzeitgemäßen Wohnungsgrößen und der umfassenden Instandsetzungs- und Modernisierungsrückstände wäre dadurch jedoch nicht gelöst. Die unterschiedlichen Alternativen für einen Umgang mit diesen Gebäuden müssen darum ausführlicher untersucht und mit den beiden Wohnungsunternehmen abgestimmt werden.

Abb. 13: Wohnungsleerstand am Bärstammweg

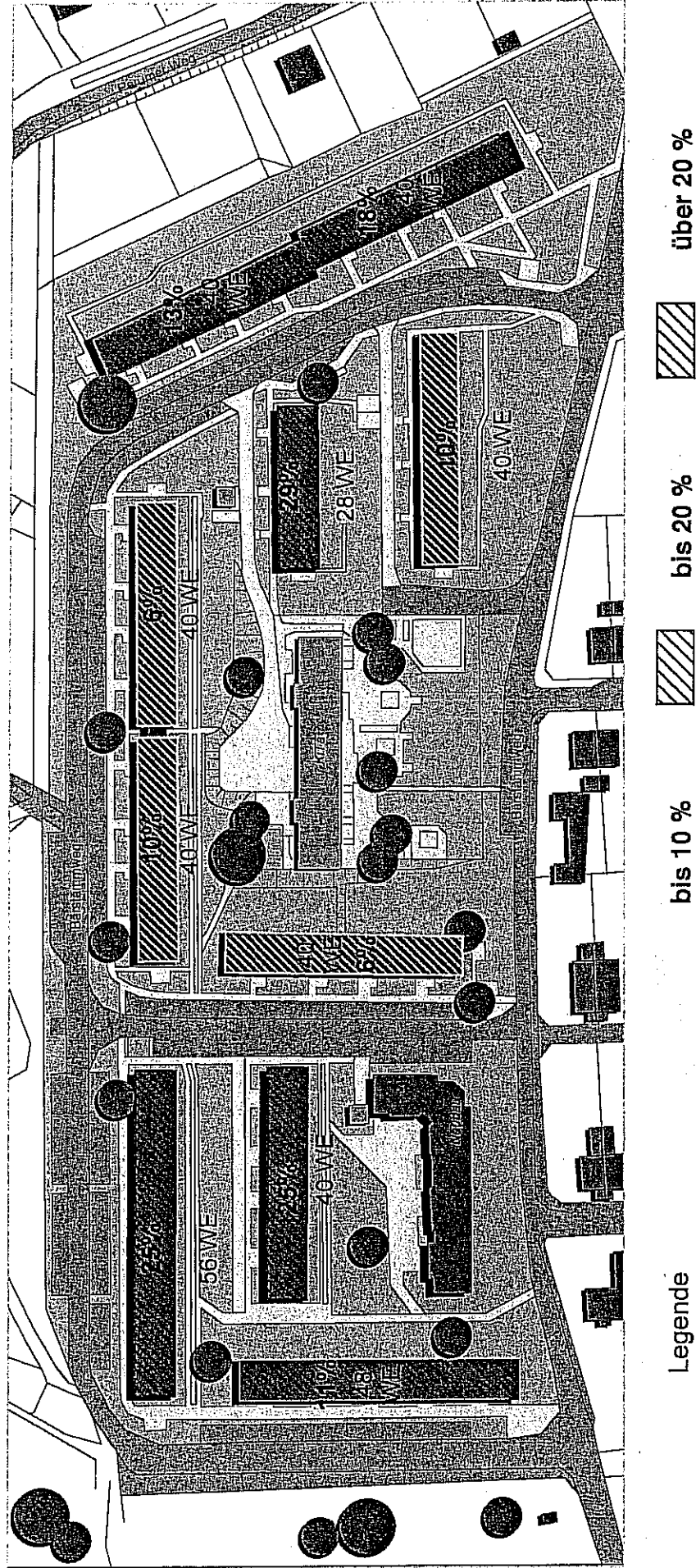
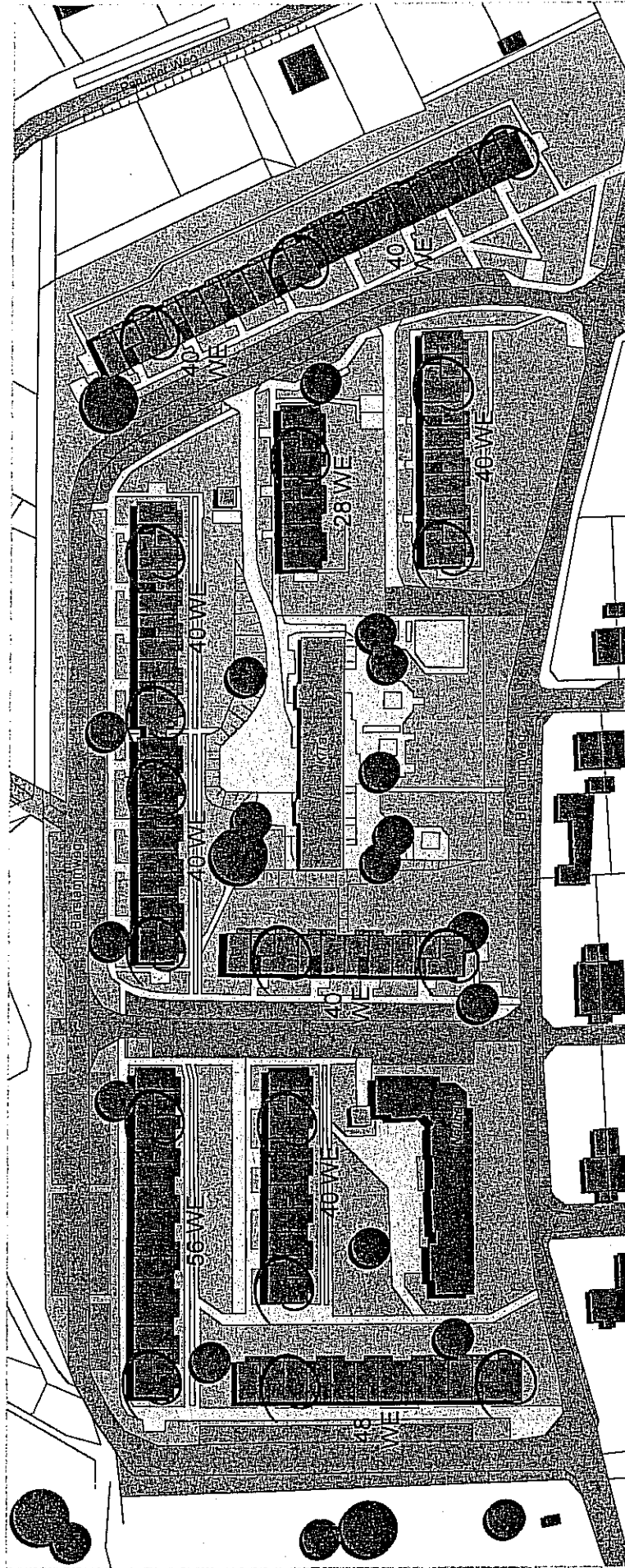


