

STADT WAREN (MÜRITZ) HEILBAD



Integriertes Stadtentwicklungskonzept Waren (Müritz) 2035



Integriertes Stadtentwicklungskonzept Waren (Müritz) 2035

4. Fortschreibung

■ Auftraggeber:

Die Stadt Waren (Müritz)
Der Bürgermeister
Amt für Bau, Umwelt und Wirtschaftsförderung
Zum Amtsbrink 1
17192 Waren (Müritz)
Tel: +49 3991 177-0
E-Mail: planung-wifoe@waren-mueritz.de

■ Bearbeitung:

Wimes – Stadt- und Regionalentwicklung
Barnstorfer Weg 6
18057 Rostock
Tel: +49 381 37706983
E-Mail: info@wimes.de

■ Unter Beteiligung vom:

Amt für Bau, Umwelt und Wirtschaftsförderung der Stadt Waren (Müritz)

Foto Deckblatt oben: Urheberrecht Stadt Waren Müritz

Foto Deckblatt unten: Urheberrecht Wimes GbR

Waren (Müritz) / Rostock im Januar 2024

Inhaltsverzeichnis

1	Ablauf und Beteiligungsverfahren	5
2	Einleitung	8
2.1	Anlass und Notwendigkeit der Fortschreibung	8
2.2	Aufgabe und Zielstellung	9
2.3	Methodik und Grundlagen	9
3	Lage im Raum und überregionale Planungen	11
3.1	Lage im Raum und regionale Anbindung	11
3.2	Überörtliche und örtliche Planungen	11
4	Historische Entwicklung	13
5	Flächenverteilung und städtische Gliederung	15
5.1	Flächenverteilung	15
5.2	Städtische Gliederung	16
6	Bestandsanalyse und Bewertung	18
6.1	Bevölkerungsentwicklung und Prognose	18
6.1.1	Bevölkerungsentwicklung	18
6.1.2	Faktoren der Bevölkerungsentwicklung	24
6.1.3	Altersstruktur der Bevölkerung	31
6.1.4	Bevölkerungsprognose	39
6.2	Wohnungswirtschaftliche Entwicklung	52
6.2.1	Gebäude- und Wohnflächen	52
6.2.2	Wohnungsbestandsentwicklung	53
6.2.3	Wohnungsleerstandsentwicklung	56
6.2.4	Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte	58
6.2.5	Prognose der wohnungsnachfragenden Haushalte	59
6.2.6	Angebot-Nachfrage-Situation (Wohnungsmarktbilanzierung)	62
6.2.7	Zusammenfassung wohnungswirtschaftliche Entwicklung	65
6.3	Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung	69
6.3.1	Arbeitslosigkeit, Erwerbstätigkeit und Pendlerverflechtungen	69
6.3.2	Gewerbeflächenentwicklung	78
6.3.3	Einzelhandelsentwicklung	82
6.3.4	Kaufkraftentwicklung	85

6.4	Soziale Infrastruktur	87
6.4.1	Kindertagesstätten	87
6.4.2	Schulen und Horteinrichtungen	89
6.4.3	Sporthallen und Sportplätze	92
6.4.4	Spielplätze	93
6.4.5	Altersgerechtes Wohnen mit Pflege und Betreuung	96
6.5	Verkehrsinfrastruktur.....	98
6.6	Kultur und Tourismus	101
6.7	Umwelt und Freiraum.....	105
7	SWOT-Analyse für die festgelegten Schwerpunktgebiete	109
7.1	Sanierungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf – Innenstadt.....	109
7.2	Schwerpunktgebiet mit hohem Handlungsbedarf – Waren West	111
7.3	Schwerpunktgebiet mit hohem Handlungsbedarf – Papenberg	112
7.4	Gebiete mit räumlich-punktuellem Handlungsbedarf.....	114
7.5	Zusammenfassung – Klassifizierung nach Gebietstypen.....	116
8	Stand der Zielerreichung der 3. ISEK-Fortschreibung 2015	117
9	Ziel- und Maßnahmenkonzept der 4. ISEK-Fortschreibung	119
9.1	Vorbemerkungen zur Leitbildarbeit	119
9.2	Strategische Ziele	120
9.3	Strategische Handlungsfelder.....	122
9.4	Handlungsziele	122
10	Umsetzungsstrategien	145
11	Ausblick	147

Gender-Hinweis

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die geschlechtsneutrale Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

1 Ablauf und Beteiligungsverfahren

In Durchführung der Aufgabenstellung zur 4. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Waren (Müritz) wurde ein differenziert organisierter und sehr umfassender Beteiligungsprozess entwickelt. Die Erstellung erfolgte nach abgestimmten Inhalten und Zuständigkeiten. Das ist insbesondere durch das Zusammenwirken des Amt für Bau, Umwelt und Wirtschaftsförderung der Stadt Waren (Müritz) mit den Fachämtern der Stadtverwaltung, den Wohnungsunternehmen, den Stadtwerken Waren GmbH, den Ausschüssen Stadt Waren (Müritz) und dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte erfolgreich praktiziert worden.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) bildet als planerisches Steuerungsinstrument die gesamtstädtische konzeptionelle Grundlage für die Stadtentwicklung Waren (Müritz) 2035.

Während des Arbeitsprozesses wurden viele individuelle Gespräche mit beteiligten Akteuren durchgeführt, wie z.B. mit den allgemeinbildenden und beruflichen Schulen sowie zahlreiche Abstimmungen zwischen dem Amt für Bau, Umwelt und Wirtschaftsförderung der Stadt Waren (Müritz) und der Wimes GbR Rostock.

Die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses und der Stadtvertretung wurden von Anfang an in die Bearbeitung der 4. ISEK-Fortschreibung einbezogen. Zeitgleich mit der 4. ISEK-Fortschreibung wurde der Landschaftsplan für die Stadt Waren (Müritz) erarbeitet. Aufbauend auf die ISEK-Fortschreibung und den Landschaftsplan soll der Flächennutzungsplan überarbeitet werden. Bereits am 03.08.2021 hat sich der Stadtentwicklungsausschuss im 1. Workshop „Stadtentwicklung“ mit den vielfältigen Themen der integrierten Stadtentwicklung auseinandergesetzt. Der 2. Workshop „Zukunft 2035“ wurde am 22.02.2022 durchgeführt.

Einladung Zukunftsworkshop 22.2.22





Der Workshop beschäftigte sich mit den Perspektiven der Zukunft 2035 und es wurde gemeinsam an 5 Thementischen gearbeitet, die sich zu den folgenden Themen ausgetauscht haben:

1. Einzelhandel / Gewerbe 2035 (Modelle für die Innenstadt, Wasserstoff, Gründungsförderung, bestehendes Gewerbe stärken, Kreislaufwirtschaft)
2. Heilbad 2035 (nachhaltiger Gesundheitstourismus, Angebote und Produkte / Möglichkeitssorte, Reisen für Viele, Zertifizierungen)
3. Wohnen 2035 (nachhaltige Wohnmodelle, Wohnökonomien, Wohnflächen, Freiraum)
4. Mobilität 2035 (grüne und blaue Infrastrukturen, Parken und verkehrsberuhigte Zonen, Rad- und Fußwege)
5. Lernen 2035 (Ausbildung, Fachkräfte, Lernorte)

Am 15.11.2022 fand die Vorstellung und Beratung zu der neuen Bevölkerungsprognose 2040 und der Wohnungsnachfrageprognose 2035 im Stadtentwicklungsausschuss statt.

Die Bearbeitung erfolgte unter Beteiligung von fünf Facharbeitsgruppen. Die Anlaufberatungen dazu fanden im März und April 2022 statt. Alle Arbeitsgruppen tagten dreimal (siehe Gliederungspunkt 9). Die Koordination erfolgte durch das Amt für Bau, Umwelt und Wirtschaftsförderung der Stadt Waren (Müritz).

➤ Arbeitsgruppe Wohnen und Freiraum

Mitglieder dieser Arbeitsgruppe waren Mitarbeiter des Amt für Bau, Umwelt und Wirtschaftsförderung der Stadt Waren (Müritz), der Stadtwerke Waren GmbH, der WOGWA Wohnungsbaugesellschaft Waren mbH, der Warener Wohnungsgenossenschaft eG, der TAG Wohnen & Service GmbH, die Christiane Köthenbürger Immobilienverwaltung, das Bauunternehmen Schlingmann GmbH, die Fa. Scheffler Immobilien, die Immobilien Schmidt GmbH, die Raiffeisenbank Mecklenburger Seenplatte e.G. und die Wimes GbR Rostock.

