



Monitoring Stadtentwicklung

Gesamtstadt und Fördergebiete

Berichtsiah 2020





Impressum

Monitoring Stadtentwicklung

Gesamtstadt und für die städtebaulichen Gesamtmaßnahmen
Sanierungsgebiet Altstadt und Stadtumbaugebiet Wolgast Nord
Fortschreibung für das Berichtsjahr 2020

■ Auftraggeber:

BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Ein Unternehmen der DSK-Gruppe
Burgstraße 6
17438 Wolgast
Tel: +49 3836 33 99 223

■ Im Auftrag:

Stadt Wolgast
Der Bürgermeister
Burgstraße 6
17438 Wolgast
Tel: +49 3836 251 101

■ Bearbeitung:

Wimes – Stadt- und Regionalentwicklung
Barnstorfer Weg 6
18057 Rostock
Tel: +49 381 37706983

Rostock im Oktober 2021



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
2	Monitoring Gesamtstadt Wolgast	4
2.1	Bevölkerungsentwicklung nach Stadt- und Ortsteile	6
2.2	Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen	10
2.3	Gründe für die Veränderung der Bevölkerungszahl	16
2.4	Neue Bevölkerungsprognose 2035	19
2.5	Arbeitsmarktentwicklung	24
2.6	Kaufkraft der Bevölkerung	30
2.7	Städtebau und Wohnen	31
2.8	Soziale Infrastruktur	49
2.9	Stand der Umsetzung der Maßnahmen und der Zielerreichung des ISEK	56
3	Monitoring für das Sanierungsgebiet Altstadt	63
3.1	Bevölkerungsentwicklung	63
3.2	Gebäude und Wohnungen im Sanierungsgebiet Altstadt	65
3.3	Gewerbe und Einzelhandel	74
3.4	Stand der Sanierung und Handlungsbedarf Sanierungsgebiet Altstadt Wolgast	75
4	Monitoring für das Stadtumbaugebiet Wolgast Nord	83
4.1	Bevölkerungsentwicklung	84
4.2	Gebäude und Wohnungen im Stadtumbaugebiet Nord	85
4.3	Stand der ISEK-Zielerreichung	88
	Karten-, Tabellen und Abbildungsverzeichnis	90

Quellenverzeichnis

- Kleinräumige Einwohnerdaten – Einwohnermeldestelle der Stadt .
- Die Arbeitslosen- und die SV-Beschäftigtendaten – Agentur für Arbeit Nürnberg
- Die Pendlerdaten und Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen - Wimes kostenpflichtig von der Agentur für Arbeit Hannover
- Einkommensteueranteilen und Wohnungsneubau – Statistisches Amt M-V.
- Angaben zu Kinderkrippen-, Kindergarten- und Hortplätzen – Stadt Wolgast
- Kaufkraftdaten: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, Wimes kostenpflichtig von der BBE Handelsberatung GmbH München



1 Einleitung

Im Rahmen der ersten Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes im Jahr 2005 wurde das Monitoring Stadtentwicklung als fortschreibungsfähiges Stadtbeobachtungssystem für die Gesamtstadt und die Fördergebiete aufgebaut. Die Fortschreibung der festgelegten Daten und Indikatoren erfolgt jährlich jeweils zum Stichtag 31. Dezember.

Als Grundlage für die Berechnung und Fortschreibung der Indikatoren wurden ausschließlich stadt eigene Daten verwendet. Die Aufbereitung und Auswertung der Daten und Indikatoren erfolgt Stadt- und Ortsteilbezogen im Vergleich zur Gesamtstadt. Für die städtebaulichen Gesamtmaßnahmen werden die wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Basisdaten und -indikatoren auf der Ebene der Wohngebäude erfasst.

2 Monitoring Gesamtstadt Wolgast

Die Stadt Wolgast gliederte sich bis 2012 in vier Stadteile mit unterschiedlicher Bebauungsstruktur und den Ortsteil Mahlzow. Zum 1. Januar 2012 wurden die Gemeinden Buddenhagen und Hohendorf nach Wolgast eingemeindet.

Seit 1991 sind die Altstadt, das Sanierungsgebiet der Stadt Wolgast und seit 2002 die Großwohnsiedlung Wolgast Nord das Stadtumbaugebiet. Aufgrund der städtebaulichen Problemlagen im Gebiet Fischerwiek erfolgten im Jahr 2015 Vorbereitende Untersuchungen (VU), der städtebauliche Rahmenplan befindet sich in Erarbeitung.

Karte 1: Städtische Gliederung und Lage der bisherigen Fördergebiete

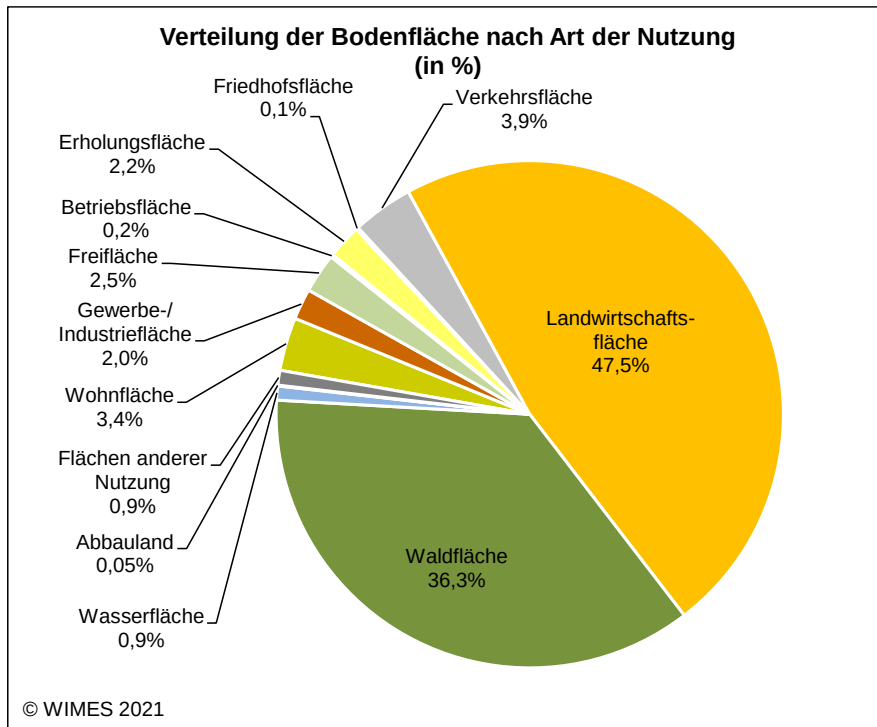




Flächennutzung

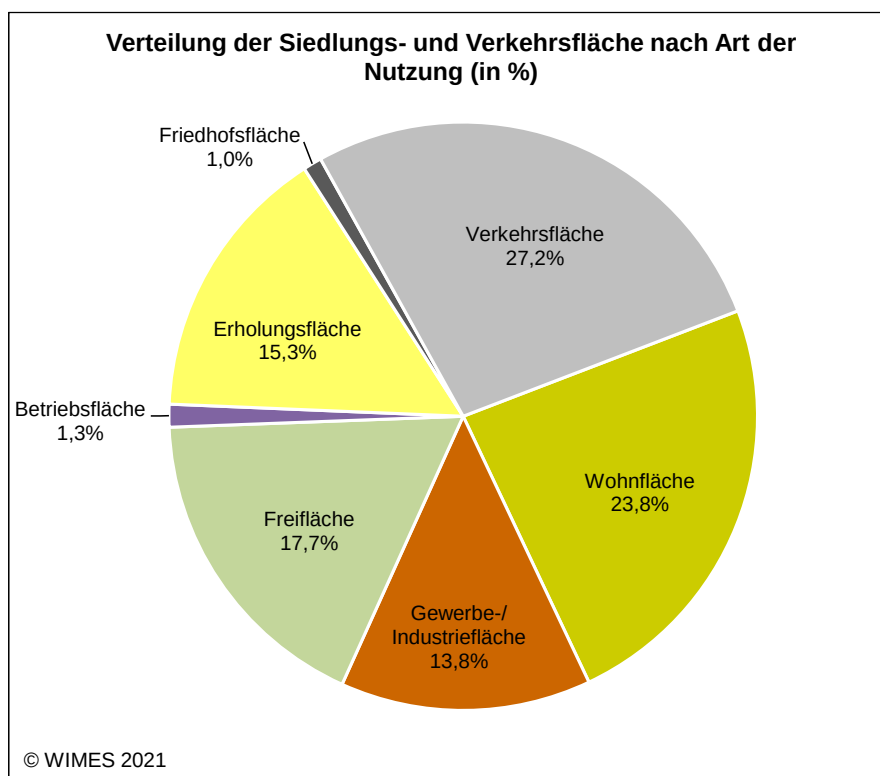
Wolgast belegt eine Gesamtfläche von 61,53 km². Die Bevölkerungsdichte lag im Jahr 2020 bei 198 Einwohnern je km². Der Großteil der Bodenfläche mit einem Anteil von 47,5 % ist Landwirtschaftsfläche, 36,3 % des Flächenaufkommens sind Waldflächen und 3,4 % sind Wohnflächen.

Abbildung 1: Bodenfläche nach Art der Nutzung (Quelle: Statistisches Amt M-V)



Ca. die Hälfte der Siedlungsfläche sind Verkehrs- und Wohnflächen und ein Drittel Erholungs- und Freiflächen. Der Anteil der Gewerbeflächen an der Siedlungsfläche liegt bei 13,8 %.

Abbildung 2: Siedlungsfläche nach Art der Nutzung (Quelle: Statistisches Amt M-V)





2.1 Bevölkerungsentwicklung nach Stadt- und Ortsteile

Von 2000 bis 2020 hat sich die Einwohnerzahl um 17,2 % (-2.529 Personen) verringert. Einzig von 2014 zu 2015 ergab sich ein Einwohnerzuwachs, welcher allerdings durch den Zuzug von Ausländern begründet war. Die 2012 eingemeindeten Ortsteile Buddenhagen und Hohendorf wurden rückwirkend ab 2000 in die Analyse einbezogen, um eine Vergleichbarkeit herzustellen. Im Jahr 2000 wohnten 1.494 Einwohner in beiden Ortsteilen, im Jahr 2020 waren es 1.387 Einwohner (-7,2 %).

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung (Hauptwohnsitz in Wolgast)

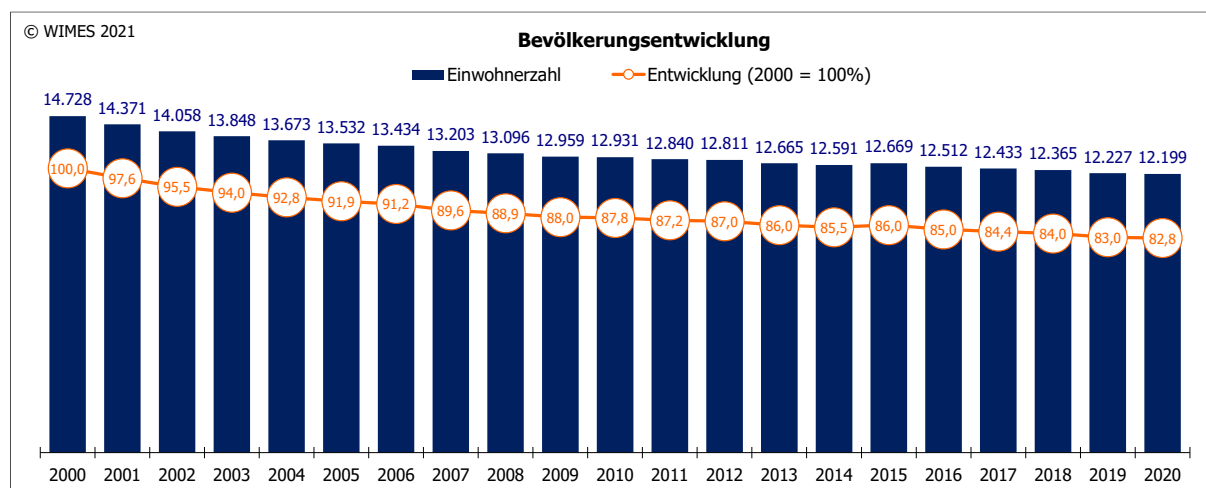


Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung nach Stadt- und Ortsteilen

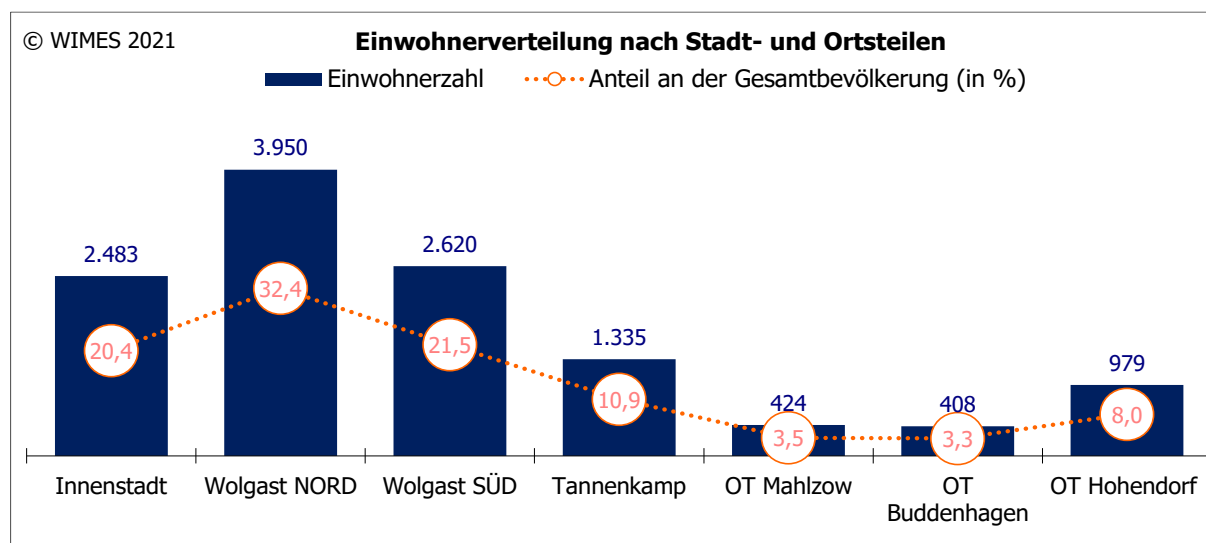
Bevölkerungsentwicklung nach Stadt- und Ortsteilen							
Jahr	Innenstadt	Wolgast NORD	Wolgast SÜD	Tannenkamp	Mahlzow	Buddenhagen und Hohendorf	Wolgast
2000	2.672	5.508	3.290	1.423	341	1.494	14.728
2001	2.621	5.284	3.266	1.394	337	1.469	14.371
2002	2.631	5.055	3.137	1.444	337	1.454	14.058
2003	2.661	4.920	3.008	1.471	345	1.443	13.848
2004	2.638	4.809	2.961	1.481	355	1.429	13.673
2005	2.667	4.594	2.996	1.478	369	1.428	13.532
2006	2.615	4.507	3.000	1.460	368	1.484	13.434
2007	2.569	4.368	2.976	1.428	382	1.480	13.203
2008	2.569	4.330	2.977	1.396	394	1.430	13.096
2009	2.589	4.255	2.928	1.394	386	1.407	12.959
2010	2.637	4.240	2.902	1.359	403	1.390	12.931
2011	2.616	4.158	2.925	1.351	397	1.393	12.840
2012	2.627	4.200	2.876	1.346	384	1.378	12.811
2013	2.622	4.167	2.794	1.347	379	1.356	12.665
2014	2.580	4.129	2.746	1.381	381	1.374	12.591
2015	2.570	4.258	2.741	1.365	376	1.359	12.669
2016	2.577	4.112	2.728	1.361	385	1.349	12.512
2017	2.545	4.115	2.666	1.355	388	1.364	12.433
2018	2.522	4.064	2.668	1.339	401	1.371	12.365
2019	2.486	3.960	2.655	1.338	403	1.385	12.227
2020	2.483	3.950	2.620	1.335	424	1.387	12.199
absolut	-189	-1.558	-670	-88	83	-107	-2.529
in %	-7,1	-28,3	-20,4	-6,2	24,3	-7,2	-17,2

Die Bevölkerung entwickelte sich in den Stadt- und Ortsteilen im Betrachtungszeitraum unterschiedlich. Der höchste Einwohnerverlust ergab sich in Wolgast Nord mit einem Rückgang um 1.558 Personen (-28,3 %). Im Ortsteil Mahlow erhöhte sich die Einwohnerzahl im Zeitraum von 2000 bis 2020 um 83 Personen (+24,3 %). Auch in Summe der Ortsteile Buddenhagen und Hohendorf sind Bevölkerungsverluste um 107 Personen (-7,2 %) eingetreten.



Der einwohnerstärkste Stadtteil ist Wolgast Nord, hier wohnen 3.950 Einwohner, das sind 32,4 % der Gesamtbevölkerung am 31.12.2020. In den Ortsteilen (OT) Buddenhagen und Mahlzow wohnen nur 3,3 % bzw. 3,5 % der Gesamtbevölkerung.

Abbildung 4: Anteil der Einwohner in den Stadtteilen an der Gesamtbevölkerung



Die folgenden Abbildungen zeigen die Bevölkerungsentwicklung nach Stadtteilen der Kernstadt Wolgast seit Beginn des Monitorings im Jahr 2000.

Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Innenstadt

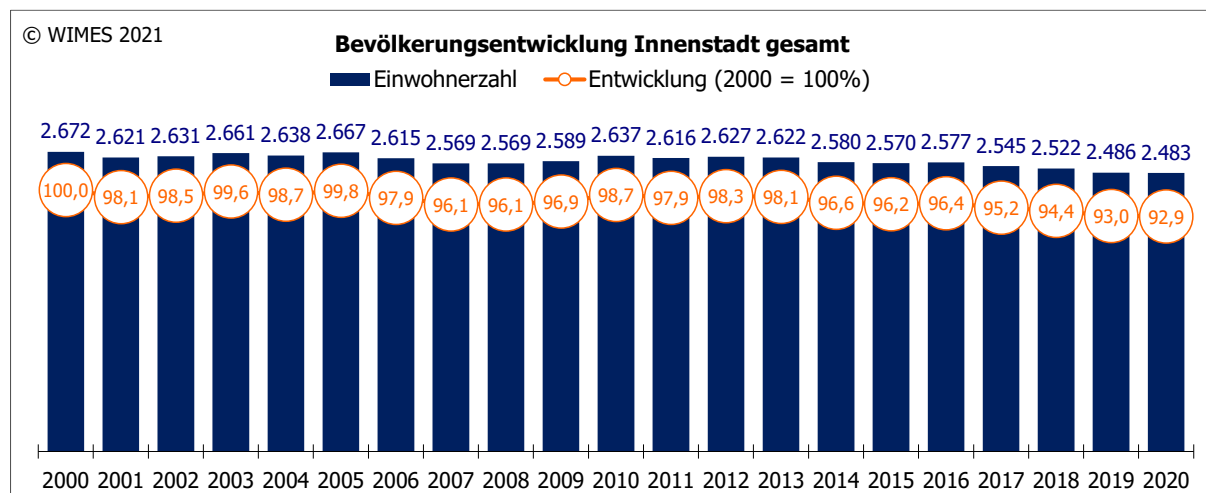


Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Wolgast Nord

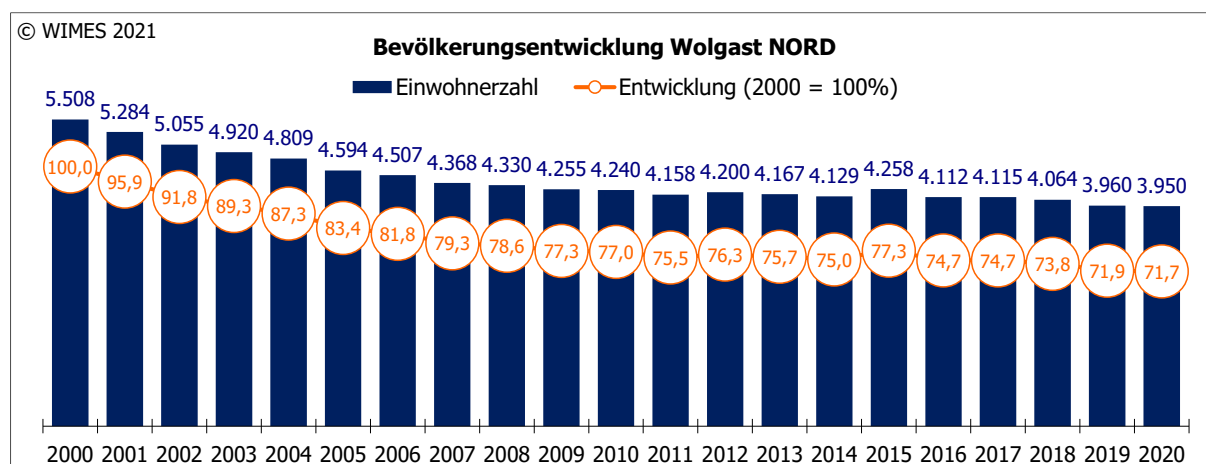




Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Wolgast Süd

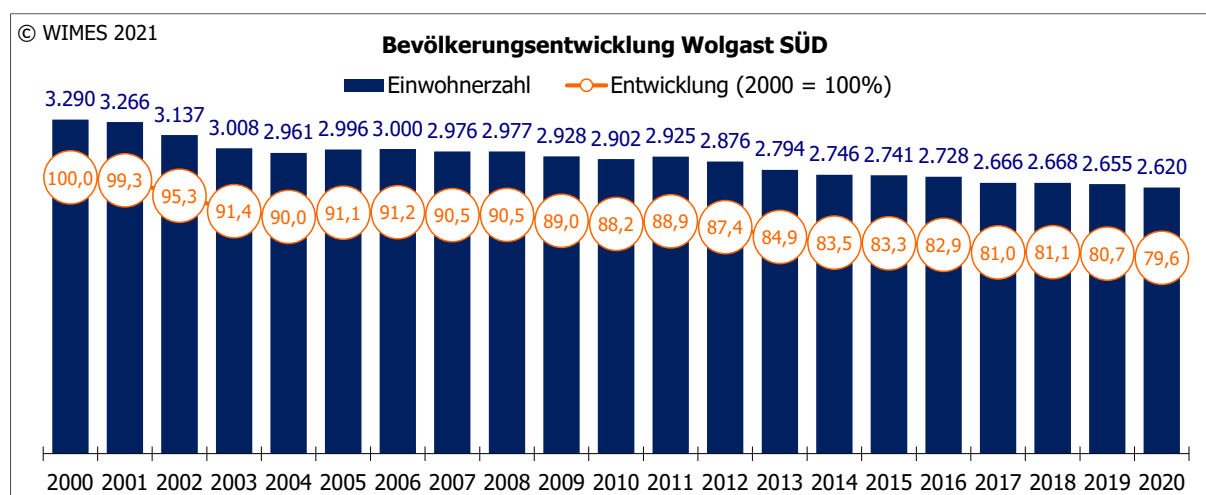
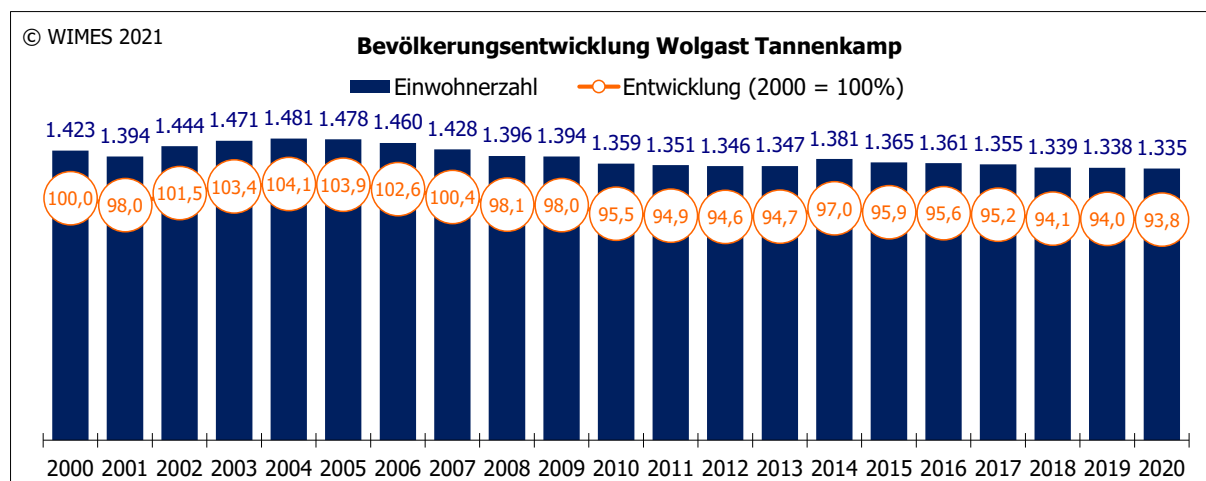


Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Tannenkamp



Die folgenden zwei Abbildungen zeigen die Bevölkerungsentwicklung nach den Ortsteilen der Stadt Wolgast seit Beginn des Monitorings im Jahr 2000.

Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil Mahlzow

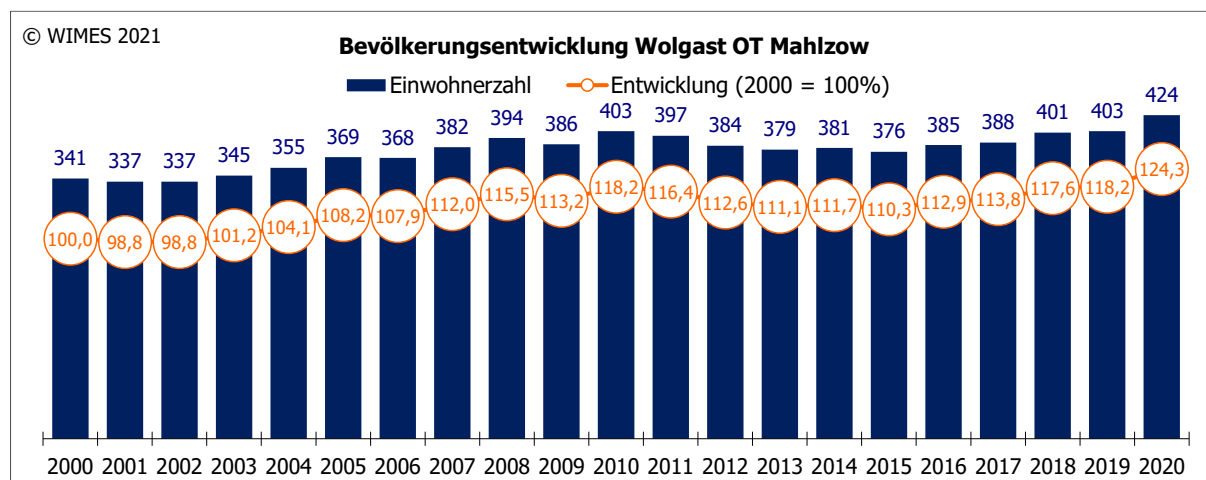




Abbildung 10: Bevölkerungsentwicklung in den Ortsteilen Buddenhagen und Hohendorf

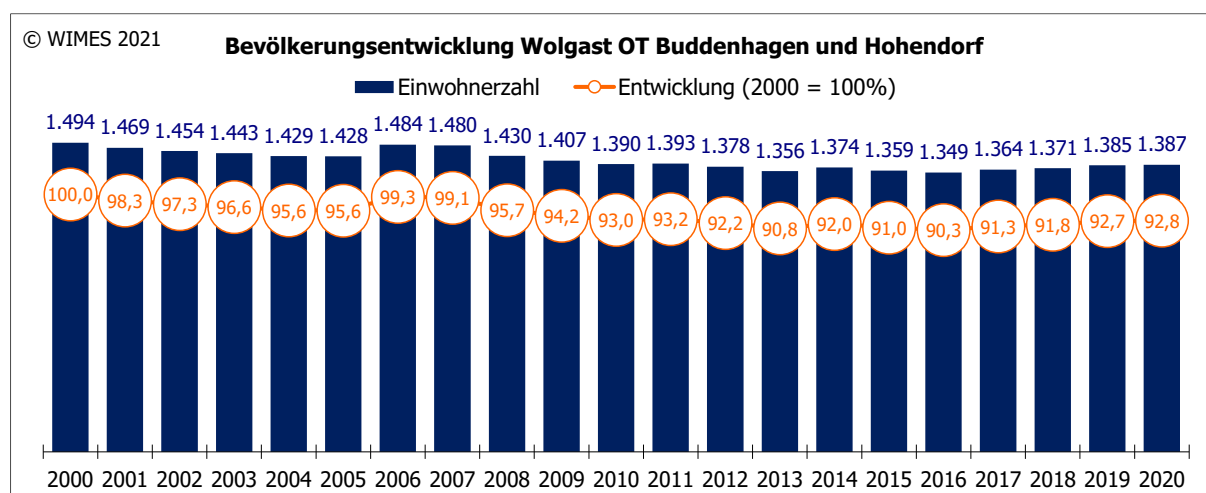
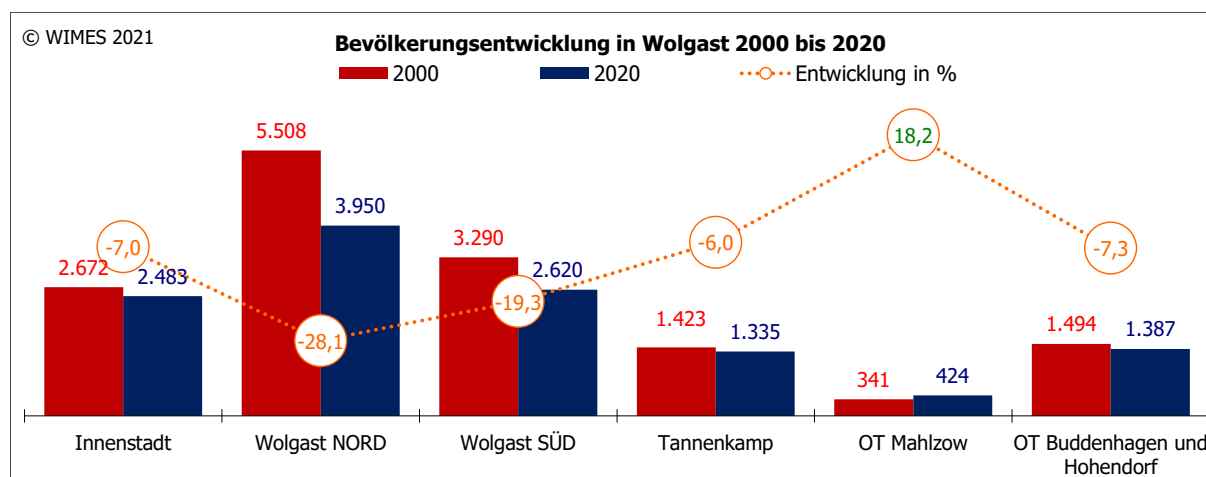


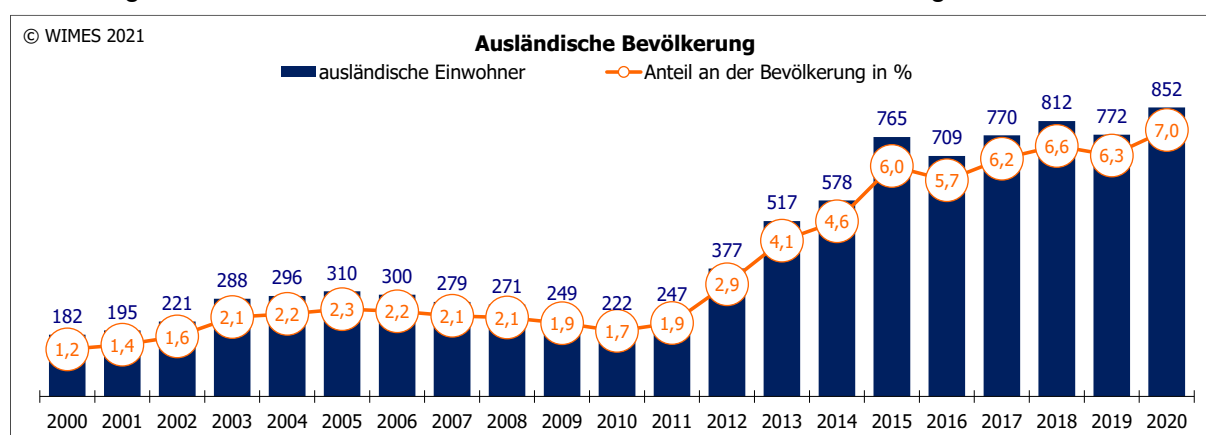
Abbildung 11: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich



Ausländische Bevölkerung gesamt

Die Zahl der Ausländer erhöhte sich in Wolgast im Zeitraum von 2000 bis 2020 um 670 Personen. Bereits im Jahr 2012 wurde ein Wohnblock in Wolgast Nord mit 66 Wohnungen zur Unterbringung von Flüchtlingen genutzt. Der Anteil der Ausländer an der Gesamtbevölkerung (mit Hauptwohnsitz) lag in Wolgast im Jahr 2020 bei 7,0 %. Drei Viertel der ausländischen Bevölkerung wohnt in Wolgast Nord. Der Rückgang der Bevölkerung ausländischer Herkunft von 2018 zu 2019 könnte damit zusammenhängen, dass Asylberechtigte mit Bleiberecht nach drei Jahren das zugewiesene Bundesland verlassen können und in ganz Deutschland sich frei bewegen können. Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich die Ausländerzahl aber wieder.

Abbildung 12: Zahl der Ausländer und Anteil an der Gesamtbevölkerung





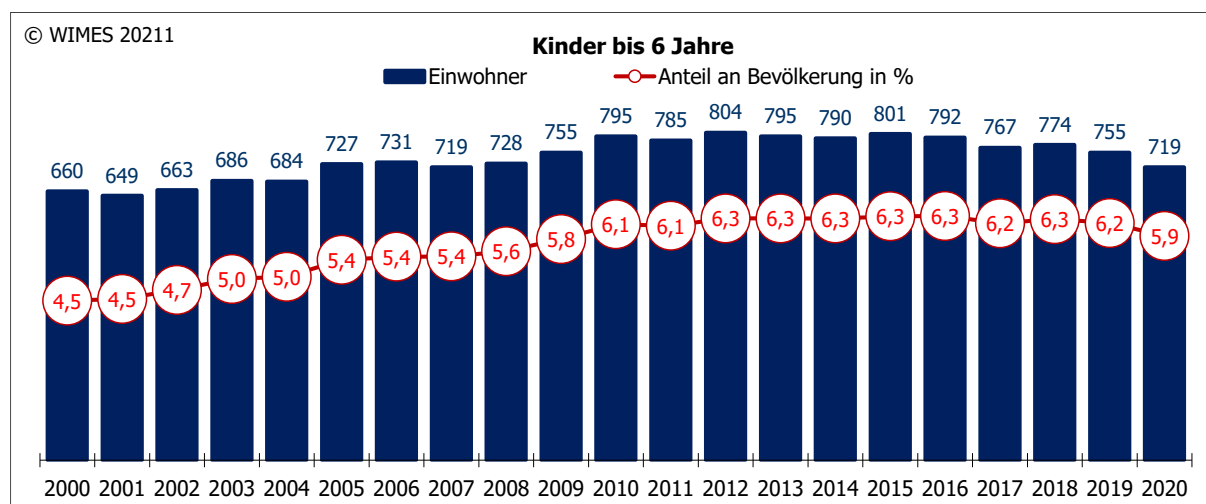
2.2 Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen

Kinder bis sechs Jahre

Die Zahl der Kinder bis sechs Jahre hat sich von 2000 bis 2020 um 59 Kinder (+8,9 %) erhöht. Seit 2016 sind Bevölkerungsverluste in dieser Altersgruppe zu verzeichnen, das hängt teilweise mit dem Fortzug von jungen Familien mit Kindern zusammen.

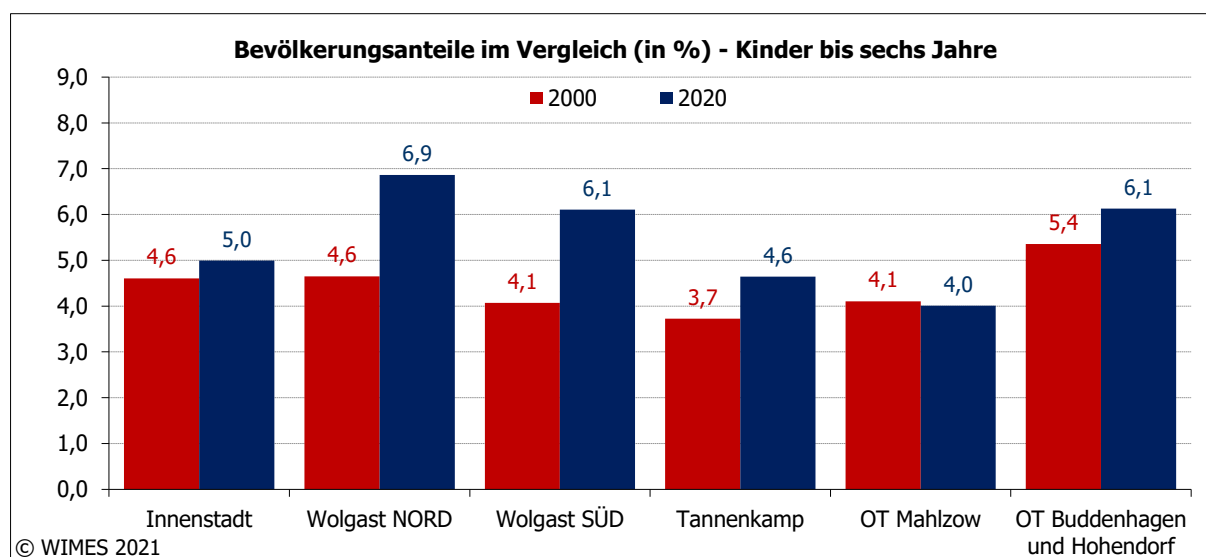
Im Jahr 2020 lag der Anteil der Kinder bis sechs Jahre an der Gesamtbevölkerung bei 5,9 % und damit um 1,4 Prozentpunkte über dem Anteil des Jahres 2000.

Abbildung 13: Einwohnerentwicklung – Kinder bis sechs Jahre



Im innerstädtischen Vergleich war der Bevölkerungsanteil in Wolgast Nord mit 6,9 % am höchsten, gefolgt von Wolgast Süd und den Ortsteilen Buddenhagen und Hohendorf mit jeweils 6,1 %. Im Ortsteil Mahlzow lag der Bevölkerungsanteil der Kinder bis sechs Jahre hingegen nur bei 4,0 %. Hier nahm der Anteil gegenüber dem Jahr 2000 minimal ab. In allen anderen Stadtteilen lagen die Bevölkerungsanteile in dieser Altersgruppe im Jahr 2020 über denen des Jahres 2004.

Abbildung 14: Bevölkerungsanteile Kinder bis sechs Jahre 2000 und 2020 nach Stadtteilen

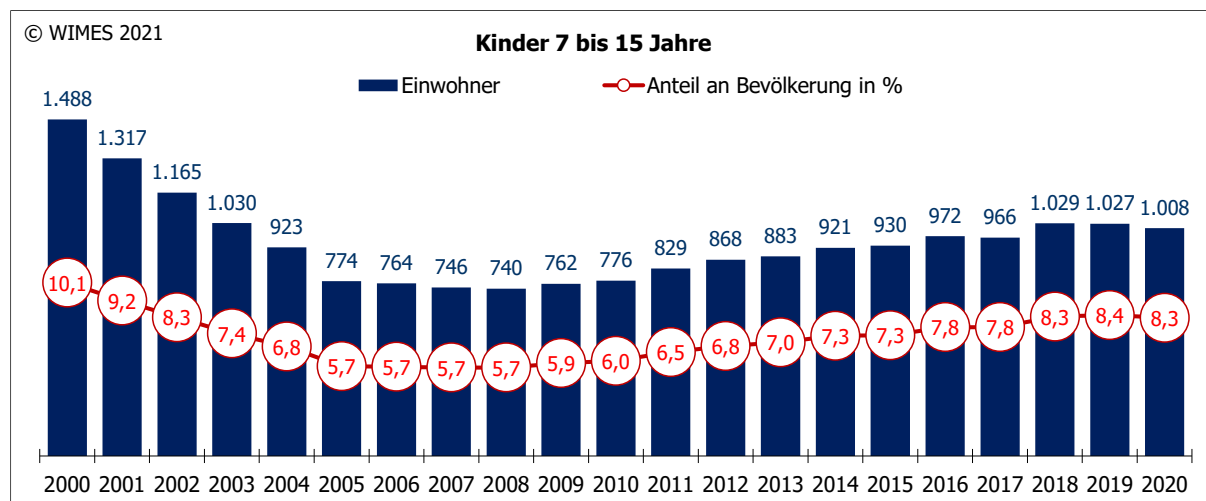




Kinder 7 bis 15 Jahre

Bei den Schulkindern von 7 bis 15 Jahren waren von 2000 bis 2008 stetige Verluste kennzeichnend. Der Bevölkerungsanteil nahm von 10,1 % im Jahr 2000 auf nur noch 5,7 % im Jahr 2008 ab. In den Folgejahren waren dann zumeist Einwohnerzuwächse in dieser Altersgruppe zu verzeichnen. Von 2019 zu 2020 nahm die Zahl um 19 Kinder ab. Der Bevölkerungsanteil lag im Jahr 2020 bei 8,3 %.