Abb. 14: Grundrisstruktur und Problemfälle im Wohnungsbestand



Legende

- | | | | |
|--|----------------------------|--|----------------------------|
| | 4-Raum-Wohnung (ca. 77 qm) | | 3-Raum-Wohnung (ca. 61 qm) |
| | 1-Raum-Wohnung (ca. 34 qm) | | 2-Raum-Wohnung (ca. 50 qm) |
| | 3-Raum-Wohnung (ca. 61 qm) | | AWG |
| | 5-Raum-Wohnung (ca. 95 qm) | | WGG |

Ausgangssituation Südstadt 3. BA

Der städtebauliche Rahmenplan und das Maßnahmenkonzept für die Südstadt aus dem Jahr 2003 sahen für den Rückbau zwei Etappen mit 512 Wohneinheiten in Phase 1 und 405 Wohneinheiten in Phase 2 vor.

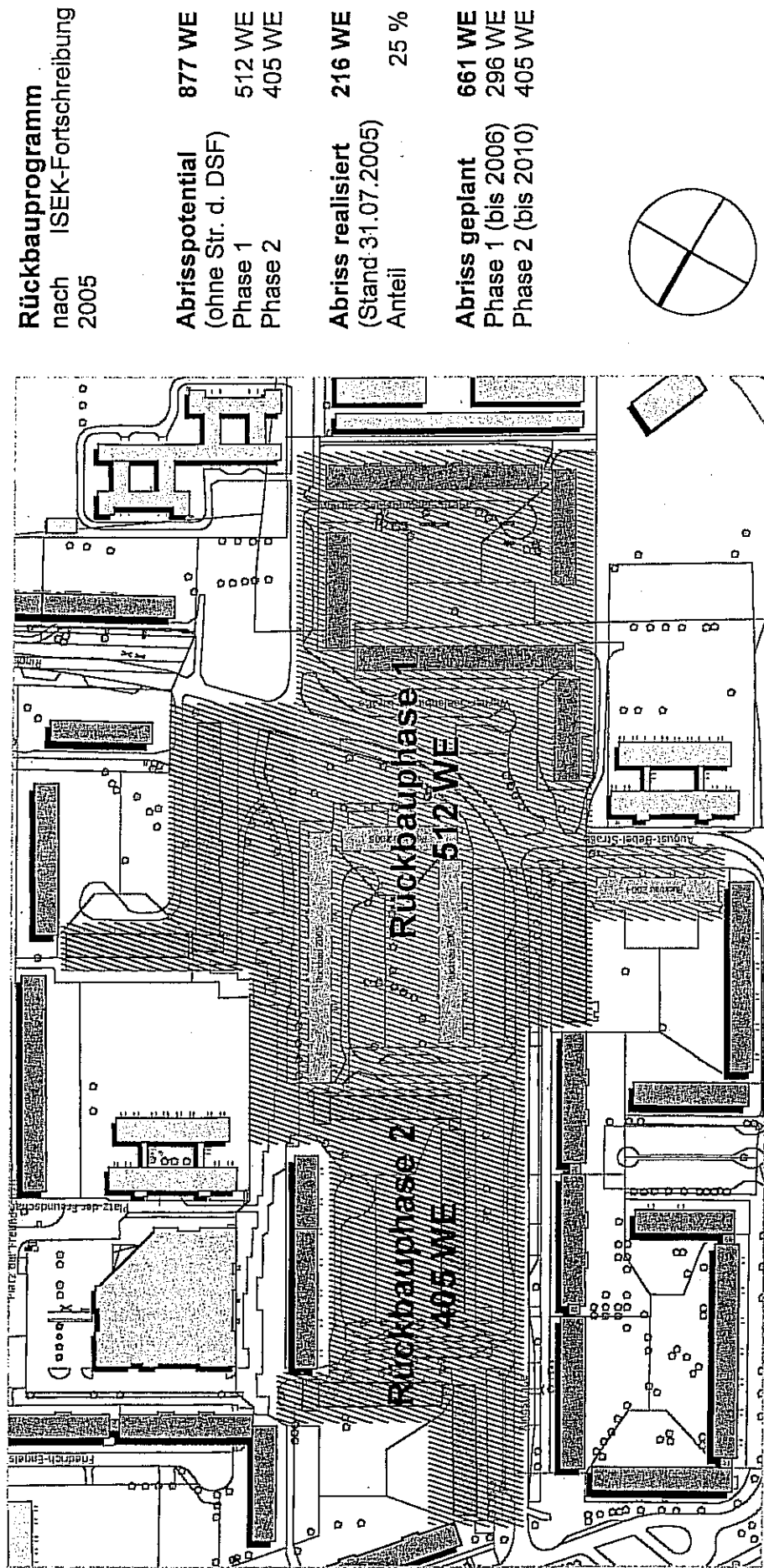
Dieses Konzept ist nach dem Abriss der ersten 256 Wohneinheiten im Rahmen der Streckung des Rückbauprogramms und mit Blick auf ebenfalls mögliche Rückbaumaßnahmen am Bärstammweg noch einmal zu überprüfen.