➤ Arbeitsgruppe Tourismus / Heilbad

Mitglieder dieser Arbeitsgruppe waren Mitarbeiter des Amt für Bau, Umwelt und Wirtschaftsförderung der Stadt Waren (Müritz), die Kur- und Tourismus GmbH, die Kurzentrum Waren (Müritz) GmbH & Co. KG, der Bäderverband Mecklenburg-Vorpommern e.V., der Tourismusverband Mecklenburg-Vorpommern e.V., der Wimes GbR Rostock, der DEHOGA Regionalverband Mecklenburgische Seenplatte, die Waren Müritz Hotelgemeinschaft e.V. das HOTEL AMSEE GmbH, die Stadtwerke Waren GmbH und die Wimes GbR.

Arbeitsgruppe Bildung und soziale Einrichtungen

Mitglieder dieser Arbeitsgruppe waren Mitarbeiter des Amt für Bau, Umwelt und Wirtschaftsförderung der Stadt Waren (Müritz), des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, der Schulen der Stadt Waren (Müritz), die AWO, der Ärzteverbund Dr. Lange, das Krankenhaus, die Reha-Klinik Nesselberg, der Behindertenverband und die Wimes GbR.

Arbeitsgruppe Einzelhandel / Gewerbe

Mitglieder dieser Arbeitsgruppe waren Mitarbeiter des Amt für Bau, Umwelt und Wirtschaftsförderung der Stadt Waren (Müritz), der Handelsverbandes Nord e.V., der Warener Innenstadt e-V., die IHK Neubrandenburg und die Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern.

Arbeitsgruppe Mobilität / Infrastruktur / Energie

Mitglieder dieser Arbeitsgruppe waren Mitarbeiter des Amt für Bau, Umwelt und Wirtschaftsförderung der Stadt Waren (Müritz), die Stadtwerke Waren GmbH, die Deutsche Telekom, der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, das Landeszentrum für erneuerbare Energien, das Kompetenzzentrum Alternative Mobilität Mecklenburg-Vorpommern, das Kompetenzzentrum Erneuerbare Mobilität Mecklenburg-Vorpommern e.V., das Straßenbauamt Neustrelitz, die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Müritz, Herr Jantz von der örtlichen Verkehrsbehörde und die Wimes GbR.

Am 26.04.2022 fand eine Bürgerinformations- und Beteiligungsveranstaltung zum ISEK statt. Nach einer kurzen Einführung wurde rege in verschiedenen Arbeitsgruppen zur Zukunft der Stadt Waren (Müritz) diskutiert.

Was ist ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

- Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept ist seit 2002 das planerische Steuerungsinstrument für den Stadtumbau und die Stadtentwicklung.
- Die Erstellung eines Integriertes Stadtentwicklungskonzeptes ist Fördergrundlage für alle Programme der Städtebauförderung von Bund, Land, Europäischer Union.
- Den Kern eines ISEK's stellen die Projekte und Maßnahmen zur Entwicklung der Stadt in allen Bereichen dar – Wohnen, Verkehr, Grün- und Freiraum, Handel und Gewerbe, Kitas und Schulen, Sport- und Spielplätze, Kultur und Freizeit, Tourismus
- Um sie schlüssig entwickeln zu können, ist eine fundierte Analyse von Stärken und Schwächen unerlässlich. Dabei sind unterschiedliche Lebenssituationen und Interessen der jetzigen Bevölkerung und der nächsten Generation – Kinder, Jugendliche, junge Familien – zu berücksichtigen.
- Der Beteiligungsprozess wird als gewinnbringende Einbindung von Akteuren in die Stadtentwicklung verstanden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit soll das Verständnis und die Akzeptanz für die geplanten Maßnahmen fördern.

➡ darum zu Beginn der ISEK-Fortschreibung die Beteiligung

Quelle: Auszug aus der Einführung der Bürgerbeteiligung am 26.04.2022

Am 17.05.2022 wurde die erste Informations- und Beteiligungsveranstaltung mit den Amtsleitern der Stadt Waren (Müritz) durchgeführt.

Die Vorstellung der Endfassung der 4. ISEK-Fortschreibung vor dem Stadtentwicklungsausschuss ist für die 24.10.2023 vorgesehen. Die Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) erfolgt am 06.12.2023

2 Einleitung

2.1 Anlass und Notwendigkeit der Fortschreibung

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Waren (Müritz) ist seit 2002 das planerische Steuerungsinstrument für den Stadtumbau und die Stadtentwicklung. Das ISEK war von Beginn an auf Fortschreibung angelegt. Eine Fortschreibung sichert langfristig den Erfolg des eingeschlagenen Wegs.

Die 4. Fortschreibung ist erforderlich, weil anlässlich der veränderten Herausforderungen sich teilweise neue Handlungsziele und Handlungsschwerpunkte ergeben sowie Maßnahmen und Projekte ergänzt werden müssen. So z.B. ist die Bereitstellung von angemessenem und bezahlbarem Wohnraum zu einer der größten gesellschaftlichen und kommunalen Herausforderungen geworden. Infolge der gesellschaftlichen Veränderungen der letzten Jahre haben sich die Prozesse der räumlichen und sozialen Segregation vertieft, davon sind alle sozialen Schichten – mehr oder weniger – betroffen. Hinzu kommt, dass die Wahl des Wohnstandortes auch entscheidend davon abhängig ist, wie die Ausstattung mit sozialer Infrastruktur ist, wie z.B. Schulen, Kindertagesstätten, Pflege- und Betreuungseinrichtungen für die ältere Generation. Der Klimaschutz und die Klimaanpassung erfordern eine Neubewertung, beim Klimaschutz und bei der Klimaanpassung geht es vordringlich um Ressourcenschonung.

Klimaschutz, Barrierefreiheit, Vermeidung von Segregation, Digitalisierung und Smart City sind Querschnittsaufgaben und Querschnittsziele, die sich durch alle Handlungsfelder ziehen und die insbesondere auf Maßnahmenebene berücksichtigt und umgesetzt werden müssen.

Nach nunmehr 30 Jahren Stadtentwicklung / Stadtumbau wurde zum einen Bilanz zum erreichten Entwicklungsstand gezogen und zum anderen wurden die nächsten Arbeitsschwerpunkte für den Planungszeitraum bis zum Jahr 2035 ausgewählt und festgelegt.

Ein aktuelles Integriertes Stadtentwicklungskonzept ist Voraussetzung für eine weitere Förderfähigkeit der Stadt mit Finanzhilfen, wie z. B. der Städtebauförderung und Mittel der Europäischen Union. Der Inhalt des ISEKs orientiert sich an den Vorgaben des Ministeriums für Inneres, Bau und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern unter Berücksichtigung des neuen Anwenderleitfadens für die Erarbeitung und Fortschreibung von Integrierten Stadtentwicklungskonzepten.

Für die neue Förderperiode 2021-2027 werden dem Land Mecklenburg-Vorpommern Mittel für die nachhaltige Stadtentwicklung aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) zur Verfügung stehen. Das EFRE-Programm adressiert mit der Förderung der integrierten nachhaltigen Stadtentwicklung die folgenden spezifischen Ziele:

- Förderung der integrierten und inklusiven sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Entwicklung, der Kultur, des Naturerbes, des nachhaltigen Tourismus und der Sicherheit in städtischen Gebieten sowie
- Förderung von Energieeffizienz und Reduzierung von Treibhausgasemissionen.

Angesichts des geringeren möglichen Mittelvolumens in der Förderperiode 2021 bis 2027 von nur 8 % der EFRE-Mittel (Förderperiode 2014 bis 2020 waren es noch 17 %) für Projekte der nachhaltigen Stadtentwicklung konzentriert sich die EFRE-Förderung auf die Verbesserung der dauerhaften Nutzung des kulturellen Erbes (Landesprojekte), die Verbesserung städtischer Infrastruktur in den Bereichen Bildung und Soziales zur Vermeidung sozialer Segregation sowie Verbesserung der Energieeffizienz bei (Teil-)Sanierungen von städtischer Infrastruktur konzentrieren.

Gegenstand der Förderung sind Bildungsinfrastrukturprojekte (Neubau bzw. Sanierung von Schulen, Kitas, Horte und Turnhallen, soziale Infrastrukturprojekte (Neubau bzw. Sanierung von Begegnungsstätten sowie Schaffung bzw. Erhalt von Grünflächen) und (Teil-)Sanierungsprojekte städtischer Infrastruktur in Verbindung mit dem Wechsel von Energieträgern (Austausch von Beleuchtungsanlagen sowie Fenstern, Wärmedämmung).