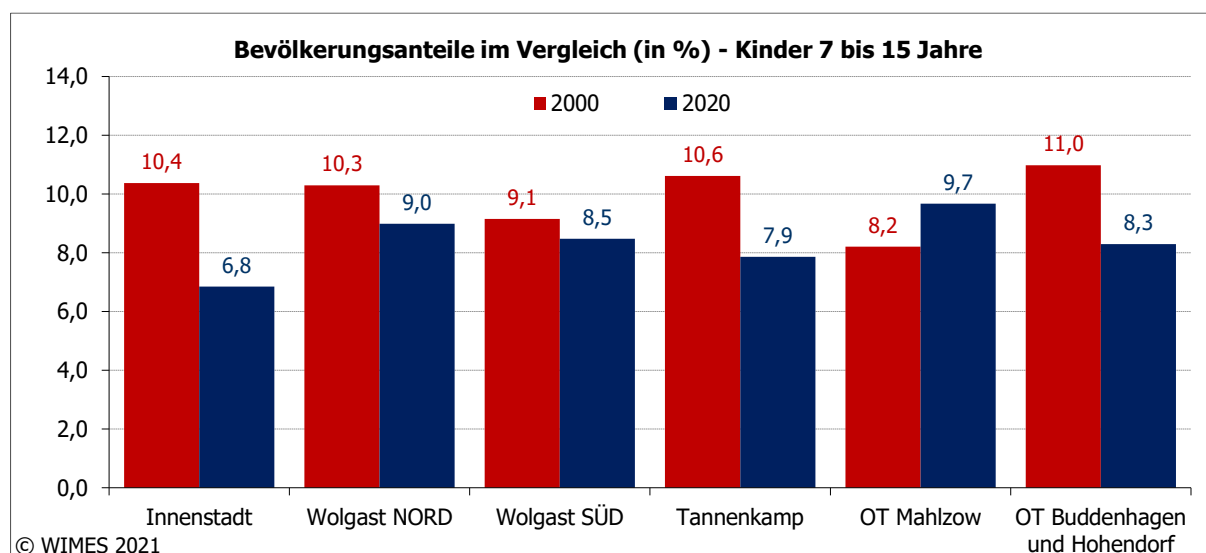
Abbildung 15: Einwohnerentwicklung – Kinder 7 bis 15 Jahre



Im innerstädtischen Vergleich war der Bevölkerungsanteil Ortsteil Mahlzow mit 9,7 % am höchsten, gefolgt von Wolgast Nord mit 9,0 %. In der Innenstadt lag der Bevölkerungsanteil der Schulkinder nur bei 6,8 %. Mit Ausnahme des Ortsteils Mahlzow lagen die Bevölkerungsanteile der Schulkinder im Jahr 2020 unter denen des Jahres 2000.

Im Ortsteil Mahlzow hat sich die Zahl der Kinder von 7 bis 15 Jahren um 13 Kinder auf 41 Kinder im Jahr 2020 erhöht. Der Bevölkerungsanteil stieg um 1,5 Prozentpunkte an.

Abbildung 16: Bevölkerungsanteile Kinder 7 bis 15 Jahre 2000 und 2020 nach Stadtteilen

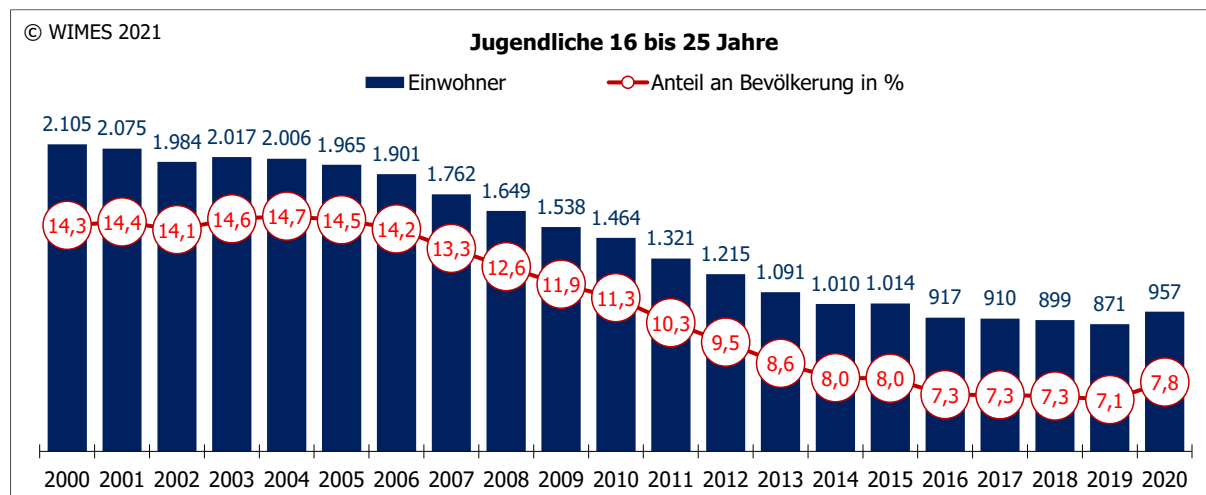




Jugendliche 16 bis 25 Jahre

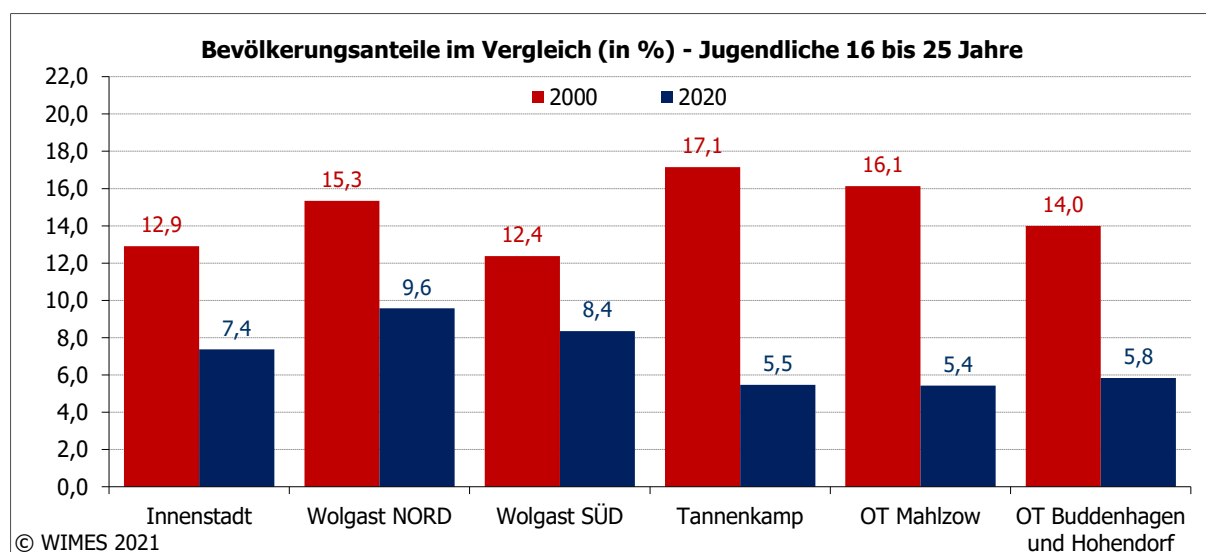
Die Einwohnerzahl der Jugendlichen von 16 bis 25 Jahren nahm in Wolgast bis zum Jahr 2019 stetig ab. Im Jahr 2020 erhöhte sich die Zahl der Jugendlichen gegenüber dem Vorjahr um 86 Personen. Der Bevölkerungsanteil lag im Jahr 2020 bei 7,8 %, im Jahr 2000 waren es 14,3 %.

Abbildung 17: Einwohnerentwicklung – Jugendliche 16 bis 25 Jahre



Im innerstädtischen Vergleich war der Bevölkerungsanteil in Wolgast Nord mit 9,6 % am höchsten, gefolgt von Wolgast Süd mit 8,4 %. Im Tannenkamp und den Ortsteilen lagen die Bevölkerungsanteile im Jahr 2020 bei unter 6 %.

Abbildung 18: Bevölkerungsanteile Jugendliche 16 bis 25 Jahre 2000 und 2020

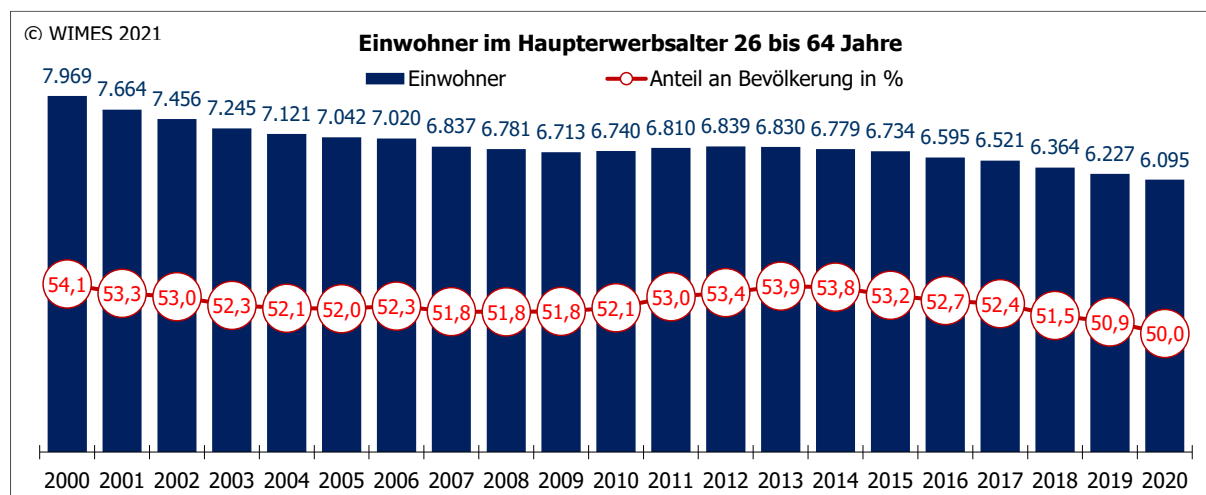




Haupterwerbsbevölkerung 26 bis 64 Jahre

Zum 31.12.2020 waren in Wolgast 6.095 Personen zwischen 26 und 64 Jahre alt. Der Bevölkerungsanteil lag bei 50,0 %. Gegenüber dem Jahr 2000 ergab sich in dieser Altersgruppe ein Einwohnerverlust von 23,5 % (-1.874 Personen). Der Bevölkerungsanteil verringerte sich um 4,1 %.

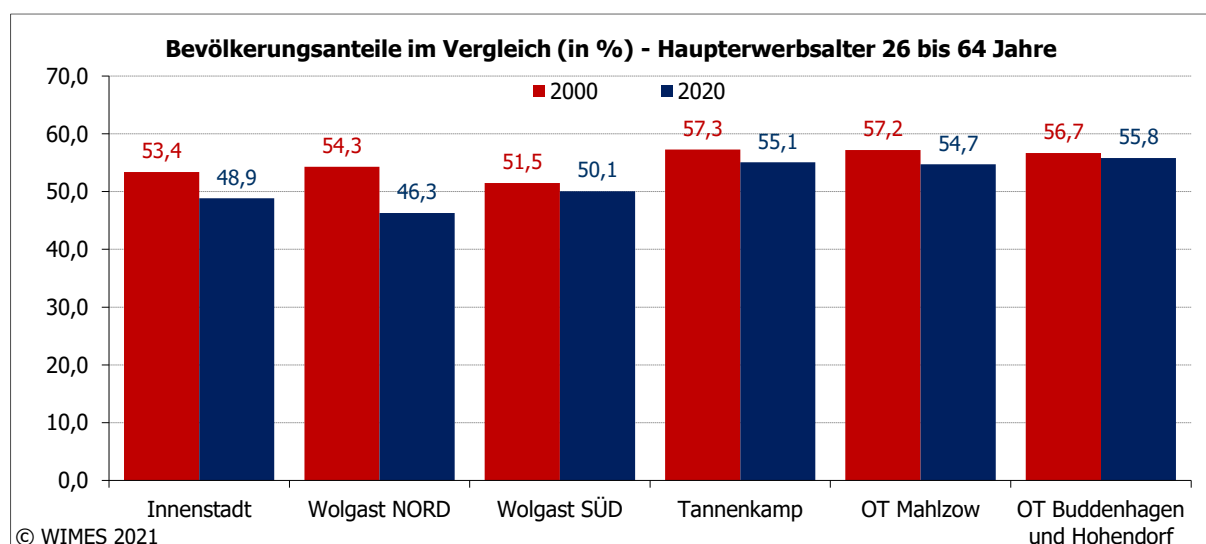
Abbildung 19: Einwohnerentwicklung – Haupterwerbsbevölkerung 26 bis 64 Jahre



In den Ortsteilen Buddenhagen und Hohendorf ist der Bevölkerungsanteil mit 55,8 % im Vergleich der Stadt- und Ortsteile am höchsten. In Wolgast Nord lag der Bevölkerungsanteil der Haupterwerbsbevölkerung nur bei 46,3 %.

In allen Stadtteilen verringerte sich der Bevölkerungsanteil der 26- bis 64-Jährigen im Zeitraum von 2000 bis 2020.

Abbildung 20: Bevölkerungsanteile Haupterwerbsbevölkerung 26 bis 64 Jahre nach Stadtteilen

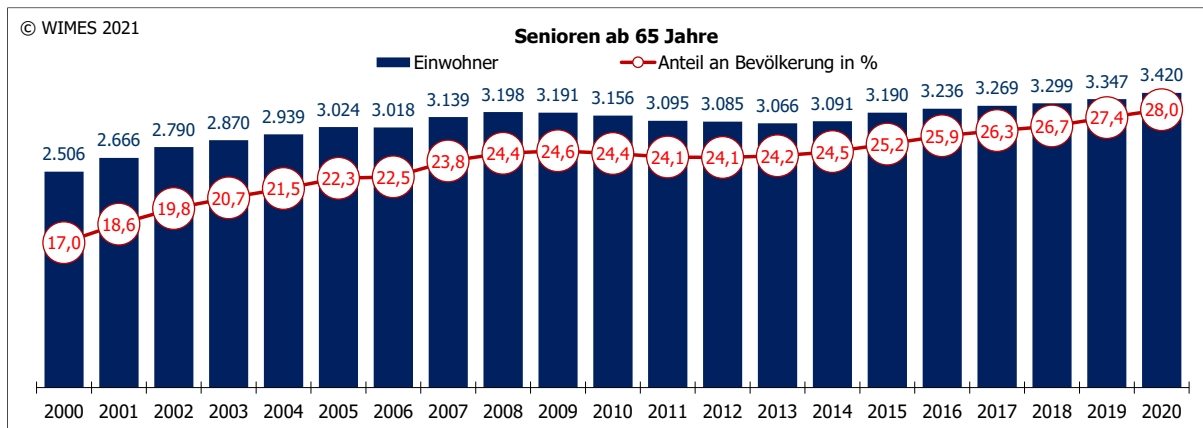




Ältere ab 65 Jahre

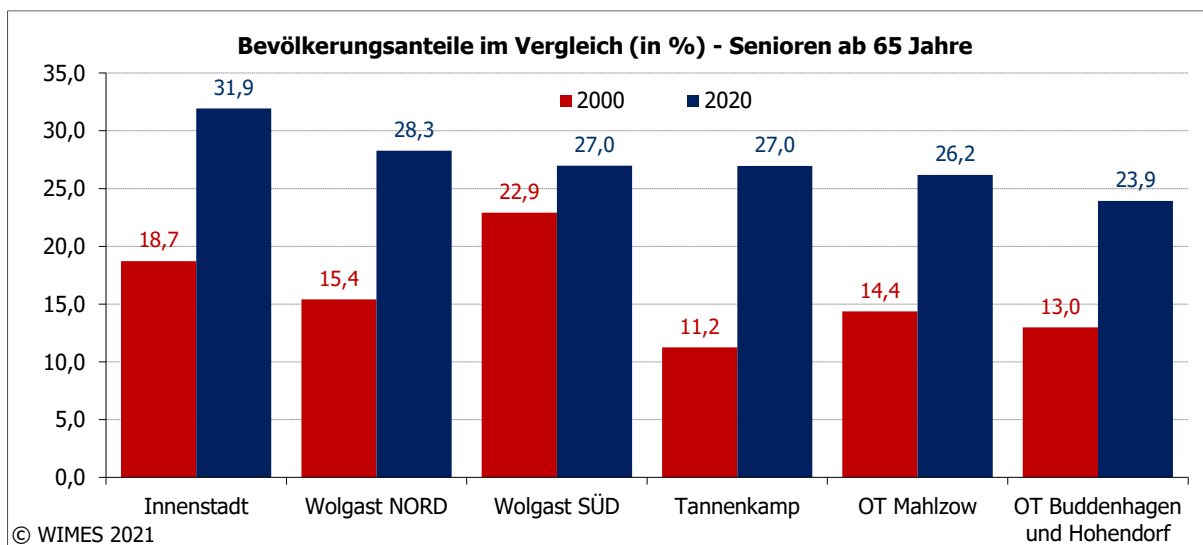
Der Bevölkerungszuwachs bei den Einwohnern ab 65 Jahren lag in der Gesamtstadt Wolgast bei 36,5 % (+914 Personen). Der Bevölkerungsanteil erhöhte sich von 17,0 % im Jahr 2000 auf 28,0 % im Jahr 2020.

Abbildung 21: Einwohnerentwicklung – Senioren ab 65 Jahre



In allen Stadtteilen erhöhte sich der Bevölkerungsanteil der Älteren 2020 gegenüber 2000 merklich. Mit 31,9 % war im Jahr 2020 in der Innenstadt der höchste Bevölkerungsanteil zu verzeichnen. Der geringste Anteil ergab sich in den Ortsteilen Buddenhagen und Hohendorf mit 23,9 %.

Abbildung 22: Bevölkerungsanteile Senioren ab 65 Jahre 2000 und 2020 nach Stadtteilen





Zusammenfassung Altersgruppen

Einwohnergewinne waren im Zeitraum von 2000 bis 2020 bei den Kinder bis sechs Jahren und bei den Ältere ab 65 Jahren zu verzeichnen. Bei den Schulkindern, den Einwohnern im Haupterwerbsalter und vor allem bei den Jugendlichen ergaben sich Verluste.

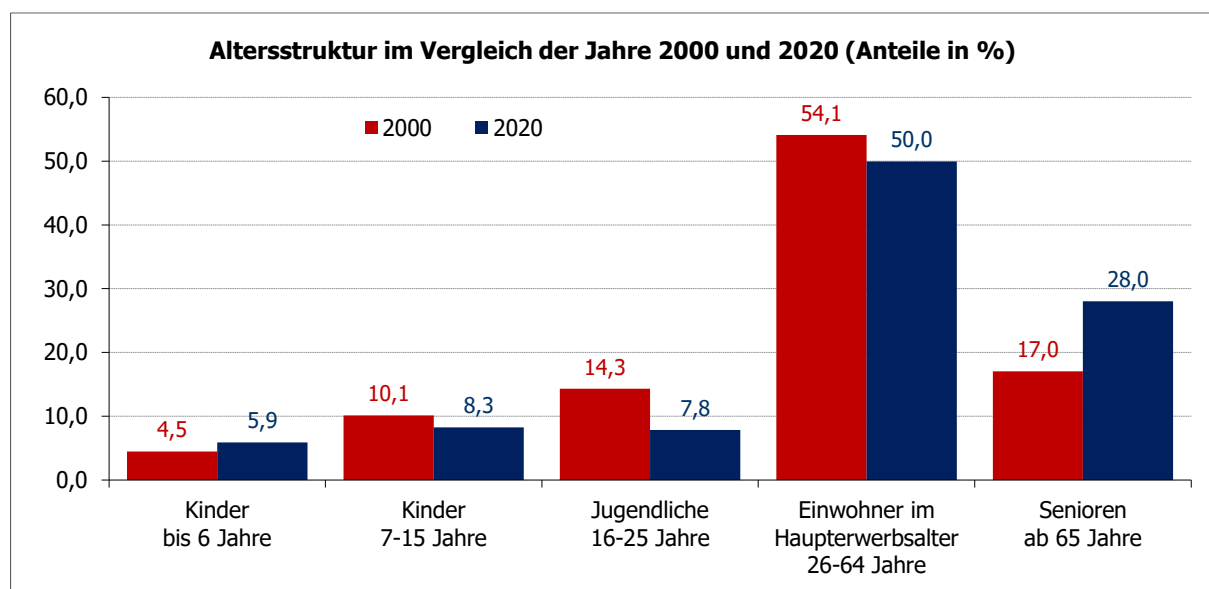
Tabelle 2: Einwohner nach Altersgruppen und Stadtteilen 2000 und 2020

Einwohner Stadtteile	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 7-15 Jahre		Jugendliche 16-25 Jahre		Haupterwerbsalter 26-64 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	2000	2020	2000	2020	2000	2020	2000	2020	2000	2020
Innenstadt	123	124	277	170	345	183	1.427	1.213	500	793
Wolgast NORD	256	271	567	355	845	378	2.991	1.829	849	1.117
Wolgast SÜD	134	160	301	222	407	219	1.694	1.312	754	707
Tannenkamp	53	62	151	105	244	73	815	735	160	360
OT Mahlzow	14	17	28	41	55	23	195	232	49	111
OT Buddenhagen und Hohendorf	80	85	164	115	209	81	847	774	194	332
Wolgast	660	719	1.488	1.008	2.105	957	7.969	6.095	2.506	3.420

Gewinn/ Verlust Stadtteile	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 7-15 Jahre		Jugendliche 16-25 Jahre		Haupterwerbsalter 26-64 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Innenstadt	1	0,8	-107	-38,6	-162	-47,0	-214	-15,0	293	58,6
Wolgast NORD	15	5,9	-212	-37,4	-467	-55,3	-1162	-38,8	268	31,6
Wolgast SÜD	26	19,4	-79	-26,2	-188	-46,2	-382	-22,6	-47	-6,2
Tannenkamp	9	17,0	-46	-30,5	-171	-70,1	-80	-9,8	200	125,0
OT Mahlzow	3	21,4	13	46,4	-32	-58,2	37	19,0	62	126,5
OT Buddenhagen und Hohendorf	5	6,3	-49	-29,9	-128	-61,2	-73	-8,6	138	71,1
Wolgast	59	8,9	-480	-32,3	-1.148	-54,5	-1.874	-23,5	914	36,5

Entsprechend der absoluten Einwohnerentwicklung erhöhten sich die Bevölkerungsanteile der Kinder bis sechs Jahre und der Senioren. Die Anteile der anderen Altersgruppen lagen im Jahr 2020 unter den Anteilen des Jahres 2000.

Abbildung 23: Altersstruktur Gesamtstadt 2000 und 2020 im Vergleich



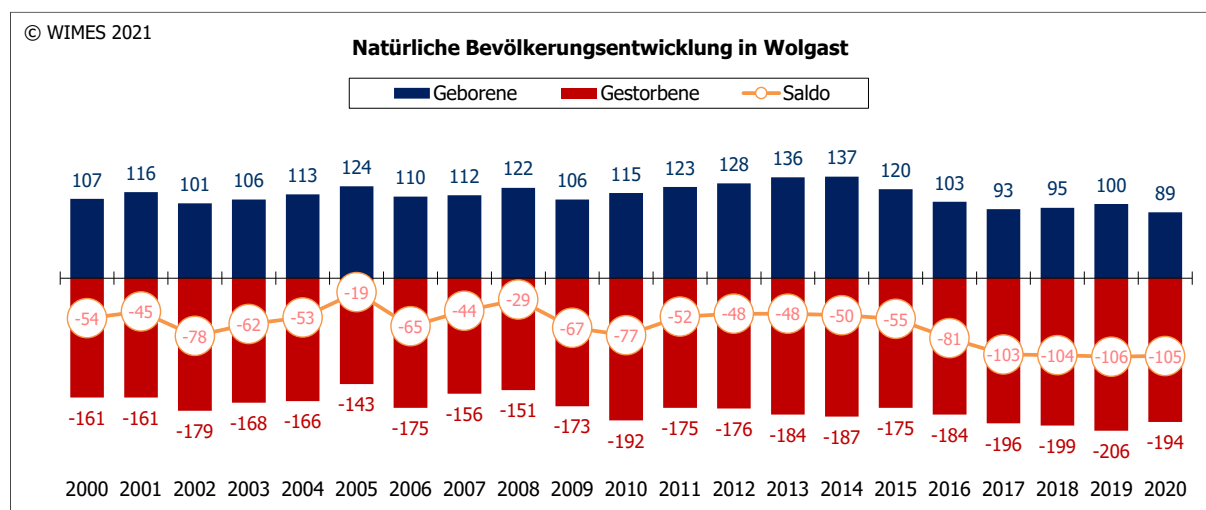


2.3 Gründe für die Veränderung der Bevölkerungszahl

Die Bevölkerungsentwicklung ergibt sich zum einen aus der Differenz zwischen Geburtenrate und Sterberate (natürliche Bevölkerungsentwicklung). Hinzu kommt der Wanderungssaldo. Dieser ergibt sich aus der Differenz zwischen Zu- und Abwanderungen über die Gebietsgrenze hinweg. Je nach Vorzeichen des Gesamtsaldos spricht man von Bevölkerungswachstum oder Bevölkerungsrückgang.

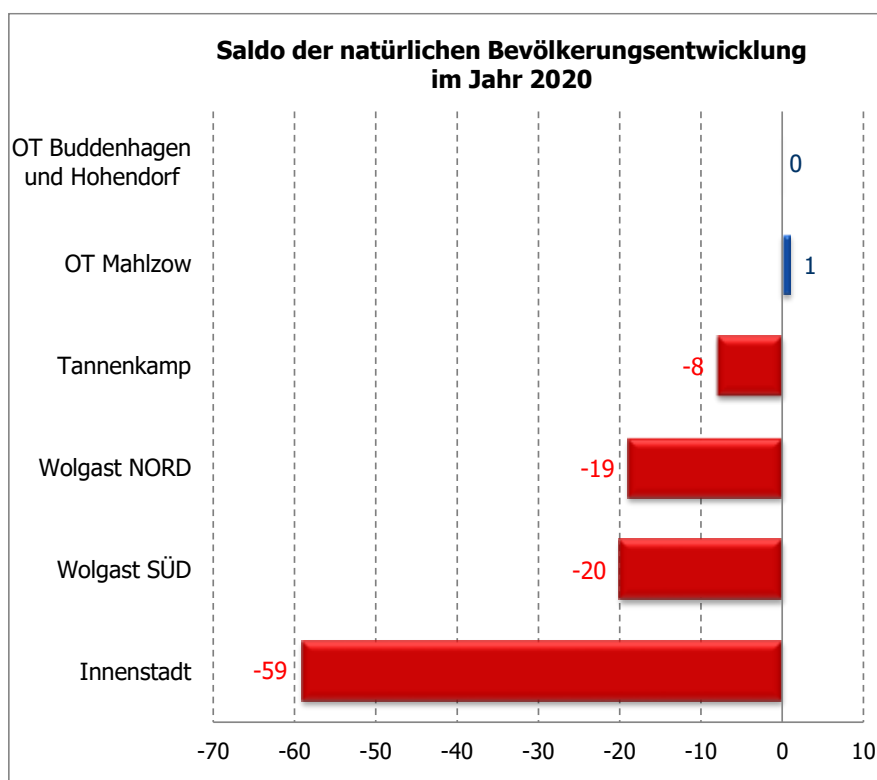
Im gesamten Betrachtungszeitraum lag die Sterberate über der Geburtenrate. Im Jahr 2020 standen 194 Sterbefälle nur 89 Geburten gegenüber, das entspricht einem Negativsaldo von 105 Personen.

Abbildung 24: Geburten und Sterbefälle



Einzig im OT Mahlzow war das Verhältnis der Geburten zu den Sterbefällen mit einer Person positiv und in den OT Buddenhagen und Hohendorf der Saldo ausgeglichen. In den anderen Stadtteilen waren die Salden negativ. In der Innenstadt lag der Saldo bei -59 Personen.

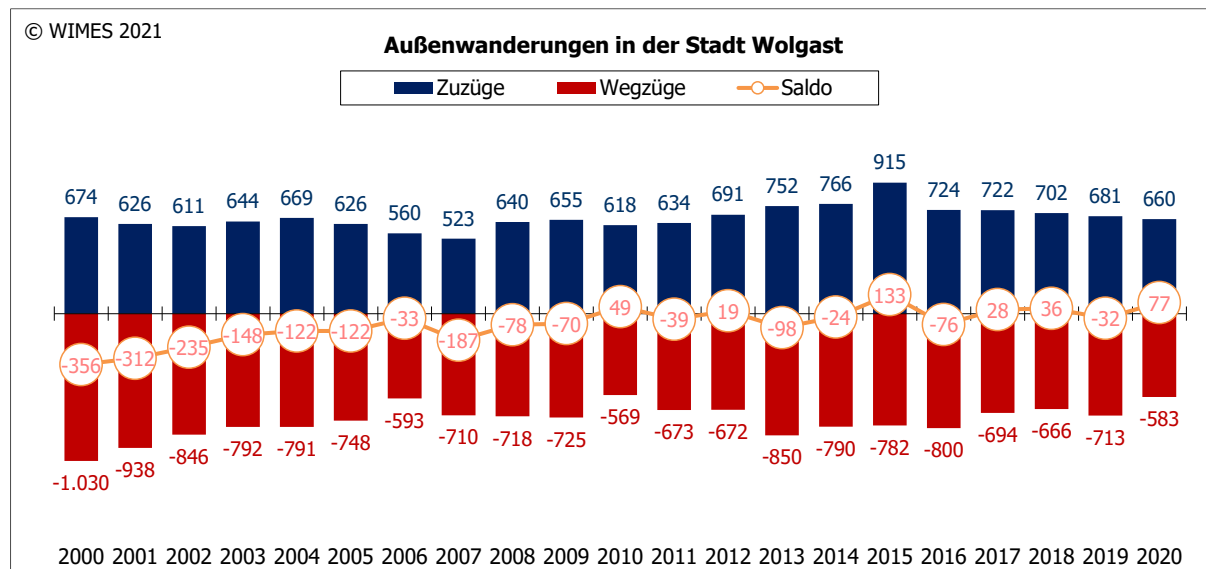
Abbildung 25: Salden natürliche Bevölkerungsentwicklung im Vergleich der Stadtteile





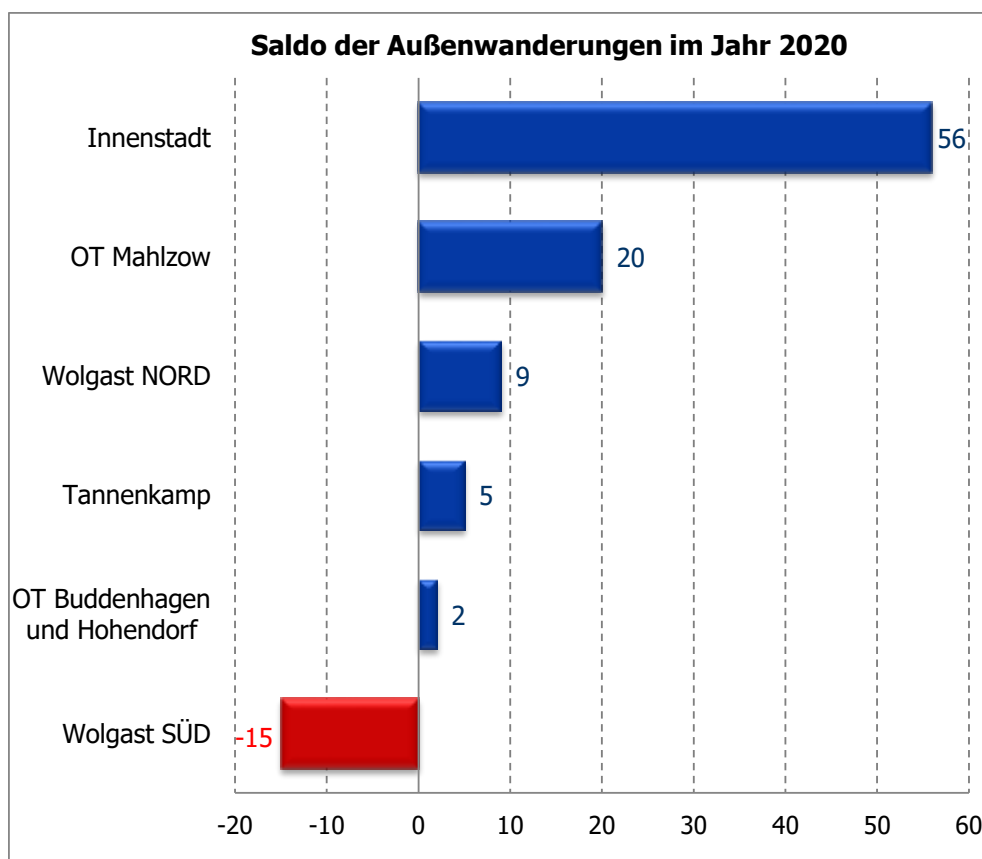
Sowohl die Entwicklung der Zuzüge als auch der Fortzüge war im Betrachtungszeitraum Schwankungen unterworfen. Positivsalden und damit Wanderungsgewinne ergaben sich in den Jahren 2010, 2012, 2015, 2017, 2018 und 2020. Im Jahr 2020 ergab sich ein positiver Saldo von 77 Personen. Es standen 660 Zuzügen 583 Fortzüge gegenüber.

Abbildung 26: Zuzüge und Fortzüge



Wanderungsgewinne waren im Jahr 2020 waren, mit Ausnahme von Wolgast Süd, in allen Stadtteilen sowie den Ortsteilen Positivsalden kennzeichnend. In der Innenstadt wurde mit +56 Personen der höchste Positivsaldo erzielt, diese Entwicklung korreliert mit dem Wohnungsneubau im Jahr 2020 in der Altstadt. In Wolgast Süd ergab sich ein Wanderungsverlust von 55 Personen.

Abbildung 27: Wanderungssalden im Vergleich der Stadtteile

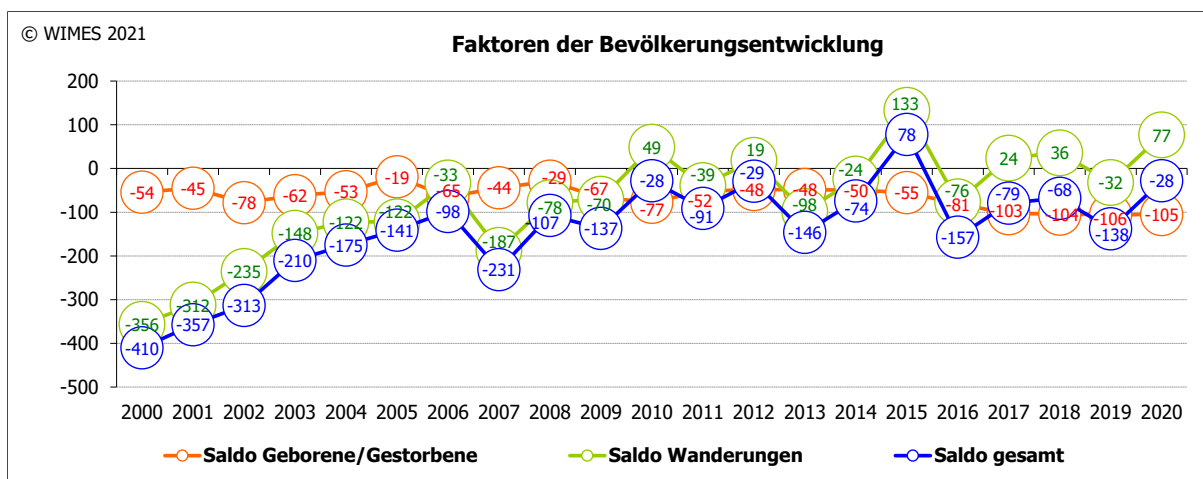




In der Stadt Wolgast wurde der Gesamtsaldo im Jahr 2000 zu 87 % durch den Wanderungssaldo bestimmt. Somit ergab sich der Einwohnerverlust zu 13 % aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung.

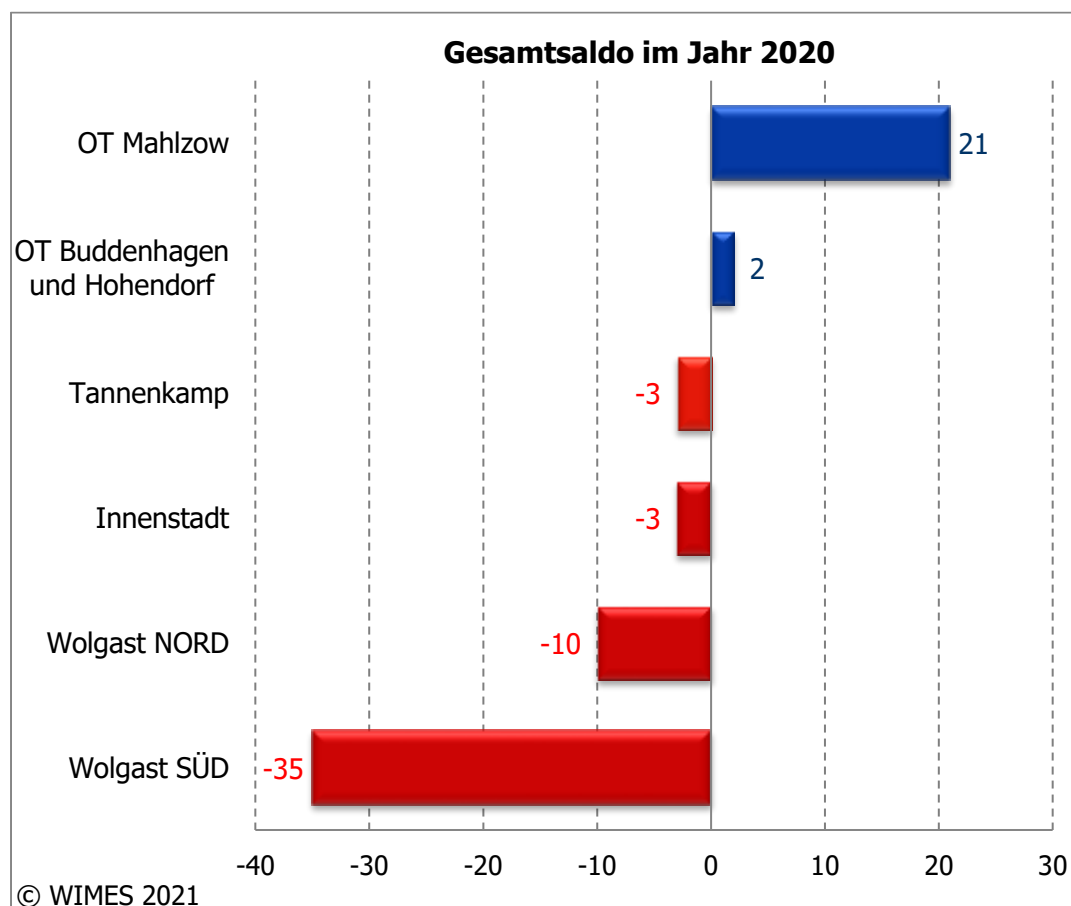
Im Jahr 2020 war ein Einwohnerverlust von 28 Personen zu verzeichnen. Dieser ergab sich einzig aufgrund des Negativsaldos der natürlichen Bevölkerungsentwicklung von 105 Personen. Der Wanderungsgewinn von 77 Personen schwächte den Verlust entsprechend ab.

Abbildung 28: Entwicklung des Gesamtsaldos



Einwohnergewinne stellten sich im Jahr 2020 in den Ortsteilen Mahlzw, Buddenhagen und Hohendorf ein. In Wolgast Süd war hingegen ein Einwohnerverlust um 35 Personen und in Wolgast Nord um 10 Personen zu verzeichnen.

Abbildung 29: Gesamtsaldo absolut im Vergleich der Stadtteile





2.4 Neue Bevölkerungsprognose 2035

Vorbemerkungen

Die Prozesse der Entscheidungsfindung über Ziele und Prioritäten der Stadtentwicklung sowie daran anschließende kommunale Planungsprozesse bedürfen der umfassenden Information über die Struktur der Bevölkerung. So ist für die Ausrichtung der Kommunalpolitik das Wissen über künftige Tendenzen der Bevölkerungsentwicklung unerlässlich.

Prognosen über Zahl und Struktur der Bevölkerung sind Basisinformationen, um künftige Entwicklungen besser einschätzen, Engpässe voraussehen oder gar bestimmte prognostizierte Entwicklungen vermeiden zu können. Veränderungen im Altersaufbau und in der räumlichen Verteilung der Bevölkerung können zu Verschiebungen in der sozialen Infrastruktur, wie z.B. im Bedarf an Kindertagesstätten, Schulen, Senioren- und Pflegeheimen, führen.

Prognoseverfahren

Die Bevölkerungsprognose für die Stadt Wolgast wurde mit den stadteigenen Daten bis zum Jahr 2035 gerechnet. Im Mittelpunkt der Prognose standen die Vorausberechnung der Bevölkerungszahlen (Hauptwohnsitz), der Alters- und Geschlechtsstruktur.

- Die Berechnung der vorliegenden Prognose bzw. Projektion beruhen auf der Komponentenmethode (Cohort-Survival-Verfahren). Ausgangspunkt dieser Methode ist die Überlegung, dass eine Bevölkerungszahl und -struktur durch eine Mehrzahl von Faktoren beeinflusst wird und daher bei einer Prognose zumindest die drei Bestimmungsvariablen einer Bevölkerungsentwicklung - Fertilität, Mortalität und Migration - berücksichtigt werden sollten. Basis der Komponentenmethode sind die Daten der zu betrachtenden Bevölkerung zu einem Ausgangszeitpunkt, gegliedert nach Alter und Geschlecht. Die Prognose liefert eine jahrgangsweise Fortschreibung der Ausgangsbevölkerung mit Hilfe der drei Bestimmungsvariablen.
- Die demographische Grundgleichung lautet:

$$\text{Bevölkerung}_{t+1} = \text{Bevölkerung}_t + \text{Geburten}_{t,t+1} - \text{Sterbefälle}_{t,t+1} + \text{Zuzug}_{t,t+1} - \text{Wegzug}_{t,t+1}$$

- Für die Berechnung wird die Grundgleichung auf ein Komponenten-Kohorten-Modell übertragen, welches sich aus 121 Kohorten, die Altersgruppen von 0 bis 120 Jahren nach Geschlecht, zusammensetzt. Somit resultiert die Einwohnerzahl im Prognosejahr $t+1$ aus der Bevölkerung im Jahr t und den im Zeitraum von t bis $t+1$ stattfindenden Bevölkerungsbewegungen, d. h. den Geburten, den Sterbefällen sowie den Zu- und Fortzügen. Im Rahmen der Prognose-/Projektionsrechnung bis 2035 wird dieser Zyklus 17-mal durchlaufen. Für das Startjahr 2018 steht die Zahl der Bevölkerung fest, für die folgenden Jahre resultiert sie jeweils aus dem vorangegangenen Prognosezyklus.