Der 3. BA Südstadt hatte zum 31.12.2004, dem Stichtag der ISEK-Fortschreibungsdaten, einen Wohnungsbestand von 2.149 WE, von denen 273 WE leer standen, dies entspricht einer Leerstandsquote von 12,7 Prozent. Allein durch die Abrissmaßnahmen im Jahr 2005 in der Größenordnung von 116 WE dürfte sich der Leerstand um die gleiche Größe verkleinert haben und sich darum im Sommer 2005 (157/2033 WE) auf ca. 7,8 Prozent reduziert haben, dies schränkt selbstverständlich den Handlungsspielraum für kommende Rückbaumaßnahmen ein.

Das entscheidende Problem der weiteren Entwicklung im 3. BA ist jedoch nicht nur die zeitliche Verfügbarkeit weiterer Leerstands- und Abrisspotenziale, sondern auch hier die Anpassung der großen Wohnungen an die heutige Nachfrage, da die daneben liegenden Kleinwohnungen voll vermietet sind.

Alle Lösungen müssen gründlich, auch von der Kosten- und Ertragsseite, untersucht werden. Wichtig ist jedoch: Wenn es zu aufwändigen Umbaumaßnahmen kommen sollte, muss vorher die Sicherheit geschaffen werden, dass die entsprechenden Gebäude weitere 30 Jahre Bestand haben.

Abb. 15: Bisherige Rückbauüberlegungen zum 3. BA



Stabilisierung der Altstadt

Neben diesen Maßnahmen müssen die Bemühungen um die Erneuerung und Stabilisierung der Altstadt ausgeweitet werden. Die Altstadt bleibt das wichtigste Schwerpunktgebiet der Stadt. Ihre weitere Stabilisierung muss sich sowohl auf das Stadtzentrum als wirtschaftliches, kulturelles und administratives Zentrum als auch auf die Innenstadt als Wohnort beziehen.

Die Erneuerung des Wohnungsbestandes muss mit sinnvollen auch geförderten Wohnfeldverbesserungsmaßnahmen verbunden werden. Die Stadt hat sich bereits in den vergangenen Jahren, bisher erfolglos, um eine entsprechende Förderung als Aufwertungsmaßnahme eingesetzt. Das Ministerium für Arbeit Bau und Landesentwicklung ist diesem Wunsch der Stadt bisher nicht gefolgt. Mit der ISEK-Fortschreibung 2005 wird diese Notwendigkeit noch einmal besonders begründet. Das Interesse von Bürgern der Stadt und von außerhalb, die bereit sind, die Altstadt von Güstrow als eigenen Lebensmittelpunkt zu begreifen, nimmt erfreulicherweise zu. Dieses Interesse ist in jede Richtung zu fördern und auszuweiten.

Um die Altstadt als Versorgungszentrum weiter zu qualifizieren, ist eine Erweiterung in Richtung Bahnhof/ Stahlhofgelände in die bisherige Sanierungsgebietskulisse zu untersuchen. Dieser Anspruch ergibt sich aus dieser ISEK-Fortschreibung. Die für eine solche Erweiterung erforderlichen vorbereitenden Untersuchungen sollen kurzfristig begonnen werden.

Um die Altstadt als kulturelles und administratives Zentrum weiter zu profilieren, muss versucht werden, zusätzliche Bildungsangebote aber auch zusätzliche Verwaltungseinrichtungen für die vielfältigen Standortangebote der Altstadt zu gewinnen.

Da die Bundes- und Landesförderung für Stadterneuerung und Stadtbau zukünftig unter bisher nicht bekannte Sparzwänge geraten wird, erscheint es sinnvoll, die noch bestehenden Förderungsspielräume im Interesse der Stadt zu nutzen.