2.2 Aufgabe und Zielstellung

Nach der Verwaltungsvereinbarung der Städtebauförderung ist die Erstellung eines ISEKs Fördergrundlage für sämtliche Programme der Städtebauförderung. ISEKs sind damit ein zentrales Element der Städtebauförderung und für kommunale Akteure ein unverzichtbarer Teil ihres beruflichen Alltags¹.

Ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) schafft konkrete, langfristig wirksame und lokal abgestimmte Lösungen für eine Vielzahl von Herausforderungen und Aufgabengebieten, wie zum Beispiel städtebauliche, funktionale oder sozialräumliche Defizite und Anpassungserfordernisse. Das ISEK zeigt Problembereiche für einen konkreten Teilraum auf und bearbeitet sie ergebnisorientiert. Dabei werden regionale und gesamtstädtische Rahmenbedingungen berücksichtigt.

Das ISEK verfolgt also einen ganzheitlichen, integrierten Planungsansatz unter Beachtung städtebaulicher, sozialer, ökonomischer und ökologischer Handlungsfelder. Daraus ergab sich die Notwendigkeit, die lokalen Akteure und Entscheidungsträger in einem dialogorientierten Verfahren in die Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes einzubinden. Das ISEK der Stadt Waren Müritz enthält Maßnahmen und Projekte verschiedener Fachressorts, es wurden zeitliche und inhaltliche Umsetzungsprioritäten gesetzt. Das bedeutet, es wurden Maßnahmen und Projekte gewählt, die im Planungszeitraum bis 2035 umsetzbar und somit zur ISEK-Zielerreichung geeignet sind.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept dient als langfristiger Orientierungsrahmen und ist eine wesentliche Planungs- und Entscheidungsgrundlage. Es ist so lange aktuell und hilfreich, wie die Problemlagen und Entwicklungsziele fortbestehen.

2.3 Methodik und Grundlagen

Die 4. Fortschreibung des ISEKs der Stadt Waren (Müritz) bedeutete keinen völligen Planungsneubeginn. Bereits vorhandene Fachplanungen und Konzepte fanden Eingang in die ISEK-Fortschreibung.

Der Inhalt der 1. ISEK-Fortschreibung im Jahr 2007 orientierte sich an der Struktur des ersten ISEKs, das im Rahmen des Bundeswettbewerbes „Stadtumbau Ost“ im Jahr 2002 erstellt wurde. Neben einer gesamtstädtischen Betrachtung lag der Schwerpunkt im Jahr 2002 auf den Großwohnsiedlungen. In Folge hoher Einwohnerverluste waren damals die Wohnungsleerstände in diesem Wohnungsteilmarkt überdurchschnittlich hoch und dies erforderte die Erarbeitung von Rückbau und Aufwertungskonzepten.

Mit der 2. Fortschreibung des ISEKs im Jahr 2011 wurde der Innenstadtentwicklung eine größeren Bedeutung beigemessen. Die Altstadt ist wesentlicher Schwerpunkt der Begleitung und Bewertung im Rahmen des Monitoring Stadtentwicklung. Die 2. Fortschreibung war eine Teilfortschreibung. Aufgrund veränderter demographischer Entwicklung wurden die Prognosen aktualisiert und ein neues Leitbild erarbeitet.

Die 3. Fortschreibung des ISEK beinhaltete die Forderungen, die sich aus dem Konzeptaufruf für „Integrierte Nachhaltige Stadtentwicklung“ im Rahmen der EFRE-Förderung 2014-2020, ergaben. Im Ergebnis der 3. ISEK-Fortschreibung wurde auch die gesamtstädtische Zielpyramide mit strategischen Zielen, Handlungsfeldern, Entwicklungszielen und Maßnahmen/Projekten zur Zielerreichung fortgeschrieben.

Diese 4. ISEK-Fortschreibung beinhaltet gesamtstädtische und teilträumliche Betrachtungen, auch unter Beachtung der Neuausrichtung der Städtebauförderung. Seit dem Programmjahr 2020 steht

¹ Arbeitshilfe für Kommunen des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit zur Notwendigkeit und zum Inhalt Integrierter städtebaulicher Entwicklungskonzepte in der Städtebauförderung

die Städtebauförderung auf neuen Füßen. Die bisherigen sechs Programme wurden unter Beibehaltung der bisherigen Förderinhalte zu drei neuen Programmen zusammengefasst².

Die drei neuen Förderprogramme sind:

- Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne

Mit dem Programm "Lebendige Zentren" werden insbesondere die Zielsetzungen der bisherigen Programme "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" sowie "Städtebaulicher Denkmalschutz" gebündelt. Das Programm zielt auf die Anpassung, Stärkung, Revitalisierung und den Erhalt von Stadt- und Ortskernen, historischen Altstädten und Stadtteilzentren sowie die Förderung der Nutzungsvielfalt. Ziel ist die Entwicklung zu attraktiven und identitätsstiftenden Standorten für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur.

- Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten

Das Programm "Sozialer Zusammenhalt" entwickelt das bisherige Programm "Soziale Stadt" fort. Die Finanzhilfen des Bund-Länder-Programms werden in Anlehnung an § 171e BauGB weiterhin zur Förderung von Gesamtmaßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung von Stadt- und Ortsteilen eingesetzt, die aufgrund der Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation der darin lebenden und arbeitenden Menschen erheblich benachteiligt sind. Damit soll ein Beitrag zur Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität sowie zur Integration aller Bevölkerungsgruppen und zur Stärkung des Zusammenhaltes im Quartier geleistet werden.

- Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten

Das Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ enthält die bisherigen Förderziele des Stadtumbau-Programms, jedoch ergänzt im Sinne nachhaltiger Erneuerung und Klimaanpassung. Die Finanzhilfen des Bund-Länder-Programmes zur Förderung des Wachstums und der nachhaltigen Erneuerung in städtebaulichen Gesamtmaßnahmen unterstützen die Städte und Gemeinden bei der Bewältigung des wirtschaftlichen und demografischen Wandels in den Gebieten, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten und Strukturveränderungen betroffen sind.

Durch das Programm besteht für die Städte und Gemeinden die Chance, dass die Strukturveränderungen und Schrumpfungsprozesse ohne gesellschaftliche Verwerfungen verlaufen und die Städte sich zu zukunftsfähigen regionalen Wachstumskernen entwickeln. Aufgrund der heterogenen Struktur des Landes beinhaltet das Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ mit seinen Programmteilen Aufwertung und Rückbau sowohl die Beseitigung überzähliger Wohnungen als auch die Steigerung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Gemeinden durch Aufwertungsmaßnahmen und die Verbesserung der infrastrukturellen Ausstattung der Stadt- und Ortsteile.

Der Rückbau von Wohnungen bildet dabei einen Förderschwerpunkt des Städtebauförderprogramms in Mecklenburg-Vorpommern. Gerade in ländlichen Regionen benötigen die zumeist kleinen Kommunen finanzielle Unterstützung, um dauerhaft leerstehenden, nicht mehr bedarfsgerechten bzw. benötigten Wohnraum abreißen zu können. Damit soll den Kommunen zugleich die Möglichkeit gegeben werden, neue qualitativ verbesserte Wohnungen zu schaffen, um Anreize für den Zuzug insbesondere auch von Familien zu geben.

² Städtebauförderung, Förderprogramme ab 2020, Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern, Referat Stadtentwicklung und Städtebauförderung

3 Lage im Raum und überregionale Planungen

3.1 Lage im Raum und regionale Anbindung

Waren (Müritz) ist eine Stadt im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte und ist Sitz des Amtes Seenlandschaft Waren, dem 12 Gemeinden angehören. Die Stadt Waren (Müritz) selbst ist amtsfrei.

Waren (Müritz) ist staatlich anerkanntes Heilbad und liegt an der Müritz, dem größten Binnensee Deutschlands mit reinem deutschem Ufer.

Die Autobahn A 19 ist nur 30 km entfernt. Die gut ausgebauten Bundesstraßen B 192 und B 108 durchqueren die Stadt und vernetzen die Orte der Region. In Waren (Müritz) gibt es zahlreiche Parkmöglichkeiten für den Autoverkehr. Busse parken auf dem Busparkplatz Zum Amtsbrink/Zur Steinmole.

Waren (Müritz) liegt an der Eisenbahnstrecke Berlin–Rostock. Es gibt einen ICE-Halt an der Strecke Rostock–Berlin–München in Waren (Müritz).

Waren (Müritz) ist über die zahlreichen Kanäle und Seen mit den Bundeswasserstraßen mit „allen Meeren“ verbunden. Von Berlin oder Hamburg ist so die Anreise auch auf dem Wasser möglich. Im touristisch ausgebauten Stadthafen sind notwendigen Serviceeinrichtungen für den Bootsbetrieb vorhanden.