Grundlegend für die Prognoseberechnung sind dabei umfangreiche Auswertungen der Entwicklung der altersspezifischen Wanderungen nach Alter, Geschlecht sowie Herkunfts-/Zielort und Nationalität der Jahre 2017 und 2018. Zudem werden spezifische Annahmen zum künftigen Verlauf der für die Bevölkerungsentwicklung relevanten Parameter getroffen.

- Im Hinblick auf die Geburten-/Sterbeziffer wurde auf die Angaben des Statistischen Amtes Mecklenburg und des Statistischen Bundesamtes zurückgegriffen.
- Wohnungsneubau, Flüchtlingszuwanderung, Sozialstruktur der Bevölkerung im Hinblick auf deren spezifische Auswirkungen auf das Wanderungsverhalten sowie die Erwerbstätigkeit und die Pendlerverflechtungen finden Eingang in die Prognoseberechnungen.

Die Prognoseergebnisse werden gesamt und nach verschiedenen Altersgruppen in Jahrescheiben in Tabellen und Abbildungen dargestellt, so dass jährlich ein Abgleich der Realentwicklung mit den Prognosewerten möglich ist und somit überprüft werden kann, ob die Prognosen für Planungs- und Entscheidungsprozesse als geeignete Grundlage dienen.



Annahmen

Ein wesentliches Kriterium für die Akzeptanz einer Bevölkerungsprognose ist ihre Güte. Diese ist abhängig von der Qualität der Ausgangsdaten, vom Prognoseverfahren sowie von den Annahmen. Demzufolge sind die Prognoseergebnisse immer vor dem Hintergrund der zugrundeliegenden Annahmen zu sehen. Prognoseannahmen bilden immer die größte Quelle für mögliche Unsicherheiten. Prognosen sind typischerweise „Wenn-dann-Aussagen“.

Das bedeutet, wenn die Entwicklung der Prognoseparameter Fruchtbarkeit, Sterblichkeit und Wanderungen unter Berücksichtigung weiterer Inputdaten (wie z. B. Sozialstruktur der Einwohner, Pendlerverflechtungen, Wohnbaukapazitäten etc.) so verläuft wie angenommen, dann treten die prognostizierten Tendenzen ein.

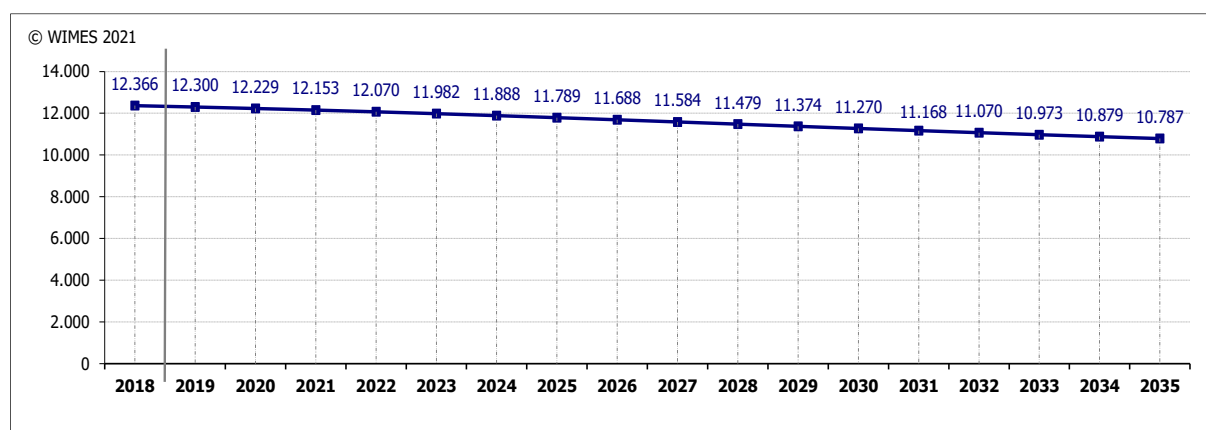
Für Wolgast wurde die Bevölkerungsprognose nach zwei Szenarien gerechnet:

- **Natürliches Szenario** – Dieses Szenario hat ausschließlich eine „didaktische“ Bedeutung, ist aber als „Verständnishilfe“ notwendig. Es zeigt, wie die Bevölkerungsentwicklung ohne Wanderungen verlaufen würde.
- **Regional-realistisches Szenario** – Diesem Szenario sind umfangreiche Auswertungen zu den Wanderungsbewegungen nach Alter, Geschlecht sowie Ziel- und Herkunftsort zugrunde gelegt worden. Auch Annahmen zur wirtschaftlichen Entwicklung (Arbeitsplatzaufkommen, Einpendler) zur Sozialstruktur der Bevölkerung und zu Wohnbaukapazitäten fanden Eingang in die Prognoseberechnungen. Berücksichtigt wurde zudem der Familiennachzug der Asylberechtigten und deren Auswirkungen auf die künftige Bevölkerungsentwicklung und auf die Ausstattung mit sozialer Infrastruktur.

Ergebnisse der Bevölkerungsprognose - natürliches Szenario

Das natürliche Szenario würde nur eintreffen, wenn keine Wanderungen stattfinden. Da es in der Realität nicht der Fall ist, ist dieses Szenario lediglich eine Verständnishilfe dafür, dass aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung die Einwohnerzahl sinkt (Sterbezahl ist stets höher als die Geburtenzahl). Ohne Wanderungen würden aufgrund sinkender Geburtenzahlen bis 2035 Bevölkerungsverluste um 1.579 Personen eintreten (-12,8 %).

Abbildung 30: Bevölkerungsprognose nach dem natürlichen Szenario



Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – regional-realistisches Szenario

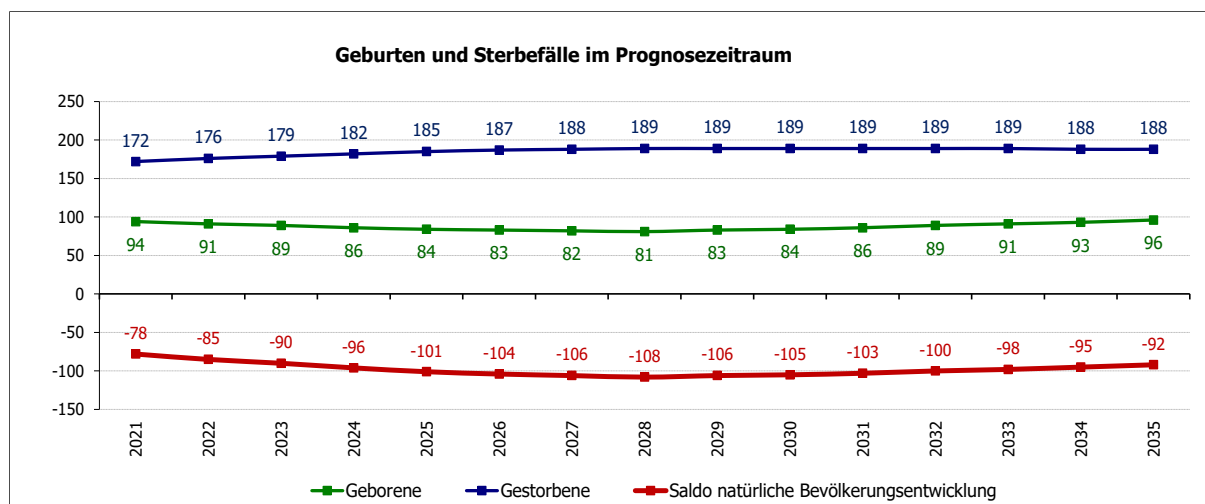
Annahme

Angenommen wurde, dass die durchschnittliche Kinderzahl von 1,56 Kindern je Frau auf 1,60 Kinder je Frau im Prognosezeitraum ansteigt. Aber dennoch wird die Zahl der Geburten aufgrund des Rückgangs der Frauen im demografisch aktiven Alter zunächst leicht sinken. Ab dem Jahr 2029 kann dann wieder mit einem Anstieg gerechnet werden, weil ab dem Zeitpunkt auch die Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter von 15 bis 45 Jahren ansteigen wird.



Am Ende des Prognosezeitraumes im Jahr 2035 könnte die Zahl der Geburten wieder auf dem heutigen Niveau liegen. Die Zahl der Sterbefälle wird aufgrund der zunehmenden Alterung noch bis 2027/2028 ansteigen und danach auf einem relativ stabilem Niveau verharren.

Abbildung 31: Realentwicklung und Prognose (Einflussfaktoren Geburten und Sterbefälle)



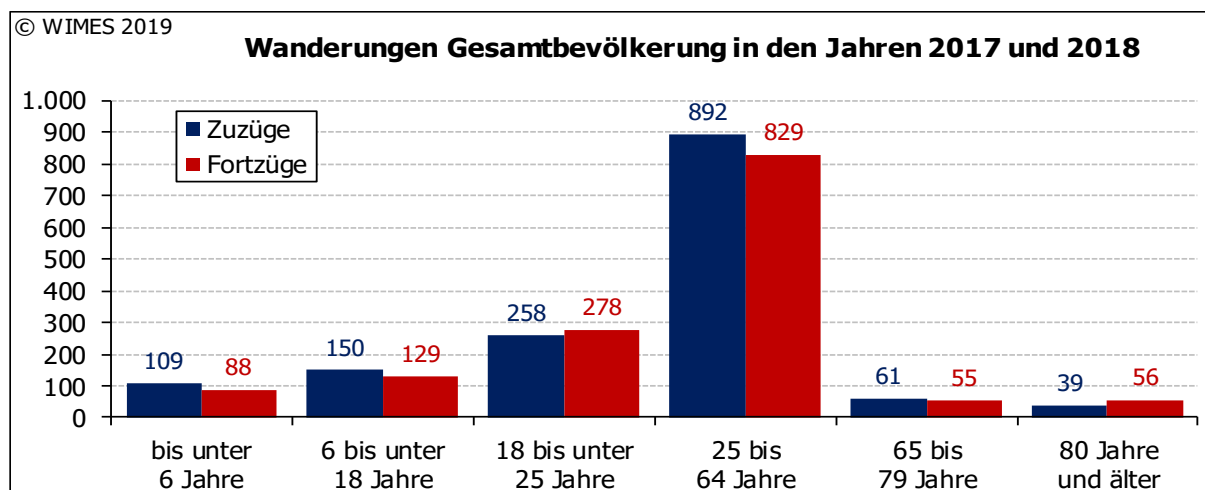
Prognoseinput: Wanderungen nach Altersgruppen

Eingang in die Prognoserechnung fanden die Wanderungen nach Alter und Geschlecht der Jahre 2017 und 2018. Wanderungsgewinne waren insbesondere in der Altersgruppen der 25- bis 64-Jährigen und deren Kinder von 0 bis 18 Jahren zu verzeichnen. Für die Prognoserechnung wurde stets ein positiver Wanderungssaldo, insbesondere in der Altersgruppe der ab 30- bis 45-Jährigen, unterstellt.

Tabelle 3: Wanderungen nach Altersgruppen in den Jahren 2017 und 2018

Gesamtbevölkerung	2017			2018			gesamt		
	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
bis unter 6 Jahre	43	45	-2	66	43	23	109	88	21
6 bis unter 18 Jahre	51	75	-24	99	54	45	150	129	21
18 bis unter 25 Jahre	118	131	-13	140	147	-7	258	278	-20
25 bis 64 Jahre	471	395	76	421	434	-13	892	829	63
65 bis 79 Jahre	29	30	-1	32	25	7	61	55	6
80 Jahre und älter	16	26	-10	23	30	-7	39	56	-17
gesamt	728	702	26	781	733	48	1.509	1.435	74

Abbildung 32: Wanderungen nach Altersgruppen





Ergebnisse nach dem regional-realistischen Szenario

Im Ergebnis der Prognoserechnung wurde ein Bevölkerungsverlust von 6,5 % bis 2035 ermittelt. Entsprechend der Annahmen für die Bevölkerungsvorausberechnung sinkt die Einwohnerzahl von 12.366 Personen im Jahr 2018 auf 11.550 Personen im Jahr 2035 trotz unterstellten positiver Wanderungssalden, begründet durch den hohen negativen natürlichen Saldo der Bevölkerungsentwicklung.

Die Zahl der Kinder bis sechs Jahre wird bis 2029 aufgrund des Rückgangs der Frauen im demographisch aktiven Alter langsam sinken und danach werden jedoch wieder Bevölkerungsgewinne in dieser Altersgruppe erwartet.

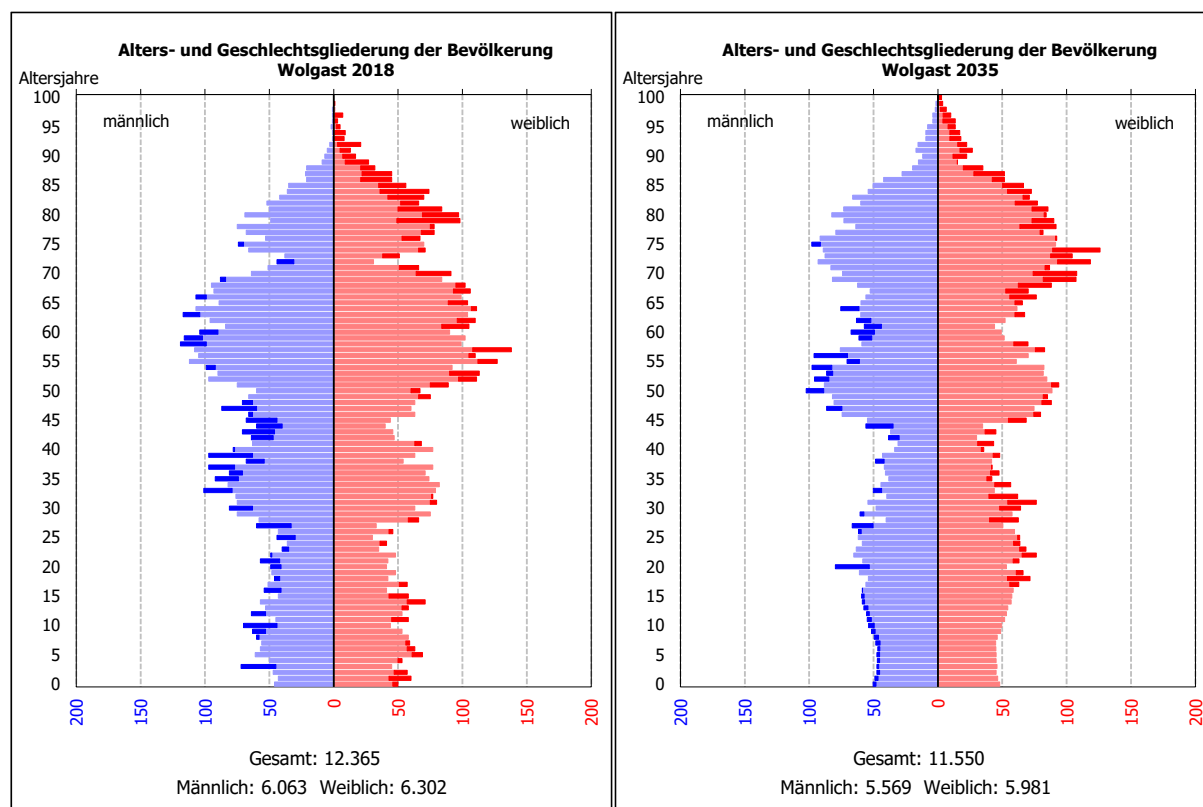
Im Schulalter wird aufgrund der seit der Jahrtausendwende steigenden Geburten im Prognosezeitraum bis 2025/2026 eine stetige Zunahme der Zahl der Kinder in dieser Altersgruppe erwartet. Danach ist die Zahl der Kinder in dieser Altersgruppe leicht rückläufig.

Der Tiefpunkt bei den Jugendlichen aufgrund des Geburtenknicks in den 1990er Jahren war im Jahr 2019 erreicht. In den Folgejahren steigt die Einwohnerzahl in dieser Altersgruppe aufgrund der steigenden Geburtenzahlen seit der Jahrtausendwende.

Die Zahl der Einwohner im Alter von 26 bis 65 Jahren wird in den kommenden Jahren trotz angenommener positiver Wanderungssalden stetig sinken, weil ein Teil der Einwohner dieser Altersgruppe ins Seniorenalter hineinwächst. Demzufolge werden bis zum Ende des Prognosezeitraumes in der Altersgruppe der Senioren Bevölkerungszugewinne eintreten.

Die Alterspyramiden, auch Lebensbäume genannt, geben einen Überblick über die Entwicklung der Altersjahrgänge nach dem Geschlecht im Jahr 2018 und im Prognosejahr 2035 nach dem regional-realistischen Bevölkerungsszenario. Die kräftigen Blautöne stehen für einen Männerüberschuss und die kräftigen Rottöne für einen Frauenüberschuss.

Abbildung 33: Alters- und Geschlechtsgliederung 2018 und Prognose 2035

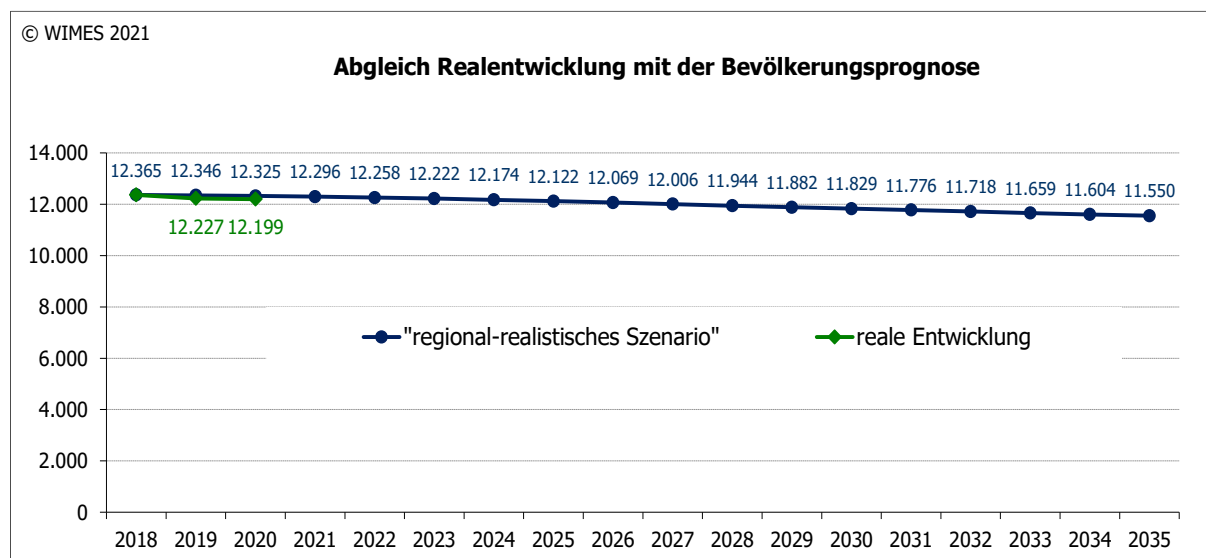




Abgleich der Realentwicklung mit der Bevölkerungsprognose

Der Abgleich der Realentwicklung mit der Bevölkerungsprognose zeigt, dass die reale Entwicklung bisher unter den Werten der Bevölkerungsprognose verläuft. Das liegt daran, dass die unterstellten Wanderungsgewinne aufgrund fehlender Wohnbauflächen bisher noch nicht eintreten konnten.

Abbildung 34: Bevölkerungsentwicklung - regional-realistisches Bevölkerungsszenario



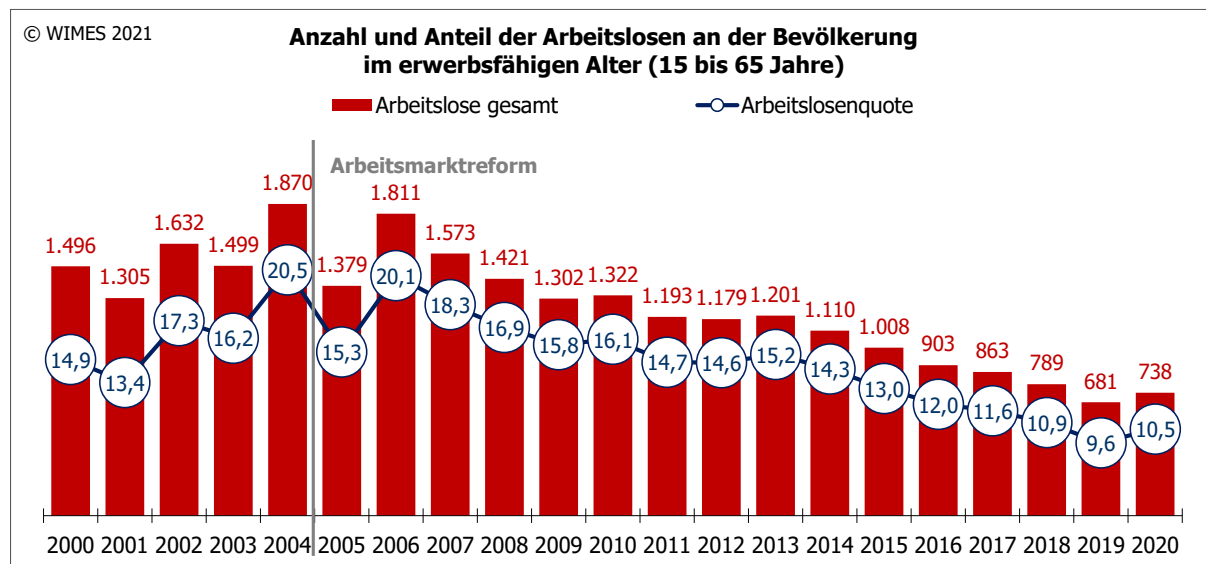


2.5 Arbeitsmarktentwicklung

Entwicklung der Arbeitslosigkeit

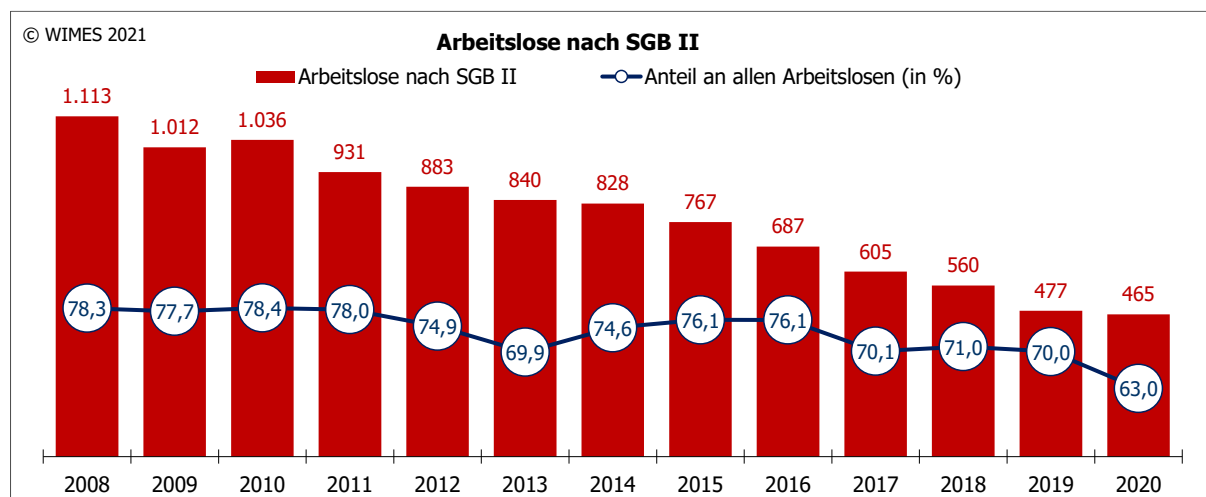
Im Dezember 2020 waren 738 Personen in Wolgast arbeitslos. Das entspricht einem Anteil an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 10,5 %. Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich die Arbeitslosigkeit aufgrund von Betriebsschließungen, insbesondere im Einzelhandel und im Gastgewerbe, infolge der Corona-Maßnahmen von Bund und Land.

Abbildung 35: Entwicklung der Arbeitslosigkeit



Von allen Arbeitslosen im Jahr 2020 bezogen 465 Personen Leistungen nach SGB II (Hartz-IV), das entspricht einem Anteil von 63,0 % an allen Arbeitslosen. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Zahl der SGB II-Empfänger um 12 Personen reduziert.

Abbildung 36: Entwicklung der Arbeitslosen nach SGB II



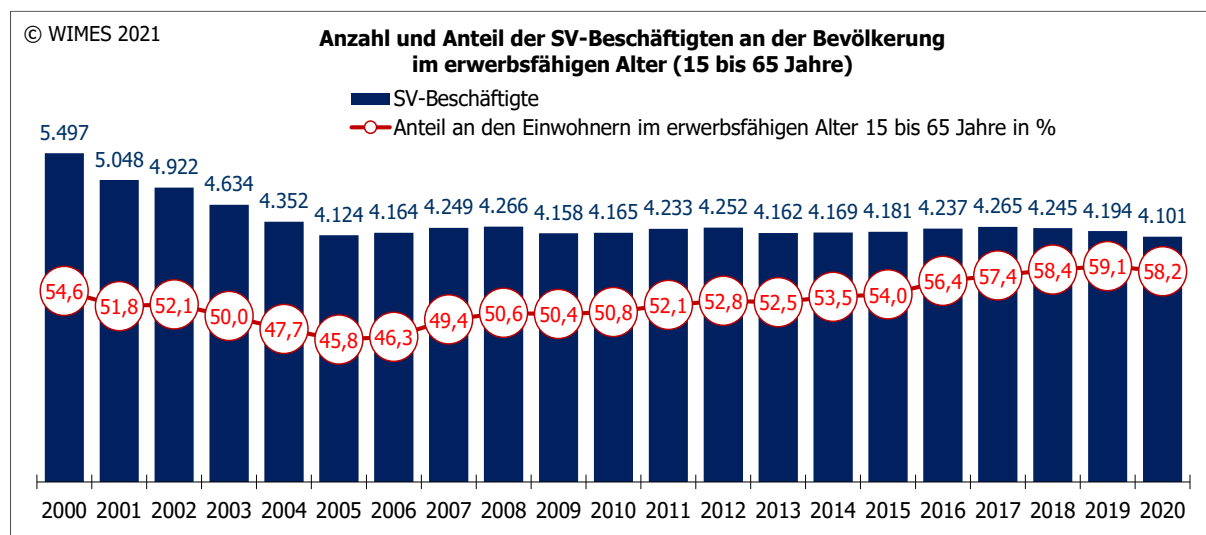
In Wolgast gab es im Jahr 2020 insgesamt 65 Arbeitslose unter 25 Jahren. Die Zahl war in den vergangenen drei Jahren recht stabil. Der Anteil der jugendlichen Arbeitslosen an den Einwohnern im Alter von 15 bis 25 Jahren lag im Jahr 2020 bei 6,8 %, im Jahr 2000 waren es 9,8 % und im Jahr 2005 (nach der Arbeitsmarktreform) 8,9 %. Der Anteil der arbeitslosen Jugendlichen an allen Jugendlichen lag im Jahr 2000 bei 13,8 % und im Jahr 2020 bei 8,8 %.



Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Wohnort)

Im Jahr 2020 waren 4.101 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt, das entspricht einer SV-Beschäftigtenquote von 58,2 %, gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren. Von 2019 zu 2020 nahm die Zahl der SV-Beschäftigten um 93 Personen ab, Ursache dafür sind Betriebskündigungen infolge der Maßnahmen der Corona-Pandemie.

Abbildung 37: Entwicklung der SV-Beschäftigung (Stand 30. Juni)



Im Vergleich der Geschlechter ergab sich bei den SV-Beschäftigten am Wohnort im Jahr 2020 eine leicht höhere Beschäftigungsquote bei den Männern. Gemessen am erwerbsfähigen Alter 15 bis 65 Jahre waren 58,5 % der Männer SV-Beschäftigte und 57,8 % der Frauen.

Erwerbstätige insgesamt

Im Jahr 2020 lag die Zahl der Erwerbstätigen in der Stadt Wolgast insgesamt bei 5.402 Personen. Erwerbstätige sind alle Personen, die unabhängig von der Dauer ihrer Arbeitszeit einer oder mehreren Erwerbstätigkeiten nachgehen. Zu den Erwerbstätigen gehören die Selbstständigen, mithelfende Familienangehörige, freiberuflich Tätige, Beamte sowie die Soldaten.

Die Zahl der 5.402 Erwerbstätigen in Wolgast im Jahr 2020 setzt sich zusammen aus den SV-Beschäftigten am Wohnort und den Selbstständigen, den freiberuflich Tätigen, Beamten etc. Von allen Erwerbstätigen waren 4.101 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt (75,9 %) und 1.301 Personen waren Selbstständige, Freiberufler, Beamte etc. (24,1 %).

Wird die Zahl der Erwerbstätigen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren gemessen, ergibt sich die Erwerbstätigenquote. Diese lag im Jahr 2020 bei 76,6 % und setzt sich zusammen aus der SV-Beschäftigtenquote von 58,2 % und der Quote der Selbstständigen, Freiberufler etc. von 18,4 %. Weitere 10,5 % der 15- bis 65-jährigen Einwohner in Wolgast waren im Jahr 2020 arbeitslos. Die verbleibenden 12,9 % sind Studenten, Schüler, Hausfrauen, Vorrühständler etc.

Tabelle 4: Status der Einwohner im erwerbsfähigen Alter

Jahr 2020	absolut	Anteil an den 15- bis 65-Jährigen in %
Einwohner im erwerbsfähigen Alter 15-65 Jahre	7.052	100,0
davon: SV-Beschäftigte (Wohnort)	4.101	58,2
Selbstständige, Beamte etc.	1.301	18,4
Arbeitslose	738	10,5
Studenten, Auszubildende, Schüler etc.	912	12,9

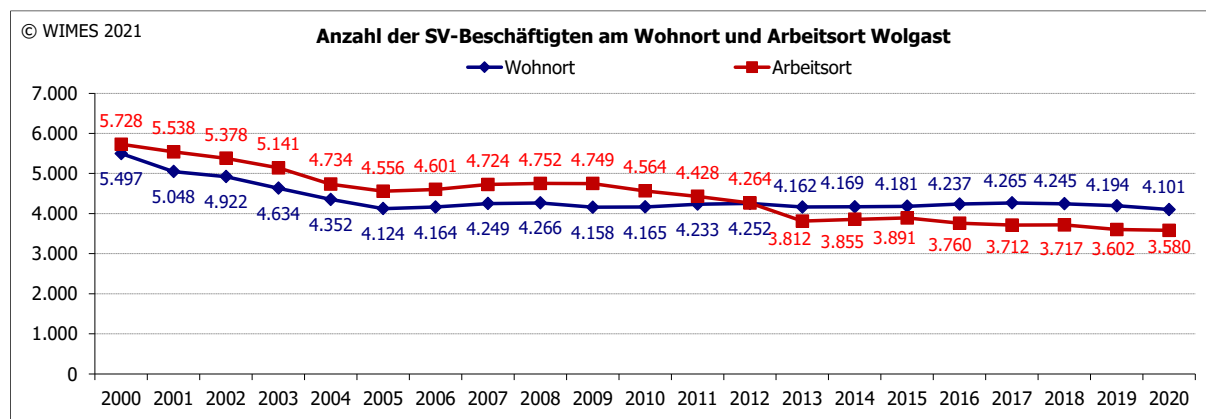


Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte mit Arbeitsort = SV-Arbeitsplätze

Die Zahl der SV-Beschäftigten am Arbeitsort entspricht der Zahl der SV-Arbeitsplätze (Wohnort der Arbeitnehmer ist unbestimmt). Diese Arbeitsplätze können mit SV-Beschäftigten, die in Wolgast wohnen, besetzt sein oder mit SV-Beschäftigten, die von außerhalb kommen. In letzterem Fall handelt es sich um Einpendler. SV-Beschäftigte mit Wohnort Wolgast, die außerhalb ihres Wohnortes arbeiten, sind Auspendler.

Im Jahr 2000 gab es 5.728 SV-Beschäftigte mit Arbeitsort Wolgast, im Jahr 2020 waren es 3.580 SV-Beschäftigte mit Arbeitsort Wolgast, dem geringsten Wert im Betrachtungszeitraum. Das ist ein Verlust um 2.148 SV-Arbeitsplätze (-37,5 %).

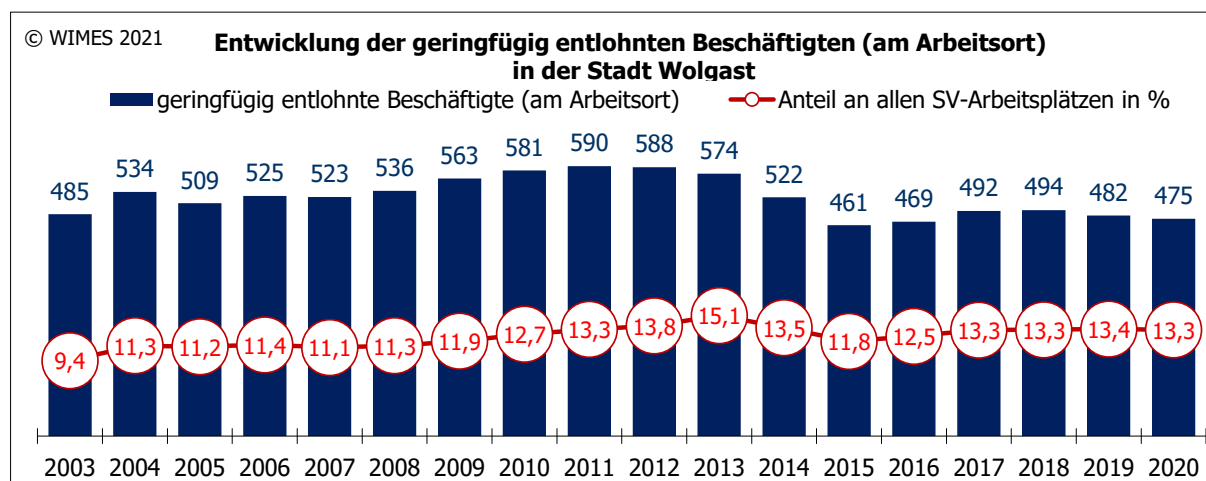
Abbildung 38: SV-Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort Wolgast



Von den 3.580 SV-Arbeitsplätzen im Jahr 2020 in der Stadt Wolgast waren 475 geringfügig bezahlte Arbeitsplätze, das entspricht einem Anteil von 13,3 % an allen SV-Arbeitsplätzen.

Die geringfügig entlohnnten Arbeitsplätze waren mit 321 Personen (67,6 %) belegt, die ausschließlich im geringfügig entlohnnten Sektor beschäftigt sind, und 154 Personen (32,4 %) mit einem Nebenjob. Letztere sind überwiegend Personen, die vom Hauptjob den Lebensunterhalt nicht bestreiten können und die Zahl hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund 40 Personen erhöht.

Abbildung 39: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Arbeitsort)





Ein- und Auspendler

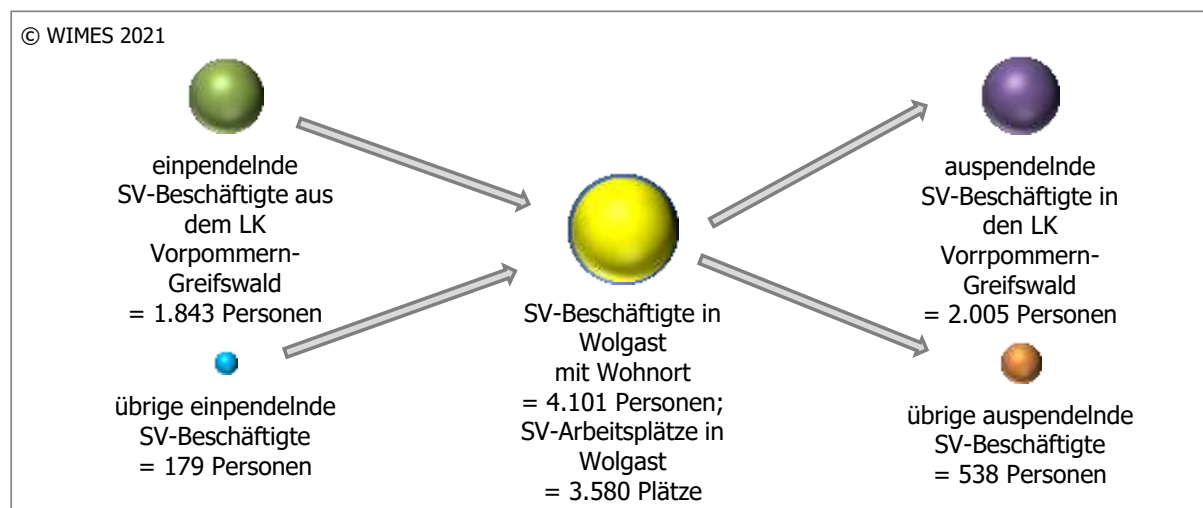
Unter Pendlern versteht man SV-Beschäftigte, deren Arbeitsort nicht die Gemeinde ihres Hauptwohnsitzes ist. Nur, wenn Wohn- und Arbeitsort gleich ist, spricht man nicht von Pendlern. Insgesamt lag die Zahl der SV-Arbeitsplätze bis zum Jahr 2012 über der der SV-Beschäftigten (mit Wohnort), d. h., es ergaben sich Einpendlerüberschüsse. Ab dem Jahr 2013 waren Auspendlerüberschüsse kennzeichnend. Im Jahr 2020 standen 2.022 Einpendlern 2.543 Auspendler gegenüber, damit ergibt sich negativer Pendlersaldo bzw. Auspendlerüberschuss von 521 Personen.

Tabelle 5: SV-Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort Wolgast sowie Pendlersaldo

	Wohnort	Arbeitsort	Pendlersaldo
2000	5.497	5.728	231
2001	5.048	5.538	490
2002	4.922	5.378	456
2003	4.634	5.141	507
2004	4.352	4.734	382
2005	4.124	4.556	432
2006	4.164	4.601	437
2007	4.249	4.724	475
2008	4.266	4.752	486
2009	4.158	4.749	591
2010	4.165	4.564	399
2011	4.233	4.428	195
2012	4.252	4.264	12
2013	4.162	3.812	-350
2014	4.169	3.855	-314
2015	4.181	3.891	-290
2016	4.237	3.760	-477
2017	4.265	3.712	-553
2018	4.245	3.717	-528
2019	4.194	3.602	-592
2020	4.101	3.580	-521

Im Jahr 2020 arbeiteten von den insgesamt 4.101 SV-Beschäftigten am Wohnort Wolgast 1.558 Personen (38,0 %) auch in Wolgast, schlussfolgernd pendelten 2.543 Personen zum Arbeiten aus.

Abbildung 40: SV-Beschäftigte und Pendlerverflechtungen





Von den 2.022 Einpendlern nach Wolgast im Jahr 2020 stammten 91,1 % aus dem Landkreis Vorpommern-Greifswald. Weitere 2,8 % der Einpendler hatten ihren Wohnort im Landkreis Vorpommern-Rügen und 4,1 % wohnten außerhalb von M-V. Bei den 2.543 Auspendlern hatten 78,8 % als Zielort den Landkreis Vorpommern-Greifswald. 11,9 % der SV-Beschäftigten mit Wohnort Wolgast pendelten zum Arbeiten über die Landesgrenzen Mecklenburg-Vorpommerns aus.

Tabelle 6: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet im Jahr 2020

		Einpendler		Auspender		Pendler-saldo
		absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %	
Mecklenburg-Vorpommern	LK Vorpommern-Greifswald	1.843	91,1	2.005	78,8	-162
	LK Vorpommern-Rügen	57	2,8	80	3,1	-23
	übriges M-V	39	1,9	155	6,1	-116
außerhalb M-V		83	4,1	303	11,9	-220
Gesamt		2.022	100,0	2.543	100,0	-521

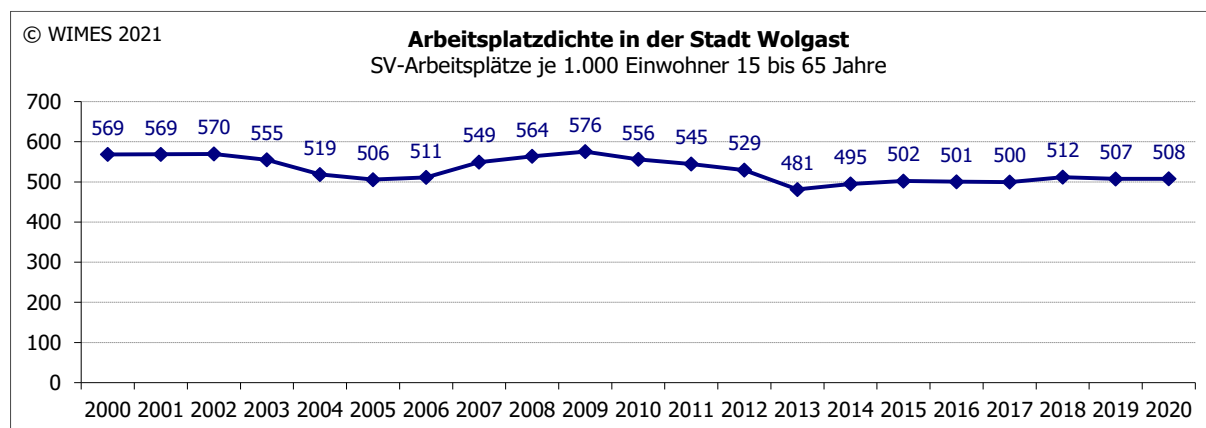
Die Gegenüberstellung der Ein- und Auspendler nach dem Herkunfts- bzw. Zielgebiet zeigt für den Landkreis Vorpommern-Greifswald einen Auspendlerüberschuss (-162 Personen).

Arbeitsplatzdichte

Die Arbeitsplatzdichte gibt Auskunft über den Versorgungsgrad der Bevölkerung mit Arbeitsplätzen und dient als Indikator für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit eines Gebietes. Eine geringe Arbeitsplatzdichte korreliert mit deutlichen Auspendlerüberschüssen.

Im Jahr 2020 gab es in der Stadt Wolgast 3.580 Arbeitsplätze. Gemessen an den Einwohnern im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren entsprach das einer SV-Arbeitsplatzdichte von 508 Arbeitsplätzen je 1.000 Personen im erwerbsfähigen Alter (15-65 Jahre).