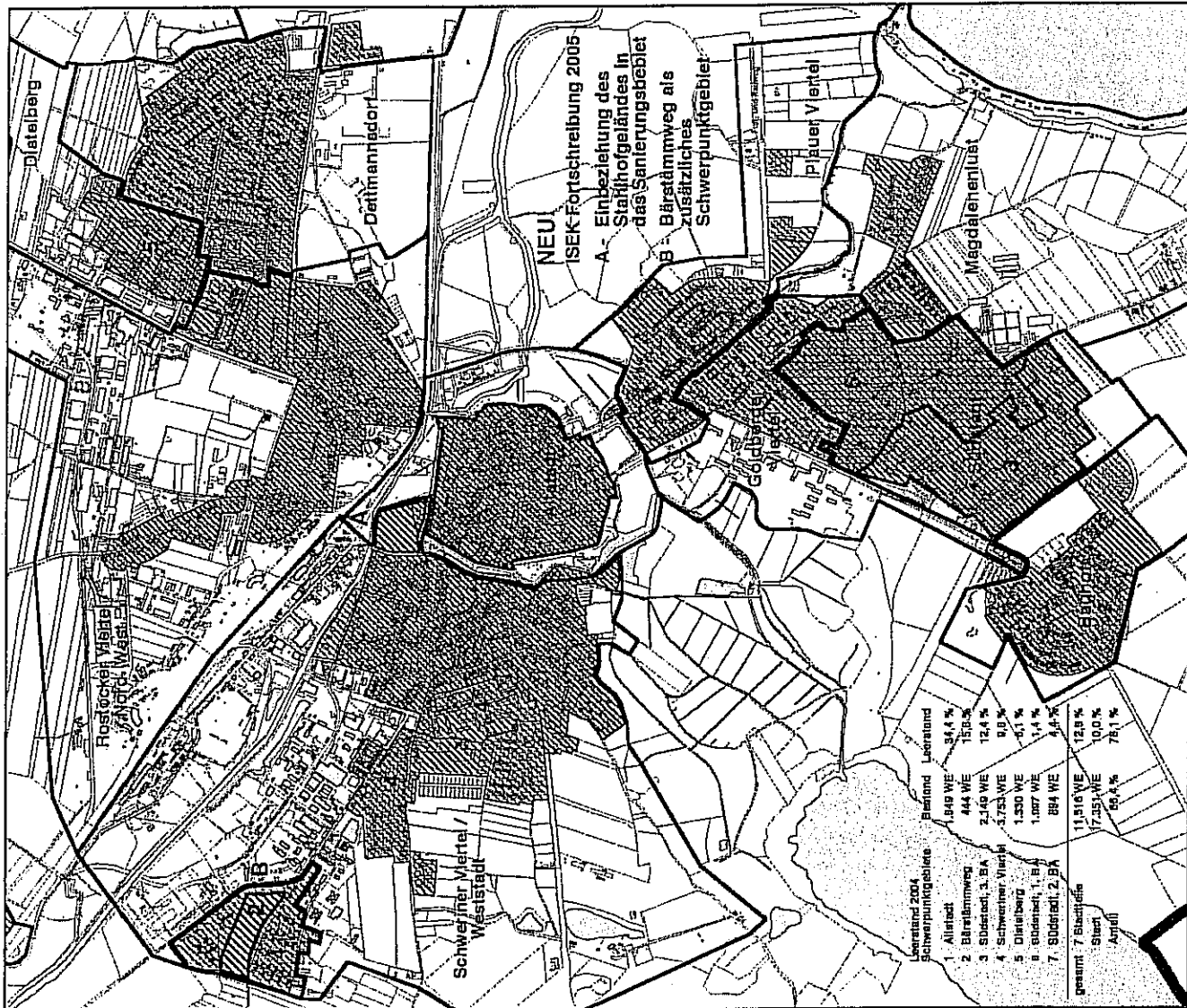
Eigenheimbau

Für die Abschätzung des zukünftigen Neubaus von Eigenheimen gibt es verschiedene Datenquellen. Der Vergleich zu anderen Mittelstädten in Mecklenburg-Vorpommern lässt erkennen, dass der Anteil von Eigenheimen am gesamten Wohnungsbestand mit nur 17,7 Prozent in Güstrow sehr niedrig ist, sodass hier weiter ein Nachholbedarf besteht. Die Bautätigkeit der vergangenen Jahre lässt trotz der auslaufenden Förderung vermuten, dass sich Güstrow langfristig auf einen Neubau von 25 bis 40 Bauvorhaben dieser Art pro Jahr einstellen kann. Die Nachfrageprognose, auf der Basis der Umzugsstatistik 2004, zeigt andererseits deutlich, dass die Ausdehnungsspielräume der Eigenheimnachfrage ab 2010 geringer werden. Wenn für die Zukunft weiter mit einem voraussichtlichen Bedarf in der oben genannten Größenordnung gerechnet werden kann (ca. 250 bis 400 WE bis zum Jahr 2015), so werden davon im besten Fall ca. ein Viertel in Altbaugebieten und auf Rückbauflächen realisiert werden können, während für die restlichen drei Viertel Bauflächen in klassischen Eigenheimgebieten vorgehalten werden müssen.