3.2 Überörtliche und örtliche Planungen

Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP)

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP) aus dem Jahr 2005 wurde 2015/2016 fortgeschrieben. Die Fortschreibung erfolgte in einem komplexen mehrstufigen Verfahren, in das auch die Öffentlichkeit einbezogen wurde.

Die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Landes haben sich seit Inkrafttreten des Landesraumentwicklungsprogramms 2005 deutlich verändert. Die Alterung der Bevölkerung und der Rückgang der Einwohnerzahl wirken sich auf Angebot und Inanspruchnahme infrastruktureller, kultureller, sozialer Leistungen und damit auf die Bedeutung der Zentralen Orte aus.

Im Mittelpunkt steht das Zentrale-Orte-System als Garant staatlicher Daseinsvorsorge (Standortkonzentrationen von Infrastruktureinrichtungen). Die Siedlungsentwicklung konzentriert sich auf die Zentralen Orte. Waren (Müritz) ist eines der 18 Mittelzentren im Land Mecklenburg-Vorpommern. Der Wohnungsbau ist auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. Einzelhandelsgroßprojekte sind nur hier zulässig. Ebenso sind die Zentralen Orte Vorrangstandorte für allgemeinbildende Schulen und Zentren insbesondere für Einrichtungen der Weiter- und Erwachsenenbildung.

Leistungsfähige Verkehrswege und -anlagen sind Voraussetzung für eine gute Erreichbarkeit aller Teilräume für den Güter- und Personenverkehr. Die Zentralen Orte müssen als wichtigste Versorgungs- und Wirtschaftsstandorte gut erreichbar und miteinander verbunden sein. Bei der Verkehrsplanung werden Oberzentren durch das großräumige, Mittelzentren durch das überregionale und Grundzentren durch das regionale Verkehrsnetz miteinander verknüpft.

Waren (Müritz) liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Tourismus, so dass der Sicherung von touristischer und Erholungsfunktion besonderes Gewicht beizumessen ist. Bei der Tourismusförderung sollen diese Gebiete besondere Berücksichtigung finden. Die Erreichbarkeit der touristischen Vorbehaltsgebiete soll weiter verbessert werden.

Das kulturhistorische Potenzial des Landes soll verstärkt für die Verbesserung und Erweiterung der touristischen Angebote genutzt werden. Große Bedeutung wurden dem Wassersporttourismus sowie dem Rad- und Wandertourismus beigemessen. In Anpassung an den demographischen Wandel erlangt der Gesundheits- und Wellnesstourismus zunehmend an Bedeutung.

Zum Schutz, Erhalt und zur Entwicklung der wertvollen Naturräume wurden im LEP 2016 aufgrund definierter Kriterien Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Naturschutz- und Landschaftspflege festgelegt. Die Stadt Waren (Müritz) zählt zu den Vorranggebieten und zu den Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege.



Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP)

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte ist mit der Kreisstadt Neubrandenburg, der Stadt Neustrelitz, der Hansestadt Demmin und der Stadt Waren (Müritz) Mitglied des Regionalen Planungsverbandes Mecklenburgische Seenplatte. Der Regionale Planungsverband Mecklenburgische Seenplatte hat u.a. die Aufgabe das Regionale Raumentwicklungsprogramm für seine Planungsregion aufzustellen, zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben.

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte entstand im Ergebnis der Kreisgebietsreform im September 2011 aus den ehemaligen Landkreisen Mecklenburg-Strelitz und Müritz und aus Teilgebieten des ehemaligen Landkreises Demmin sowie der bis dahin kreisfreien Stadt Neubrandenburg, die nun den Status einer großen kreisangehörigen Stadt erlangt hat.

Die regionalen Raumentwicklungsprogramme (RREP) werden aus dem Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) entwickelt und enthalten die Ziele und Grundsätze zur langfristigen räumlichen Entwicklung der Region. Sie formen die im Landesraumentwicklungsprogramm festgelegten Vorgaben sachlich aus und konkretisieren diese regionsspezifisch.

Die Aufstellung der RREP übernehmen in Mecklenburg-Vorpommern vier Planungsverbände, die sich jeweils aus Landkreisen und kreisfreien Städten sowie den großen kreisangehörigen Städten und den Mittelzentren der jeweiligen Region zusammensetzen. Das oberste Gremium in den Planungsverbänden ist die Verbandsversammlung, deren Mitglieder von den jeweiligen Kommunalparlamenten entsandt werden.

Verbindlichkeit erhalten das Raumentwicklungsprogramm und die Regionale Landesraumentwicklungsprogramme durch Rechtsverordnung. Seit dem 16.06.2011 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte rechtskräftig. Es ersetzt

das seit 1998 gültige Regionale Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RROP Mecklenburgische Seenplatte).

Der Regionale Planungsverband Mecklenburgische Seenplatte hat am 26. 11.2012 in der 38. Verbandsversammlung den Beschluss VV 4/12 zur Teilfortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes, Programmsatz 6.5 (5) "Eignungsgebiete für Windenergieanlagen" sowie Ergänzung des Kapitels 7 "Strategien der Umsetzung" und Durchführung einer Umweltprüfung, gefasst.

Im Rahmen der 53. Verbandsversammlung vom 19. April 2021 wurden mit dem Beschluss VV 7/21 die Freigabe des Entwurfs für die 4. Beteiligungsstufe sowie die Freigabe des Entwurfs des Umweltberichts beschlossen. Die 4. Stufe der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf der Teilfortschreibung sowie zum Entwurf des Umweltberichtes fand in der Zeit vom 15. Juni 2021 bis zum 7. September 2021 statt.

4 Historische Entwicklung

Die Gründung der Stadt Waren (Müritz) erfolgte im 13. Jahrhundert, ca. zwischen 1260 und 1270. Eine genaue Datierung ist nicht möglich, da verheerende Stadtbrände im 16. und 17. Jahrhundert das Ratsarchiv vernichteten. Vor 1200 war das Gebiet bereits slawisch (von den Wenden) besiedelt. In älteren Aufzeichnungen wurde schon 1265 eine Burg und 1273 die Pfarrkirche (Georgenkirche) in Waren erwähnt. Stadtrechte dürfte Waren zu diesem Zeitpunkt schon besessen haben.

Die Stadt Waren (Müritz) entstand aus zwei Siedlungskernen, die im Laufe ihrer Entwicklung zusammen wuchsen. An der Nahtstelle entstand der Neue Markt. Das Gebiet wies für eine Stadtgründung zwei wichtige Vorteile auf: Zum einen war es verkehrsgünstig gelegen, zum anderen war die Stadtlage durch den angrenzenden Tiefwareensee und die Müritz relativ sicher. Ein Umstand, der für die damalige Zeit von Bedeutung war.

Bis zum Ende des 17. Jahrhunderts blieb der mehrmals durch Brände zerstörte Ort eine Handwerker- und Ackerbürgerstadt. Der letzte große Stadtbrand ereignete sich im Jahr 1699. Die Stadt Waren (Müritz) wurde weitgehend zerstört. Die ebenfalls zerstörte Marienkirche wurde erst 100 Jahre später wieder aufgebaut. Lediglich das Straßennetz, die beiden Kirchen und Teile der Bausubstanz am Alten Markt erinnern noch an das mittelalterliche Waren. Das heutige Stadtbild wird von Häusern aus dem 18. und 19. Jahrhundert geprägt.

Ein wirtschaftlicher Aufschwung vollzog sich erst Anfang des 19. Jahrhunderts, als sich Waren (Müritz) mit der Verbesserung der Verkehrsverhältnisse zu einem regionalen Zentrum für das Müritzgebiet entwickelte. Neben der zögerlichen Industrialisierung war es der Fremdenverkehr, der zunehmenden Einfluss auf das Erwerbsleben gewann. Um die Mitte des 19. Jahrhunderts begann in Waren der Bade- und Kurbetrieb. An der Müritz wurden Badehäuser aufgestellt und eine Badeanstalt errichtet. Die gute verkehrliche Anbindung nach Berlin begünstigte die Entwicklung.

Seit 1920 Kreisstadt, wuchs Waren (Müritz) auch zum Verwaltungszentrum der Müritzregion. Die Stadt wurde politischer, sozialer und kultureller Mittelpunkt der Müritzregion und strahlte in dieser Eigenschaft auf das Umfeld aus. Im Rahmen der sozialistischen Planwirtschaft erfolgte in den siebziger Jahren eine Phase staatlich gelenkter Ansiedlung von Unternehmen der Lebensmittelverarbeitung, der Land- und Forstwirtschaft, der Fischerei, des Landmaschinenbaus sowie der Verpackungs- und Recyclingindustrie.