Abbildung 41: Arbeitsplatzdichte



Wirtschaftsstruktur

Die Wirtschaftsstruktur der Stadt Wolgast weist einen heterogenen Branchenmix auf. Es dominieren kleine und mittelständische Unternehmen, u. a. aus den Bereichen Schiffbau, Metallbau und Metallverarbeitung, Garten- und Landschaftsbau sowie Gesundheits- und Sozialwesen. Der größte Wirtschaftszweig in Wolgast ist das Gesundheits- und Sozialwesen, mehr als jeder fünfte Arbeitsplatz ist diesem Wirtschaftszweig zuzuordnen.

Der hohe Anteil der Arbeitsplätze im Verarbeitenden Gewerbe ist ein Standortvorteil für die Stadt Wolgast. In den anderen größeren Städten in Mecklenburg-Vorpommern fallen die Werte deutlich geringer aus. So liegen der Anteile des Verarbeitenden Gewerbes, gemessen am Gesamt-arbeitsplatzbestand, in der Hansestadt Stralsund nur bei 3,7 %, in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bei 10,0 %, in Neubrandenburg bei 9,8 % in Hanse- und Universitätsstadt Greifswald bei 7,9 %.



Die maritime Wirtschaft ist ein strukturbestimmender Bereich in der Stadt Wolgast. Hervorgegangen aus einer ehemaligen Marinewerft ist die Peene-Werft die größte industrielle Produktionsstätte in Wolgast. Ca. 300 Mitarbeiter fertigen hier Schiffseinheiten, die den aktuellen internationalen Standards entsprechen. Heute ist die Werft eine moderne Kompaktwerft.

Zahlreiche Gewerke wurden ausgegliedert und bilden mit den maritimen Zulieferern das gewerbliche Umfeld der Werft in den Bereichen Elektrotechnik, Metallbearbeitung, Tischler, Maler etc.

Bedeutsam für die Stadt Wolgast ist die Hafen- und Lagerwirtschaft. Der Wolgaster Hafen, als Deutschlands nordöstlichster Seehafen, ist ein wichtiges wirtschaftliches Standbein.

Abbildung 42: SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen



Mit der Sanierung des Stadthafens, dem Ausbau des Südhafens sowie der Vertiefung des Peenestroms und der Hafenzufahrten sind die Grundlagen für eine positive Entwicklung gelegt. Es wird erwartet, dass sich die Wirtschaft nach der Corona-Pandemie wieder erholt.

Um eine nachhaltige wachstumsorientierte Entwicklung zu erreichen, ist einerseits eine wirtschaftliche Stärkung der bestehender Unternehmen notwendig und auch andererseits die Ansiedlung neuer kleinerer und mittlerer Unternehmen. Eine Vielzahl von Fördermöglichkeiten, finanziert durch EU, Bund und Land, unterstützen die Ansiedlung und Unternehmensentwicklung.



Angestiegen ist die Zahl der SV-Arbeitsplätze vor allem in den Wirtschaftszweigen Erbringung von sonstigen Dienstleistungen (+53,7 %), Gastgewerbe (+14,0 %) und Erziehung und Unterricht (+21,7 %).

Tabelle 7: SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen

SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen	2014		2020		Gewinn/Verlust 2014 zu 2020	
	SV- Arbeitsplätze	in % an gesamt	SV- Arbeitsplätze	in % an gesamt	Arbeitsplätze absolut	Arbeitsplätze in %
Gesundheits- und Sozialwesen	863	22,4	733	20,5	-130	-15,1
Kraftfahrzeugen	699	18,1	617	17,2	-82	-11,7
Verarbeitendes Gewerbe	608	15,8	588	16,4	-20	-3,3
Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen	321	8,3	282	7,9	-39	-12,1
Baugewerbe	237	6,1	226	6,3	-11	-4,6
Erziehung und Unterricht	217	5,6	264	7,4	47	21,7
Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung	164	4,3	161	4,5	-3	-1,8
Gastgewerbe	121	3,1	138	3,9	17	14,0
Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen	117	3,0	115	3,2	-2	-1,7
Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen	97	2,5	84	2,3	-13	-13,4
Grundstücks- und Wohnungswesen	74	2,0	67	1,9	-7	-9,5
Energieversorgung und Wasserversorgung	78	2,1	55	1,5	-23	-29,5
Verkehr und Lagerei	117	3,0	104	2,9	-13	-11,1
Erbringung von sonstigen Dienstleistungen	67	1,7	103	2,9	36	53,7
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	50	1,3	31	0,9	-19	-38,0
Information und Kommunikation	10	0,3	6	0,2	-4	-40,0
Kunst, Unterhaltung und Erholung	9	0,2	6	0,2	-3	-33,3
Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	3	0,1	0	0,0	-3	-100,0
Private Haushalte	3	0,1	0	0,00	-3	-100,0
Gesamt	3.855	####	3.580	####	-275	-7,1

2.6 Kaufkraft der Bevölkerung

Definition: Kaufkraft bezeichnet das verfügbare Einkommen (Einkommen ohne Steuern und Sozialversicherungsbeiträge, aber inkl. empfangener Transferleistungen) der Bevölkerung.

Bei der Ermittlung der Kaufkraftkennziffern werden dementsprechend die Komponenten Nettoeinkommen aus den amtlichen Lohn- und Einkommensteuerstatistiken, sonstige Erwerbseinkommen, Renten und Pensionen, Arbeitslosengeld und Arbeitslosengeld II, Kindergeld, Sozialhilfe, BAföG (ohne Darlehen) und Wohngeld berücksichtigt.

Voraussetzungen für die Ermittlung der Kaufkraftkennziffern sind Fortschreibungen der Einkommensdaten anhand von volkswirtschaftlichen Prognosen und regionalstatistischen Indikatoren sowie der Bevölkerungsdaten anhand von Prognosen zu Bevölkerungsbewegungen (Geburten, Sterbefälle, Zuzüge, Fortzüge); kleinräumige Auswirkungen der Flüchtlingsströme wurden, wo erkennbar, mittels eines eigenen Modells mitberücksichtigt.

Die Kaufkraftwerte für Deutschland insgesamt wurden auf Basis des Frühjahrsgutachtens 2019 der Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose ermittelt. Als bisher einziges Institut erstellt MB-Research zusätzlich eine Aktualisierung der Vorjahreswerte. Die ausgewiesenen Zeitreihen und Wachstumsraten beziehen sich auf diese aktualisierten Werte.

Da zwischen verfügbarem Einkommen und Konsumausgaben ein enges Beziehungsgeflecht besteht, kommt den Kaufkraftkennziffern eine wichtige Funktion bei der Bewertung regionaler Teilmärkte hinsichtlich der verfügbaren Einkommen der Bevölkerung/ privaten Haushalte zu.

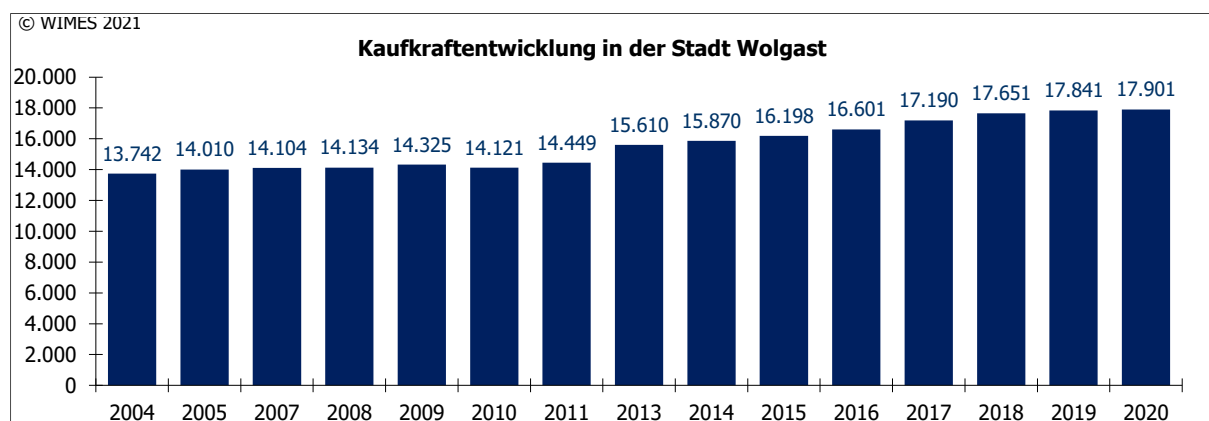
Die Kaufkraft je Einwohner lag in Wolgast im Jahr 2019 bei 17.841 € je Einwohner, dabei handelt es um einen realen Wert. Für das Jahr 2020 wurde von einer Wachstumsrate 0,3 ausgegangen. Der Prognosewert für 2020 liegt für Wolgast bei 17.901 €. Im Vergleich zu den ausgewählten Städten ist Wolgast die einzige Stadt, der eine höhere Kaufkraft für 2020 vorausgesagt wurde.



Tabelle 8: Entwicklung der Kaufkraft

	2004	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Entwicklung 2004-2020
Wolgast	13.742	14.121	16.198	16.601	17.190	17.651	17.841	17.901	4.159
Anklam	12.661	14.743	16.352	16.771	17.403	18.124	18.290	18.120	5.459
Ueckermünde	11.929	14.026	16.994	17.705	18.813	19.512	19.661	19.190	7.261
Torgelow	10.979	14.227	15.885	16.083	16.840	17.662	17.631	17.532	6.553
Eggesin	12.660	14.891	17.145	17.671	18.545	18.820	18.997	18.667	6.007
Greifswald	13.893	16.821	17.382	17.824	18.454	18.994	19.115	19.008	5.115
Neubrandenburg	13.963	16.909	18.549	18.820	19.406	20.009	20.294	20.162	6.199
M-V	13.089	16.032	18.169	18.526	19.272	19.773	20.036	19.825	6.736
Deutschland	17.252	19.509	21.598	21.965	22.723	23.321	23.528	23.245	5.993

Datenquelle: © 2020 Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg

Abbildung 43: Kaufkraftentwicklung in der Stadt Wolgast

Datenquelle: © 2020 Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg

Hinweis: Die Kaufkraftdaten wurden vom Büro Wimes von der BBE Handelsberatung GmbH München kostenpflichtig bezogen. Zwischen dem Büro Wimes und BBE wurde ein Lizenzvertrag für „BBE!CIMA!MB-Research Regionalmarktdaten“ abgeschlossen. Darin ist geregelt, dass das Nutzungsrecht der Verwendung des lizenzierten Produktes nur für eigene persönliche oder wirtschaftliche Zwecke gewährt wird. Wimes darf Regionalmarktdaten in wesentlich aggregierter Form oder für einzelne Gebiete weitergegeben, wobei der Copyright-Hinweis auf BBE!CIMA!MB-Research zu erfolgen hat.

2.7 Städtebau und Wohnen

2.7.1 Städtebauliche Entwicklung und Siedlungsstruktur

Die Stadt Wolgast verfügt über eine lange Geschichte und eine differenzierte Siedlungsstruktur. Es sind teilweise unverwechselbare Stadtteile entstanden, die den Flair der Stadt prägen und ein hohes Identifikationspotenzial entfalten können:

Historische Altstadt

Wolgast wurde im Großen Nordischen Krieg 1713 durch den russischen Zaren Peter I. niedergebrannt und dabei fast vollständig zerstört. Nur die Kirche St. Petri wurde verschont und zeugt somit noch heute von der gotischen Baukunst. Durch Handel und Industrie konnte Wolgast Ende des 18. Jahrhundert einen Aufschwung erleben, Speicher- und Handelshäuser wurden errichtet.



Den ersten und zweiten Weltkrieg überstand die Stadt fast ohne Zerstörung. Nach der Wende kam es zu einer grundlegenden Sanierung des historischen Stadtkerns. Bedeutende Bauwerke sind die gotische Petrikirche, das historische Rathaus mit dem historischen Brunnen, die Gertrudenkapelle, das gründerzeitliche Postgebäude in dem sich heute das Postel befindet. Straßen, Wege, Plätze und die historischen Gebäude wurden umfassend saniert. Die Altstadt ist zu einem beliebter Wohnstandort für alle Generationen geworden.



Schusterstraße



Wilhelmstraße (Fotos: Stadt Wolgast)

Fischerwiek

Die Entstehung der Fischerwiek geht auf eine historische Stadterweiterung südlich des mittelalterlichen Stadtkerns zurück. Mit seiner gewachsenen, kleinteiligen Baustruktur übernimmt das Gebiet überwiegend Wohnfunktionen. Die Stadtentwicklungen in der Kron- und Fischerwiek knüpften vermutlich bereits im 15. Jahrhunderts an die slawischen Vorgängersiedlungen an. Die Bezeichnungen deuten auf den Besitz des Herzogshauses (Kronwiek) bzw. auf eine Ansiedlung von Fischern entlang des Peenestroms (Fischerwiek). Ein Register der städtischen Einnahmen, geführt von 1586 bis 1707, enthält urkundliche Benennungen der Straßen in den Vorstädten und eine Aufzählung der Bewohner.

Die Kronwiek und die Fischerwiek gehen in der südlichen Vorstadt ineinander über. Der Stadtkern war durch seine hohen Ringmauern von den Vorstädten getrennt. Die Verbindung zur Kronwiek und zur Fischerwiek wurde über das Basteyentor hergestellt. Die Stadtbefestigungen und Tore wurden in der 2. Hälfte des 19. Jh. abgebrochen.

Die Fischerwiek ist geprägt durch eine sehr dichte und sehr kleinteilige, weitgehend geschlossene Blockrandbebauung und eine fast ausschließliche Wohnnutzung. Der dominierende Gebäudetyp ist das Einfamilienhaus und die vorherrschende Eigentumsform das Privateigentum. Die Fischerwiek ist seit Dezember 2017 Sanierungsgebiet, Schwerpunkt ist die Sanierung der Erschließungsanlagen und des Wohnumfeldes. Seitdem ist die Attraktivität der Fischerwiek als Wohnstandort deutlich gestiegen. In den vergangenen drei Jahren ist ein deutlicher Sanierungsfortschritt eingetreten, mittlerweile sind zwei Drittel des Gebäudebestandes saniert.

Tannenkamp

Der Stadtteil Tannenkamp entstand in den 1930er Jahren. Der vorrangige Gebäudetyp war das Doppelhaus, einfacher Standard mit geringen Wohnflächen, aber großen Grundstücksflächen für Obst- und Gemüseanbau und Platz für Tierhaltung zur Selbstversorgung.

Der Stadtteil Tannenkamp wurde durch eine neue Wohnsiedlung und neuen Wohnhäuser in den Straßen Am Wolfskrug und Tannenkampweg verdichtet. Der Tannenkamp zählt zu den beliebtesten Wohnstandorten der Stadt Wolgast.

Am Dreilindengrund im Tannenkamp befindet sich eine Badestelle, der Segelclub und der Angelsportverein und die Gustav-Adolf-Schlucht. Auch der Tierpark Wolgast befindet sich im



Stadtteil Tannenkamp. Errichtet wurde der Tierpark schon zu DDR-Zeiten im Jahr 1960. Damals gab es noch eine beliebte Ausflugsgaststätte mit einem großen Saal, die sich vor dem Eingangsbereich des Tierparks befand. Leider wurde dieses zum Leid der Wolgaster und der Besucher 1990 abgerissen. Damit hat auch Tierparks an Attraktivität verloren.



Alte Häuser Am Wolfskrug, Baujahr 1936



Neue Wohnhäuser, Baujahr nach 1990

Wolgast Süd

Wolgast Süd wurde im Zeitraum von 1950 bis 1960 errichtet. In diesem Stadtteil ist die Überalterung der Bevölkerung hoch, da ein Großteil der Bewohner schon der Errichtung in diesem Stadtteil wohnt. In Wolgast Süd befindet sich die Regionalschule mit Grundschule „Carl Wilhelm Berthold Heberlein“ Wolgast, das Sportforum und die Wallanlagen. In Wolgast Süd besteht Handlungsbedarf bei der Aufwertung der Wallanlagen, der Moderierung und dem barrierefreien Umbau des Wohnungsbestandes. Aufgrund der hohen Altersstruktur der Bevölkerung besteht insbesondere für diesen Stadtteil Handlungsbedarf im öffentlichen Raum. Um ganzjährig Erkenbarkeit, Erreichbarkeit, Zugänglichkeit, Bedienbarkeit und Nutzbarkeit zu gewährleisten, ist Barrierefreiheit im Öffentliche Raum sehr wichtig.

Wolgast Nord

Der Stadtteil Wolgast Nord ist der jüngste und dichtbebaute Stadtteil, der zwischen 1970 und 1980 als Plattenbausiedlung errichtet wurde. Nach der politischen Wende war der Bevölkerungsverlust in diesem Stadtteil sehr hoch und infolgedessen nahmen auch die Wohnungsleerstände zu. Im Jahr 2002 wurde der Stadtteil in das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau Ost“ aufgenommen. Leitziel der seit Jahren dauernden umfangreichen Umstrukturierung und des grundlegenden Stadtumbaus war und ist die Errichtung eines durchgrünten Stadtteils mit Wohnungsvielfalt.

Die Problemlagen im städtebaulichen Bereich haben sich durch die Wirkung der bisher realisierten Maßnahmen abgeschwächt, konnten aber noch nicht beseitigt werden. So ist aufgrund der immer noch hohen Leerstände weiterer Rückbau mit Aufwertung/Neuordnung der Rückbauflächen notwendig. Zudem besteht weiterhin Handlungsbedarf zur Fortsetzung der Wohnumfeldgestaltung.

Ortsteil Mahlzow

Mahlzow ist ein Ortsteil von Wolgast auf der östlichen Seite des Peenestroms. Erstmals fand der Ort als Maltsow im Jahre 1309 Erwähnung. Die neue Schreibweise Mahlzow wird seit 1774 genutzt. Mahlzow war von der Form her ein Straßendorf und nach seiner Funktion ein Bauerndorf. Leicht nördlich von Mahlzow bestand eine für Wolgast wichtige Schanze, die wohl seit dem Dreißigjährigen Krieg und noch bis 1835 Bestand hatte. Mahlzow bestand ursprünglich aus dem Dorf Mahlzow und dem Wolgaster Stadtteil Wolgast-Fähre mit dem dortigen Kopf- und Fährbahnhof. Beide wurden nach 1945 vereinigt. Inzwischen sind Wolgast-Fähre und Mahlzow auch baulich miteinander verbunden. In Mahlzow dominiert die kleinteilige Wohnbebauung. Mahlow hat ein hohes Entwicklungspotenzial, sowohl im Wohn- und Freizeitbereich als auch im gewerblichen Bereich.



Ortsteil Hohendorf

Hohendorf ist ein Ortsteil der Stadt Wolgast. Bis Jahresende 2011 war Hohendorf eine eigenständige Gemeinde mit den Ortsteilen Hohendorf, Schalense, Pritzier und Zarnitz. Hohendorf wurde als Hogendorf im Jahr 1319 erstmals urkundlich erwähnt.

Hohendorf liegt etwa drei Kilometer südwestlich von Wolgast, zwischen beiden Orten liegt der Ziesaberg. Östlich des Ortes befindet sich der Peenestrom (Meeresarm der Ostsee), in den hier die Ziese mündet. Durch die Ortschaft verlaufen die Landesstraße 26 und die Bahnstrecke Züssow–Swinemünde. 1992 entstand ein Gewerbegebiet, 1998 das Wohngebiet auf dem Hohendorfer Berg. Zum 1. Januar 2012 wurde Hohendorf nach Wolgast eingemeindet.

Zu den Sehenswürdigkeiten des Ortsteiles Hohendorf gehört die gotische Back- und Feldsteinkirche aus dem 13. Jahrhundert sowie der Pfarrhof mit Pfarrhaus und die ehemalige Wassermühle.



Ortsteil Buddenhagen

Buddenhagen liegt rund sieben Kilometer südwestlich der Altstadt von Wolgast und ist vollständig von Wald umgeben. Östlich befinden sich das Naturschutzgebiet Buddenhamener Moor. Das Naturschutzgebiet Buddenhamener Moor umfasst eine Wald- und Moorlandschaft, die aufgrund der abgeschiedenen Lage und Störungsarmut einen wertvollen Lebensraum für seltene Arten darstellt. Es ist Teil eines FFH-Gebietes, welches die Flächen auch nach EU-Recht unter Schutz stellt.

Durch den Ort fließt der Brebowbach. Der Ortsteile Buddenhagen war ebenfalls bis 2011 eine eigenständige Gemeinde. Buddenhagen besitzt einen Bahnhof an der Bahnstrecke Züssow–Wolgast Hafen. In Buddenhagen sind ein Schützenverein, ein Fußballverein, die Freiwillige Feuerwehr sowie ein Seniorenclub aktiv. 2007 eröffnete mit dem „Wald der Sinne“ ein interaktiver Erlebnispfad in Buddenhagen. Zudem gibt es in Buddenhagen einen Dorfplatz mit Backofen.



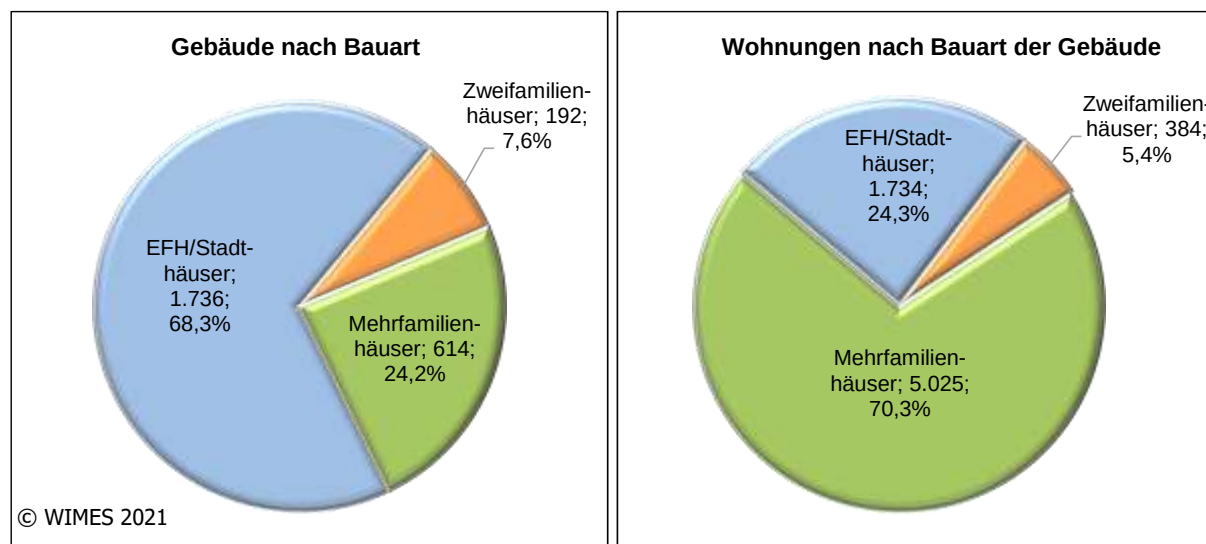


2.7.2 Gebäudebestand und Wohnflächen

Gebäudebestand

Am 31.12.2020 gab es in Wolgast 2.542 Gebäude mit Wohnraum, in diesen befinden sich 7.143 Wohnungen (WE). Mehr als zwei Drittel aller Gebäude sind Einfamilienhäuser/Stadthäuser mit einer WE. Knapp ein Viertel (24,2 %) der Wohngebäude sind Mehrfamilienhäuser (Gebäude mit drei und mehr WE), in diesen befinden sich aber 70,3 % aller Wohnungen der Stadt Wolgast.

Abbildung 44: Art der Wohngebäude und Wohnungen in diesen Gebäuden



Wohnflächen

Definition Wohnfläche: Die Wohnfläche umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu einer Wohnung gehören, also die Flächen von Wohn- und Schlafräumen, Küchen und Nebenräumen (z. B. Dielen, Abstellräume und Bad) innerhalb der Wohnung. Unter einer Wohnung sind nach außen abgeschlossene, zu Wohnzwecken bestimmte, in der Regel zusammenliegende Räume zu verstehen, die die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen. Wohnungen haben einen eigenen Eingang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorraum. Zur Wohnung können aber auch außerhalb des eigentlichen Wohnungsabschlusses liegende zu Wohnzwecken ausgebaut Keller- oder Bodenräume (z. B. Mansarden) gehören.

Wohnflächen je Einwohner

Der Indikator „Wohnfläche je Einwohner in Wohnungen“ bezeichnet die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche. Diese lag im Jahr 2020 in Wolgast bei nur 39 m² je Einwohner. Für die Berechnung des Indikators „Wohnfläche je Einwohner“ wurden hier die Wohnflächen aller Wohnungen ins Verhältnis zur Zahl der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz und Nebenwohnsitz gesetzt, abzüglich der Zahl der Einwohner, die in Heimen leben.

2019 betrug die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche in Deutschland 47,0 m² (47,9 m² in den westdeutschen Bundesländern und 44,0 m² in den ostdeutschen Bundesländern). In Mecklenburg-Vorpommern betrug die durchschnittliche Wohnfläche 45,5 m² im Jahr 2019. Hinweis: Wie Werte für 2020 waren für Deutschland und Mecklenburg-Vorpommern noch nicht verfügbar.

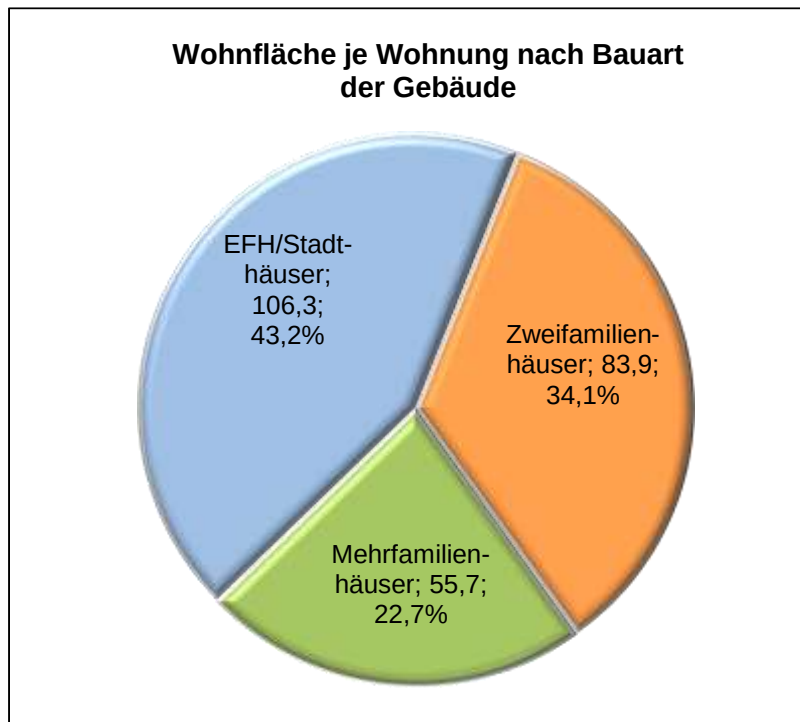
Durchschnittliche Wohnungsgrößen

Für Berechnungen zur Wohnraumversorgung sollte der Indikator „Wohnfläche je Wohnung“ verwendet werden. Im Vergleich zu Mecklenburg-Vorpommern liegt die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in Wolgast mit 69,5 m² ebenfalls deutlich unter dem Wert des Landes (79,8 m²). Der bundesdeutsche Durchschnitt lag im Jahr 2019 bei 91,9 m² Wohnfläche je Wohnung.



Gering sind die Wohnungsgrößen mit nur 55,7 m² Wohnfläche je Wohnung in Mehrfamilienhäusern. Im Segment Einfamilienhäuser liegt die durchschnittliche Wohnfläche bei 106,3 m².

Abbildung 45: Wohnfläche je Wohnung



2.7.3 Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand

Die meisten Wohnungen befinden sich Stadtteil Wolgast Nord (39,2 %), gefolgt vom Stadtteil Süd (21,7 %) und der Innenstadt (20,3 %). Den geringsten Anteil am Wohnungsbestand der Stadt hat der Ortsteil Mahlzow mit nur 2,1 %.

Abbildung 46: Wohnungsbestand in Wolgast nach Stadt- und Ortsteilen

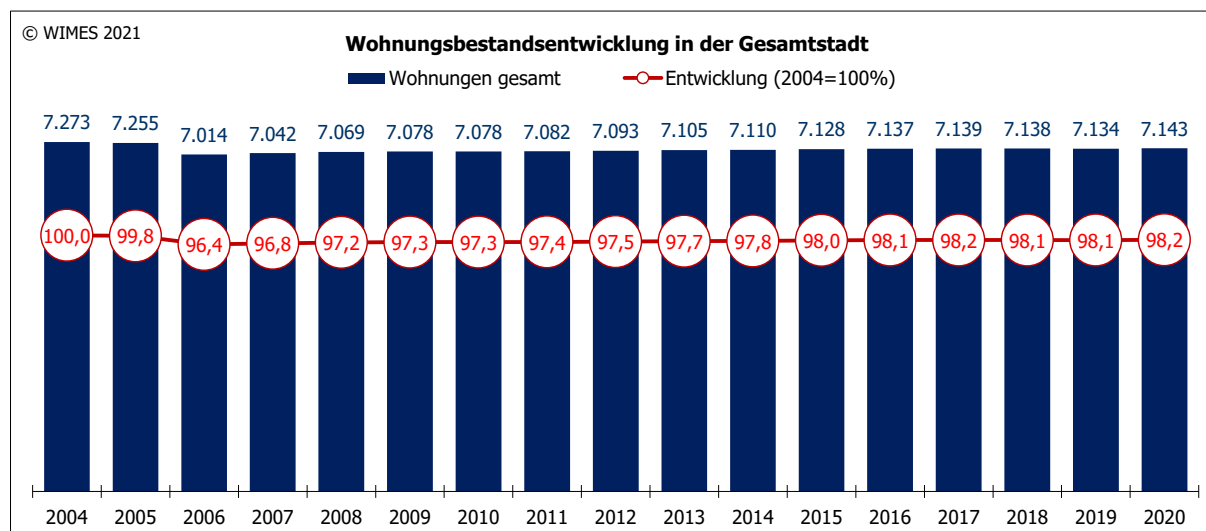




Wohnungsbestandsentwicklung

Der kleinräumige Gebäude- und Wohnungsbestand wurde erstmals im Jahr 2004 durch Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der 1. ISEK-Fortschreibung aufgenommen. Der Wohnungsbestand in Wolgast hat sich im Zeitraum von 2004 bis 2020 insgesamt um 1,8 % verringert, das sind 130 WE. Am 31.12.2020 gab es in Wolgast 7.143 Wohnungen.

Abbildung 47: Wohnungsbestandentwicklung



Die Veränderung der Wohnungszahl ist auf verschiedene Ursachen zurückzuführen:

- Fertigstellung neuer Gebäude (Zugang durch Neubau)
- Fertigstellung durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden und sonstige Zugänge
- Abgänge durch Abbruch (Totalabgang)
- Abgänge durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden und sonstige Abgänge

Im Betrachtungszeitraum wurden in der Stadt Wolgast insgesamt 359 WE durch Rückbau vom Wohnungsmarkt genommen. Im Jahr 2019 erfolgte ein etagenweiser Rückbau im Zuge von Umbaus und Modernisierung des Wohnblocks Baustraße/Hufelandstraße 22/8-9 in Wolgast Nord.

200 WE wurden neu gebaut, davon 117 Einfamilienhäuser und um 29 WE hat sich die Zahl im vorhandenen Bestand im Saldo durch Strukturveränderungen oder Nutzungsänderungen im Zuge von Sanierungs- bzw. Baumaßnahmen erhöht.

Von 2019 zu 2020 erhöhte sich die Wohnungszahl um 9 WE. Es entstanden 10 Einfamilienhäuser, in der Innenstadt 3 EFH, in Wolgast Süd 2 EFH und in den Ortsteilen zusammen 5 EFH sowie ein ZFH in der Altstadt. Um 2 WE erhöhte sich die Wohnungszahl durch Umbau und Nutzungsänderungen und vier Gebäude mit 5 WE, die nicht mehr sanierungsfähig waren, wurden abgebrochen (ein Doppelhaus in der Wilhelmstraße und 3 kleine Häuser in der Fischerwiek).

Tabelle 9: Faktoren der Veränderungen im Wohnungsbestand

Bestand	Veränderung des Wohnungsbestandes durch:																Bestand
31.12.2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	31.12.2020
7.273	9	8	5	1	0	-5	3	11	1	-3	3	-2	-3	-2	1	2	7.143
	-43	-267	0	-7	0	-9	-8	-4	0	0	-3	0	0	0	-13	-5	
	16	18	23	33	9	14	3	10	11	8	18	11	5	1	8	12	

29	Veränderungen im Bestand
-359	Rückbau
200	Neubau



Tabelle 10: Wohnungsneubau seit dem 01.01.2005

Wohnungsneubau					
Jahr	gesamt	davon in:			
		Wohngebäuden mit			Nichtwohn- gebäuden
		1 WE	2 WE	3 und mehr WE	
2005	16	10	6	0	0
2006	18	10	4	3	1
2007	23	9	4	9	1
2008	33	9	0	24	0
2009	9	7	2	0	0
2010	14	10	4	0	0
2011	3	3	0	0	0
2012	10	8	2	0	0
2013	11	11	0	0	0
2014	8	3	0	5	0
2015	18	13	0	5	0
2016	11	6	0	5	0
2017	5	3	2	0	0
2018	1	1	0	0	0
2019	8	4	4	0	0
2020	12	10	2	0	0
Summe	200	117	30	51	2
Anteil an gesamt in %		58,5	15,0	25,5	1,0

Folgende Tabelle zeigt die Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Stadtteilen aufgrund von Neubau, Rückbau und Veränderungen im Bestand. Deutlich wird, dass sich der Rückbau auf Wolgast Nord konzentrierte. Hier wurden zwischenzeitlich 261 WE zurückgebaut. In der Innenstadt erfolgte seit 2004 Wohnungsneubau im Umfang von 95 WE, überwiegend durch Lückenschließungen.

Tabelle 11: Faktoren der Veränderungen im Wohnungsbestand nach Stadt- und Ortsteilen

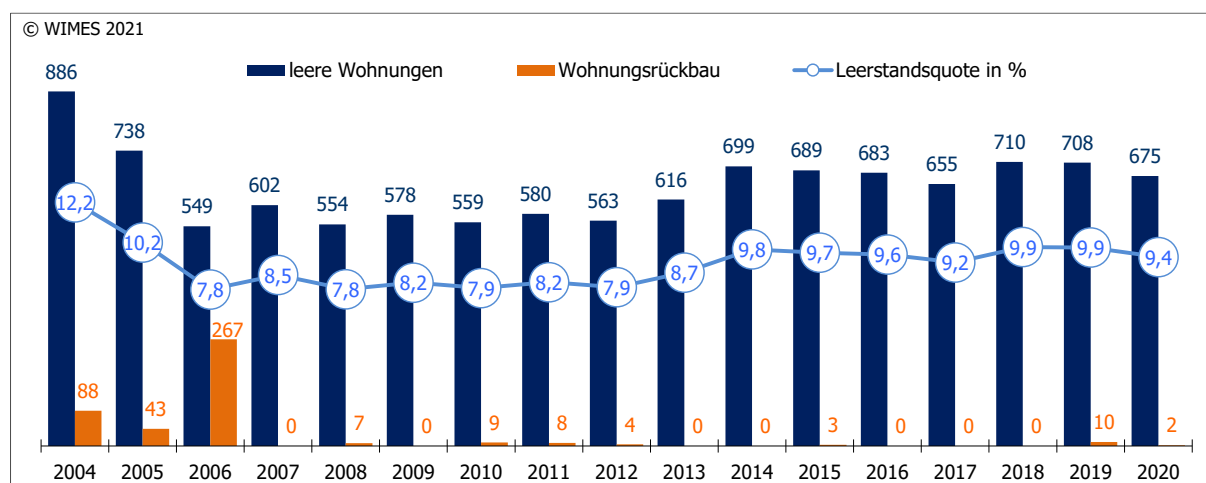
Stadtteile	Bestand 31.12.2004	Veränderung des Wohnungsbestandes durch:			Bestand 31.12.2020	Entwicklung 2004-2020
		Rückbau	Veränderungen im Bestand	Neubau		
Innenstadt	1.390	-42	12	97	1.457	67
Wolgast Nord	3.038	-261	17	0	2.794	-244
Wolgast Süd	1.603	-56	-5	9	1.551	-52
Tannenkamp	562	0	-1	22	583	21
OT Mahlzow	114	0	2	32	148	34
OT Buddenhagen und Hohendorf	566	0	4	40	610	44
Wolgast	7.273	-359	29	200	7.143	-130

Wohnungseerstandsentwicklung

Im Jahr 2004 lag die Wohnungseerstandsquote mit 886 unbewohnten Wohnungen bei 12,2 %. Ende 2020 standen in Wolgast 675 Wohnungen leer, das entspricht einer Leerstandsquote von 9,4 %. Der Wohnungseerstand konzentriert sich überwiegend auf den industriell errichteten Bestand und auf die Gebäude, die aufgrund schlechter Bauzustände unbewohnbar sind.



Abbildung 48: Wirkung des Rückbaus auf die Leerstandsentwicklung



Realisierter Wohnungsrückbau in den Jahren 2004, 2005 und 2006 wirkte positiv auf die Wohnungsleerstandsquote. In den Folgejahren ist der Wohnungsleerstand wieder angestiegen.

Zu berücksichtigen ist bei den Wohnungsleerständen auch, dass die nicht mehr vermieteten Wohnungen (stillgelegt) in den oberen Etagen im industriellen Bestand enthalten sind.

Der höchste Wohnungsleerstand im Vergleich der Stadtteile weist nach wie vor Wolgast Nord mit 15,4 % auf, das ist auch der Höchstwert im Betrachtungszeitraum. Insgesamt standen hier 432 Wohnungen leer, einschließlich der stillgelegten WE in den oberen Etagen (hier stehen die meisten Wohnungen leer).

Die Leerstandsquote in der Innenstadt lag bei 8,5 %, das waren 123 leere WE, hier konzentriert sich der Wohnungsleerstand auf den unsanierten bzw. unbewohnbaren Bestand. In Wolgast Süd standen 110 WE leer, die Leerstandsquote lag bei 7,1 %.

Tabelle 12: Wohnungsleerstand nach Stadt- und Ortsteilen

Stadt- und Ortsteile	Zahl leer stehender Wohnungen								Entwicklung
	2004	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
Innenstadt	270	209	160	147	141	152	141	123	-147
Wolgast NORD	405	263	387	402	368	399	427	432	27
Wolgast SÜD	190	61	119	114	132	137	123	110	-80
Tannenkamp	11	12	10	8	5	3	3	1	-10
OT Mahlzow	3	3	2	2	2	1	0	0	-3
OT Buddenhagen und Hohendorf	7	11	11	10	7	18	14	9	2
Wolgast	886	559	689	683	655	710	708	675	-211

Stadt- und Ortsteile	Wohnungsleerstandsquote in %								Entwicklung in %-Punkte
	2004	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
Innenstadt	19,4	14,6	11,0	10,1	9,7	10,4	9,7	8,4	-11,0
Wolgast NORD	13,3	9,4	13,8	14,3	13,1	14,2	15,3	15,5	2,1
Wolgast SÜD	11,9	3,9	7,7	7,4	8,5	8,9	7,9	7,1	-4,8
Tannenkamp	2,0	2,1	1,7	1,4	0,9	0,5	0,5	0,2	-1,8
OT Mahlzow	2,6	2,4	1,4	1,4	1,4	0,7	0,0	0,0	-2,6
OT Buddenhagen und Hohendorf	1,2	1,9	1,8	1,7	1,2	3,0	2,3	1,5	0,2
Wolgast	12,2	7,9	9,7	9,6	9,2	9,9	9,9	9,4	-2,7



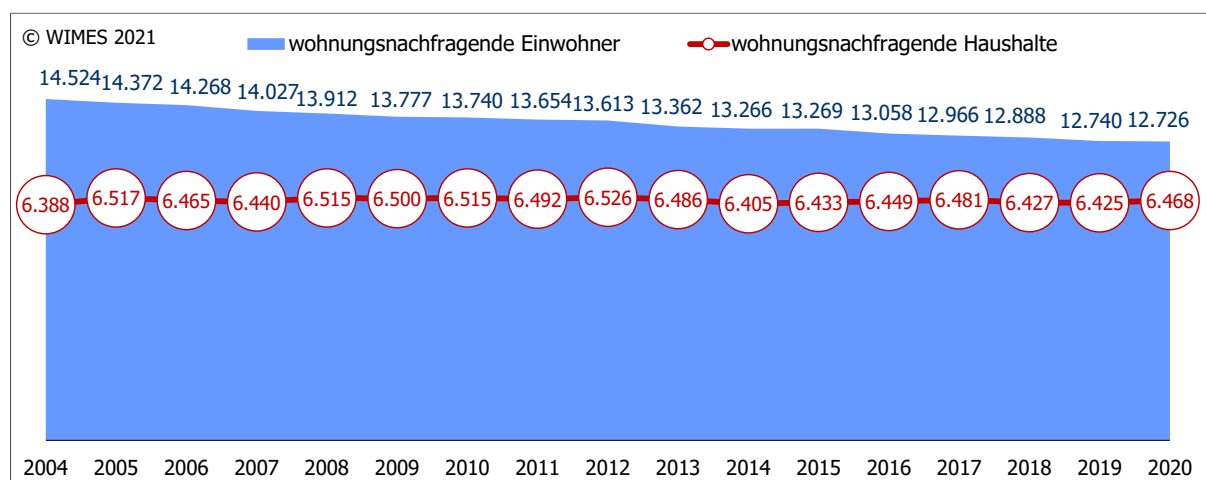
2.7.4 Wohnungsnachfragende Haushalte

Am 31.12.2020 waren in Wolgast 12.199 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet, davon lebten ca. 100 Einwohner in Heimen und es gab 627 Einwohner mit Nebenwohnsitz (Zweitwohnsitz). Die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner ergibt sich aus der Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz plus der Zahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz minus der Zahl der Einwohner in Heimen. Ende 2020 fragen 12.726 Einwohnern in Wolgast Wohnraum nach.

Der Wohnungsbestand lag Ende 2020 bei 7.143 WE, davon standen 675 WE leer (9,4 %). Die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte (Wohnungsbestand minus leerstehende Wohnungen) lag bei 6.468 Haushalten.

Im Zeitraum von 2004 bis 2020 nahm die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner um 1.798 Personen (-12,4 %) ab. Demgegenüber nahm die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte um 80 Haushalte (+1,3 %) zu.