Die bisherigen Flächenvorhaltungen für diesen Bautyp sind entsprechend zu überprüfen.

ISEK GÜSTROW - FORTSCHREIBUNG 2005

Gesamtstädtisches Konzept



Typologie der Wohngebiete

- Stadtgrenze
- Stadtquartiere
- Wohnquartiere
- Konsolidierte Gebiete
- Umstrukturierungsgebiete
- Umstrukturierungsgebiete mit besonderem Handlungsbedarf
- Erhaltungsgebiete
- Bestandserhaltungsgebiete mit langfristigem Umstrukturierungsbedarf
- Erhaltungsgebiete mit besonderem Handlungsbedarf



7. Weitere erforderliche Arbeitsschritte

Überprüfung des Teilräumlichen Konzeptes (TRK) - Südstadt, 3. BA:

Unter den veränderten Eckdaten des Stadtumbaus ist das Teilräumliche Konzept für die Südstadt, 3. Bauabschnitt, zu überprüfen und zu überarbeiten.

Erarbeitung eines TRK-Bärstammweg:

Die Siedlung Bärstammweg ist in der Fortschreibung des ISEK als Umstrukturierungsgebiet mit Priorität bzw. als zusätzliches Schwerpunktgebiet zu definieren, für das ein Teilräumliches Konzept neu zu erarbeiten ist, entsprechende Fördermittelanträge sind zu stellen.

Grundrissqualität, Änderungsbedarf, Kosten:

In beiden Konzepten sind die vorhandene Wohnungs- und Grundrissqualität sowie die verschiedenen Möglichkeiten ihrer Veränderbarkeit genauer auch unter Kostengesichtspunkten zu untersuchen. Fördermöglichkeiten im Programm Stadtumbau Ost sind mit dem Ministerium zu erörtern.

Stufenplanung:

Für beide Teilräumlichen Konzepte sind Stufenpläne zu erarbeiten, die mit unterschiedlichen Rückbaugrößenordnungen arbeiten und nach jeder Entwicklungsstufe ein lebensfähiges Wohngebiet ergeben. Für Gebäude, die umfassend erneuert und umgebaut werden sollen, ist eine Bestandsgarantie von mindestens 30 Jahren abzusichern.

Alternativbewertung, Kriterienkatalog:

Zur Bewertung der verschiedenen Alternativen für parallele Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen in der Südstadt, 3. BA, und der Siedlung Bärstammweg wird ein Kriterienkatalog erarbeitet, der die Entscheidung zwischen den verschiedenen Alternativen versachlicht und transparent macht.

Rahmenplanung und Programmanmeldungen für die Sanierungsgebiete:

Die bestehenden Rahmenplanungen und Programmanmeldungen für die beiden Sanierungsgebiete Altstadt und Schweriner-Vorstadt behalten auch unter den modifizierten Rahmenbedingungen der ISEK-Fortschreibung ihre Gültigkeit. Zur Verstärkung privater Initiativen zur Erneuerung ihrer Bestände sind weitere geeignete Maßnahmen zu entwickeln.

Erweiterung des Sanierungsgebietes Altstadt:

Um die Zentrumsfunktion der Altstadt im Bereich des großflächigen Einzelhandels und Dienstleistungen und die funktionale Anbindung an den Bahnhof zu verbessern, ist das vorhandene Sanierungsgebiet Altstadt um den Bereich Eisenbahnstraße/Stahlhofgelände zu erweitern. Die Bedeutung dieser Maßnahme ergibt sich aus der ISEK-Fortschreibung. Die entsprechenden vorbereitenden Untersuchungen sollten kurzfristig begonnen werden.