In den 1970er Jahren wurde durch die Verlagerung der Bahntrasse auf die nördliche Seite der Altstadt stark in die Siedlungsstruktur eingegriffen. Durch den Bau von Verkehrsstraßen wurden große Teile der nördlichen Altstadt abgerissen. Das Stadtgefüge wurde durchschnitten. Besonders betroffen war die traditionelle Einkaufsstraße und der Wirtschaftshafen verlor dadurch seine Bedeutung. Die getrennten Stadtquartiere mussten durch raumgreifende Verkehrsbauten (Fußgängerbrücke, Herrenseebrücke) wieder verbunden werden. Östlich und westlich der Altstadt entstanden die Neubaugebiete Papenberg und Waren-West mit über 12.000 Einwohnern.

Mit der politischen Wende im Jahr 1989/1990 vollzogen sich zwangsläufig gravierende gesellschaftliche Veränderungen, so auch in der Wirtschaft. Der Übergang von der sozialistischen Planwirtschaft zur kapitalistischen Marktwirtschaft begann. Der Strukturwandel erforderte von den Existenzgründern, von bestehenden Unternehmen, den Bürgern, den politisch Verantwortlichen sowie von den Entscheidungsträgern in den unterschiedlichsten Behörden und Verwaltungen insgesamt ein hohes Engagement. Die Stadt Waren (Müritz) begann als erste Kommune in Mecklenburg-Vorpommern die Erschließung eines neuen Gewerbegebietes, des Gewerbegebietes Waren/Ost. Bereits am 03.10.1991 eröffneten hier die ersten Unternehmen. Neben dem andauernden Prozess der Stabilisierung und der Ansiedlung von produzierenden Wirtschaftsunternehmen begann parallel seit 1995 der Ausbau der Stadt als Tourismusstandort. Die Schaffung der Voraussetzungen zur Anerkennung als „Staatlich anerkannter Luftkurort“ wurde eingeleitet. Dieser Prozess war zwingend mit den Maßnahmen der Städtebausanierung in der „Historischen Altstadt“ verbunden. Nach dem Brand von 1699 und dem zunehmenden Verfall der historischen Stadt am Ende der 1980er Jahre begann mit Beginn der 1990er Jahre eine umfassende Sanierung der Altstadt.

Die Sanierung der „Historischen Altstadt“ mit den zahlreichen Geschäften, Gaststätten, Wohnungen und Ferienwohnungen und die Umgestaltung des unmittelbar an der Altstadt gelegenen alten Wirtschaftshafens zum touristisch geprägten Hafen stellte in den 1990er Jahren den Schwerpunkt der Tourismusentwicklung in der Stadt Waren (Müritz) dar. Waren (Müritz) entwickelte sich zunehmend zum touristischen Zentrum und zur Perle in der Mecklenburgischen Seenplatte. Das Engagement von allen Beteiligten und das in der weiteren Kurortentwicklung Erreichte fanden zunehmend - insbesondere bei den Gästen - Akzeptanz und Wertschätzung.

Die Anerkennung der Stadt Waren (Müritz) zum „Staatlich anerkannten Luftkurort“ am 1.05.1999 stellte in der kurörtlichen Entwicklung der Stadt Waren (Müritz), von 1926 beginnend, einen vorläufigen Höhepunkt dar. Dies war für alle im Tourismus engagierten Unternehmen, Gastgeber, politisch und kommunal Verantwortlichen eine lang angestrebte hohe Auszeichnung. Die nun eingeleitete Kurortentwicklung erforderte neben zahlreichen Gutachten, wie z.B. zum Klima, zur Luftsituation und örtlichen Immissionsbelastung auch enorme kommunale Anstrengungen zur Aufwertung der öffentlichen touristischen Infrastruktur (z.B. Haus des Gastes, Park- und Grünanlagen, Uferpromenaden). Unverzichtbar ist das hervorzuhebende persönliche Engagement von zahlreichen Privatinvestoren, z.B. für die Sanierung und Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern, Gaststätten, Hotels und die Existenzgründungen von sonstigen touristischen Dienstleistungsunternehmen, einschließlich Schifffahrt und Fahrradverleih.

Die entscheidenden Höhepunkte der kurörtlichen Entwicklung zum Heilbad waren jedoch die Anerkennung der Thermalsole Waren als Heilquelle (ortsgebundenes Heilmittel), die Schaffung der Voraussetzungen zur umfassenden balneologischen Nutzung dieses Heilmittels und die Eröffnung des Gesundheitshotels „Kurzentrums Waren (Müritz)“ sowie die Zulassung und Tätigkeit des Badearztes. Die Stadt Waren (Müritz) erhielt im Juni 2012 das Prädikat "Staatlich anerkanntes Heilbad".



Im Jahr 2022 feierte die Stadt Waren (Müritz) 10 Jahre Heilbad. Für Waren (Müritz) ist der Status "Heilbad" das bedeutende Alleinstellungsmerkmal in einer ganzen Reihe von ebenso schönen Kurorten an der Müritz. Basis dieser besonderen Entwicklung ist das seit 40 Jahren bestehende Geothermie-Kraftwerk auf dem Papenberg, das erste deutsche Erdwärme-Kraftwerk im Megawatt-Leistungsbereich³. Hier wird Thermalsole gefördert und daraus Wärme für die Versorgung eines Wohngebietes gewonnen. Das dabei entdeckte Salz ist nach gründlicher Prüfung zertifiziert und als Heilmittel anerkannt worden. Anlässlich des 10-jährigen Jubiläums wurde das nebenstehende neue Logo entwickelt.

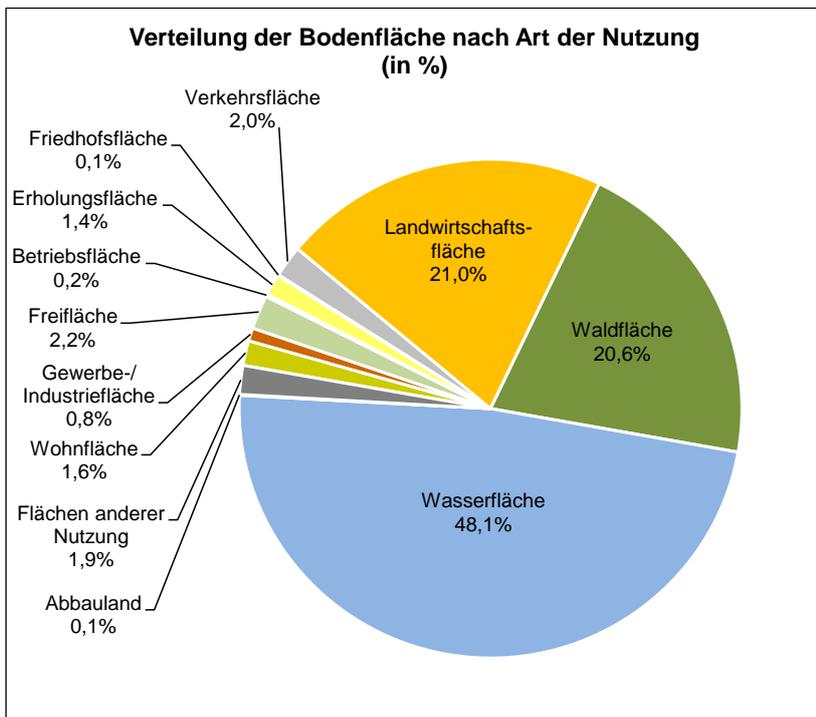
³ www.stadtwerke-waren.de

5 Flächenverteilung und städtische Gliederung

5.1 Flächenverteilung

Die Waren (Müritz) belegt eine Gesamtfläche von 138,39 km². Die Bevölkerungsdichte lag im Jahr 2022 bei 135 Einwohnern je km². Der Großteil der Bodenfläche mit einem Anteil von 48,1 % sind Wasserflächen, 20,6 % Waldflächen, 21 % Landwirtschaftsflächen und nur 1,6 Wohnflächen.

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



44,1 % der Siedlungsfläche sind Verkehrs- und Wohnflächen, 16,5 % sind Erholungsflächen und 26,4 % Freiflächen. Der Anteil der Gewerbeflächen an der Siedlungsfläche liegt bei 10,2 %.