Abbildung 49: Einwohner- und Haushaltsentwicklung im Vergleich



Zurückzuführen ist dies auf die Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Im Jahr 2004 lag die durchschnittliche Haushaltsgröße noch bei 2,27 Personen je Haushalt und im Jahr 2020 nur noch bei 1,97 Personen je Haushalt. Der Hauptgrund dafür liegt in der Zunahme von Single-Haushalten, welche ein Sinken der durchschnittlichen Haushaltsgröße bewirkt.

2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
2,27	2,21	2,21	2,18	2,14	2,12	2,11	2,10	2,09	2,06	2,07	2,06	2,02	2,00	2,01	1,98	1,97

Die Haushaltsgröße in den einzelnen Stadtteilen ist unterschiedlich. Die Stadtteile mit einem hohen Anteil an Wohneigentum haben auch eine höhere Haushaltsgröße.

Tabelle 13: Wohnungsleerstand nach Stadt- und Ortsteilen

Stadt- und Ortsteile	wohnungsnachfragende Einwohner	wohnungsnachfragende Haushalte	durchschnittliche Haushaltsgröße
Innenstadt	2.550	1.330	1,92
Wolgast NORD	4.125	2.365	1,74
Wolgast SÜD	2.746	1.441	1,91
Tannenkamp	1.422	582	2,44
OT Mahlzow	447	148	3,02
OT Buddenhagen und Hohendorf	1.436	602	2,39
Wolgast	12.726	6.468	1,97

Im Tannenkamp und in den Ortsteilen liegen die Haushaltsgrößen zwischen 2,44 und 3,02 Personen je Haushalt und das ist ein Indiz dafür, dass hier viele Familien mit Kindern wohnen.



In Wolgast Nord lag die durchschnittliche Haushaltsgröße im Jahr 2020 bei nur noch 1,74 Personen je Haushalt. Die relativ hohe Zunahme der Single-Haushalte in diesem Stadtteil begründet sich zum Großteil durch die Hartz-IV-Reform im Jahr 2005, aber auch durch die Zunahme der Seniorenhaushalte. Im Jahr 2004 lag die durchschnittliche Haushaltsgröße hier noch bei 1,93 Personen je Haushalt.

Soziale Segregation

Segregation bezeichnet den Vorgang der Entmischung von unterschiedlichen Elementen in einem Gebiet. Das Ausmaß der Segregation dient als Indiz für eine Polarisierung der Gesellschaft und kann bei zu deutlicher Trennung der einzelnen Merkmalsgruppen die Gefahr der Herausbildung von konfliktreichen Teilgesellschaften anzeigen.

Segregation bedeutet, dass Bewohner, die eine soziale, kulturelle oder ethnische Gemeinsamkeit haben, nicht wahllos vermischt mit anderen Gruppen wohnen, sondern konzentriert in bestimmten Quartieren. Segregation ist also nichts anderes als eine räumliche Abbildung sozialer Ungleichheit in einer Gesellschaft. Es wird unterschieden zwischen einer sozialen und einer räumlichen Segregation. Für Wolgast Nord trifft beides zu. Die soziale Segregation wird insbesondere am Segregationsindex „Leistungen nach dem SGB II“ gemessen.

Die Studie „Wie brüchig ist die Architektur unserer Städte“ vom 25.10.2018 untersuchte 74 deutsche Städte. Ziel war es zu untersuchen, wie sich die Segregation entwickelt hat. Die soziale Segregation ist in allen untersuchten Städten seit 1995 deutlich gewachsen. In Ostdeutschland stieg sie so viel stärker, dass die Segregation heute größer ist als in Westdeutschland.

Besonders dramatischer stellt sich die Situation dar, wenn man nur die Kinder betrachtet. Die soziale Segregation betrifft Kinder deutlich stärker als die allgemeine Bevölkerung. Im Durchschnitt Westdeutschlands betrug der Segregationsindex von Kindern knapp 30, in Ostdeutschland lag er bei deutlich über 40. Eins kann man mit Sicherheit sagen, dass die Werte durch die Flüchtlingszuwanderung und der nunmehr beginnende 3. Generation Hartz-IV weiter angestiegen sind und dieser Prozess sich auch künftig fortsetzen wird.

Im Stadtteil Wolgast-Nord wohnt ein sehr hoher Anteil an sozialschwachen Haushalten. In den vergangenen Jahren ist die Zahl der Personen mit Leistungsbezug stetig angestiegen. Insbesondere hat sich die Entwicklung nach der Hartz-IV-Reform im Jahr 2005 fortgesetzt.

Hinzu kommt, dass sich die Zahl der ausländischen Bevölkerung seit der Flüchtlingszuwanderung in Wolgast Nord verdoppelt hat. Der Ausländeranteil in Wolgast lag 2020 in Wolgast Nord bei 15,6 %. Der Großteil der Geflüchteten lebt ebenfalls von staatlichen Transferleistungen. In den ersten 15 Monaten des Aufenthalts erhalten Leistungsberechtigte Grundleistungen nach § 3 AsylbLG. Nach einem Aufenthalt von mehr als 15 Monaten Regelbedarfsleistungen nach § 2 AsylbLG.

Die Zahl der Netto-Leistungsempfänger ist seit der Flüchtlingszuwanderung drastisch gestiegen und wird in den kommenden Jahren weiter ansteigen.

Für viele lohnt sich Arbeit nicht mehr, weil „die Gesetze sie dazu einladen“. In der Regel werden in Haushalten, die ausschließlich von Transferleistungen leben, überdurchschnittlich viele Kinder geboren. Aber dennoch ist die durchschnittliche Haushaltsgröße in diesen Stadtteilen vergleichsweise niedrig. Das liegt daran, Paare/Lebensgemeinschaften finanziell bessergestellt, wenn sie getrennt wohnen. Sie erhalten mehr Sozialleistungen und Wohnraum mit Wohnnebenkosten werden ohnehin gefördert. Dies führt nicht nur zu einer sozialen Trennung, sondern auch zu Spannungen der Nachbarschaften. Der Frust der großen Zahl der Normal- und Niedrigverdiener wächst über ein System, das Arbeitende als die Dummen dastehen lässt, weil sie i.d.R. weniger verdienen als Hartz-IV-Empfänger¹.

¹ Forschungsinstitut zur Zukunft der Arbeit, Prof. Dr. Hilmar Schneider im Interview mit der WirtschaftsWoche



Hier sind ressortübergreifende Lösungen durch Bund und Land erforderlich. Ein Anfang wäre, wenn Arbeit sich für alle, die voll berufstätig sind, wieder lohnen würde. Eine Wertschätzung der Arbeit bedeutet aber auch, dass dringend eine Reform der „Hartz-IV-Reform“ notwendig ist.

2.7.5 Prognose der Wohnungsnachfrage und der Baulandentwicklung

Die neue Bevölkerungsprognose mit ihren Annahmen ist die entscheidende Grundlage für die Berechnungen der Haushalts- und der Wohnungsnachfrageentwicklung. Die Nachfragenden auf dem Wohnungsmarkt sind nicht einzelne Personen (wie in der Bevölkerungsprognose), sondern Haushalte. Daher müssen nun Personen in Haushalte umgerechnet werden. Wohnungsnachfragende am Markt sind die Haushalte mit Haupt- und Nebenwohnsitz in Wolgast.

Hierbei ist zu beachten, dass im Unterschied zur Bevölkerungsprognose, die aufgrund klarer wahrscheinlichkeitstheoretischer Annahmen zu den Bevölkerungsbewegungen berechnet wurde, die Veränderungen in den Haushaltsstrukturen von vielen externen Faktoren abhängig sind.

Darum wird die Prognose der wohnungsnachfragenden Haushalte auch so angelegt, dass sie jederzeit fortgeschrieben werden kann, wenn sich die Marktbedingungen verändern, die zum Zeitpunkt der Prognoserechnung nicht vorhersehbar waren.

Die Ergebnisse der Haushaltsprognose sind die maßgebliche Größe für den demographisch bedingten Wohnungsbedarf, also die Zahl der Haushalte ist einer der bedeutendsten Faktoren für den Wohnungsbedarf. Neben der Bevölkerungszahl, auf der sie basiert, ist die angenommene durchschnittliche Haushaltsgröße die wichtigste Stellschraube.

Annahmen

Aktuell werden folgende Annahmen für die Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte für Wolgast zugrunde gelegt:

- Die Regelung zur Grundsicherung nach SGB II bleibt bestehen, hoher Anteil an getrennt Lebende aus finanziellen Gründen. Diese Zahl wird stetig steigen, da wir uns in der 2. bzw. teilweise schon 3. Generation befinden. Das bedeutet, die Zahl der geförderten Wohnungen, insbesondere für Alleinstehende und Alleinerziehende wird sich weiter erhöhen.
- Der Zuzug/Familiennachzug von geflüchteten Personen hat eine erhöhte Nachfrage nach gefördertem Wohnraum zur Folge und für diese Zielgruppe werden große Wohnungen benötigt. Viele geflüchtete Frauen kommen aus Ländern, bei denen es üblich ist, viele Kinder zu bekommen. Und gerade diese Zielgruppe befindet sich jetzt in der Altersphase der Familiengründung und -erweiterung. Allerdings macht diese Zielgruppe nur knapp 7 % der Bevölkerung der Stadt Wolgast aus.
- Die Nachfrage zur Wohneigentumsbildung, insbesondere im Segment EFH und oberen Preissegment mit größeren Wohnflächen, ist in Wolgast sehr hoch und wird auch künftig steigen. Jedoch resultiert diese Nachfrage zum Großteil aus der eigenen Bevölkerung.
- Eine zusätzliche Nachfrage ergibt sich einerseits aus dem Zuzug aus Umlandgemeinden. Als Mittelzentrum hat Wolgast auch zentralörtliche Funktionen zu erfüllen. Im LEP heißt es dazu, dass der Wohnungsbau auf die Zentralen Orte zu konzentrieren ist.
- Die durchschnittliche Haushaltsgröße verringert sich nicht mehr in dem Tempo der vergangenen 15 Jahre. Real hat sich im Zeitraum von 2004 bis 2020 die durchschnittliche Haushaltsgröße um -0,3 Personen je Haushalt verringert. Unterstellt wurde bis zum Jahr 2030 lediglich ein Rückgang von 0,10 bis 0,20 Personen je Haushalt je nach Annahme.
- Die Sanierung in der Altstadt wird fortgesetzt. Unterstellt wurde, dass bis 2030 ca. 20 WE durch Sanierung von derzeit in Sanierung befindlichen und unbewohnbaren Gebäuden auf Grund schlechter Bauzustände dem aktiven Wohnungsmarkt wieder zugefügt werden.



- Vorhandene Baulücken und Rückbauflächen werden überwiegend mit Wohnungsneubau geschlossen. Ziel ist die Schaffung höherwertigen Wohnraums mit moderne größere Wohnungen, möglichst barrierearm. Für die Prognose wurde ein Wohnungsneubau von 40 WE unterstellt.
- Unterstellt wurde ein Wohnungsrückbau in Wolgast Nord von ca. 140 WE und eine Reduzierung des Wohnungsbestandes in Wolgast Süd durch Umbau und Modernisierung um rund 100 WE.
- Reduzierung des Wohnungsbestandes durch Abgang von nicht mehr sanierungsfähigen Gebäuden mit ca. 15 WE in der Altstadt und in der Fischerwiek mit ca. 15 WE
- Wohnungsneubau auf Wohnbauflächen bzw. Potenzialflächen in Höhe von 150 WE bis 2030

Es wird eingeschätzt, dass sich der Trend der Verkleinerung der Haushalte auch künftig fortsetzen wird. Die Zahl der Einwohner im demografisch aktiven Alter sinkt im Prognosezeitraum und die Zahl der Einwohner im Seniorenalter steigt, dies bewirkt einen Rückgang der Haushaltsgröße. Die neue Bevölkerungsprognose geht von einem Einwohnerrückgang der Personen im Haupterwerbsalter von ca. 20 % (-1.350 Personen) bis zum Jahr 2030 aus. Demgegenüber wird es zu einem Einwohnergewinn in der Altersgruppe Senioren von ca. 24 % (+690 Personen) kommen.

Aber nicht nur die Alterung der Bevölkerung führt zur Verkleinerung der Haushalte, sondern auch die Entstehung neuer Familienformen, was ein deutschlandweiter Trend ist. Überdurchschnittlich viele Personen mittleren Alters wohnen allein. Sowohl die jungen Erwachsenen als auch die Senioren und die Arbeitslosen nach dem SGB II sind typische Repräsentanten der Single-Haushalte.

Die Prognoserechnung erfolgte nach drei Annahmen:

- Annahme I – die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt bis 2030 um 0,10 Personen je Haushalt, von 1,97 Personen im Jahr 2020 auf 1,87 Personen im Jahr 2030
- Annahme II – die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt bis 2030 um 0,15 Personen je Haushalt, von 1,97 Personen im Jahr 2020 auf 1,82 Personen im Jahr 2030
- Annahme III – die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt bis 2030 um 0,20 Personen je Haushalt, von 1,97 Personen im Jahr 2020 auf 1,77 Personen im Jahr 2030

Prognose der wohnungsnachfragende Haushalte nach dem regional-realistischen Szenario

Für die Entwicklung der wohnungsnachfragender Einwohner wurden die Werte der neuen Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2030 zugrunde gelegt, zuzüglich durchschnittlich jährlich 650 Einwohner mit Zweitwohnsitz und abzüglich 100 Einwohnern, die in Heimen leben.

Tabelle 14: Prognose wohnungsnachfragender Einwohner und Haushalte

Regional-realistisches Szenario	Basisjahr 2020	Prognosejahr 2025	Prognosejahr 2030	Veränderung absolut
Einwohner (Hauptwohnsitz)	12.199	12.122	11.829	-536
Einwohner (Nebenwohnsitz)	627	650	650	27
Einwohner Heime/Einrichtungen	100	100	100	0
Einwohner gesamt*	12.726	12.672	12.379	-509

*wohnungsnachfragende Einwohner = Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz ohne Einwohner in Heimen

wohnungsnachfragende Haushalte und Haushaltsgröße				
Annahme I	1,97	1,92	1,87	-0,10
wohnungsnachfragende Haushalte	6.468	6.600	6.620	152
Annahme II	1,97	1,90	1,82	-0,15
wohnungsnachfragende Haushalte	6.468	6.669	6.802	334
Annahme III	1,97	1,87	1,77	-0,20
wohnungsnachfragende Haushalte	6.468	6.776	6.994	526



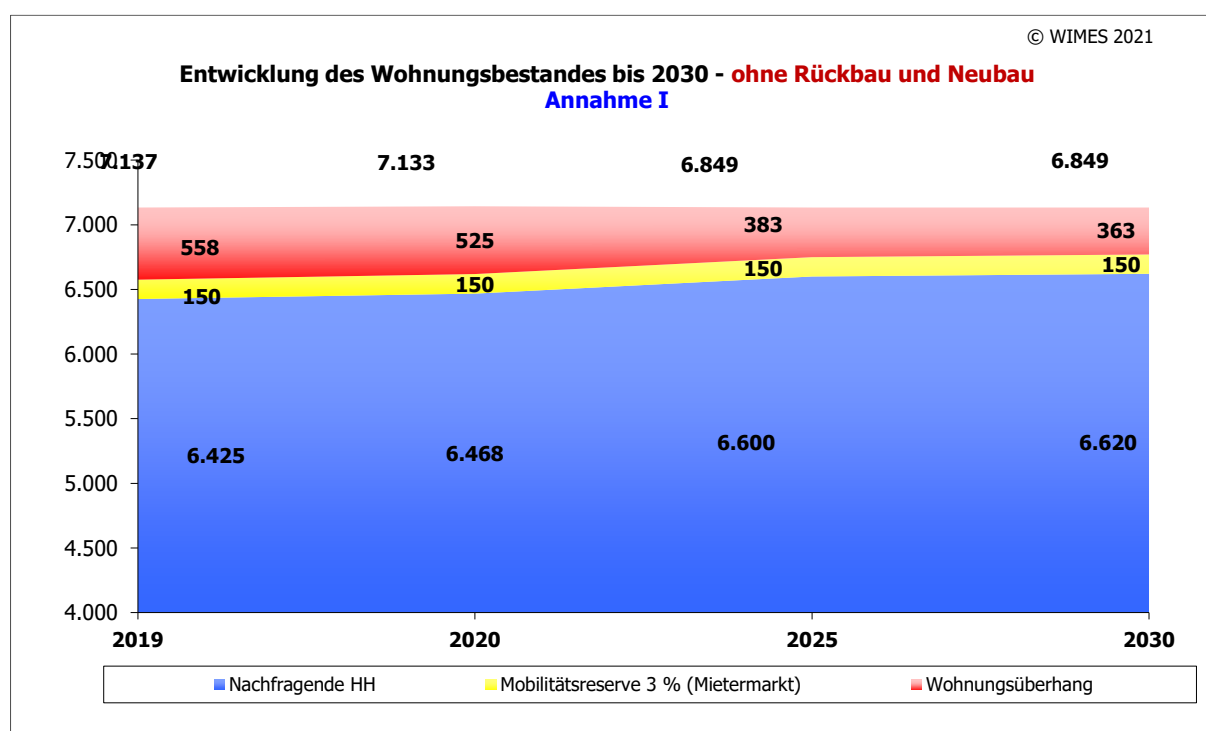
Die Zahl der wohnungsnachfragender Einwohner würde bis 2030 um 509 Personen sinken, wenn die Annahmen nach dem regional-realistischen Szenario eintreffen.

Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte steigt bis 2030 aufgrund der zugrunde gelegten Haushaltsgrößen um 152 Haushalte entsprechend Annahme I, um 334 Haushalte entsprechend Annahme II und um 526 Haushalte entsprechend Annahme III.

Wenn kein Rückbau und kein Neubau stattfinden würde, würde sich der Wohnungsüberhang bis zum Jahr 2030 um ca. 200 WE reduzieren. Unterstellt wurde eine Mobilitätsreserve von ca. 150 freien Wohnungen für Wohnungssuche im Segment Mietermarkt. Das würde aber bedeuten, dass Wohnungssuchende nur im industriell errichteten Bestand Wohnungen finden würden.

Da das in der Realität aber nicht der Fall ist, muss dringend Wohnungsneu errichtet werden, ansonsten ist mit einem Rückgang der wohnungsnachfragenden Haushalte zu rechnen, weil Wohnungssuchende dann die Stadt verlassen müssten.

Abbildung 50: Haushaltsentwicklung und Wohnungsüberhang ohne Rückbau und Neubau



Ein hohes Überangebot von Wohnungen gibt es derzeit im Teilmarkt „industriell errichteter Wohnungsbau“. Der Bedarf und auch die künftige Nachfrage nach sozialem Wohnraum ist in der Wolgast gedeckt. Die Nachfrage nach preiswerten Wohnungen und insbesondere nach gefördertem Wohnraum wird zwar ansteigen, da der Großteil der Haushalte, die schon langfristig von sozialen Transferleistungen leben, überdurchschnittlich viele Kinder hat. Hinzu kommt eine zusätzliche Nachfrage von Flüchtlingsfamilien, darauf haben die Wohnungsunternehmen bereits reagiert. Aber, durch Umzug von Mietern in andere Teilmärkte (Neubau, höherwertig modernisierte Wohnungen, etc.) werden Standardwohnungen frei, die dann für die Nachfragegruppe, die überwiegend von Transferleistungen leben, wieder zur Verfügung stehen.

Ansteigen wird auch die Zahl der Menschen, die Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach SGB XII erhalten. Bei diesen Leistungsbeziehern handelt es sich vorrangig um ältere Menschen, deren Renteneinkommen nicht ausreicht, um den Lebensunterhalt zu bestreiten. Aber auch hier haben die Wohnungsunternehmen im Zuge der Modernisierung und Umbau ihrer Bestände ein Großteil der Wohnungen altersgerecht umgebaut, dass die Bewohner so lange wie möglich in ihrem Umfeld wohnen bleiben können.



Wohnbaubedarf besteht überwiegend im Segment Einfamilienhaus, aber auch im Geschosswohnungsbau (moderne, möglichst barrierefreie Wohnungen und vor allem größere Wohnflächen).

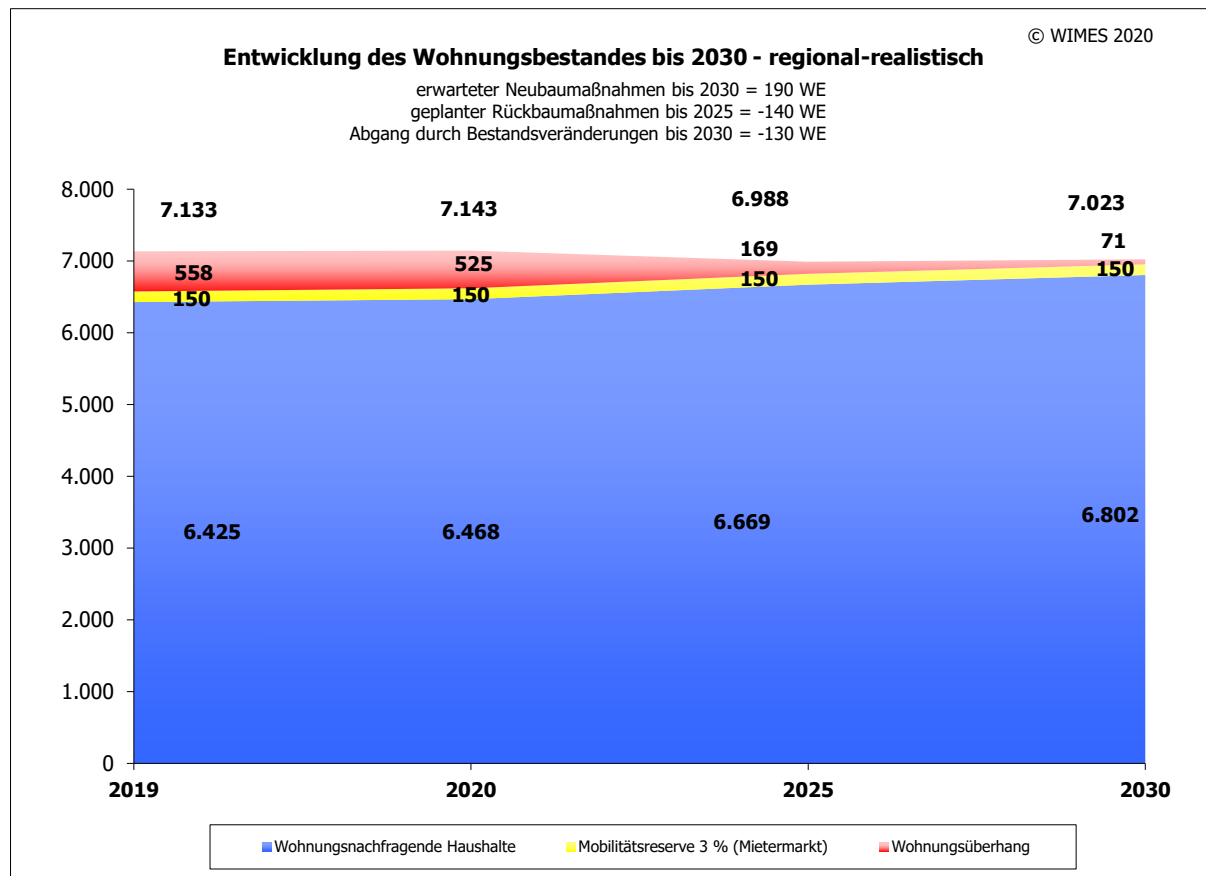
Im marktfähigen Bestand gibt es in diesem Segment keine strukturellen Wohnungsleerstände, aber einen Fehlbedarf größerer marktgerechter Wohnungen.

Sollten die unterstellten Annahmen für die Wohnungsmarktentwicklung umgesetzt werden, könnte Wolgast im Jahr 2030 einen ausgeglichen Wohnungsmarkt haben. Bei einer Mobilitätsreserve (freie Wohnungen für Wohnungssuchende) im Mietermarkt von 150 WE, würde der Wohnungsüberhang nur noch bei 1 % liegen. Die Wohnungsleerstandquote insgesamt würde 3,1 % betragen.

Tabelle 15: Prognose wohnungsnachfragender Einwohner und Haushalte

	Bestand		Prognose (Annahme II)	
	2019	2020	2025	2030
Wohnungsnachfragende Haushalte	6.425	6.468	6.669	6.802
Mobilitätsreserve 3 % (Mietermarkt)	150	150	150	150
Wohnungsüberhang	558	525	169	71
Abgang durch Rückbau	-10	-2	-140	0
Abgang durch Bestandsveränderungen	-2	0	-65	-65
Zugang durch Lückenschließungen	2	0	30	10
Wohnungsneubau	1	8	50	100
Wohnungsbestand	7.133	7.143	6.988	7.023
Wohnungsleerstandquote gesamt	9,9	9,4	4,6	3,1

Abbildung 51: Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Wohnungsüberhänge

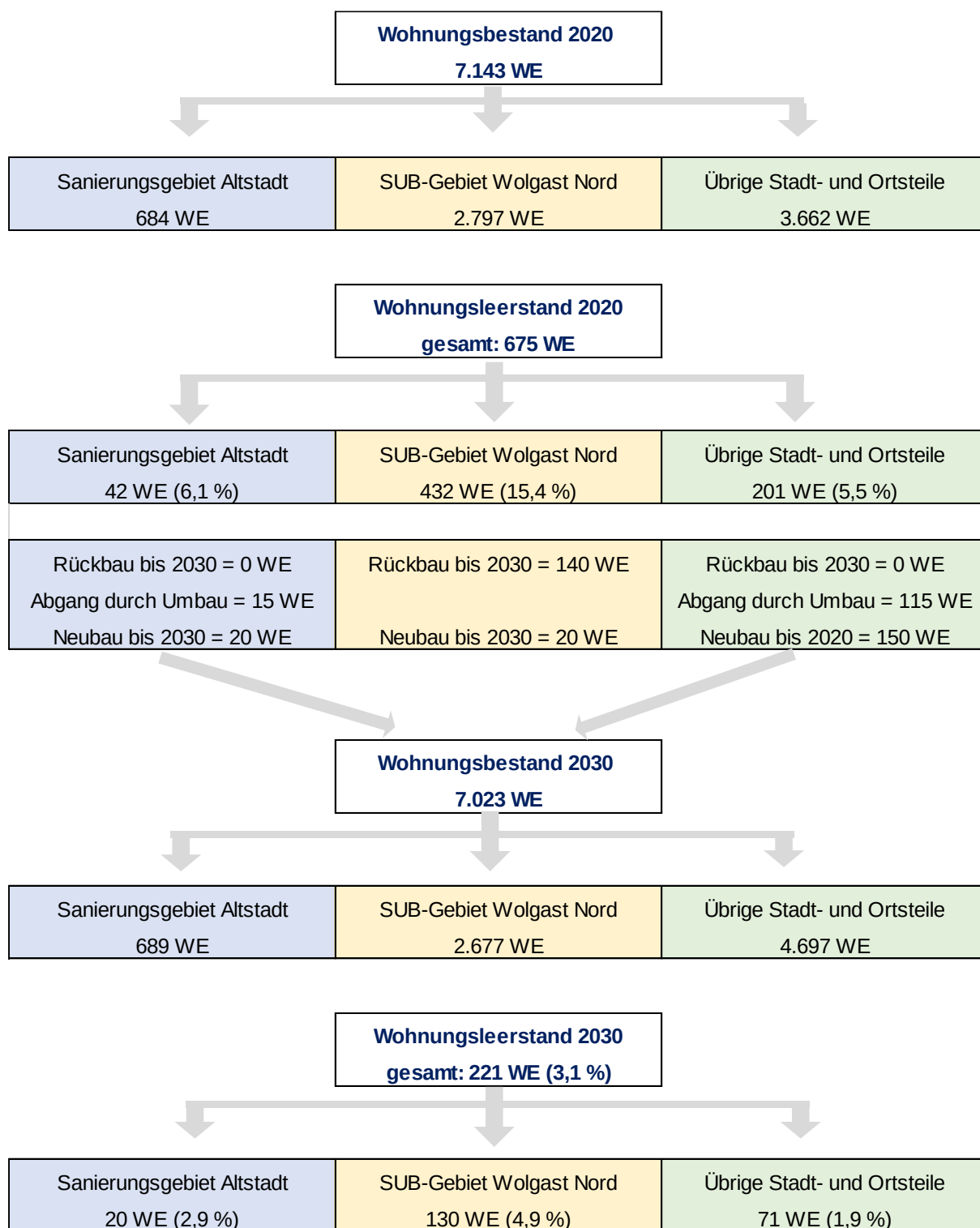




Die folgende Grafik zeigt, wie sich der Leerstand im Prognosezeitraum nach Umsetzung der unterstellten Annahmen zum Rückbau, zu den Veränderungen im Bestand durch Umbau bzw. Nutzungsänderung und durch Neubau verändert. Dargestellt sind die bisherigen Gesamtmaßnahmen Altstadt und Wolgast Nord im Vergleich zu den übrigen Stadt- und Ortsteilen.

Nach Umsetzung der unterstellten Annahmen würde der Wohnungsüberhang bis 2030 vollständig abgebaut sein. Die Wohnungsleerstandsquote würde bei nur noch 3,1 % liegen und das entspricht der Mobilitätsreserve (freie Wohnungen für Wohnungssuchende).

Tabelle 16: Wohnungsleerstandsprognose





Die größte Nachfrage besteht im Segment Einfamilienhaus. Aktuell gibt es nur wenig verfügbare Bauplätze. Potenzialflächen sind jedoch in der Stadt und in den Ortsteilen vorhanden, die auch dringend aktiviert werden müssen. Die Wohnungsnachfrage resultiert zu zwei Drittel aus der eigenen Bevölkerung und zu einem Drittel aus dem Umland und darüber hinaus.

Im Segment moderne, höherwertige Wohnungen in Mehrfamilienhäusern überwiegt der Anteil der Mieter. Auch wenn die Nachfrage nach Eigentumswohnungen zunimmt, so ist dies nicht gleichzusetzen mit einem Anstieg der selbstgenutzten Wohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Im Gegenteil, Eigentumswohnungen werden häufiger vermietet als selbstgenutzt. Laut Zensus wurden im Jahr 2011 60,1 % der Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern vermietet und nicht selbstgenutzt. Der Anteil der selbstgenutzten Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern am gesamten (bewohnten) Wohnungsbestand betrug damit im Jahr 2011 gerade einmal 9,2 %. Gleichzeitig waren 86,4 % der (bewohnten) Einfamilienhäuser selbstgenutzt. Insofern kann nahezu jedes Einfamilienhaus mit „selbstgenutzt“ und Geschosswohnungen mit „vermietet“ gleichgesetzt werden.

Angesichts der zunehmenden quantitativen und qualitativen Nachfrage in einzelnen Teilmärkten muss das Wohnungsangebot in den nächsten Jahren entsprechend wachsen. Wohnungen müssen aber so errichtet werden, dass sie auch dauerhaft vermietbar sind und sich nicht aufgrund mangelnder Qualität als stigmatisierte Objekte entwickeln. Im jährlichen Monitoring erfolgt ein Abgleich der Realentwicklung mit der Prognose zum Wohnbedarf nach Teilmärkten, um gegebenenfalls gegensteuern zu können.

Räumliche Segregation

Auch in Wolgast hat die räumliche Segregation zugenommen. Die räumliche Segregation betrifft nicht nur die Leistungsempfänger, sondern insbesondere bessergestellte Familien mit Kindern und Erwerbstätige im mittleren Alters. Fehlender attraktiver Wohnraum und vor allem nicht vorhandene Bauplätze zur Bildung von Wohneigentum, führte dazu, dass die Abwanderung in den Umlandraum wieder zugenommen hat. Damit verliert die Stadt aber auch diejenigen, die sie eigentlich dringend benötigt, die Steuerzahler. In diesem Fall spricht man von einer „freiwilligen Segregation“.

Je mehr Sozialwohnungen eine Stadt hat, umso stärker steigt die Segregation. Wird z.B. der Stadtteil Wolgast Nord durch den Neubau mit Sozialwohnungen verdichtet, wird der Prozess der Segregation vorangetrieben. Hier lebt jetzt schon ein großer Anteil benachteiligte Personengruppen. Die Entstehung von sozial Benachteiligten wird also weniger durch Außenwanderungen bestimmt als durch die Entstehung biografisch bedingter Benachteiligung (Auszug der Kindergeneration von Hartz-IV-Haushalten) und innerstädtischen Umzüge von Haushalten, die Grundsicherung beziehen. Da der Staat die Wohnkosten für Transferleistungsempfänger bezahlt, werden Höchstwerte für die Wohnkosten festgelegt, die die Betroffenen in die Plattenbauten drängen. Dies gilt insbesondere für Familien mit Kindern. In dem Fall spricht man von einer „erzwungenen Segregation“.

Wichtig ist hier eine klare Entscheidung für den zukünftigen Charakter dieses Gebiets, um eine Stabilisierung zu ermöglichen. Dieser Prozess war auch Bestandteil der Diskussion im Rahmen des Beteiligungsprozesses der ISEK-Fortschreibung. Um den Prozess der sozialen und der räumlichen Segregation entgegenzuwirken, ist für Wolgast Nord kleinteiliger Wohnungsneubau und bezahlbarer Wohnraum für Familien mit Kinder sowie für barrierefreie Wohnraum für die ältere Generation geplant, um schrittweise eine soziale Durchmischung zu erreichen.

Das oberste Ziel ist jedoch die Ausweisung von Wohnbauflächen und die Schaffung von Potenzialflächen, um den Fortzug der besserverdienenden Bevölkerung zu stoppen und damit der freiwilligen räumlichen Segregation entgegenzuwirken.



Vorhandene Wohnbauflächen

Aktuell verfügt die Stadt Wolgast über folgende Wohnbauflächen:

- Ortsteil Hohendorf – B-Plan Nr. 31 „Wohngebiet Wiesengrund Hohendorf“
- Ortsteil Hohendorf – B-Plan Nr. 32 Sondergebiet Hirschhof Hohendorf (Wohnen und Gewerbe)
- Ortsteil Buddenhagen – Residenz am Wald der Sinne
- Schalenser Weg in Pritzier und Dorfstraße/Gutshaus in Schalense,
- Ortsteil Mahlzow B-Plan Nr. 35 – Wohngebiet südlich der Mahlzower Straße
- Kernstadt Wolgast – B-Plan Nr. 21 „Am Fischmarkt“ und B-Plan 22 „Wohnpark Wilhelmstraße“

Die Umsetzung der B-Pläne Wohnpark Wilhelmstraße und Fischmarkt befinden sich in Vorbereitung. Zwei Vorhabensträger haben sich um den Kauf von Flächen beworben, eine Entwurfsplanung wurde der Stadtvertretung vorgestellt und nun wurden die Bürger der Stadt Wolgast in der Presse aufgerufen, ihre Meinung zu den Entwürfen der Vorhabensträger zu äußern. Dazu wurde eine Onlinebefragung gestartet. Die Konzepte beinhalten Wohnen und Reha-Klinik am Fischmarkt/Wilhelmstraße oder Wohnen und Pflege am Fischmarkt/Wilhelmstraße.

Animation Wohnen und Reha



Animation Wohnen und Pflege



im Ergebnis der Umfrage entschieden sich die Bürger*innen der Stadt Wolgast für die Bebauung der Flächen Wilhelmstraße und Fischmarkt mit Wohnen für alle Zielgruppen und einer Reha-Klinik.

Wohnbaupotenziale

Potenzialflächen für Wohnungsneubau sind in den Stadtteilen Tannenkamp und Wolgast Nord sowie in den Ortsteilen Mahlzow, Pritzier und Schalense vorhanden. Die Schaffung von Baurecht auf den Potenzialflächen als perspektivische Wohnbauflächen befindet sich in Vorbereitung.

Mittelfristig ist die Umwandlung von Kleingartenflächen in Wohnbauland entsprechend Kleingartenentwicklungskonzept vorgesehen. Hierbei geht es um den Abbau der Kleingartenüberhängen und der Beseitigung von Missständen durch ungenutzte und verwilderte Gärten.



2.8 Soziale Infrastruktur

Die bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen ist ein entscheidender Standortfaktor für die Wohnortwahl junger Menschen.

Kindertagesstätten

davon 179 Krippenplätze und 514 Kindergartenplätze. Darüber hinaus gibt es 12 Tagesmütter, die durchschnittlich je 3 Kinder im Alter von 0 bis 3 Jahren betreuen.

Tabelle 17: Kindertagespflegeeinrichtungen

Einrichtung	Kapazität - vorhandene Plätze		
	Krippe	Kindergarten	gesamt
Kindertagesstätte 'Lütt Matten'	6	16	22
Kindertagesstätte 'Sankt Marienstift'	6	32	38
Kindertagesstätte 'Arche'	10	50	60
DRK Kindertagesstätt 'Anne Frank'	54	156	210
Kindertagesstätte 'Friedrich Fröbel'	18	47	65
Kindertagesstätte 'Brummkreisel'	16	54	70
Kinderhaus 'Montessori'	15	41	56
Kindertagesstätte 'Villa Teddy Brumm'	18	34	52
Kindertagesstätte 'Larus Ridibundus'	24	54	78
Naturkita 'barfuss & gemüse' Buddenhagen	12	30	42
gesamt	179	514	693

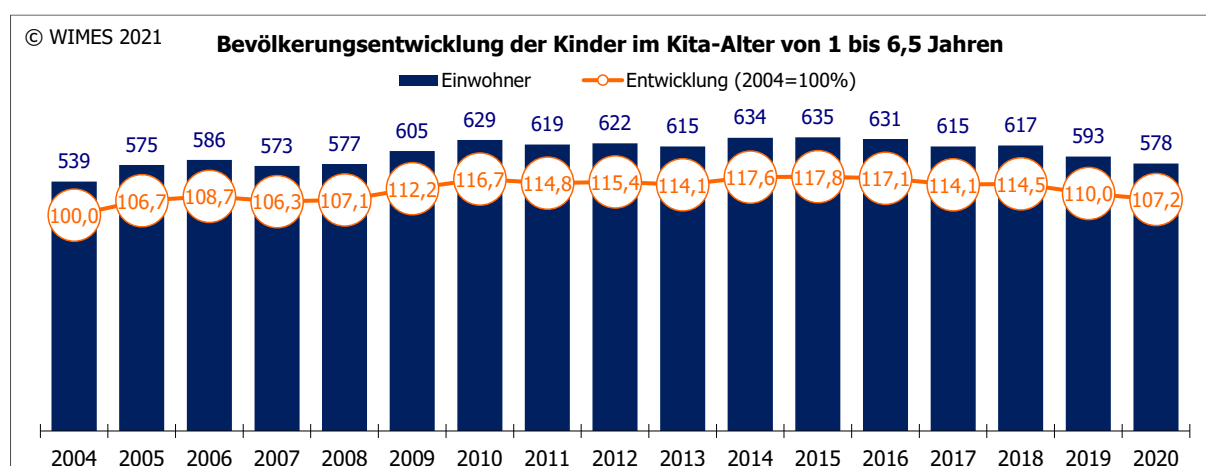




Im Betrachtungszeitraum von 2004 bis 2015 hat sich die Zahl der Kinder im Kita-Alter von 1 bis 6,5 Jahren bei leicht schwankender Entwicklung um 304 Kinder erhöht. Ab dem Jahr 2016 sinkt die Kinderzahl in dieser Altersgruppe aufgrund des Rückgangs der Zahl der Frauen im demografisch aktiven Alter.

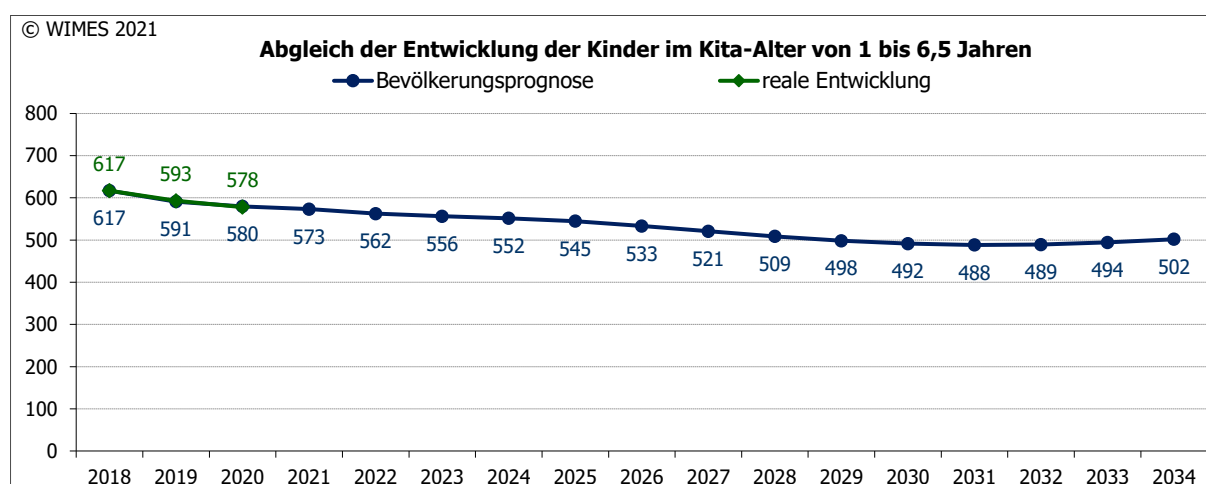
Ende 2020 gab es in Wolgast 578 Kinder im Kita-Alter. Für die Betreuung der Krippen- und Kindergartenkinder stehen 651 Kita-Plätze zur Verfügung. Somit ist Wolgast mit Kindertagesplätzen gut ausgestattet.

Abbildung 52: Bevölkerungsentwicklung der Kinder im Kita-Alter



Die neue Bevölkerungsprognose geht aus den o.g. Gründen von einem weiteren Rückgang der Bevölkerungszahlen im Kita-Alter aus. Erst ab dem Jahr 2032 steigt die Zahl der Kinder im Kita-Alter wieder stetig an, dass korreliert mit der Erhöhung der weiblichen Bevölkerung im gebärfähigen Alter.

Abbildung 53: Bevölkerungsentwicklung der Kinder im Kita-Alter



Erweiterungsbedarf gibt es im Bereich Kinderkrippe und Kindergarten quantitativ nicht. Jedoch besteht qualitativ noch Handlungsbedarf. So z.B. entspricht die Kita „Friedrich Fröbel“ nicht mehr den Anforderungen an eine Kindertagesstätte. Ein Ersatzneubau befindet sich in Vorbereitung.