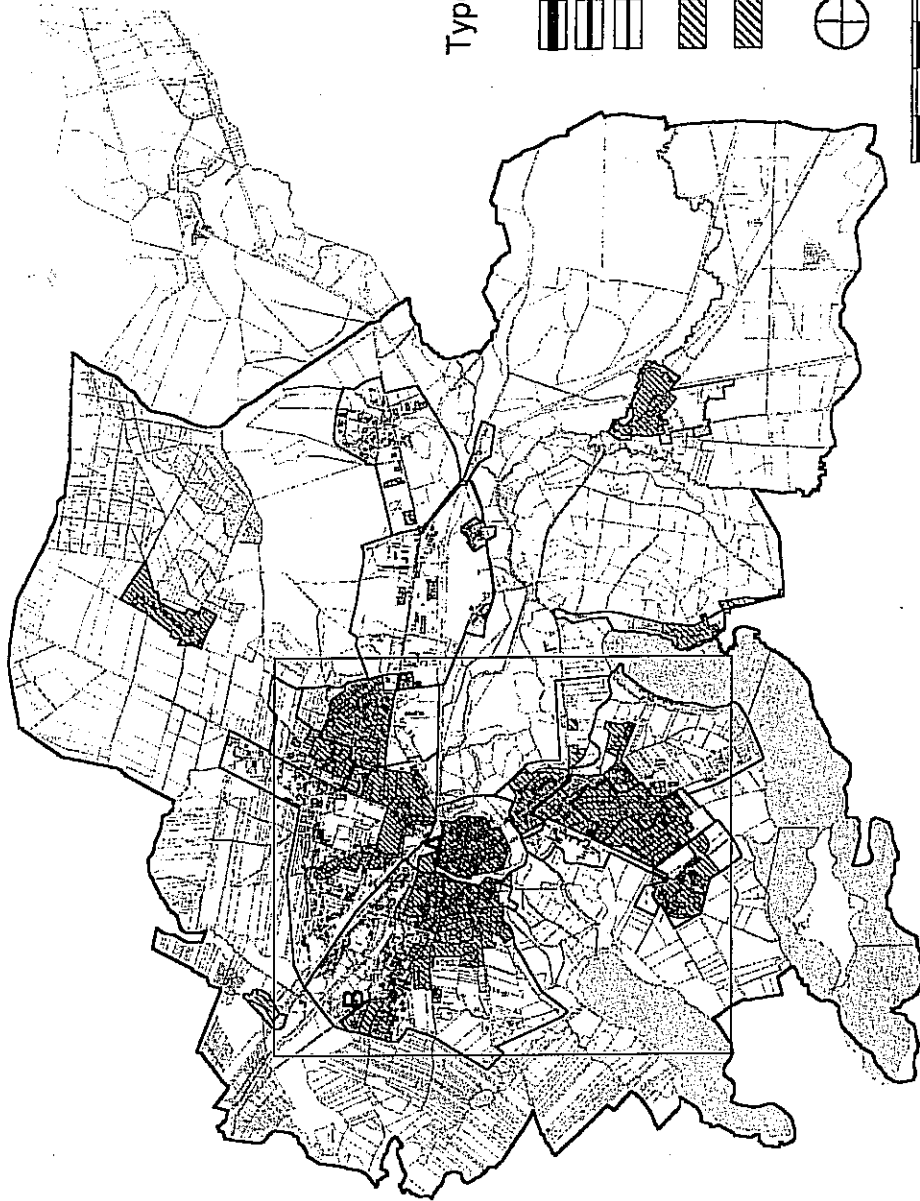
Die Ergebnisse der ISEK-Fortschreibung werden Bestandteil der Fördermittelanträge der städtebaulichen Gesamtmaßnahme 2006.

Gesamtstädtisches Konzept - Übersichtsplan

NEU:

ISEK Fortschreibung 2005

- A - Einbeziehung des Stahlhofgeländes in das Sanierungsgebiet
- B - Bärstammweg als zusätzliches Schwerpunktgebiet



Typologie der Wohngebiete

	Stadtgrenze		Umstrukturierungsgebiete mit besonderem Handlungsbedarf
	Stadtquartiere		Erhaltungsgebiete
	Wohnquartiere		Bestandserhaltungsgebiete mit langfristigem Umstrukturierungsbedarf
	Kernquartiere		Erhaltungsgebiete mit besonderem Handlungsbedarf
	Umstrukturierungsgebiete		