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



5.2 Städtische Gliederung

Zur Stadt Waren (Müritz) gehören die Ortsteile Warenschhof, Alt Falkenhagen, Neu Falkenhagen, Jägerhof, Rügeband, Schwenzin, Eldenholz und Eldenburg

Karte 1: Übersichtskarte mit der Stadtgrenze Waren (Müritz)

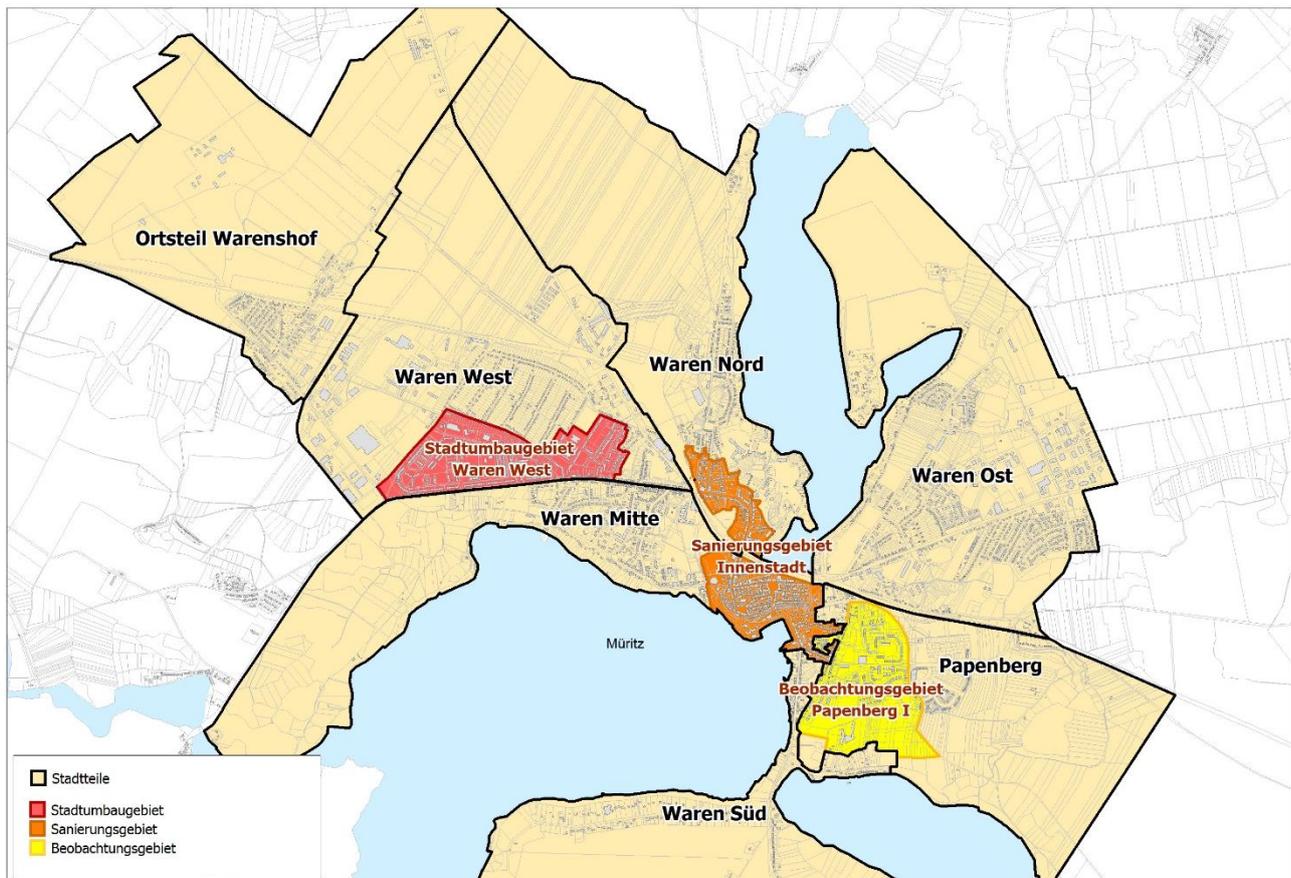


Die Stadt Waren (Müritz) gliedert sich in die Stadtteile Waren West, Waren Mitte, Waren Nord, Papenberg, Waren Süd, Waren Ost sowie die eingangs genannten Ortsteile.

Die Stadtteile untergliedern sich weiter in Stadtteilgebiete. Das ehem. Sanierungsgebiet „Innenstadt“, einschließlich Erweiterung, setzte sich aus den Stadtteilgebieten Waren Nord I und Waren Mitte II zusammen. Die städtebauliche Gesamtmaßnahme Sanierungsgebiet „Innenstadt“ wurde im Jahr 2020 abgerechnet.

Entsprechend der 3. ISEK-Fortschreibung 2015 wurde das Stadtgebiet „Waren West I“ als Stadtumbaugebiet eingestuft, die Maßnahme ist zwischenzeitlich ebenfalls abgerechnet. Das Stadtteilgebiet Papenberg I wurde 2015 als Beobachtungsgebiet klassifiziert.

Karte 2: Städtische Gliederung* und Lage der bisherigen Schwerpunktgebiete



*ohne die außerhalb liegenden Ortsteile Alt Falkenhagen, Neu Falkenhagen, Jägerhof, Rügeband, Schwenzin, Eldenholz und Eldenburg

Hinweis: Mit dieser 4. ISEK-Fortschreibung werden die Schwerpunktgebiete der integrierten Stadtentwicklung der Stadt Waren (Müritz) neu definiert.

Das Monitoring Stadtentwicklung für die Gesamtstadt und die städtebaulichen Gesamtmaßnahmen wird seit dem Basisjahr 2004 (Beginn des Monitorings Stadtentwicklung) jährlich zum Stichtag 31.12. fortgeschrieben.

6 Bestandsanalyse und Bewertung

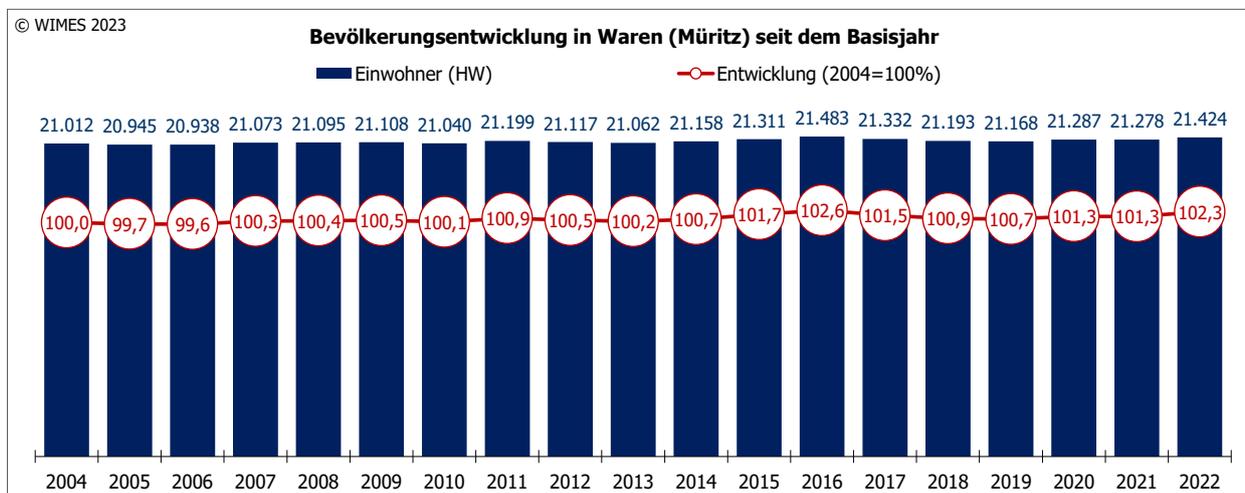
6.1 Bevölkerungsentwicklung und Prognose

6.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Hinweis: Die folgende Analyse zur Bevölkerungsentwicklung beruht ausschließlich auf Daten der Einwohnermeldestelle der Stadt Waren (Müritz), da diese zeitnah und kleinräumig für die Stadtteile zur Verfügung stehen. Beim Statistischen Amt Mecklenburg-Vorpommern sind Bevölkerungsdaten nur für die Gesamtstadt abrufbar. Die Abweichung der Bevölkerungszahl der Meldestelle und der amtlichen Statistik ist in Waren (Müritz) verhältnismäßig gering. Zum Stand 31.12.2022 betrug die Abweichung 157 Personen, Lt. Einwohnermeldestelle liegt die Bevölkerungszahl bei 21.424 Personen und das statistische Amt wies 21.267 Personen aus.

Im Betrachtungszeitraum von 2004 bis 2022 erhöhte sich die Einwohnerzahl in Waren (Müritz) um 412 Personen (+2,3 %). Von 2021 zu 2022 nahm die Einwohnerzahl um 146 Personen zu.