Schulen und Hort

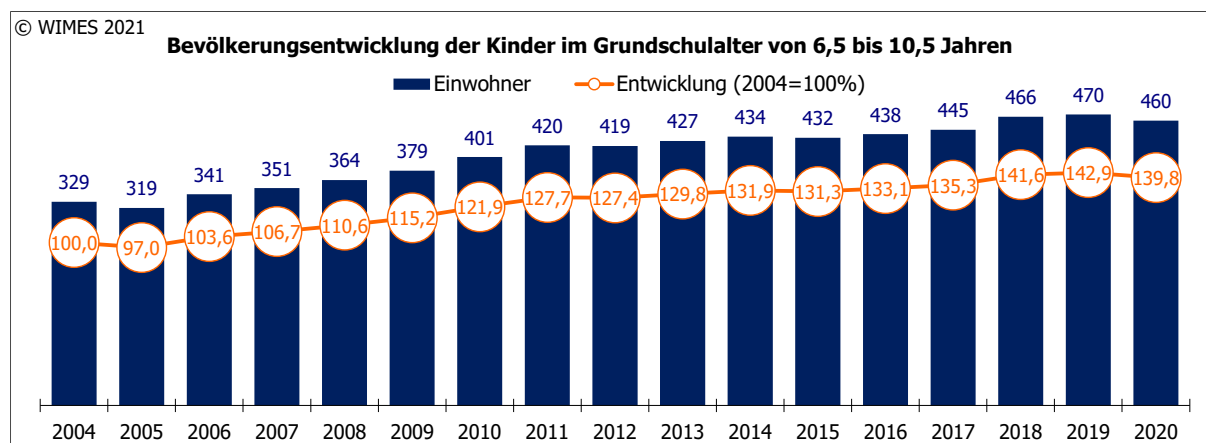
In Wolgast gibt es die Grundschule Wolgast, die Regionale Schule „Kosegarten“ die Regionale Schule mit Grundschule Heberleinstraße, das Runge-Gymnasium und Förderschule Janusz Korczak.

Im Bereich der Beruflichen Schulen gibt es die Berufliche Schule des Landkreises Vorpommern-Greifswald Wolgast und die Berufliche Schule am Kreiskrankenhaus Wolgast GmbH.



Die Zahl der Kinder im Grundschulalter hat sich von 2004 bis 2020 um 131 Kinder (39,8 %) erhöht, im Jahr 2020 wohnten 460 Kinder im Grundschulalter in Wolgast.

Abbildung 54: Bevölkerungsentwicklung der Kinder im Grundschul-Alter





Für die Kinder im Grundschulalter stehen gegenwärtig in sechs Einrichtungen 344 Hortplätze zur Verfügung. Gemessen an den Kindern im Grundschulalter entspricht das einem Versorgungsgrad von 75 Plätzen je 100 Kinder im Grundschulalter. Entsprechend der gesetzlichen Regelung, dass ab dem Schuljahr 2022/2023 jedem Kind im Grundschulalter ein Hortplatz zur Verfügung stehen soll, reichen die bisherigen Kapazitäten nicht aus. Um den künftigen Bedarf zur Betreuung der Hortkinder decken zu können, hat die Stadt Wolgast rechtzeitig reagiert. Ein Neubau in Wolgast Süd mit 150 Hortplätzen befindet sich bereits in Vorbereitung.

Tabelle 18: Horteinrichtungen

Kindertagesstätten	Hort
ev. Kindertagesstätte 'Arche'	27
DRK Kindertagesstätte 'Anne Frank'	30
Kindertagesstätte 'Friedrich Fröbel'	94
Kindertagesstätte 'Larus Ridibundus'	22
Hort Am Paschenberg	96
Hort Herleinstraße	75
Plätze gesamt	344

Sporthallen und Sportplätze

In Wolgast gibt es vier Sporthallen, davon eine mit Außensportanlagen und das Sportforum mit Stadion (Rasen- und einem Kunstrasenplatz), alle Einrichtungen sind saniert.

- Turnhalle und Außensportanlagen Kosegartenschule Baustraße
- Turnhalle Heberleinstraße
- Turnhalle Schulstraße
- Großsporthalle Hufeland
- Sportforum mit Stadion, Rasen- und Kunstrasenplatz, Bowlingbahn und Sauna
- Motocross-Rennstrecke am Ziesaberg

Die Sanierung der Turnhalle und die Gestaltung der Außenanlagen der Kosegartenschule war eine Schwerpunktmaßnahme der 2. ISEK-Fortschreibung. Die Turnhalle und der Vorplatz der Grundschule Baustraße in Wolgast liegen im Stadtteil Wolgast Nord am Rande des Wohngebietes, unmittelbar neben einem Schulstandort. Die Maßnahme wurde realisiert. Neben der Grundschule in der Baustraße, der Regionalen Schule „Kosegarten“ und dem Schulhort der AWO Wolgast nutzen auch verschiedene Vereine die Turnhalle.

Die Sanierung des Sportforums zählte ebenfalls zu den Schwerpunktmaßnahmen der 2. ISEK-Fortschreibung mit hoher Umsetzungspriorität. Das Sportforum Wolgast ist neben dem Usedom Marathon und der Leichtathletik Sportforum Heimatstätte vieler Vereine, wie z.B. Fußballvereine, Judo- und Kegelveerein. Aber auch der Freizeitsportler aus der Stadt und aus den umliegenden Gemeinden nutzt diese Sportstätte regelmäßig. Das Sportforum ist auch Veranstaltungsort des Schulsportes außerhalb der Turn-/ Sporthallen. Für die Sanierung des Sportforums erhielt die Stadt Wolgast eine Zuwendung des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Förderung der integrierten nachhaltigen Stadtentwicklung mit Mitteln aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE). Was nun noch fehlt, ist ein Sportclub am Stadion.



Spielplätze

Die Sanierung und Instandhaltung der Spielplätze gehört zu den Pflichtaufgaben der Stadt. Seit der 2. ISEK-Fortschreibung im Jahr 2015 wurden zwei Spielplätze neu errichtet, Spielplatz am Lustwall und Spielplatz in Wolgast Nord. Neben den öffentlichen Spielplätzen gibt es zahlreiche private Spielplätze, insbesondere im Zusammenhang mit den Innenhofgestaltungen der Wohnungsunternehmen.

Handlungsbedarf zur Erneuerung bzw. Neuanlage von Spielplätzen besteht in Wolgast Süd, in der Fischerwiek und in den Ortsteilen der Stadt.



Spielplatz am Lustwall



Spielplatz Wolgast Nord

Wohnanlagen für ältere Bewohner

Martina Beltz GmbH verfügt über 16 Tagespflegplätze. Seit dem 01.01.2015 bietet das DRK 15 Tagespflegeplätze in der Maxim-Gorki-Straße 31 an. Im Bereich des betreuten Wohnens gibt es 82 WE. Darüber hinaus gibt in der Maxim-Gorki-Straße 128 altersgerechte Wohnungen mit individuellen ambulanten Betreuungsangeboten.

In den Jahren 2019/2020 erfolgte eine umfassende Modernisierung und kompletter Umbau zu 25 barrierefreien betreuten WE und 6 WE für Schwerbehinderte. Die Diakonie befindet sich ebenfalls in diesem Objekt und übernimmt die ambulante individuelle Pflege und Betreuung. Alle Wohneinheiten waren sofort nach Fertigstellung belegt.



Tabelle 19: altersgerechte Wohnformen mit Pflege und Betreuung

Einrichtung	Kapazität
Evangelischen Altenhilfezentrum „St. Jürgen“	100 Plätze
Tagespflege Wolgast - Ambulanter Pflegedienst Martina Beltz GmbH	16 Plätze
DRK Tagespflege Wolgast	15 Plätze
Betreutes Wohnen der Volkssolidarität im "Kleeblattcenter"	55 WE
Betreutes Wohnen "Haus Paula"	27 WE
Altersgerechtes Wohnen Maxim-Gorki-Straße 1-4	60 WE
Altersgerechtes Wohnen DRK Maxim-Gorki-Straße 31	68 WE
Altersgerechte Wohnungen mit Sozialstation Baustraße 22/Hufelandstraße 8-9	31 WE

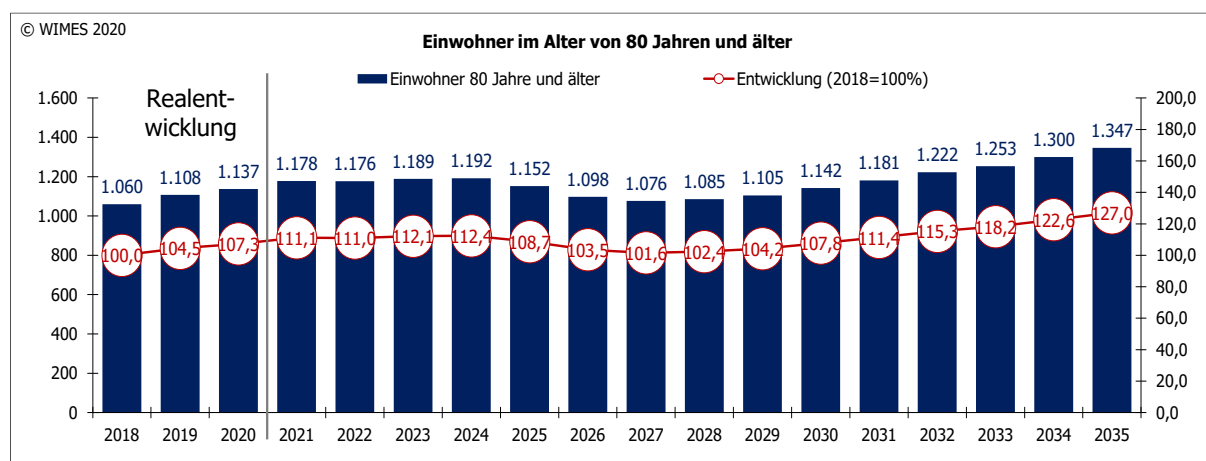
Die Kapazitäten sind voll ausgelastet. Der Bedarf dürfte höher sein als das Angebot. Die Stadt Wolgast hat als Mittelzentrum auch Versorgungsfunktionen für ihren Verflechtungsraum zu erfüllen. Insofern ergibt sich im Bereich altersgerechtes Wohnen mit Pflege/Betreuung Erweiterungsbedarf.

Die neue Bevölkerungsprognose geht von einem Anstieg der älteren Senioren um rund 200 Personen bis zum Jahr 2035 aus. Das Risiko der Pflegebedürftigkeit erhöht sich mit steigendem Alter. Bei Personen bis 60 Jahren liegt die Wahrscheinlichkeit pflegebedürftig zu werden bei unter 1 %, bei Personen ab 80 Jahre sind es fast 30 %. Damit wird für die Altersgruppe ab 80 Jahre rund 30 % altersgerechter Wohnraum mit Pflegeangeboten benötigt.

Für die pflegebedürftige ältere Bevölkerung standen 2020 in Wolgast 100 Pflegeplätze und 31 Tagespflegeplätze zur Verfügung. Zudem gibt es 233 altersgerechte Wohnungen mit ambulanten Betreuungs- und Pflegeangeboten.



Abbildung 55: Prognose und Realentwicklung Einwohner ab 80 Jahre



Als Mittelzentrum hat Wolgast eine Versorgungsfunktion für die Umlandgemeinden zu erfüllen. Gerade im Pflegebereich ist ein Zuzug aus Umlandgemeinden und darüber hinaus vorhanden, dem die Stadt mit Ihren Angeboten gerecht werden muss. In diesem Markt ist zu beachten, dass ein attraktives Angebot die Nachfrage bestimmt. Es ist nicht nur die ältere Generation, die Wohnraum mit Betreuung/Pflege nachfragt, sondern verstärkt auch andere Zielgruppen, wie z. B. psychisch Kranke. Das bedeutet, dass kleinere Einheiten (Einzelzimmer/ Wohnungen) benötigt werden, um den älteren pflegebedürftigen Menschen Privatsphäre und Lebensqualität zu erhalten. Und zudem ist zu beachten, dass moderne, barrierefreie Wohnungen nicht nur von älteren Bewohnern, sondern generationsübergreifend nachgefragt werden.

Das Angebot muss dementsprechend in den kommenden Jahren wachsen. Der Umbau von Bestandswohnungen zu altersgerechten Wohnungen ist fester Bestandteil der Unternehmenskonzepte der Wolgaster Wohnungswirtschafts GmbH und der Wohnungsgenossenschaft Wolgast eG.

In Vorbereitung befindet sich die Bebauung der Abrissfläche der ehemaligen Oberschule 6 in Wolgast Nord in der Hufelandstraße. Die Schule wurde 2018 abgebrochen.

Nun gibt es neue Pläne für die Bebauung dieser Fläche im einwohnerstärksten Stadtteil Wolgast Nord. Zwei Vorhabensträger haben sich für die Bebauung dieser Fläche beworben. Der Entwurf des Konzeptes der TTC Development GmbH & Co.KG sieht eine Wohnbebauung mit mehreren dreigeschossigen Wohnhäusern vor. Der Investor KerVita hat zwei Konzeptentwürfe vorgestellt, zum einen eine Pflegeeinrichtung und einen Discounter und zum anderen ein Wohn- und Pflegekonzept.

Die Konzeptentwürfe der Vorhabensträger wurden der Stadtvertretung vorgestellt und danach wurden die Bürger*innen der Stadt Wolgast in der Presse aufgerufen, ihre Meinung zu den Entwürfen der Vorhabensträger zu äußern. Dazu wurde eine Onlinebefragung gestartet. Im Ergebnis der Onlinebefragung wurde sich mehrheitlich für das Konzept Wohnen mit Pflege und Discounter entschieden.

In Wolgast Nord sind 28,5 % der Einwohner 65 Jahre und älter. Die Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen mit individuellen Pflege- und Betreuungsangeboten ist gerade in diesem Stadtteil hoch.



2.9 Stand der Umsetzung der Maßnahmen und der Zielerreichung des ISEK

Das Leitbild der 2. ISEK-Fortschreibung im Jahr 2015 lautet:

Herzogstadt Wolgast – Stadt am Peenestrom und Tor zur Insel Usedom

Die gesamtstädtische Zielpyramide, die mit der 1. ISEK-Fortschreibung 2005 aufgebaut wurde, musste den neuen Rahmenbedingungen angepasst werden. Die 2. ISEK-Fortschreibung konzentrierte sich schwerpunktmäßig auf die Förderung der integrierten nachhaltigen Stadtentwicklung im Rahmen der EFRE-Förderperiode 2014 bis 2020.

Die EFRE-Mittel dienen der Verbesserung der kommunalen Infrastruktur in Ober- und Mittelzentren, um die Städte des Landes bei der Wahrnehmung ihrer zentralörtlichen Funktionen in sozialen sowie umwelt- und ressourcenbezogenen Handlungsfeldern zu stärken. Auf der Grundlage von integrierten Stadtentwicklungskonzepten wurden vor allem Kindertagesstätten, Bildungseinrichtungen und weitere soziale Infrastrukturen, umweltorientierte Maßnahmen in der Verkehrsinfrastruktur und entsprechende Städtebauvorhaben gefördert. Voraussetzung für eine Förderung mit EU-Mitteln war (wie schon in der letzten Förderperiode) ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept, auf dessen Basis von der Stadt Wolgast entsprechende Projektanträge gestellt wurden.

Zur langfristigen Stabilisierung der Herzogstadt Wolgast als Mittelzentrum wurde sich bisher an folgenden gesamtstädtischen strategische Zielen orientiert:

- Sicherung und Entwicklung von Beschäftigung durch Stärkung Wettbewerbsfähigkeit kleiner und mittlerer Unternehmen
- Steigerung der touristischen Attraktivität, Förderung der Gesundheitswirtschaft und Stärkung des Dienstleistungssektors
- Schutz und nachhaltige Verbesserung der vorhandenen Naturräume und der Umweltqualität
- Verbesserung der städtischen Infrastruktur in den Bereichen Bildung und Soziales, Förderung der Inklusion und Bekämpfung von Armut und Diskriminierung
- Erhalt des kulturellen Erbes und Schaffung von attraktiven Wohnbauflächen auf integrierten Standorten

Für die Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes für die Gesamtstadt Wolgast sowie für die Erreichung der strategischen Ziele wurden mit der 2. Fortschreibung folgende Handlungsfelder festgelegt:

- Handlungsfeld A – Stadtkultur und Wohnen
- Handlungsfeld B – Tourismus, Naturraum und Freizeit
- Handlungsfeld C – Wirtschaft und Verkehrsinfrastruktur
- Handlungsfeld D – Bildung, Kultur und Soziales

Im Handlungsfeld A lag der Schwerpunkt auf städtebauliche Maßnahmen zur Sicherung und Bewahrung des kulturellen Erbes und der Erhöhung des Angebotes generationsübergreifender Wohnungen.

Im Handlungsfeld B konzentrierten sich die Handlungsschwerpunkte auf eine stärkere Erschließung des Wassersporttourismus, der Wohnumfeldgestaltung und Grünvernetzung sowie auf städtebauliche Maßnahmen zur Erschließung und Entwicklung stadtnaher Brachflächen.

Im Handlungsfeld C lag der Schwerpunkt auf der Umsetzung der Maßnahmen von Erschließungsanlagen und des Ausbaus des Radwegenetzes.

Im Handlungsfeld D lag der Handlungsschwerpunkt auf der Verbesserung städtischer Infrastruktur in Bereichen Bildung, Kultur und Soziales unter Berücksichtigung demographischer Veränderungen.



Innerhalb der Handlungsfelder wurden Handlungsziele und konkrete Maßnahmen zur Zielerreichung erarbeitet. Bei der Auswahl der Maßnahmen wurde die Umsetzbarkeit in einem Planungszeitraum von 10 Jahren geprüft.

Im Handlungsfeld A „Stadtkultur und Wohnen“ konnte im Realisierungszeitraum 2015 bis 2020 bereits der Großteil der Maßnahmen umgesetzt werden, dazu zählen:

- Fortsetzung der Sanierung Gertrudenskapelle und Friedhofsmauer
- Vorbereitende Untersuchung Fischerwiek
- Städtebaulicher Rahmenplan Fischerwiek (in Durchführung)
- 26 Gebäudesanierungen in der Altstadt
- 30 Gebäudesanierungen in der Fischerwiek
- 24 WE Neubau in der Altstadt und 2 WE in der Fischerwiek
- In Durchführung Lückenschließung Steinstraße (Wohn- und Geschäftshaus)
- Errichtung Loftwohnungen auf der Schlossinsel
- Neuordnung Fischmarkt/Wasserstraße
- Schließung von Baulücken in der Altstadt und der Fischerwiek
- Erarbeitung B-Plan 11 Schlossinsel
- Vielzahl der Maßnahmen der Wohnungsunternehmen – Rückbau, Sanierung und Umbau

Im Handlungsfeld B „Tourismus, Naturraum und Freizeit“ konnten acht von elf Maßnahmen in den vergangenen fünf Jahren realisiert werden:

- Umbau Hornwerft (Neubau Schiffbauhalle)
- Weiterführung Uferweg am Fischmarkt
- Sanierung des Tierparks (in Durchführung)
- Weiterführung der Errichtung des Grünzugs Wolgast Nord
- Innenhofgestaltung Quartier Makarenkostraße/Diesterwegstraße
- Innenhofgestaltung Quartier Diesterwegstraße/Pestalozzistraße
- Beräumung Gewerbebrache Poppelberg, als Voraussetzung für neue gewerbliche Ansiedlungen
- Revitalisierung Werftbrache für maritim-touristische Nutzung

Im Handlungsfeld C „Wirtschaft und Verkehrsinfrastruktur“ wurden drei Viertel der vorgesehenen Maßnahmen bereits umgesetzt:

- Erneuerung des Straßenraumes Fährstraße/Schifferstraße
- Erneuerung Straßenraum Lustwall
- Platzgestaltung Runge-Platz/Kronwiekstraße (Mobilitätsknoten) - neben Gestaltungselementen und einem Farbband gemäß der Runge'schen Farbenlehre wird die Gesamtanlage durch diverse Tafeln mit Gedichten und Bildern zum Thema Romantik komplettiert, die in einem Kunstprojekt von Schülern des Wolgaster Runge-Gymnasiums entstanden
- Fertigstellung Fischmarkt
- Neubau Parkplatz Straße am Speicher
- Erneuerung Baustraße Geh-/Radweg Süd



- Bau einer Radwegeverbindung in Verlängerung der Bahnhofstraße nach Hohendorf und Wolgast nach Sauzin
- Aufhebung Durchgangsverkehr Ostrowskistraße, Pestalozzistraße, Makarenkostraße
- Erneuerung Straßenraum Hermannstraße (Fischerwiek)
- Umsetzung der Maßnahmen Lärmaktionsplan (in Durchführung)

Im Handlungsfeld D „Bildung, Kultur und Soziales“ konnte etwa die Hälfte der geplanten Maßnahmen im Zeitraum 2015 bis 2020 realisiert werden:

- Außensanierung Turnhalle und Vorplatzgestaltung Kosegartenschule
- Außenanlagen Heberleinschule
- Sanierung Sportforum
- Errichtung Spielplatz am Lustwall
- Errichtung eines Spielplatz in Wolgast Nord im Rahmen des Grünzuges (4. BA)
- Umbau Wohnblock Baustraße 22 / Hufelandstraße 8-9 zu altersgerechten Wohnungen mit Sozialstation

Aus der Vielzahl von Maßnahmen der 2. ISEK-Fortschreibung wurden elf Maßnahmen mit hoher Umsetzungspriorität festgelegt, davon wurden sechs Maßnahmen bereits realisiert, zwei Maßnahmen befinden sich in Durchführung und drei Maßnahmen sind noch nicht umgesetzt.

Die Entwicklung der Schlossinsel entsprechend des B-Planes 11 konnte noch nicht umgesetzt werden, zählt aber zu den Schwerpunktmaßnahmen dieser 3. ISEK-Fortschreibung. Auch die Errichtung eines Parkhauses bzw. einer Stellplatzanlage in der Bahnhofstraße ist noch offen und wird weiter verfolgt.

Projekt: Revitalisierung Werftbrache/Stadthafen für maritim-touristische Nutzung

Die Umsetzung des Projektes „Revitalisierung Werftbrache“ war ein Beitrag zur Erreichung des strategischen Zieles „Sicherung und Entwicklung von Beschäftigung durch Stärkung Wettbewerbsfähigkeit kleiner und mittlerer Unternehmen und Schutz und nachhaltige Verbesserung der Umweltqualität“ und entsprach dem Handlungsschwerpunkt „Städtebauliche Maßnahmen zur Erschließung und Entwicklung stadtnaher Brachflächen, Reaktivierung ungenutzter und umgestalteter Freiflächen für Gewerbe“.

Im Zuge der Umstrukturierung von Betrieben waren Flächen brach gefallen und nicht geräumt worden. Teilweise handelte es sich um mindergenutzte Flächen. Nach Beräumung und Erschließung der Flächen ergaben sich Erweiterungsmöglichkeiten für anliegende Betriebe sowie Neuansiedlungen im Bereich des maritim-touristischen Gewerbes.





Mit der Beräumung der brach liegenden Flächen wurde ein Beitrag zur Verbesserung der städtischen Umweltqualität geleistet. Mit der Nachnutzung der Flächen für Betriebserweiterungen wurde der landesplanerischen Zielstellung entsprochen, Wolgast als regional bedeutsamen Gewerbe- und Industriestandort zu entwickeln. Somit wurden mit dieser Maßnahme gleichzeitig auch die Voraussetzungen für Investitionen der gewerblichen Wirtschaft geschaffen.

Projekt: Beräumung Gewerbebrache Poppelberg als Voraussetzung für neue Nutzung

Die Beräumung der Gewerbebrache Poppelberg war ebenfalls ein Beitrag zur Erreichung des strategischen Zieles „Sicherung und Entwicklung von Beschäftigung durch Stärkung Wettbewerbsfähigkeit kleiner und mittlerer Unternehmen und Schutz und nachhaltige Verbesserung der Umweltqualität“ und entsprach dem Handlungsschwerpunkt „Städtebauliche Maßnahmen zur Erschließung und Entwicklung stadtnaher Brachflächen, Reaktivierung ungenutzter und ungenutzter Freiflächen für Gewerbe“.

Aufgegebene Gewerbefläche wurden nicht beräumt und stellten einen städtebaulichen Missstand dar. Nach Beräumung der Flächen verfügt die Stadt nunmehr über Potenzialflächen für anliegende Betriebe sowie Neuansiedlungen.



Die Beräumung der Gewerbebrache Poppelberg war ein Beitrag zur Verbesserung der städtischen Umweltqualität, das Projekt entsprach dem Ziel „Erhaltung und Schutz der Umwelt sowie Förderung der Ressourceneffizienz“.

Projekt: Außensanierung Turnhalle und Vorplatzgestaltung Kosegartenschule

Die Sanierung der Turnhalle und die Gestaltung der Außenanlagen der Kosegartenschule war ein Beitrag zur Erreichung des strategischen Zieles „Verbesserung der städtischen Infrastruktur in den Bereichen Bildung und Soziales“ und entsprach dem Handlungsschwerpunkt „Verbesserung städtischer Infrastruktur in Bereichen Bildung, Kultur und Soziales unter Berücksichtigung der demographischen Veränderungen und der Sozialstruktur“.

Die Turnhalle und der Vorplatz der Grundschule Baustraße in Wolgast liegen im Stadtteil Wolgast Nord am Rande des Wohngebietes, unmittelbar neben einem Schulstandort. Neben der Grundschule in der Baustraße, der Regionalen Schule „Kosegarten“ und dem Schulhort der AWO Wolgast nutzen auch verschiedene Vereine die Turnhalle.



Aber auch der Freizeitsportler aus der Stadt nutzt diese Sportstätte sehr regelmäßig. Zu den Freizeitsportlern gehören auch die Flüchtlinge, die bisher erfolgreich in Vereinen integriert sind. Die Halle selbst ist 30 Jahre alt und in damals üblicher Plattenbauweise errichtet.

Die Sanierung des Innenbereiches wurde bereits schrittweise mit kommunalen Mitteln erfolgreich durchgeführt. Das Projekt umfasste die energetische Sanierung der Außenhülle und einen barrierefreien Zugang der Turnhalle und das Auswechseln der Fenster und Außentüren, damit werden Betriebskosten gespart und die Turnhalle kann auch langfristig für den Schul- und Vereinssport genutzt werden. Zudem wurde die Außenanlagen im Bereich des Vorplatzes aufgewertet.



Vor der Sanierung



Nach der Sanierung

Für das Vorhaben wurde eine Zuwendung des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Förderung der Integrierten nachhaltigen Stadtentwicklung mit Mitteln aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) in Höhe von 297.180,55 EUR gewährt.

Neben dem Gesundheitsaspekt trägt dieses Projekt auch zur Verbesserung der Möglichkeiten zur Integration in Sport und Freizeit und damit zur Förderung der sozialen Inklusion bei. Die energetische Sanierung der Turnhalle sowie die Gestaltung der Außenanlagen tragen zur Verbesserung städtischer Umweltqualität bei.

Projekt: Außenanlagen Regionale Schule, Heberleinstraße

Die Gestaltung der Außenanlagen der Regionalen Schule mit Grundschule Heberleinstraße war ein Beitrag zur Erreichung des strategischen Zieles „Verbesserung der städtischen Infrastruktur in den Bereichen Bildung und Soziales“ und entsprach dem Handlungsschwerpunkt „Verbesserung städtischer Infrastruktur in Bereichen Bildung, Kultur und Soziales unter Berücksichtigung der demographischen Veränderungen und der Sozialstruktur“.

Die Regionalschule mit Grundschule „Carl Wilhelm Berthold Heberlein“ Wolgast existiert seit 1961 und befindet sich im Stadtteil Wolgast Süd. Vorgesehen war die Gestaltung der Außenanlagen der Heberleinschule zur Schaffung attraktiver Aufenthaltsbereiche. Die Gestaltung des Schulhofes erfolgte unter Einbindung angrenzender Grünbereiche für die Schulfunktion.



Vor der Aufwertung



Nach der Gestaltung der Außenanlagen

Mit der Aufwertung der Außenanlagen der Schule wurden die Lern- und Freizeitbedingungen für die Schüler*innen verbessert.



Projekt: Sanierung Sportforum

Die Sanierung des Sportforums war ebenfalls ein Beitrag zur Erreichung des strategischen Zieles „Verbesserung der städtischen Infrastruktur in den Bereichen Bildung und Soziales“ und entsprach dem Handlungsschwerpunkt „Verbesserung städtischer Infrastruktur in Bereichen Bildung, Kultur und Soziales unter Berücksichtigung der demographischen Veränderungen und der Sozialstruktur“.

Das Sportforum Wolgast liegt im Stadtteil Wolgast Süd und neben dem Usedom Marathon und der Leichtathletik ist das Sportforum Heimatstätte mehrerer Fußballvereine sowie unter anderem des Judo- und Kegelvereins. Aber auch der Freizeitsportler aus der Stadt und aus den umliegenden Gemeinden nutzt diese Sportstätte sehr regelmäßig. Außerdem handelt es sich bei dem Sportforum um den Veranstaltungsort des Schulsportes außerhalb der Turn-/ Sporthallen.

Die Sportanlage wurde in den 1970er Jahren mit den damals zur Verfügung stehenden Möglichkeiten erbaut. Der desolate, marode Bestand des Gebäudes ließ erkennen, dass eine Fassadensanierung unter energetischen Aspekten zu erfolgen hatte. Jene bauliche Aufwertung verfolgte das Ziel der Energieeinsparungen.

Für die Sanierung des Sportforums erhielt Wolgast eine Zuwendung des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Förderung der Integrierten nachhaltigen Stadtentwicklung mit Mitteln aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) in Höhe von 1.247.915,79 EUR.

Dieses Projekt war ein Mehrzielprojekt. Es verknüpfte die Handlungsfelder „Soziale Infrastruktur und Bildung“ und „Natur, Wohnumfeld, Grünvernetzung“. Der barrierefreie Zugang sowie die Verbesserung der Möglichkeiten zur Integration in Sport und Freizeit sind ein Beitrag zur Förderung der Inklusion.



Die noch nicht realisierten Schwerpunktmaßnahmen der 2. ISEK-Fortschreibung – Entwicklung der Schlossinsel, Sanierung der Gertrudenskapelle, Errichtung eines Parkhauses Stellplatzanlage Bahnhofstraße – behalten ihre Gültigkeit und wurden in das neue Maßnahmenkonzept der 3. ISEK-Fortschreibung übernommen.

In dem folgenden Leitbild sind alle Maßnahmen entsprechend dem Bearbeitungsstand farblich gekennzeichnet. Das Leitbild mit den Handlungsfeldern, Zielen und Maßnahmen wurde im Rahmen der 3. ISEK-Fortschreibung umfassend aktualisiert. Das neue Leitbild mit dem Maßnahmenkonzept wird Bestandteil des Monitoring Stadtentwicklung ab dem Berichtsjahr 2021.

Leitbild	Herzogstadt Wolgast Stadt am Peenestrom und Tor zur Insel Usedom Die Maßnahmen sind entsprechend ihres Bearbeitungsstandes seit der ISEK-Fortschreibung 2015 farblich kenntlich gemacht: - realisierte Maßnahmen (Stand 31.12.2020) - in Durchführung befindliche Maßnahmen (Stand 31.12.2020) - geplante Maßnahmen und Projekte			
Strategische Ziele	• Sicherung und Entwicklung von Beschäftigung durch Stärkung Wettbewerbsfähigkeit kleiner und mittlerer Unternehmen • Steigerung der touristischen Attraktivität Förderung der Gesundheitswirtschaft und Stärkung des Dienstleistungssektors • Schutz und nachhaltige Verbesserung der vorhandenen Naturräume und der Umweltqualität • Verbesserung der städtischen Infrastruktur in den Bereichen Bildung und Soziales, Förderung der Inklusion und Bekämpfung von Armut und Diskriminierung • Erhalt des kulturellen Erbes und Schaffung von attraktiven Wohnbauflächen auf integrierten Standorten			
Schwerpunkte	Stadtkultur und Wohnen 1 Städtebauliche Maßnahmen zur Sicherung, Bewahrung und Inwertsetzung des kulturellen Erbes 2 Steigerung des Angebotes generationsübergreifender Wohnungen bei Erhalt charakteristischer städtebaulicher Merkmale unter Beachtung von Barrierefreiheit und Energieeffizienz	Tourismus, Umwelt und Freizeit 1 Stärkere Erschließung des Wassersport- und Yachttourismus 2 Wohnumfeldgestaltung und Grünvernetzung sowie Aufwertung von Parks, Grünanlagen 3 Städtebauliche Maßnahmen zur Erschließung und Entwicklung stadtnaher Brachflächen, Reaktivierung ungenutzter und umgestalteter Freiflächen für Gewerbe, Freizeit, Erholung	Wirtschaft und Verkehrsinfrastruktur 1 Stärkung und Bestandssicherung des Einzelhandels, des Dienstleistungsgewerbes, des Gesundheitswesens und der Verwaltung 2 Umweltrelevante Maßnahmen zur Verkehrsinfrastruktur 3 Ausbau des Radwegenetzes unter touristischen und ökologischen Gesichtspunkten	Bildung, Kultur und Soziales 1 Verbesserung städtischer Infrastruktur in Bereichen Bildung, Kultur und Soziales unter Berücksichtigung der demographischen Veränderungen und der Sozialstruktur 2 Sicherung, Ausbau und Sanierung der Angebote als Kommunikations- und Bildungsräume, einschließlich barrierefreie Zugänglichkeit der öffentlichen Einrichtungen
Handlungsziele	1 Erhalt und Bewahrung von hochwertigen baukulturellen Anlagen durch Verbesserung der dauerhaften Nutzung des Kulturerbes 1 Bewahrung der kleinteiligen Bebaustruktur durch Sanierung in Altstadt und Fischerwiek 2 Fortführung der Gebäudesanierungen unter Beachtung von Barrierefreiheit und Energieeffizienz mit dem Ziel der Schaffung von vielfältigen Wohnraum für alle Generationen und Beseitigung der Wohnungsleerstände 2 Verbesserung stadträumlicher Qualitäten durch Rückbau, Schließung von Baulücken/Brachen	1 Verbesserung der touristischen Vermarktung durch Ausbau des Sportboottourismus und aktive Außenwerbung 2 Verbesserung der stadträumlichen Qualitäten durch Um-/ Neugestaltung der Freiflächen und durch Grünvernetzungen, Auswertung Parks 3 Verbesserung der städtischen Umweltqualität durch Rückbau nicht mehr benötigter Anlagen und Entwicklung von Brachflächen, Steigerung des Anteils der Erholungsflächen durch Anlegen von Grün-, Freiflächen, Umnutzung ungenutzter Siedlungsflächen	1 Stärkung der Altstadt durch Qualitätssicherung für Handel, Dienstleistung und Verwaltung 2 Fortsetzung Sanierung öffentlicher Erschließungsanlagen unter Beachtung von Barrierefreiheit mit dem Ziel der Erhöhung der Umweltqualität 2 Reduzierung des Anteils von kartierungspflichtigem Umgebungslärm Betroffener an der Gesamtbevölkerung durch Umsetzung von Maßnahmen zur Minderung des Umgebungslärms 3 Ausbau des Wander- und Radwegenetzes unter Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte mit Ziel der Qualifizierung des Radverkehrs	1 Erhalt und Anpassung der sozialen Infrastruktur durch bauliche Aufwertung in Gebäuden und im öffentlichen Raum unter Beachtung Barrierefreiheit und Energieeffizienz sowie im Hinblick auf Integration und Inklusion, Berücksichtigung der demografischer Veränderungen 2 Verbesserung der Möglichkeiten zur Integration in Bildung, Arbeit, Gesellschaft durch Ausbau der Kitas, Schulen, Sportstätten/-plätze und Durchführung von Erschließungsmaßnahmen mit Bezug zur förderfähigen städtischen Infrastruktur
Maßnahmen und Projekte Es handelt sich teils um Mehrzielprojekte, d.h. sie können in mehreren Handlungsfeldern wirken.	- zu 1 Vorbereitende Untersuchungen Fischerwiek - zu 1 Gebäudesanierung Burgstraße 4 Kemladen, Kirchplatz 10 und 11, Badstubenstraße 41 Lange Straße 8/9 und 14, Fährstr. 21. - zu 1 Entwicklung Schlossinsel - zu 1 Fortsetzung der Gebäudesanierung Altstadt und Fischerwiek - zu 1 Sanierung Gertrudenkapelle mit Friedhofsmauer - zu 1 Wiederaufbau Turm (Aufsatz) St. Petri - zu 1 Neuordnung Stadtmauerumfeld, Bereich Fischmarkt/Wasserstraße 5. BA - zu 2 Schließen weiterer Baulücken Altstadt und Fischerwiek vorrangig Wohnbebauung - zu 2 Errichtung Wohnpark Wilhelmstraße - zu 2 Gebäudesanierung Lange Straße 10 - zu 2 Gebäudesanierung Steinstraße 1/1A - zu 2 Gebäudesanierung Schusterstraße 36 - zu 2 Neubau in Baulücken Am Fischmarkt, Badstubenstr, Hafenstr, Kirchplatz, Schusterstr. Steinstr. 15 - zu 2 Neubau auf der Fläche Bahnhofstraße 1-4 - zu 2 Lückenschließung Kleinbrückenstraße 7/8 - zu 2 Wohnungsrückbau lt. Rückbauplanung - zu 2 Anbau Aufzüge in Wolgast Süd und Nord	- zu 1 Umbau Hornwerft (Neubau Schiffbauhalle)/ Schlossinsel für Gewerbe und maritim-touristische Nutzung - zu 2 Herstellung von Grünvernetzung im neu entstehenden Wohnpark Wilhelmstraße - zu 2 Weiterführung der Errichtung des Grünzuges 4.-7. BA in Wolgast Nord - zu 2 Innenhofgestaltung Quartier Makarenkostraße/Diesterwegstraße - zu 2 Innenhofgestaltung Quartier Diesterwegstraße/Pestalozzistraße - zu 2 Weiterführung Uferweg am Fischmarkt - zu 2 naturräumliche Einbindung Freianlage Robert-Koch-Straße - zu 2 Sanierung des Tierparks - zu 2 Anlegen eines Kurparks auf der Schlossinsel - zu 3 Revitalisierung Werftbrache/Stadthafen für maritim-touristische Nutzung - zu 3 Beräumung Gewerbebrachen Poppelberg als Voraussetzung für neue gewerbliche Nutzung	- zu 1 schrittweise Umsetzung der Maßnahmen des Einzelhandelskonzeptes - zu 2 Erneuerung des Straßenraumes Fährstraße/Schifferstraße - zu 2 Erneuerung Straßenraum Lustwall - zu 2 Platzgestaltung Runge-Platz/Kronwiekstraße (Mobilitätsknoten) - zu 2 Fertigstellung Am Fischmarkt 5. BA - zu 2 Erschließung der Schlossinsel - zu 2 Errichtung Parkhaus bzw. Stellplatzanlage in der Bahnhofstraße - zu 2 Aufstockung Parkplatz Wilhelmstraße - zu 2 Erneuerung Str. ehem. Speicher/Anbindung UBB - zu 2 Neubau Parkplatz Straße am Speicher - zu 2 Aufhebung Durchgangsstraße Ostrowskistraße - zu 2 Aufhebung Durchgangsstraße Makarenkostraße - zu 2 Aufhebung Durchgangsstraße Pestalozzistraße - zu 2 Erneuerung der Erschließungsanlagen (Straßen, Wege, Plätze) Fischerwiek - zu 2 Umsetzung der Maßnahmen Lärmaktionsplan - zu 2 Herstellung eines Verkehrsleitsystems - zu 3 Erneuerung Baustraße Geh-/Radweg Süd - zu 3 Herstellung einer Radwegeverbindung von Wolgast nach Sauzin - zu 3 Bau einer Radwegeverbindung in Verlängerung der Bahnhofstraße zum OT Hohendorf - zu 3 Fortsetzung Sanierung von Straßen/Wegen (Dorferneuerung)	- zu 1 Außensanierung Turnhalle und Vorplatzgestaltung Kosegartenschule, Baustraße - zu 1 Außenanlagen Regionale Schule, Heberleinstraße - zu 1 Sanierung Schulgebäude und Hort, Am Paschenberg - zu 1 Gebäudesanierung Schule am Kirchplatz (Teilerhalt Schulstandort) - zu 1 Nachnutzungskonzeption ehem. Gymnasium - zu 1 Sanierung Kita Brummkreisel, Dreilindengrund - zu 1 Neubau Kita am Stadion - zu 1 Sanierung Kita Sankt Marienstift in der August-Dähn-Straße - zu 1 Sanierung Kita Arche, Chausseestraße - zu 1 Errichtung Seniorentreff/Seniorenpark - zu 1 Umbau Wohnblock Hufelandstraße/Baustraße zu altersgerechtem Wohnen mit Sozialstation - zu 2 Sanierung Sportforum, 2. BA - zu 2 Errichtung Spielplatz am Lustwall - zu 2 Errichtung Spielplatz im Rahmen des Grünzugs 4. BA - zu 2 Errichtung Spielplatz am Wasser - zu 2 Erneuerung Spielplatz Fischerwiek



3 Monitoring für das Sanierungsgebiet Altstadt

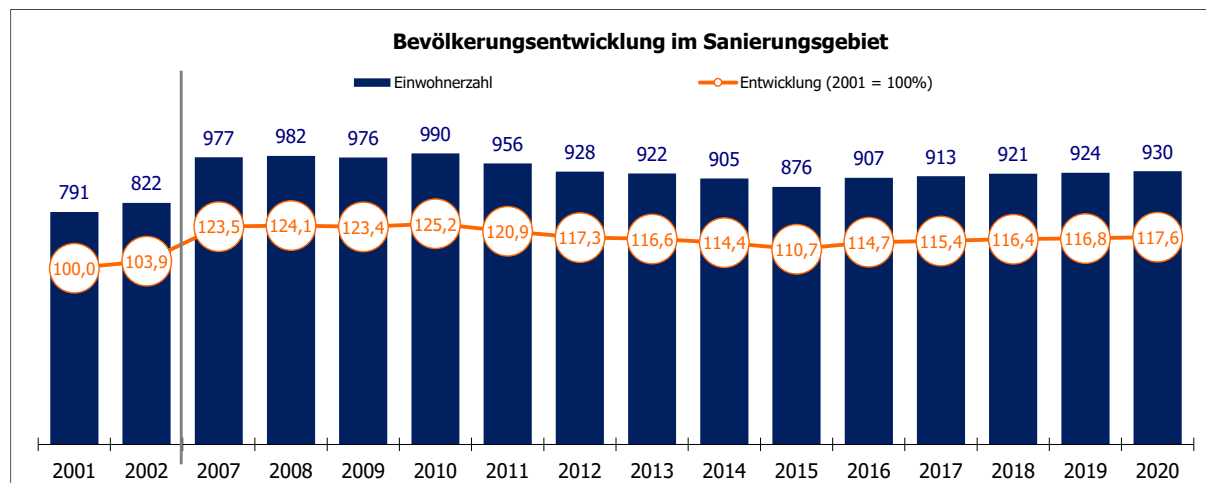
Das Sanierungsgebiete Altstadt befindet sich im Stadtteil Innenstadt (siehe Karte 1, Seite 4).