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Waren (Müritz)



Die größten Einwohnerzuwächse waren in Waren Nord (+38,5 % / +545 Personen) und Waren Mitte (+17,2 % / +482 Personen) zu verzeichnen. Diese Entwicklung korreliert mit dem Sanierungsfortschritt und dem Wohnungsneubau. Beide Gebiete gehören zu den bevorzugten Wohnstandorten der Stadt. Der höchste Einwohnerverlust im Gesamtzeitraum von 2004 bis 2022 ist mit -10,8 % (-767 Personen) in Waren West eingetreten.

Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung nach Stadtteilen

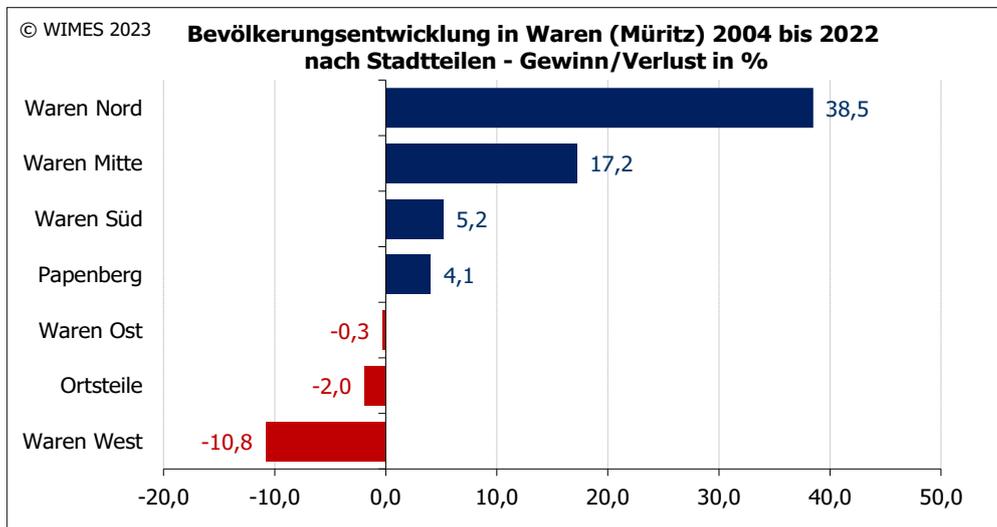


Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Waren (Müritz)

	Einwohner mit Hauptwohnsitz							gesamt	Stat. Amt M-V
	Waren West	Waren Mitte	Waren Nord	Papen- berg	Waren Süd	Waren Ost	Ortsteile		
2004	7.078	2.795	1.416	4.039	882	3.102	1.684	21.012	21.637
2005	6.846	2.850	1.430	4.116	908	3.097	1.687	20.945	21.415
2006	6.791	2.875	1.450	4.133	893	3.112	1.674	20.938	21.236
2007	6.739	2.912	1.518	4.223	916	3.086	1.666	21.073	21.291
2008	6.673	2.937	1.569	4.209	924	3.088	1.686	21.095	21.223
2009	6.589	2.993	1.599	4.205	923	3.112	1.680	21.108	21.164
2010	6.558	3.021	1.619	4.256	907	3.021	1.658	21.040	21.051
2011	6.551	3.156	1.641	4.311	893	3.002	1.645	21.199	21.153
2012	6.530	3.170	1.658	4.258	893	2.973	1.635	21.117	21.074
2013	6.493	3.161	1.679	4.281	886	2.945	1.617	21.062	20.940
2014	6.503	3.219	1.699	4.266	901	2.930	1.640	21.158	21.042
2015	6.453	3.291	1.729	4.293	907	2.913	1.725	21.311	21.153
2016	6.524	3.315	1.820	4.285	910	2.932	1.697	21.483	21.367
2017	6.476	3.259	1.869	4.258	893	2.896	1.681	21.332	21.210
2018	6.396	3.228	1.900	4.214	889	2.887	1.679	21.193	21.061
2019	6.335	3.212	1.968	4.219	901	2.868	1.665	21.168	21.057
2020	6.382	3.282	2.008	4.154	899	2.890	1.672	21.287	21.147
2021	6.335	3.221	1.971	4.137	937	3.022	1.655	21.278	21.116
2022	6.311	3.277	1.961	4.204	928	3.092	1.651	21.424	21.267
absolut	-767	482	545	165	46	-10	-33	412	
in %	-10,8	17,2	38,5	4,1	5,2	-0,3	-2,0	2,0	

Bevölkerung ausländischer Nationalität

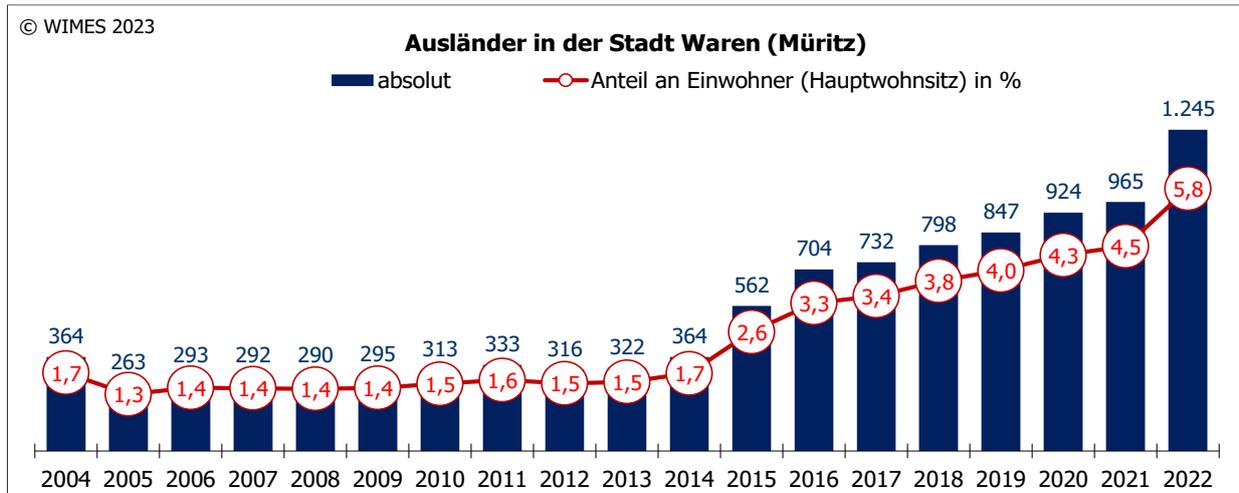
Wir unterscheiden im ISEK bei der Analyse der Bevölkerungsentwicklung zwischen Personen mit deutscher und ausländischer Staatsbürgerschaft. Personen mit deutscher Staatsbürgerschaft, können auch Menschen sein, deren 1. Nationalität ausländisch ist. Dann gibt es noch Personen mit Migrationshintergrund. Eine Person hat einen Migrationshintergrund, wenn sie selbst oder mindestens ein Elternteil die deutsche Staatsangehörigkeit nicht durch Geburt besitzt.

In der Stadt Waren Müritz gab es 21.424 Einwohner mit Hauptwohnsitz per 31.12.2022, davon 20.106 Personen mit deutscher Staatsbürgerschaft, 83 Personen mit Migrationshintergrund und 1.245 Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft (1. Staatsbürgerschaft).

Die Zahl der Ausländer in Waren (Müritz) hat sich in den Jahren 2004 bis 2022 um 881 Personen erhöht und lag Ende 2022 bei 1.245 Personen. Allein von 2014 zu 2015 stieg die Einwohnerzahl der ausländischen Bevölkerung um 198 Personen an und von 2015 zu 2016 um weitere 142 Personen. Von 2021 zu 2022 erhöhte sich die Zahl der Ausländer deutlich um 280 Personen. Ursächlich dafür sind vor allem die ukrainischen Kriegsflüchtlinge. Der Ausländeranteil, gemessen an der Gesamtbevölkerung, lag im Jahr 2022 bei 5,8 % (2004=1,7 %). Damit liegt die Stadt Waren (Müritz) unter den Werten anderer Mittelzentren in Mecklenburg-Vorpommern, z.B.:

- Bad Doberan 8,8 %
- Güstrow 9,4 %
- Neubrandenburg 9,0 %
- Rostock 8,6 %
- Stralsund 8,1 %
- Torgelow 11,8 %
- Wismar 12,1 %

Abbildung 5: Ausländische Bevölkerung in der Stadt Waren (Müritz)



Herkunftsländer der Bevölkerung mit ausländischer Staatsbürgerschaft

21,8 % (271 Personen) der Einwohner mit ausländischer Staatsbürgerschaft kommen aus der Ukraine und weitere 18,4 % (229 Personen) aus Syrien. Mit großem Abstand folgen die Länder Rumänien, Polen, Slowakei, Italien und Vietnam. Hierbei handelt es sich zum Großteil um Arbeitsmigration. In der folgenden Abbildung sind die Herkunftsländer mit mehr als 5 Personen wohnhaft in Waren (Müritz) dargestellt.