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Für das Sanierungsgebiet Altstadt Wolgast stehen ab dem Jahr 2001 Angaben zu den Einwohnern nach Alter und Geschlecht zur Verfügung.

Am 31.12.2001 wohnten 791 Personen in der Altstadt. Im Jahr 2020 lag die Einwohnerzahl im Sanierungsgebiet Altstadt Wolgast bei 930 Personen. Das entspricht einem Zugewinn um 16,8 % (133 Personen).

Abbildung 56: Bevölkerungsentwicklung im Sanierungsgebiet Altstadt



Nach ausgewählten Altersgruppen zeigt sich, dass nur bei den Jugendlichen im Alter von 16 bis 25 Jahren ein Bevölkerungsverlust eingetreten ist. Das hängt mit dem Geburtenknick in den 1990er Jahren zusammen. In allen anderen Altersgruppen sind Bevölkerungsgewinne eingetreten.

In der Altersgruppe der Senioren ab 65 Jahre hat sich die Bevölkerungszahl gegenüber dem Basisjahr um 82 Personen erhöht. Aber auch im Haupterwerbsalter sind Zugewinne eingetreten. Mit Ausnahme von Mahlzow sind in allen anderen Stadtteilen Bevölkerungsverluste zu verzeichnen. Die Altstadt ist für diese Zielgruppe besonders attraktiv.

Tabelle 20: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen (ausgewählte Jahre)

Bevölkerung im Sanierungsgebiet	Altersstruktur								Entwicklung	
	2001	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	absolut	in %
Kinder bis 6 Jahre	37	73	45	53	54	54	53	51	14	37,8
Kinder 7-15 Jahre	75	61	63	75	75	75	76	77	2	2,7
Jugendliche 16-25 Jahre	93	119	80	78	74	75	75	75	-18	-19,4
Haupterwerbsalter 26-64 Jahre	449	541	482	488	493	499	501	505	56	12,5
Senioren ab 65 Jahre	137	196	206	213	217	218	219	222	85	62,0
gesamt	791	990	876	907	913	921	924	930	139	17,6

Bevölkerung im Sanierungsgebiet	Bevölkerungsanteile in %								Entwicklung	
	2001	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020		
Kinder bis 6 Jahre	4,7	7,4	5,1	5,8	5,9	5,9	5,7	5,5	0,8	
Kinder 7-15 Jahre	9,5	6,2	7,2	8,3	8,2	8,1	8,2	8,3	-1,2	
Jugendliche 16-25 Jahre	11,8	12,0	9,1	8,6	8,1	8,1	8,1	8,1	-3,7	
Haupterwerbsalter 26-64 Jahre	56,8	54,6	55,0	53,8	54,0	54,2	54,2	54,3	-2,5	
Senioren ab 65 Jahre	17,3	19,8	23,5	23,5	23,8	23,7	23,7	23,9	6,6	



Abbildung 57: Bevölkerungsentwicklung im Sanierungsgebiet Altstadt

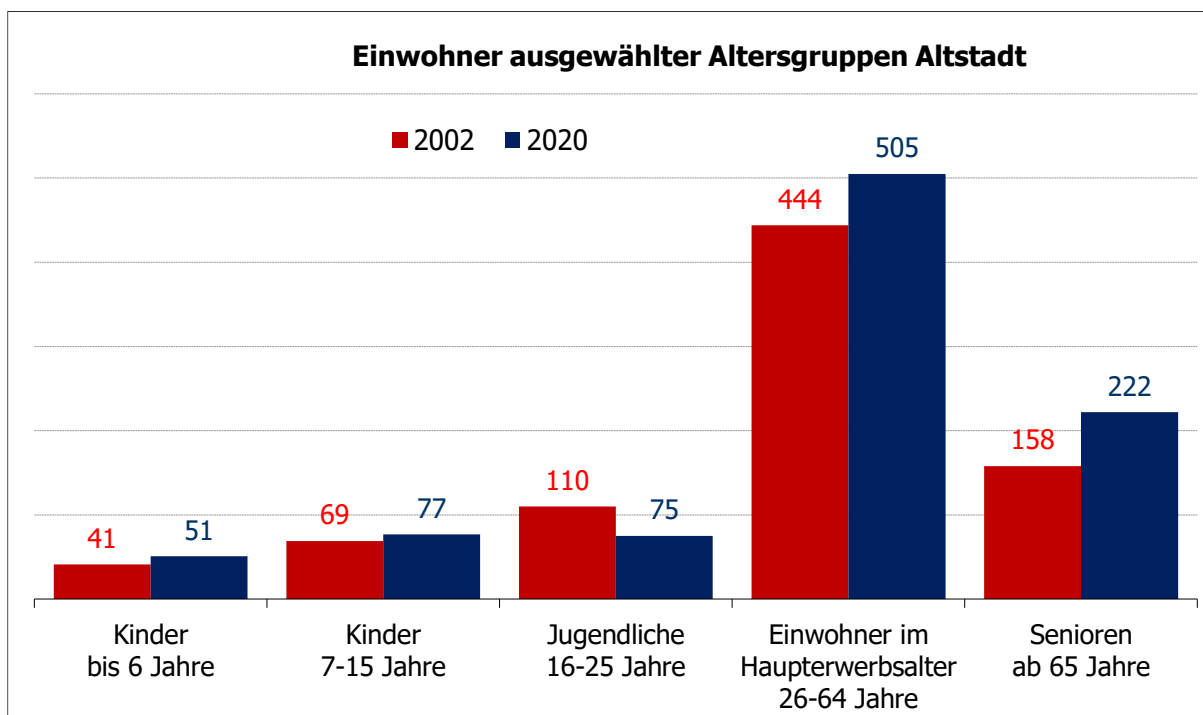
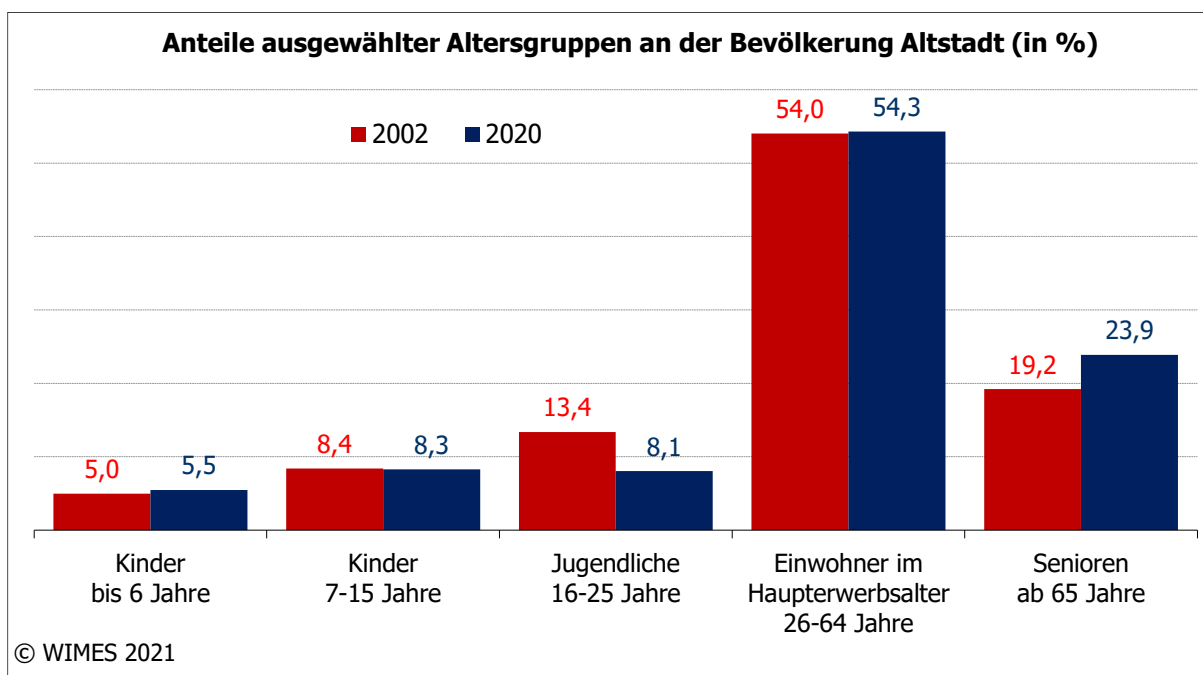


Abbildung 58: Bevölkerungsanteile nach Altersgruppen

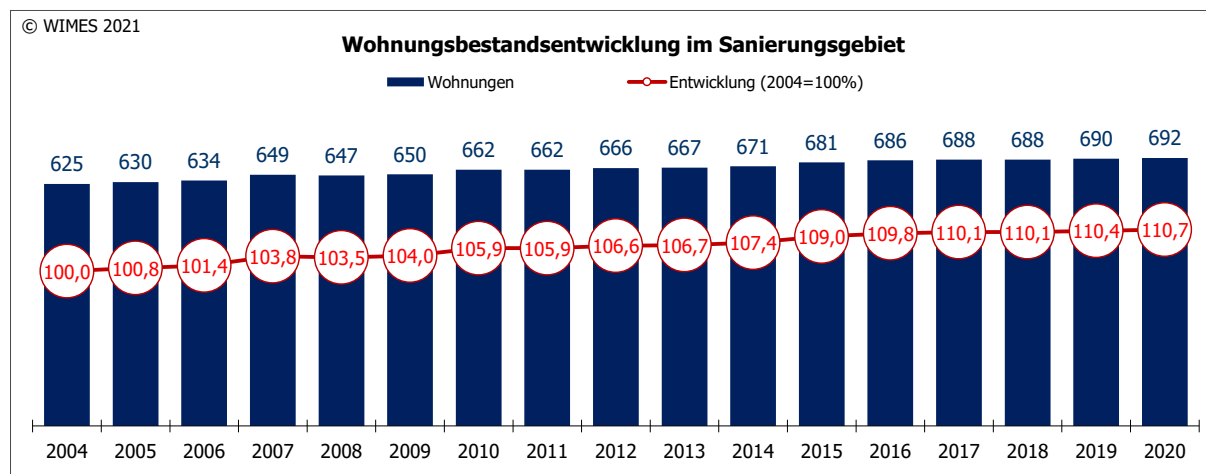




3.2 Gebäude und Wohnungen im Sanierungsgebiet Altstadt

Ende 2020 gab es im Sanierungsgebiet Altstadt insgesamt 337 Gebäude, darunter 293 Gebäude mit Wohnraum. In diesen befanden sich 692 Wohnungen. Seit dem Jahr 2004 nahm die Wohnungszahl in der Altstadt um 67 WE zu.

Abbildung 59: Entwicklung des Wohnungsbestandes



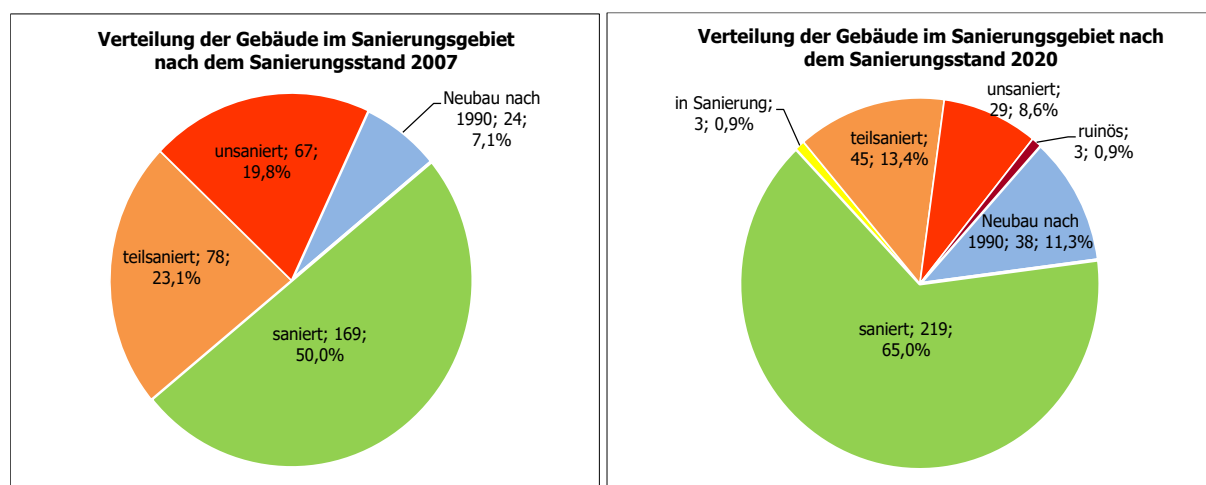
Im Zeitraum 2004 bis 2020 wurden 16 WE aufgrund des ruinösen Zustandes abgebrochen. Neu errichtet wurden 75 WE, davon ein Zweifamilienhaus in der Baulücke Badstubenstraße 32 im Jahr 2020. Um 8 WE erhöhte sich der Bestand durch Nutzungsänderungen infolge der Sanierungsmaßnahmen.

Tabelle 21: Gründe für die Veränderung des Wohnungsbestandes in der Altstadt

WE-Bestand 31.12.2004	Entwicklung WE-Bestand durch:																WE-Bestand 31.12.2020
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
625	2	0	-1	0	0	4	2	1	1	-1	0	0	0	0	0	0	692
	-1	-2	0	-7	0	0	-2	-4	0	0	0	0	0	0	0	0	
	4	6	16	5	3	8	0	7	0	5	10	5	2	0	2	2	

8	Veränderungen im Bestand
-16	Rückbau
75	Neubau

Abbildung 60: Gebäude in der Altstadt nach Sanierungsstand im Vergleich

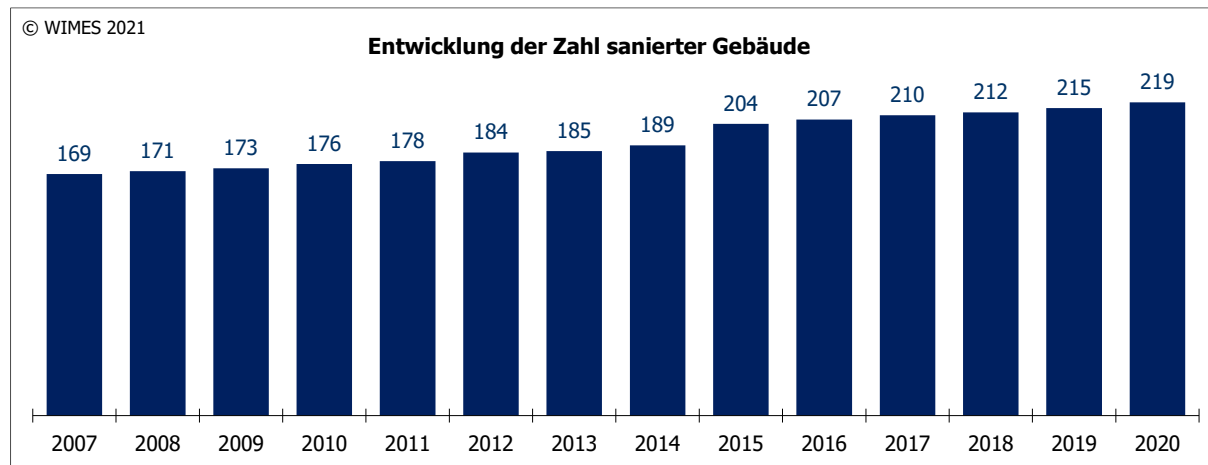


Gegenüber dem Jahr 2007 hat sich Gebäudezahl im Saldo von Neubau und Rückbau nicht verändert (338 Gebäude). Im Jahr 2007 war die Hälfte der Gebäude in der Altstadt saniert (169 Gebäude) und 19,8 % waren noch unsaniert. Im Jahr 2020 befanden sich mehr als drei Viertel (75,4 %) aller Gebäude in einem guten Bauzustand (Neubau und Sanierung).



Trotz des erreichten Sanierungsfortschrittes gibt es in der Altstadt noch 29 unsanierte und drei ruinöse Gebäude mit zusammen 45 WE, die einen hohen Sanierungsaufwand erfordern.

Abbildung 61: Zahl sanierter Gebäude



Neugebaute Gebäude



Am Fischmarkt



Am Kirchplatz 13/Burgstraße 10b



Schusterstraße 38 – Foto Wohnungsgenossenschaft Wolgast eG

2020 in Neubau befindlich: Steinstraße 15

Die im Hauptgeschäftszentrum rund 800 m² große Baulücke/ungestaltete Freifläche in der Steinstraße 15 befand sich 2020 noch in Bebauung. Sichtschutz für Bürger, Besucher und Touristen war lange Zeit eine Trennwand aus Holz, integriert mit einer Muschel mit Sitzbänken.



Rückseitig, entlang der Stadtmauer war die große Baulücke noch einsehbar.



Im Jahr 2019 begannen dann die Bauarbeiten für den Neubau in der Baulücke Steinstraße 15. Bauherr ist die Wolgaster Wohnungswirtschafts GmbH (WoWi). Es entstand ein Wohn- und Geschäftshaus mit Gewerbeeinheiten und 20 Eigentumswohnungen.



Stand Mai 2020



Stand Juni 2021



Sanierung Kronwiekstraße 3

Das denkmalgeschützte Wohnhaus Kronwiekstraße 3 stand viele Jahre leer. Im Jahr 2019 begann die Sanierung. Mitte 2021 konnte die Sanierung abgeschlossen werden. Nutzer sind die Regionalgesellschaft, die Stadtinformation mit einem Regionalladen mit einheimischen Produkten und Souvenirs.



Quelle: Wikipedia, Liste der Baudenkmale



Nach der Sanierung im Juni 2021

Sanierung Langestraße 10

Lange Zeit stand das frühere Schuhhaus Junge leer. Es handelt sich um ein stadtbildprägendes Eckgebäude Lange Straße 10, das zunehmend vom Verfall bedroht war. Im März 2020 fiel dann der Startschuss für die Sanierung des sehr umfangreichen Bauvorhabens. Als erstens wurde der Seitenflügel (Richtung Kirchplatz) abgerissen, der nicht mehr sanierungsfähig war.

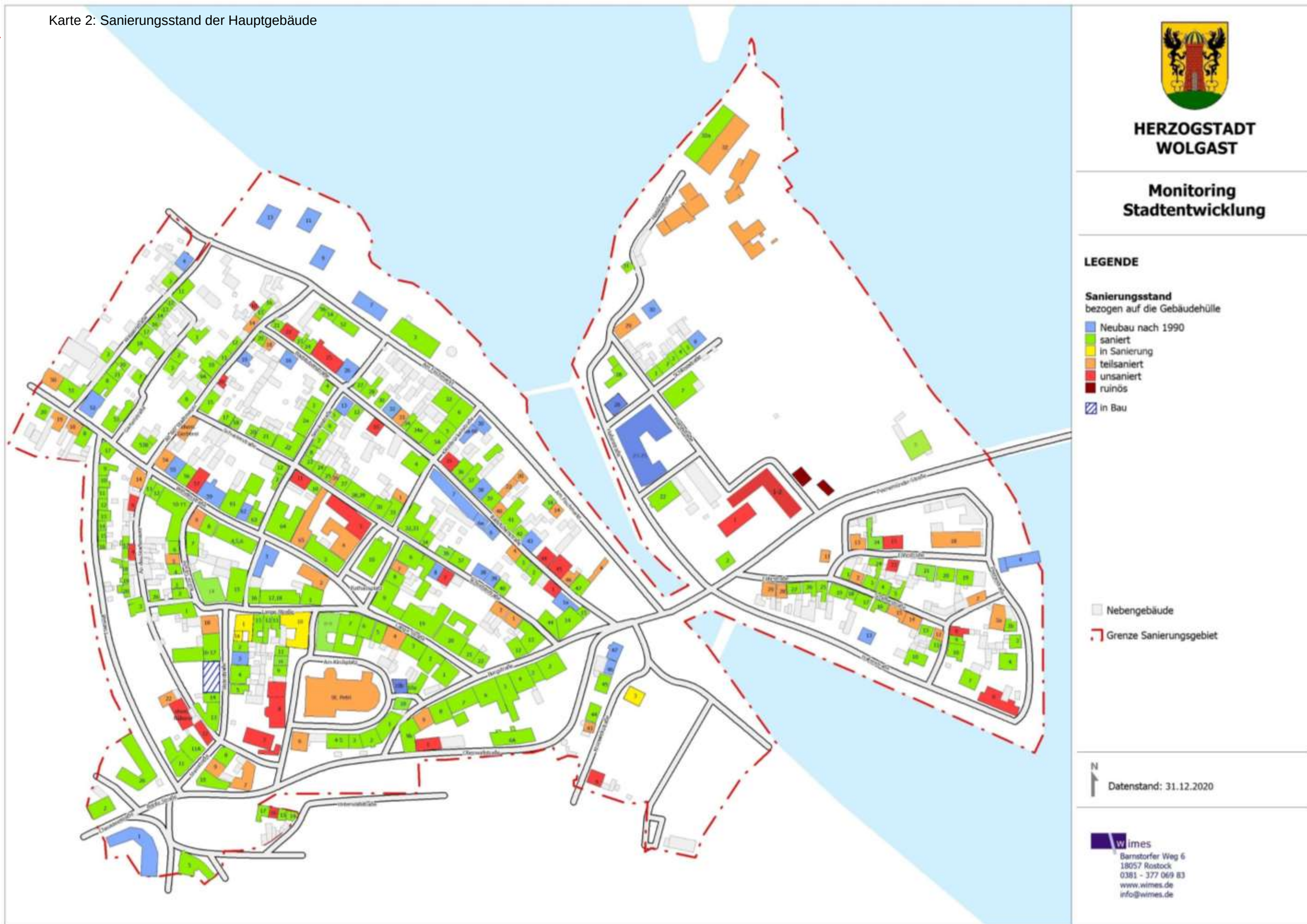


Abriss Seitenflügel: 2020



in Bau 2021

Karte 2: Sanierungsstand der Hauptgebäude

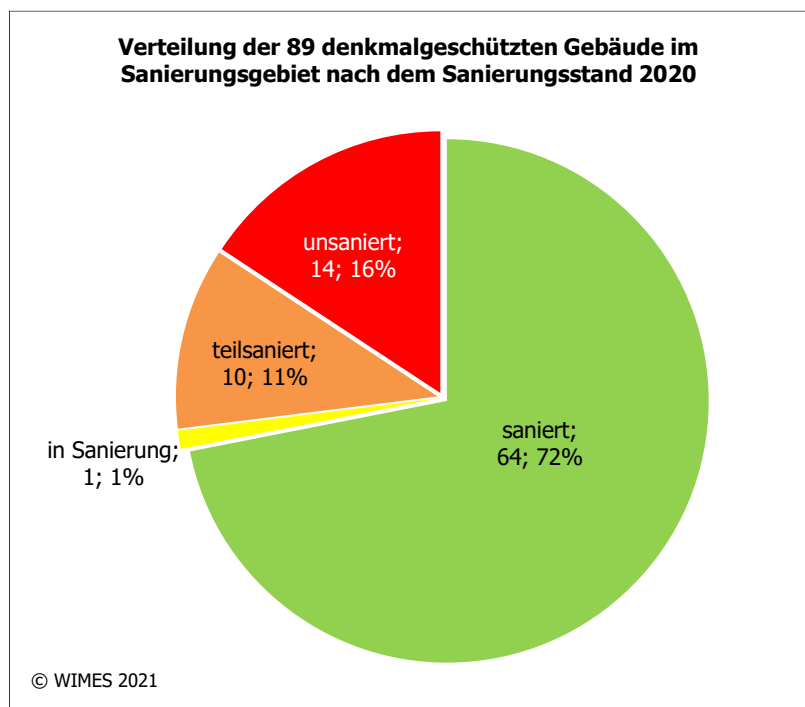




Denkmalgeschützte Gebäude in der Altstadt

Im Sanierungsgebiet Altstadt gibt es 89 denkmalgeschützte Gebäude (26,4 % des Gesamtgebäudebestandes) mit 219 Wohnungen. Ende 2020 waren von den 89 denkmalgeschützten Gebäuden 64 Gebäude saniert und 14 noch unsaniert. Zudem stehen in der Altstadt drei Haustüren, zwei Fassaden, ein Erker, ein Keller und ein Pferdestall unter Denkmalschutz.

Abbildung 62: Sanierungsstand denkmalgeschützte Gebäude



Gebäudenutzung

204 Gebäude im Sanierungsgebiet sind reine Wohngebäude. In 88 Gebäuden befinden sich Mischnutzungen. Darüber hinaus gibt es 45 Nichtwohngebäude. Hierzu zählen reine Geschäftshäuser, Verwaltungsgebäude und weitere Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, wie die Museen im Sanierungsgebiet oder auch die ehemalige Schule am Kirchplatz etc.

Abbildung 63: Verteilung der Gebäude nach der Nutzung

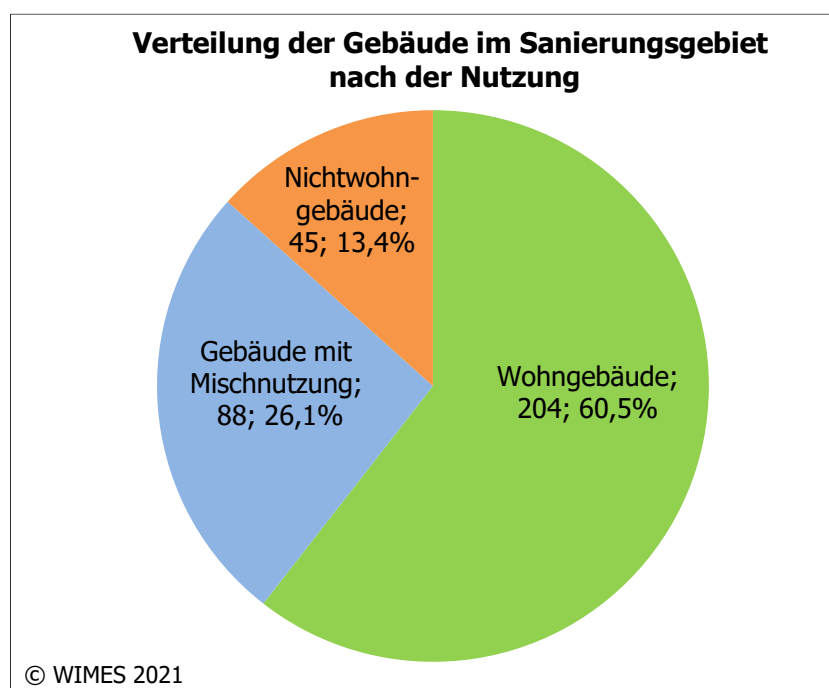




Tabelle 22: Verteilung der Gebäude und Wohnungen nach der Nutzung

Gebäudenutzung	Gebäude		Wohnungen in diesen Gebäuden	
	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %
Wohngebäude	204	60,5	445	64,3
Gebäude in Mischnutzung	88	26,1	247	35,7
Nichtwohn- gebäude	45	13,4		
gesamt	337	100,0	692	100,0

Eigentümerstruktur

309 Gebäude im Sanierungsgebiet Altstadt befinden sich in Privateigentum (selbst genutzt bzw. vermietet), das sind 91,4 % des Bestandes. In diesen Gebäuden befinden sich 603 WE. Der Wohnungswirtschafts GmbH gehören 7 Gebäude mit 64 und der Wohnungsgenossenschaft ein Neubau mit 8 WE. Im städtisches Eigentum sind 19 Gebäude mit 18 WE.

Tabelle 23: Verteilung der Gebäude und Wohnungen nach Eigentümern

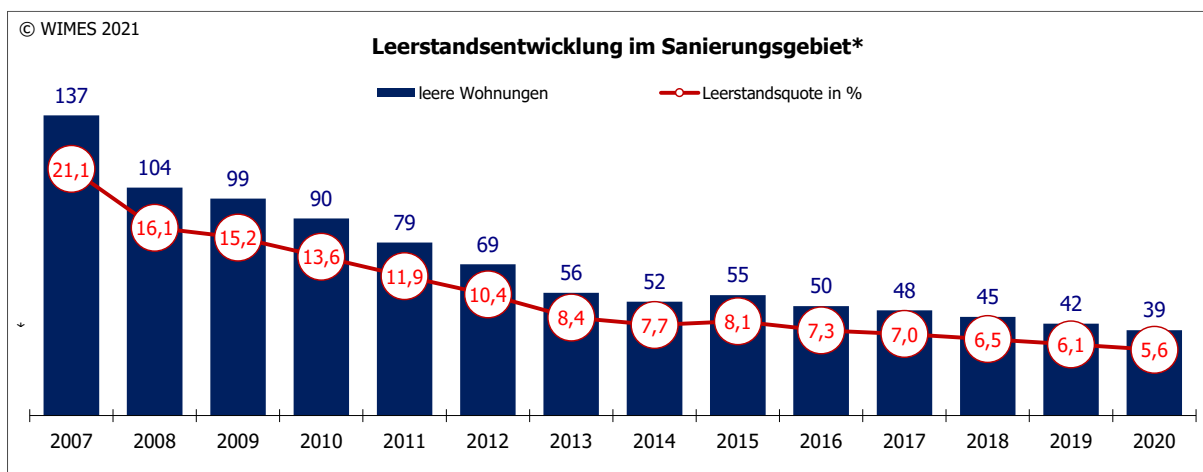
Eigentümer	Gebäude		Wohnungen in diesen Gebäuden	
	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %
private Eigentümer	309	91,7	601	86,8
Wolgaster Wohnungswirtschafts GmbH	7	2,1	64	9,2
Wohnungsgenossenschaft Wolgast eG	1	0,3	8	1,2
Stadt Wolgast	18	5,3	18	2,6
Land	2	0,6	1	0,1
gesamt	337	100,0	692	100,0

Wohnungs- und Gebäudeleerstand

Im Jahr 2020 standen im Sanierungsgebiet Altstadt nur noch 39 WE leer, das entspricht einer Wohnungsleerstandsquote von 5,6 %. Im Jahr 2007 betrug die Leerstandsquote noch 21,1 %.

Es zeigt sich, dass sich sowohl die Zahl der leeren Wohnungen als auch die Leerstandsquote im Sanierungsgebiet im Betrachtungszeitraum deutlich reduzierte. Nur von 2014 zu 2015 erhöhte sich der Wohnungsleerstand leicht. Dies hing mit dem Auszug aus den unsanierten Gebäuden zusammen. Damals standen 19 Gebäude mit Wohnraum aufgrund schlechter Bauzustände komplett leer. Danach verringerte sich der Wohnungsleerstand stetig, dies korreliert mit dem Sanierungsfortschritt und den Einwohnergewinnen.

Abbildung 64: Wohnungsleerstand im Sanierungsgebiet





Im Jahr 2020 standen von den 337 Gebäuden in der Altstadt 16 Gebäude mit 32 WE aufgrund schlechter Bauzuständen komplett leer, davon befanden sich zwei Gebäude mit 7 WE und 3 GE in Sanierung. Abzüglich diese leeren Wohnungen in unbewohnbaren Gebäuden gab es für Wohnungssuchende Ende 2020 nur 7 freie Wohnungen. Die Wohnungsleerstandsquote im bewohnbaren Bestand lag bei nur 1,1 %. Das ist ein Indiz dafür, dass die Wohnungsnachfrage in der Altstadt größer ist als das Angebot.

Wohnungsnachfragende Haushalte

Die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte entspricht der Zahl der belegten Wohnungen (Wohnungsbestand gesamt minus leerstehender Wohnungen). Die Wohnungszahl lag in der Altstadt Ende 2020 bei 692 WE, davon standen 39 WE leer. Damit lag die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte bei 653 Haushalten.

In der Altstadt gab es insgesamt 950 Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz). Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag damit bei nur 1,5 Personen je Haushalt. Dies unterschreitet merklich den Wert der Gesamtstadt von 1,97 Personen je Haushalt und deutet auf einen hohen Anteil von Single-Haushalten.

Baulücken/Brachflächen

Im Sanierungsgebiet gibt es derzeit noch rund 600 m² in Baulücken/Brachflächen. Zum Teil werden diese in der Altstadt als befestigte bzw. unbefestigte Parkflächen zwischengenutzt.

3.3 Gewerbe und Einzelhandel

Die Altstadt als Wolgaster Hauptgeschäftszentrum ist aufgrund der historisch gewachsenen städtebaulichen Struktur vor allem von einer Vielzahl kleiner Ladeneinheiten geprägt.

Die Unternehmensstruktur im Sanierungsgebiet ist durch kleinteiligen Einzelhandel, unternehmens- und personenbezogene Dienstleistungen, wie z.B. Kanzleien, Versicherungen, Ingenieurbüros, Friseure, Kosmetikstudios, sowie durch Gaststätten gekennzeichnet. Jede fünfte Gewerbeeinheit stand Ende 2020 jedoch leer, dabei handelt es sich vorwiegend um Ladengeschäfte.

Die Leerstände in der Fußgängerzone der Altstadt Steinstraße/Lange Straße entfallen vor allem auf Gebäude in schlechtem baulichen Zustand, die schon über Jahre ungenutzt sind. Dies

Die leerstehenden Geschäfte werden zum ernsthaften Problem. Damit verbunden sind negative Folgewirkungen für andere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe und negative Auswirkungen auf den Tourismus. Auch „ein gutes Geschäft“ kann allein nicht bestehen. Das heißt, die Gefahr ist, dass noch mehr Einzelhändler ihr Geschäft aufgeben.

So ist ein wichtiges Handlungsziel der aktuellen ISEK-Fortschreibung der Stadt Wolgast „Stärkung der Altstadt durch Qualitätssicherung für Handel, Dienstleistung, Verwaltung und Wohnen“. Damit hat die Aktivierung, insbesondere der unsanierten Ladenflächen hohe Priorität, eine Umnutzung in höherwertige Wohneinheiten wird dabei empfohlen.

Durch hohe Leerstände ist aber auch die Schlossinsel gekennzeichnet. Sie konzentrieren sich hier auf den Gebäudekomplex Peenemünder Straße 1. Sowohl die Gebäudesubstanz als auch die Außenanlagen sind in schlechtem Zustand und haben eine negative Außenwirkung.

Das innerstädtische Hauptgeschäftszentrum hat deutlich mehr als die anderen Stadtteile gesamtstädtische Bedeutung und damit überörtliche Funktionen zu erfüllen, leidet dementsprechend aber auch unter den gesamtstädtischen Schwächen, wie z. B. den schlechten Bauzuständen der komplett leerstehenden Gebäude, dem Funktionsverlust und auch der allgemein niedrigen Kaufkraft. Aufgrund ihrer gesamtstädtischen Bedeutung ist die Funktionsfähigkeit der Altstadt und der tourismusfördernden Einrichtungen von besonderer Bedeutung für den Gesamteinzugsbereich des Mittelzentrums Wolgast.



3.4 Stand der Sanierung und Handlungsbedarf Sanierungsgebiet Altstadt Wolgast

Stand der Sanierung der Erschließungsanlagen

Im Bereich der Erschließungsanlagen konnten in den letzten Jahren mehrere Maßnahmen umgesetzt werden.

So konnte zum Beispiel im Frühjahr 2015 der neu gestaltete Bereich Kronwiekstraße/Philipp-Otto-Runge-Platz feierlich eingeweiht werden. Der hergerichtete Platz stellt einen neuen Mobilitätsknoten der Stadt dar. Neben Gestaltungselementen und einem Farbband gemäß der Runge'schen Farbenlehre wird die Gesamtanlage durch diverse Tafeln mit Gedichten und Bildern zum Thema Romantik komplettiert, die in einem Kunstprojekt von Schülern des Wolgaster Runge-Gymnasiums entstanden.





Fertig gestellt wurden im Jahr 2016 die Arbeiten der Baumaßnahme Lustwall 2. Bauabschnitt zwischen Postel und Gymnasium und Zuwegung Parkplatz Wilhelmstraße.



2015/2016 erfolgte zudem der Neuausbau der Fährstraße und Schifferstraße.

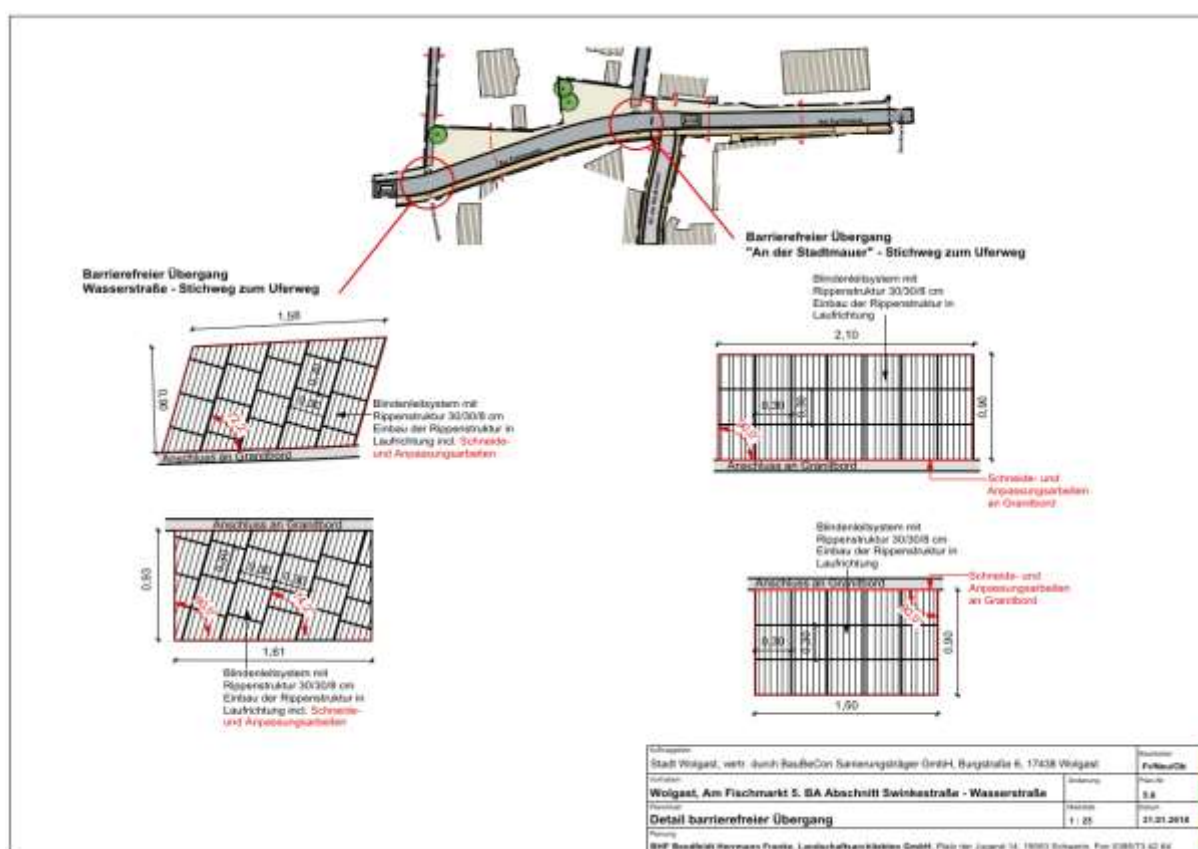
Besonders aufwendig wurde der 5. BA Fischerwiek saniert. Die Asphaltdecke war starkbeschädigt und Gehwege waren entlang der Gebäudekante vorhanden.





Im Straßenraum waren alte Gleisanlagen vorhanden. Es fehlten Verbindungen zwischen Uferweg und Straße am Fischmarkt. Ausstattung, Fahrradständer fehlten bzw. waren nicht mehr zeitgemäß. Der Straßenraum wurde neu gegliedert, die Straße erhielt einen Fußweg aus Klinkerbelag. Als Weiterführung der Straße „An der Stadtmauer“ sowie der Wasserstraße wurden zwei Verbindungen zum Uferweg hergestellt. Der vorhandene Fußweg wurde bis zum Fischmarkt weitergeführt, dafür mussten vorhandene bauliche Anlagen abgebrochen werden. Die Beleuchtung wurde erneuert zwei Bänke zum Verweilen aufgestellt.

Das Besondere ist, dass der gesamte Straßenraum barrierefrei saniert wurde. Der Behindertenbeirat der Stadt Wolgast wurde in die Planung mit einbezogen und hat die Sanierungsarbeiten mit begleitet. Die Straßenübergänge wurden barrierefrei durch Aufmerksamkeitsfelder aus Noppenplatten und Richtungsfelder aus Rippenplatten gestaltet. Die Einfassungen der Fußwege wurden mit leichtem Überstand eingebaut, dadurch können sich Sehbehinderte besser im Raum orientieren. Die Gehwege wurden überfahrbar gestaltet. In der Straße am Fischmarkt wurden zwei Aufpflasterungen eingeordnet, um die Geschwindigkeit der Fahrzeuge zu reduzieren.





Der 5. BA Fischmarkt wurde 2019 abgeschlossen. In Vorbereitung befindet sich die Sanierung der Straße am Speicher. Damit wären dann alle Straßen im Sanierungsgebiet Altstadt saniert.



Fischmarkt im Juni 2021

Handlungsbedarf im Hochbau

Insgesamt besteht noch für 36 Gebäude umfassender Sanierungsbedarf, ggf. auch Abriss und Ersatzneubau. Aktuell gibt es noch 16 Gebäude, die komplett leer stehen. Diese Gebäude sind aufgrund sehr schlechter Bauzustände unbewohnbar und stehen dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung. Die Sanierung dieser Gebäude ist nur durch finanzielle Unterstützung mit Hilfe von Städtebauförderungsmitteln oder anderen Mitteln möglich. Zudem gibt es noch 10 Baulücken, die Potenzial für Wohnungsneubau bieten.



Freiflächen und Grün in der Altstadt

Urbanes Grün macht Innenstädte attraktiver und lebenswerter. Die Bedeutung einer Grünen Infrastruktur nimmt zu. Mit städtischem Grün können auch negativen städtebauliche Mängel wirksam begrenzt werden. Eine attraktive Bepflanzung der Innenstadt ist für die Stadt Wolgast seit vielen Jahren eine Verpflichtung. Nachfolgend einige Beispiele:









Am 14.06.2021 hat die Stadtvertretung die 3. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) der Stadt Wolgast beschlossen. Das ISEK enthält zu dem bereits genannten Handlungsbedarf im Hochbau folgenden Maßnahmen, die in den kommenden 10 Jahren umgesetzt werden sollen:

Sanierung der ehemaligen Kirchplatzschule bzw. Ersatzneubau

Die ehemalige Oberschule II Am Kirchplatz 8 ist ein Einzeldenkmal. Es ist ein dreigeschossiges Gebäude mit einem viergeschossigen Mittelgiebel und einem Walmdach, das seit vielen Jahren leer steht und mittlerweile einen hohen Sanierungsaufwand erfordert.



Generationen von Schülerinnen und Schülern haben hier ihre Schulzeit verbracht. Für die Wolgaster ist der Erhalt dieses historischen Gebäudes für die Identifikation mit ihrer Altstadt von besonderer Bedeutung.

Sollte eine Sanierung aufgrund der starken Mängel nicht mehr möglich sein, wird ein Neubau mit evtl. Erhalt der historischen Fassade empfohlen.

Nach der Sanierung und dem Umbau soll die Evangelische Schule in das Gebäude einziehen. Die Evangelische Schule benötigt dringend ein eigenes Schulgebäude.

Nachnutzung Gebäude des ehemaligen Gymnasiums am Lustwall

Für das Gebäude des ehemaligen Gymnasiums am Lustwall soll ein Nachnutzungskonzept erarbeitet werden. Vorstellbar ist ein Haus der Vereine, in dem sich auch ein Jugendparlament ansiedeln kann. Wolgast zeichnet sich durch eine große Vereinslandschaft aus. In Wolgast gibt es rund 100 Vereine in den Bereichen Sport, Kultur, Kunst und Soziales. Vereine sind Teil des gesellschaftlichen Vorsorgesystems, sie sind eine der wichtigsten Stützen der Zivilgesellschaft und stärken die Demokratie.

Bebauung Platz der Jugend

Die Bebauung des historischen Platzes der Jugend in Wolgast steht schon lange auf der Tagesordnung der Stadtsanierung in Wolgast. Im Mai Jahr 2019 stimmte die Mehrheit der Stadtvertretung für einen Rathaus-Neubau durch einen Investor an diesem Standort. Der Beschluss wurde wieder aufgehoben. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens der 3. ISEK-Fortschreibung wurde die Bebauung mit einem Bürgerhaus mit Willkommenscenter für Investoren, Grundstücks-/Wohnungssuchende etc., Parkhaus/Stellplätze, Gewerbeansiedlung, Büroräume vorgeschlagen.

Standortanalyse, Konzeptentwicklung Stadthafen und Umsetzung Konzept

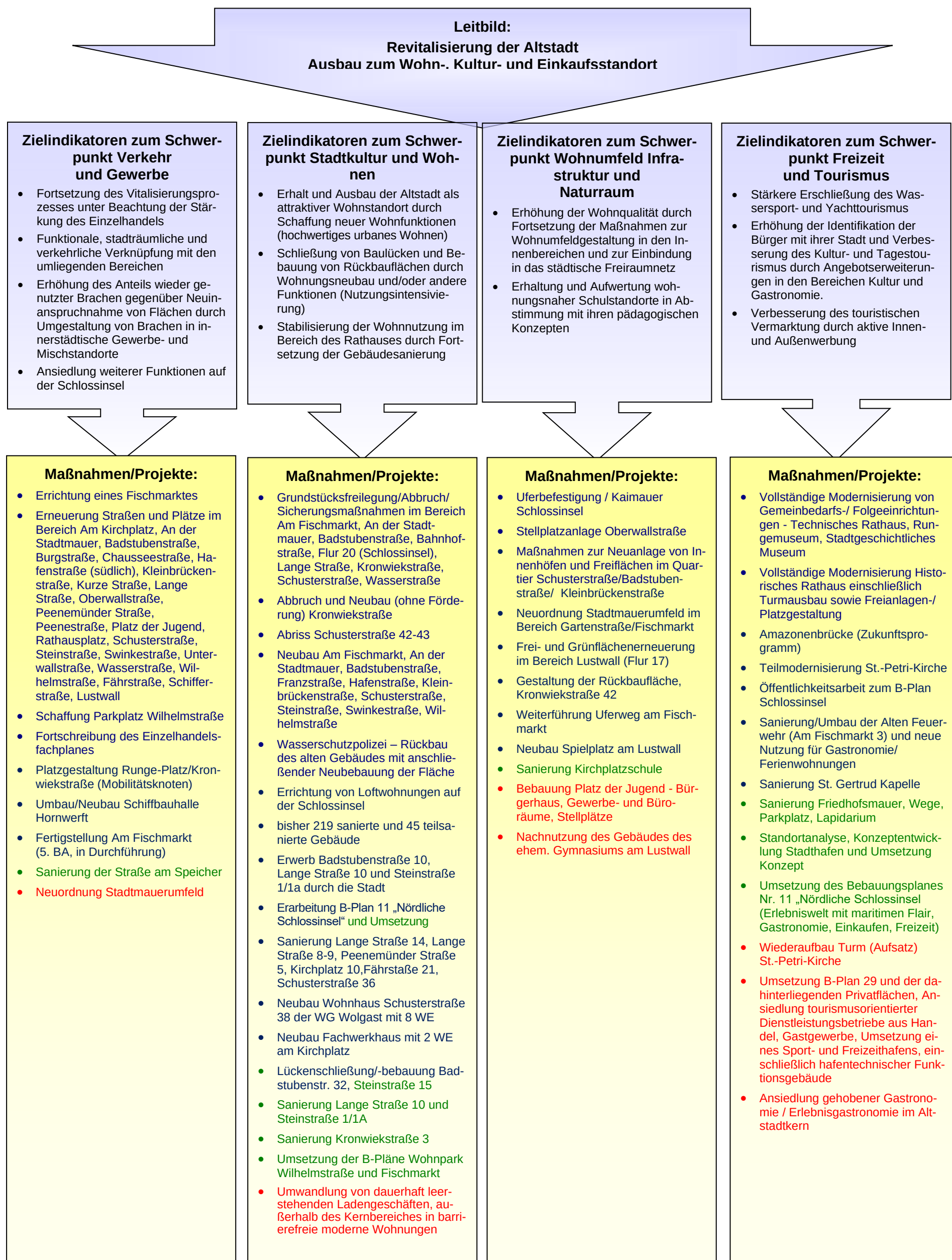
Bei dieser Maßnahme handelt es sich um ein überregional bedeutendes Projekt. Um das gesamte Potenzial des Hafengebietes zu nutzen, muss der gegenüberliegende Stadthafen ebenfalls touristisch ausgebaut werden. Die Ansiedlung des Einzelhandels in der Innenstadt stagniert, wodurch Wolgast an Attraktivität im Altstadtbereich verliert. Dem entgegenzuwirken, muss ein touristisches Highlight als (ein weiterer) Anziehungspunkt im Stadthafen angesiedelt werden.

Die Maßnahme hat die Überplanung der vorhandenen Flächen im Stadthafen für künftige Infrastrukturprojekte zum Ziel. In einem ersten Schritt wurde eine zuverlässige Potentialanalyse sowie ein touristisches Marken-/Vermarktungskonzept erarbeitet.

Die Entwicklung des touristischen Markenkonzeptes wird durch Workshops mit Vertretern der Stadtvertretung, des Tourismusbereiches und weiteren beteiligten Personen der Stadt durchgeführt. Die Ergebnisse der Workshops und der Standortanalysen sollen in Maßnahmenpakete für die Umsetzung der Vermarktung der Stadt dargestellt werden.



Entwicklungsziele² der Maßnahmenräume des ISEK Wolgast Sanierungsgebiet Altstadt



Die Maßnahmen und Projekte wurden entsprechend ihres Bearbeitungsstandes farblich unterschiedlich kenntlich gemacht:

- realisierte Maßnahmen
- in Durchführung bzw. in Vorbereitung befindliche Maßnahmen
- in Planung befindliche Maßnahmen

² Bei einigen der aufgeführten Maßnahmen und Projekte handelt es sich um Mehrzielprojekte. Sie wurden entsprechend ihrem Hauptziel zugeordnet.



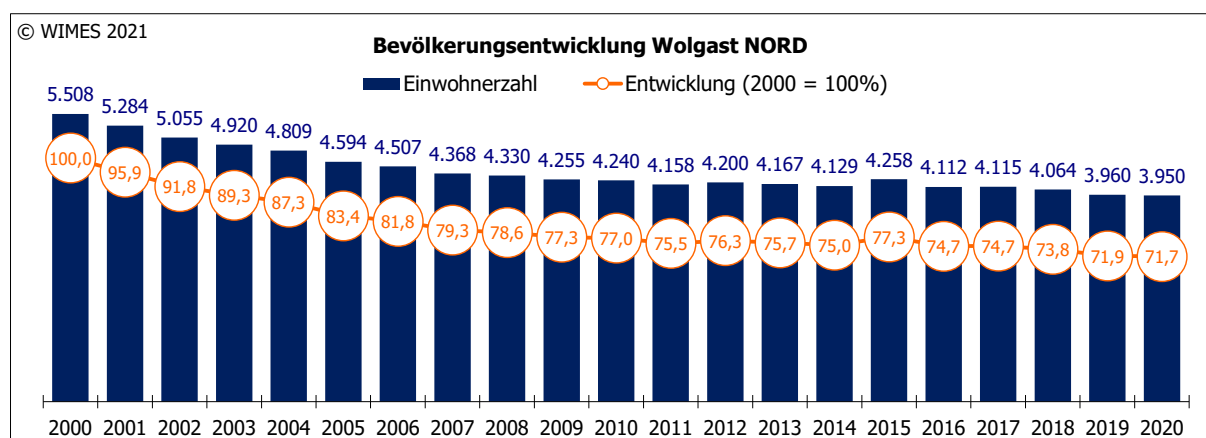
4 Monitoring für das Stadtumbaugebiet Wolgast Nord

4.1 Bevölkerungsentwicklung

In Wolgast Nord lag der Bevölkerungsrückgang von 2000 bis 2020 bei 28,3 % (-1.548 Personen). Von 2014 zu 2015 erhöhte sich die Bevölkerungszahl um 129 Personen. Ursächlich dafür ist der Zuzug von Asylsuchenden.

Die Zahl der Ausländer stieg von 404 Personen im Jahr 2014 auf 620 Personen im Jahr 2018. Der Ausländeranteil lag 2018 bei 14,3 %. Von 2018 zu 2019 nahm die Zahl der ausländischen Bevölkerung in Wolgast Nord um 50 Personen ab. Das könnte damit zusammenhängen, das Geflüchtete mit Bleiberecht nach drei Jahre das zugewiesene Bundesland verlassen können. Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich die Zahl der Ausländer aber wieder um 45 Personen.

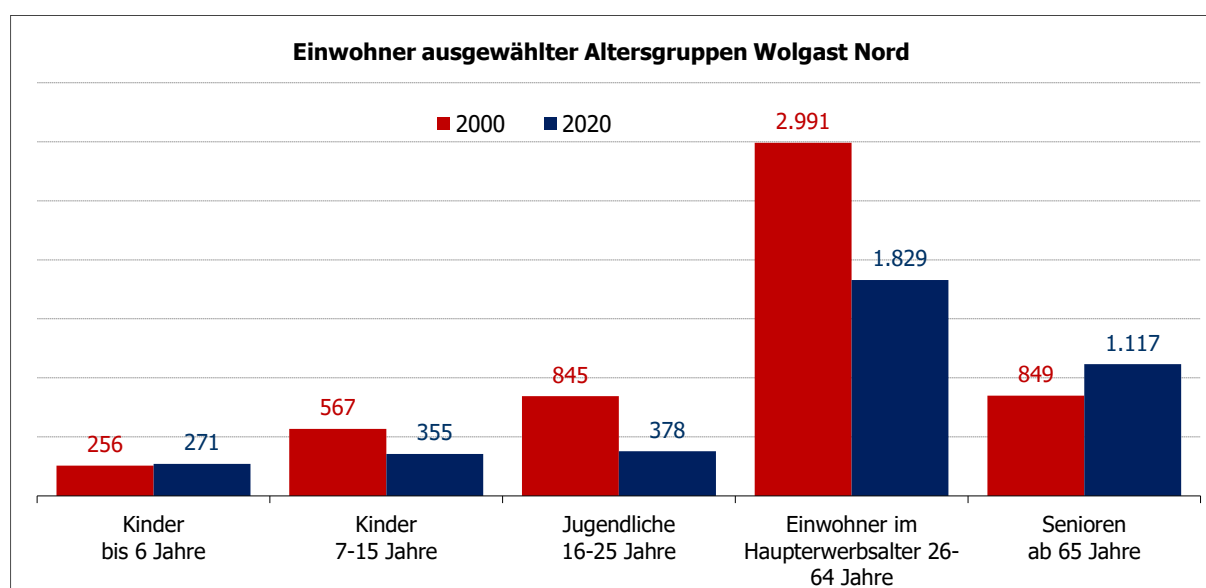
Abbildung 65: Bevölkerungsentwicklung Wolgast Nord



Nach Altersgruppen betrachtet, sind nur in den Altersgruppen der Kinder im Kita-Alter und im Seniorenalter ab 65 Jahre Bevölkerungsgewinne eingetreten.

Der Bevölkerungsverlust in der Altersgruppe der 6- bis 15-Jährigen betrifft ausschließlich den Zeitraum von 2000 bis 2008, in dieser Zeit ist die Bevölkerungszahl von 567 Personen im Jahr 2000 auf 233 Personen im Jahr 2008 gesunken. Danach sind wieder jährliche Bevölkerungsgewinne eingetreten.

Abbildung 66: Altersstruktur Wolgast Nord

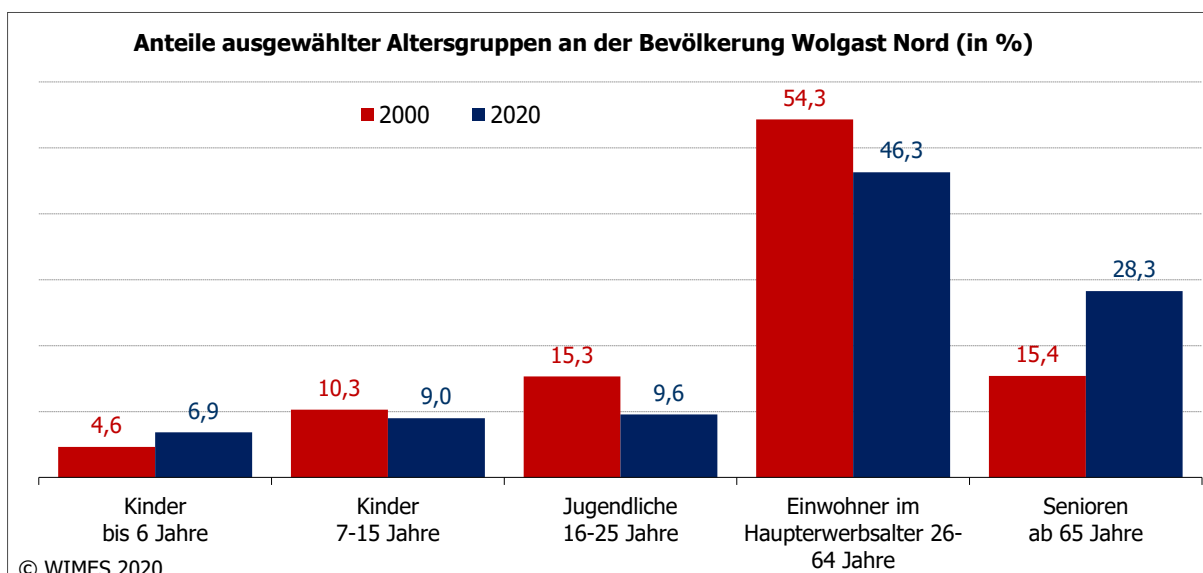




Der Bevölkerungsanteil der Kinder bis sechs Jahre fällt in Wolgast Nord im städtischen überdurchschnittlich aus. In der Gesamtstadt lag der Bevölkerungsanteil der Kinder im Kita-Alter im Jahr 2020 bei 5,9 % und in Wolgast Nord bei 6,9 %. Die hohen Kinderzahlen korrelieren mit dem hohen Anteil an sozialschwachen Haushalten bzw. Hartz-IV-Haushalten.

Demgegenüber fällt der Bevölkerungsanteil im Haupterwerbsalter unterdurchschnittlich aus. In der Gesamtstadt waren 50,0 % der Bevölkerung im Alter zwischen 25 und 65 Jahren, in Wolgast Nord waren es nur 46,3 %. Der Bevölkerungsanteil im Seniorenalter entsprach dem städtischen Durchschnitt.

Abbildung 67: Bevölkerungsanteile nach ausgewählten Altersgruppen

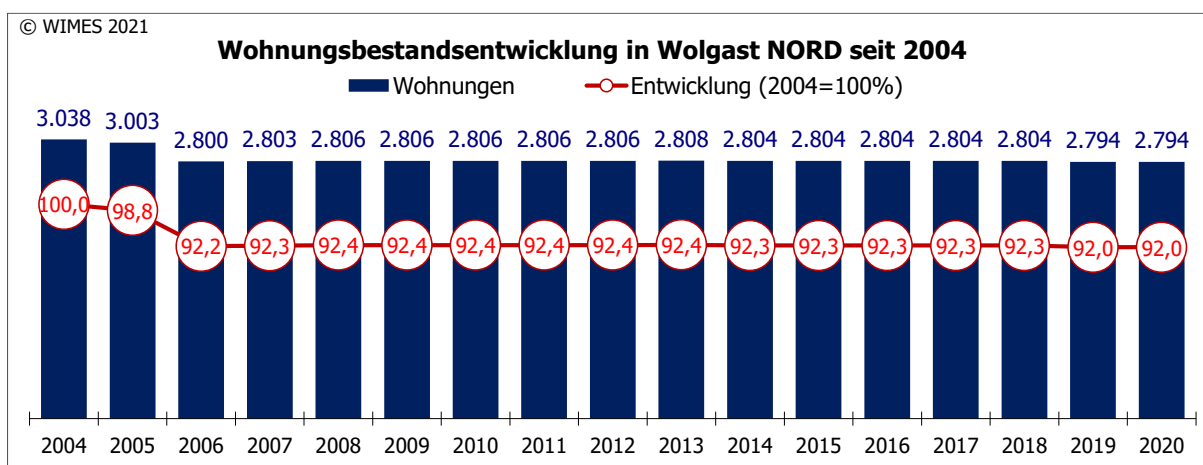


4.2 Gebäude und Wohnungen im Stadtumbaugebiet Nord

Gebäude und Wohnungen

Im Stadtumbaugebiet Wolgast Nord dominiert der industrielle Geschosswohnungsbau, d. h., die Gebäude wurden in Block- bzw. später in Plattenbauweise errichtet. Im Jahr 2020 gab es in Wolgast Nord 2.794 WE. Gegenüber dem Jahr 2004 hat sich die Wohnungszahl um 244 WE (-8,0 %) verringert.

Abbildung 68: Wohnungsbestandentwicklung Wolgast Nord



Ursächlich für den Rückgang der Wohnungszahl war der Rückbau von 251 WE in den Jahren 2005 und 2006. Im Jahr 2019 erfolgte ein Teilrückbau um 10 WE im Zusammenhang mit der Modernisierung und dem Umbau des Wohnblocks Hufelandstraße 8-9 / Baustraße 21.



Um 17 WE erhöhte sich der Wohnungsbestand durch bauliche Veränderungen / Umnutzungen. Neubau fand im Stadtumbaugebiet Wolgast Nord bisher nicht statt.

Tabelle 24: Gründe für die Veränderung des Wohnungsbestandes in Wolgast Nord

Bestand	Entwicklung des Wohnungsbestandes durch:																Bestand
31.12.2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	31.12.2020
3.038	7	6	3	3	0	0	0	0	2	-4	0	0	0	0	0	0	2.794
	-42	-209	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-10	0	
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

17	Veränderungen im Bestand
-261	Rückbau
0	Neubau

Tabelle 25: Wohnungsrückbau in Wolgast Nord

Objekt	Wohnungen	Rückbaujahr
Baustr. 30-36	50	2004
Baustr. 38/M.-Gorki-Str. 25-27	38	2004
Ostrowskistr.13-14	42	2005
Baustr.24-28	48	2006
M.-Gorki-Str.13-15	54	2006
M.-Gorki-Str.21-24	65	2006
Ostrowskistr.11-12	42	2006
Hufelandstraße 8-9 / Baustraße 21	10	2019
gesamt	349	

Rückbau erfolgte bereits ab dem Jahr 2004, hier wurden 88 WE zurückgebaut.

Im Jahr 2005 erfolgte ein Rückbau eines Wohnblocks mit 42 WE und im Jahr 2006 wurden 4 Blöcke mit 209 WE zurückgebaut.

2019 erfolgte ein Teilrückbau um 10 WE.

In Wolgast Nord gibt es 61 Gebäude mit 2.794 WE. Mehr als 80 % des gesamten Wohnungsbestandes in Wolgast Nord sind bereits modernisiert. Zwei Gebäude mit 143 WE wurden nach 1990 neu errichtet.

Eine Betrachtung der Gebäude und Wohnungen nach dem Baualter zeigt, dass fast die Hälfte des Gebäudebestandes von 1978 bis 1989 gebaut wurde. In diesen Gebäuden befinden sich 1.152 WE, das sind 41,2 % des gesamten Wohnungsbestandes.

18 Gebäude mit 958 wurden von 1970 bis 1977 errichtet und zwischen 1962 und 1969 waren es 12 Gebäude mit 541 WE.

Tabelle 26: Gebäude mit Wohnungen nach dem Baualter

Baujahr	Gebäude		Wohnungen in diesen Gebäuden	
	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %
1962-1969	12	19,7	541	19,4
1970-1977	18	29,5	958	34,3
1978-1989	29	47,5	1.152	41,2
nach 1990	2	3,3	143	5,1
gesamt	61	100,0	2.794	100,0

Die 61 Gebäude wurden in etwa zu gleichen Teilen in Blockbauweise (30 Gebäude) und Plattenbauweise (31 Gebäude) errichtet. In den in Blockbauweise gebauten Gebäuden befinden sich 53,5 % des gesamten Wohnungsbestandes, das sind 1.500 WE. In Plattenbauweise entstanden 1.294 WE.

Alle 30 Gebäude in Blockbauweise sind modernisiert. Die Gebäude in Plattenbauten sind zu rund zwei Drittel modernisiert.



Tabelle 27: Gebäude und Wohnungen nach der Bauweise

Bauweise	Gebäude		Wohnungen in diesen Gebäuden	
	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %
Blockbauweise	30	49,2	1.500	53,7
Plattenbauweise	31	50,8	1.294	46,3
gesamt	61	100,0	2.794	100,0

Eigentum der WoWi sind in Wolgast Nord 28 Gebäude mit 1.502 WE, das sind 53,8 % des gesamten Wohnungsbestandes. Der WGW gehören 30 Gebäude mit 1.160 WE (41,5 % des Wohnungsbestandes), darunter sind 26 WE stillgelegt (Rückbau geplant). Weitere drei Gebäude mit 132 WE (4,7 % des Wohnungsbestandes) sind Privateigentum.

Umbau des Wohnblocks Baustraße/Hufelandstraße 22/8-9 der Wohnungsgenossenschaft

In den Jahren 2019/2020 erfolgte eine umfassende Modernisierung und kompletter Umbau zu 25 barrierefreien betreuten WE und 6 WE für Schwerbehinderte. Die Diakonie befindet sich ebenfalls in diesem Objekt und übernimmt die ambulante individuelle Pflege und Betreuung. Alle Wohneinheiten waren sofort nach Fertigstellung belegt.



Vor dem Umbau und Modernisierung



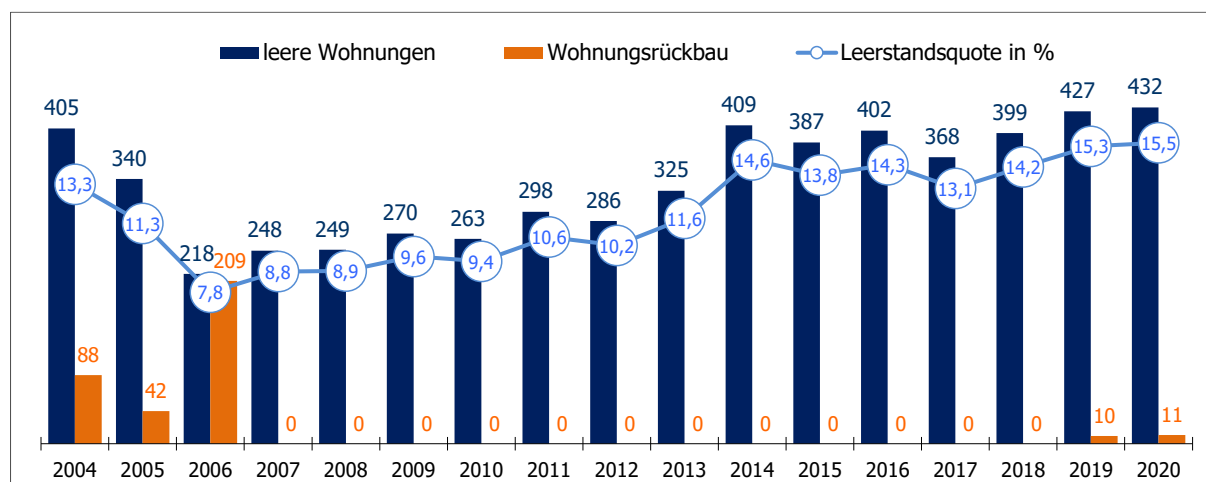
Nach dem Umbau



Wohnungsleerstand

Zum Jahresende 2019 standen von den 2.794 Wohnungen in Wolgast Nord 427 WE leer zzgl. 26 stillgelegten WE. Das entspricht einer Leerstandsquote von 15,3 %. Im Jahr 2004 standen in Wolgast Nord 405 WE leer, die Leerstandsquote lag bei 13,3 %. Aufgrund der Umsetzung von Wohnungsrückbau sank der Leerstand bis 2006 auf 7,8 % (218 WE). Die anhaltenden Bevölkerungsverluste führten in den Folgejahren wieder zu einer Zunahme der Leerstände.

Abbildung 69: Leerstandsentwicklung und Rückbau



Von den insgesamt 432 leeren WE befanden sich 268 leere WE in Gebäuden, die in Plattenbauweise errichtet wurden. In diesen Gebäuden befinden sich auch die stillgelegten WE. Gemessen an allen Wohnungen dieser Bauweise lag die Leerstandsquote bei 23 %.

Nach Eigentümern betrachtet, gab es im Bestand der WoWi 224 leere WE, das entspricht einer Leerstandsquote von 14,9 % (gemessen am Gesamtwohnungsbestand der WoWi). Die Wohnungsleerstandsquote der Wohnungsgenossenschaft Wolgast eG lag Ende 2020 bei 19,4 %. Die Wohnungsgenossenschaft plant in den kommenden Jahren in Fortsetzung der Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen einen Teilrückbau um ca. 70 WE. Das städtische Wohnungsunternehmen Wowi plant ebenfalls in den kommenden Jahren weiteren Rückbau.

4.3 Stand der ISEK-Zielerreichung

Im Ergebnis der 3. ISEK-Fortschreibung im Jahr 2021 wurde Wolgast Nord als Gebiet mit abnehmenden Handlungsbedarf eingestuft. Leitziel der seit Jahren dauernden umfangreichen Umstrukturierung und des grundlegenden Stadtumbaus war und ist die Errichtung eines durchgrünter Stadtteils mit Wohnungsvielfalt.

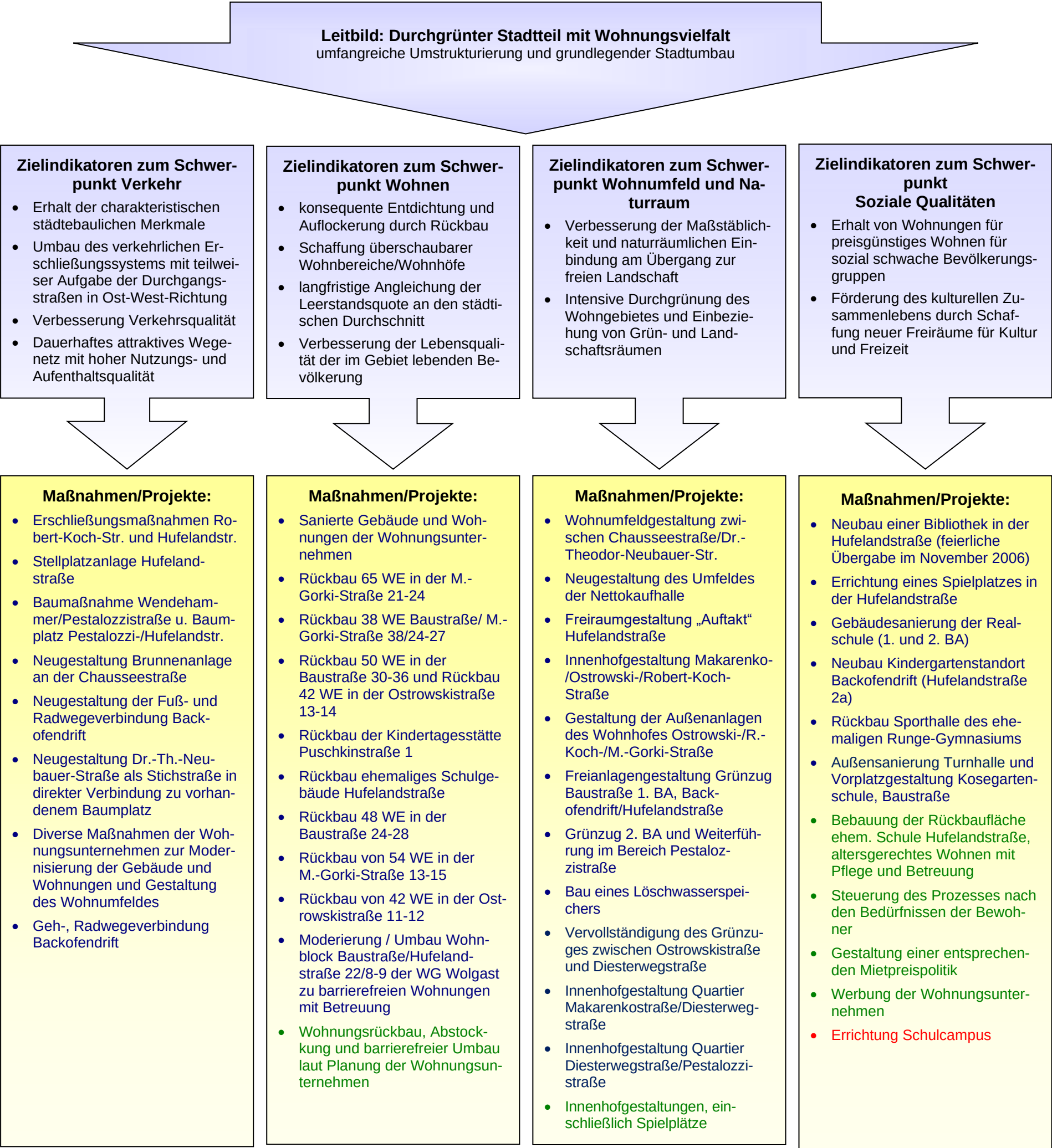
Die bisher realisierten Maßnahmen trugen wesentlich zur Erhöhung der Lebensqualität der Bewohner bei, wie z.B. die umfassende Modernisierung und der Umbau des Wohnblocks Baustraße/Hufelandstraße 22/8-9 der Wohnungsgenossenschaft Wolgast eG zu barrierefreien Wohnungen mit individuellen Pflege- und Betreuungsangeboten und zusätzlich einem Wintergarten für gemeinsame Aktivitäten. Im Zeitraum von 2018 bis 2020 wurden 511 WE der WGW an das Fernwärmenetz angeschlossen. An sechs Wohnblöcken der WGW wurden Fahrstühle angebaut, dadurch haben 115 WE einen barrierefreien Zugang zu ihrer Wohnung.

Im Bereich der Wohnumfeldverbesserung wurde der Grünzug durch Wolgast Nord fertiggestellt und eine Vielzahl von Innenhofgestaltungen, einschließlich der Errichtung von Spielplätzen, wie z.B. die Innenhofgestaltungen der Quartiere Diesterwegstraße/Pestalozzistraße und Makarenkostraße/Diesterwegstraße.

Die Problemlagen im städtebaulichen Bereich haben sich durch die Wirkung der realisierten Maßnahmen abgeschwächt, konnten aber nicht beseitigt werden. So ist aufgrund der immer noch hohen Leerstände weiterer Rückbau, Abstockung und altersgerechter Umbau notwendig. Zudem besteht weiterhin Handlungsbedarf zur und zur Fortsetzung der Wohnumfeldgestaltung.



Entwicklungsziele³ der Maßnahmenräume des ISEK der Stadt Wolgast
Stadtumbaugebiet Wolgast NORD



Die realisierten, in Durchführung und in Planung befindlichen Maßnahmen sind aus heutiger Sicht geeignet, die Zielstellung des Stadtumbauprozesses Wolgast NORD zu erreichen. Im Rahmen der Fortschreibung des jährlichen Monitorings erfolgt die Messung des Erfolgs der geförderten Maßnahmen, neben der Beobachtung der Entwicklung der Kontextindikatoren, auf der Grundlage der festgelegten Hauptindikatoren, die sich an den o. g. Maßnahmen orientieren:

- m² neu geschaffene bzw. aufgewertete Grünfläche und Freifläche
- m² neu geschaffener bzw. aufgewerteter Straßen- und Wegeverbindungen
- m² neu geschaffene bzw. aufgewertete Spielfläche
- Zahl der zurück gebauten Wohnungen
- Zahl zurück gebauter Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
- Zahl und Kapazität neu gebauter bzw. aufgewerteter Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
- m² durch Rückbau freigewordener Fläche zur Neuordnung

Die Maßnahmen und Projekte sind entsprechend ihres Bearbeitungsstandes farblich unterschiedlich kenntlich gemacht:

- realisierte Maßnahmen = blau
- in Durchführung befindliche Maßnahmen = grün
- in Vorbereitung bzw. Planung befindliche Maßnahmen = rot

³ Bei einigen der aufgeführten Maßnahmen und Projekte handelt es sich um Mehrzielprojekte. Sie wurden entsprechend ihrem Hauptziel zugeordnet.

Karten-, Tabellen und Abbildungsverzeichnis

Kartenverzeichnis

Karte 1: Städtische Gliederung und Lage der bisherigen Fördergebiete	4
Karte 2: Sanierungsstand der Hauptgebäude	Fehler! Textmarke nicht definiert.

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung nach Stadt- und Ortsteilen.....	6
Tabelle 2: Einwohner nach Altersgruppen und Stadtteilen 2000 und 2020	15
Tabelle 3: Wanderungen nach Altersgruppen in den Jahren 2017 und 2018.....	21
Tabelle 4: Status der Einwohner im erwerbsfähigen Alter.....	25
Tabelle 5: SV-Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort Wolgast sowie Pendlersaldo ..	27
Tabelle 6: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet im Jahr 2020.....	28
Tabelle 7: SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen.....	30
Tabelle 8: Entwicklung der Kaufkraft	31
Tabelle 9: Faktoren der Veränderungen im Wohnungsbestand	37
Tabelle 10: Wohnungsneubau seit dem 01.01.2005.....	38
Tabelle 11: Veränderungen im Wohnungsbestand h Stadt- und Ortsteilen	38
Tabelle 12: Wohnungsleerstand nach Stadt- und Ortsteilen.....	39
Tabelle 13: Wohnungsleerstand nach Stadt- und Ortsteilen.....	40
Tabelle 14: Prognose wohnungsnachfragender Einwohner und Haushalte.....	43
Tabelle 15: Prognose wohnungsnachfragender Einwohner und Haushalte.....	45
Tabelle 16: Wohnungsleerstandsprognose.....	46
Tabelle 17: Kindertagespflegeeinrichtungen.....	49
Tabelle 18: Horteinrichtungen	52
Tabelle 19: altersgerechte Wohnformen mit Pflege und Betreuung	54
Tabelle 20: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen (ausgewählte Jahre)	63
Tabelle 21: Gründe für die Veränderung des Wohnungsbestandes in der Altstadt....	65
Tabelle 22: Verteilung der Gebäude und Wohnungen nach der Nutzung	73
Tabelle 23: Verteilung der Gebäude und Wohnungen nach Eigentümern	73
Tabelle 24: Veränderung des Wohnungsbestandes in Wolgast Nord.....	86
Tabelle 25: Wohnungsrückbau in Wolgast Nord	86
Tabelle 26: Gebäude mit Wohnungen nach dem Baualter	86
Tabelle 27: Gebäude und Wohnungen nach der Bauweise	87

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bodenfläche nach Art der Nutzung.....	5
Abbildung 2: Siedlungsfläche nach Art der Nutzung.....	5
Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung (Hauptwohnsitz in Wolgast	6
Abbildung 4: Anteil der Einwohner in den Stadtteilen an der Gesamtbevölkerung.....	7
Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Innenstadt.....	7
Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Wolgast Nord	7
Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Wolgast Süd	8
Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Tannenkamp	8
Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil Mahlzow	8



Abbildung 10: Bevölkerungsentwicklung in den Ortsteilen Buddenhagen und Hohendorf	9
Abbildung 11: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich.....	9
Abbildung 12: Zahl der Ausländer und Anteil an der Gesamtbevölkerung	9
Abbildung 13: Einwohnerentwicklung – Kinder bis sechs Jahre.....	10
Abbildung 14: Bevölkerungsanteile Kinder bis sechs Jahre 2000 und 2020	10
Abbildung 15: Einwohnerentwicklung – Kinder 7 bis 15 Jahre	11
Abbildung 16: Bevölkerungsanteile Kinder 7 bis 15 Jahre 2000 und 2020	11
Abbildung 17: Einwohnerentwicklung – Jugendliche 16 bis 25 Jahre.....	12
Abbildung 18: Bevölkerungsanteile Jugendliche 16 bis 25 Jahre 2000 und 2020	12
Abbildung 19: Einwohnerentwicklung – Haupterwerbsbevölkerung 26 bis 64 Jahre .	13
Abbildung 20: Bevölkerungsanteile Haupterwerbsbevölkerung 26 bis 64 Jahre	13
Abbildung 21: Einwohnerentwicklung – Senioren ab 65 Jahre.....	14
Abbildung 22: Bevölkerungsanteile Senioren ab 65 Jahre 2000 und 2020	14
Abbildung 23: Altersstruktur Gesamtstadt 2000 und 2020 im Vergleich.....	15
Abbildung 24: Geburten und Sterbefälle	16
Abbildung 25: Salden natürliche Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	16
Abbildung 26: Zuzüge und Fortzüge.....	17
Abbildung 27: Wanderungssalden im Vergleich der Stadtteile	17
Abbildung 28: Entwicklung des Gesamtsaldos.....	18
Abbildung 29: Gesamtsaldo absolut im Vergleich der Stadtteile	18
Abbildung 30: Bevölkerungsprognose nach dem natürlichen Szenario	20
Abbildung 31: Realentwicklung und Prognose	21
Abbildung 32: Wanderungen nach Altersgruppen.....	21
Abbildung 33: Alters- und Geschlechtsgliederung 2018 und Prognose 2035	22
Abbildung 34: Bevölkerungsprognose 2035	23
Abbildung 35: Entwicklung der Arbeitslosigkeit	24
Abbildung 36: Entwicklung der Arbeitslosen nach SGB II	24
Abbildung 37: Entwicklung der SV-Beschäftigung (Stand 30. Juni)	25
Abbildung 38: SV-Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort Wolgast.....	26
Abbildung 39: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Arbeitsort).....	26
Abbildung 40: SV-Beschäftigte und Pendlerverflechtungen.....	27
Abbildung 41: Arbeitsplatzdichte	28
Abbildung 42: SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen	29
Abbildung 43: Kaufkraftentwicklung in der Stadt Wolgast	31
Abbildung 44: Art der Wohngebäude und Wohnungen in diesen Gebäuden.....	35
Abbildung 45: Wohnfläche je Wohnung	36
Abbildung 46: Wohnungsbestand in Wolgast nach Stadt- und Ortsteilen	36
Abbildung 47: Wohnungsbestandentwicklung	37
Abbildung 48: Wirkung des Rückbaus auf die Leerstandsentwicklung	39
Abbildung 49: Einwohner- und Haushaltsentwicklung im Vergleich.....	40
Abbildung 50: Haushaltsentwicklung und Wohnungsüberhang	44
Abbildung 51: Entwicklung Wohnungsbestand und Wohnungsüberhänge	45



Abbildung 52: Bevölkerungsentwicklung der Kinder im Kita-Alter	50
Abbildung 53: Bevölkerungsentwicklung der Kinder im Kita-Alter	50
Abbildung 54: Bevölkerungsentwicklung der Kinder im Grundschul-Alter	51
Abbildung 55: Prognose und Realentwicklung Einwohner ab 80 Jahre	55
Abbildung 56: Bevölkerungsentwicklung im Sanierungsgebiet Altstadt	63
Abbildung 57: Bevölkerungsentwicklung im Sanierungsgebiet Altstadt	64
Abbildung 58: Bevölkerungsanteile nach Altersgruppen	64
Abbildung 59: Entwicklung des Wohnungsbestandes	65
Abbildung 60: Gebäude in der Altstadt nach Sanierungsstand im Vergleich	65
Abbildung 61: Zahl sanierter Gebäude	66
Abbildung 62: Sanierungsstand denkmalgeschützte Gebäude	72
Abbildung 63: Verteilung der Gebäude nach der Nutzung	72
Abbildung 64: Wohnungsleerstand im Sanierungsgebiet	73
Abbildung 65: Bevölkerungsentwicklung Wolgast Nord	84
Abbildung 66: Altersstruktur Wolgast Nord	84
Abbildung 67: Bevölkerungsanteile nach ausgewählten Altersgruppen	85
Abbildung 68: Wohnungsbestandentwicklung Wolgast Nord	85
Abbildung 69: Leerstandsentwicklung und Rückbau	88