Abbildung 6: Herkunftsländer der Bevölkerung mit ausländischer Staatsbürgerschaft (in %)

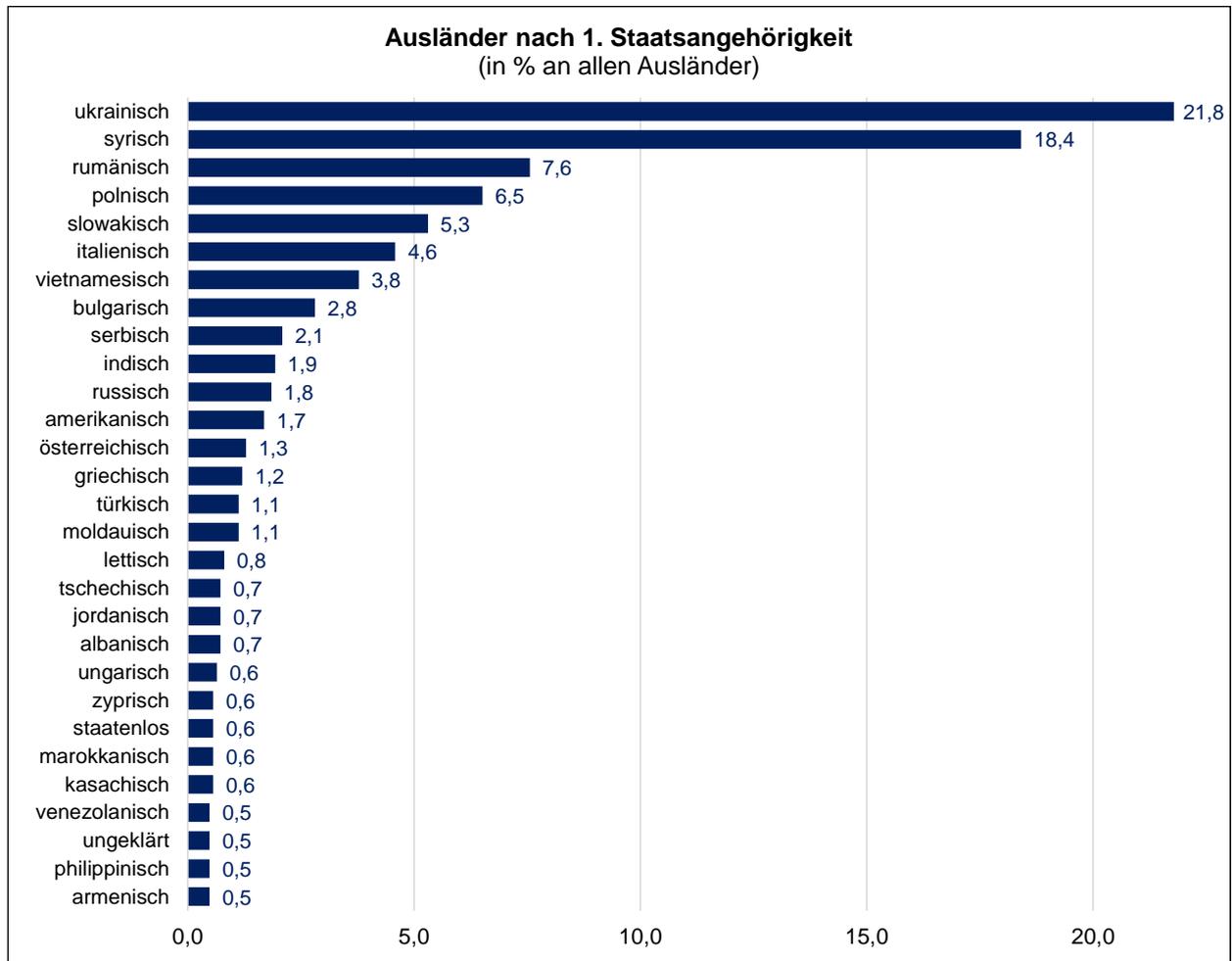
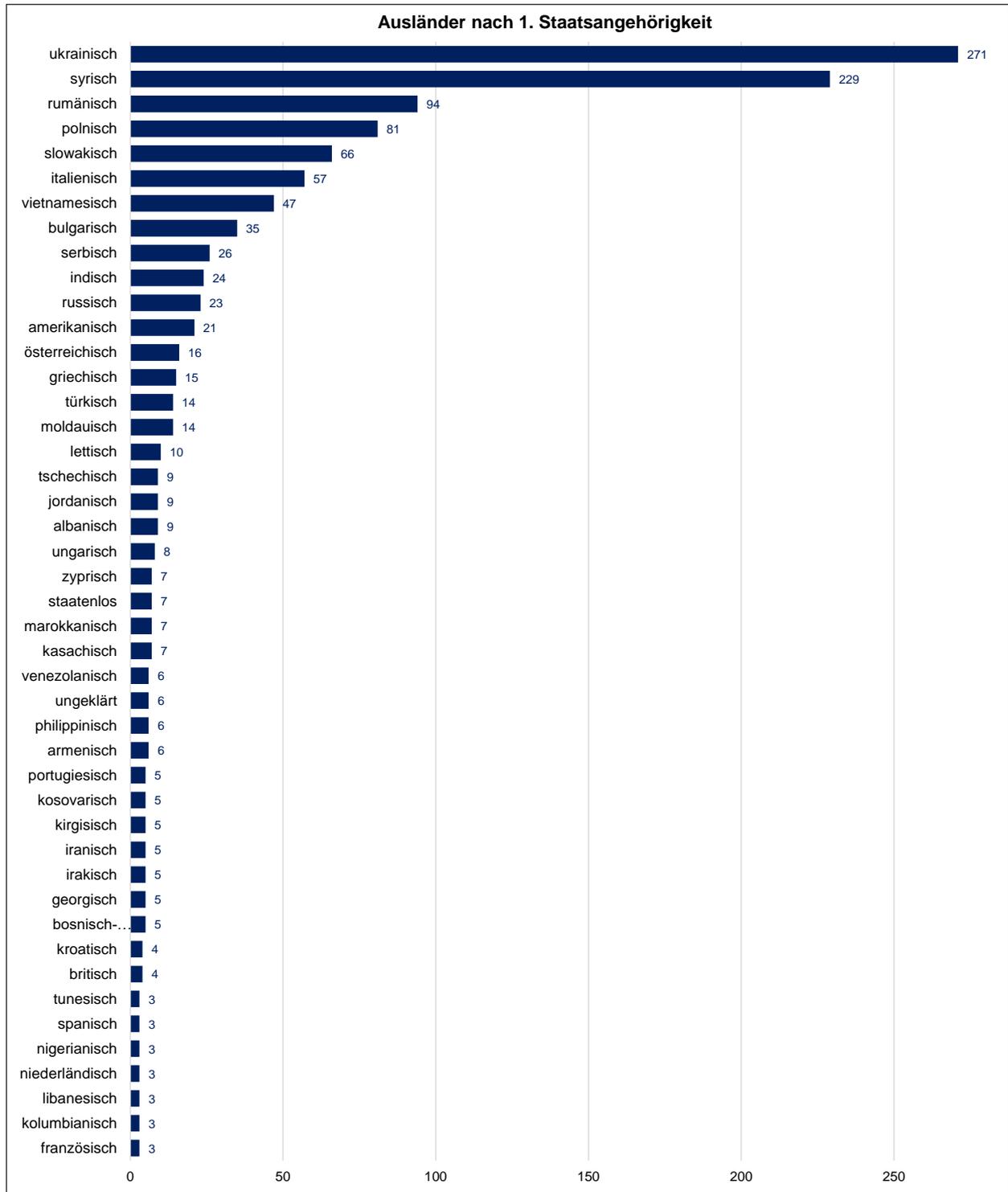


Abbildung 7: Herkunftsländer der Bevölkerung mit ausländischer Staatsbürgerschaft (absolut)



Hinweis: Dargestellt sind nur die Herkunftsländer bis drei Personen. Aus 34 weiteren Staaten wohnen insgesamt 50 Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft in Waren (Müritz).

Verteilung der Bevölkerung mit ausländischer Staatsbürgerschaft auf Stadt- und Ortsteile

Auf Stadtteilebene betrachtet, lebten die meisten Ausländer Ende 2022 in Waren West. Mit 435 Ausländern lag der Anteil an allen Einwohnern in Waren West bei 6,9 %. In Waren Mitte war der Ausländeranteil im Jahr 2022 mit 8,3 % (273 Personen) in innerstädtischen Vergleich am höchsten.

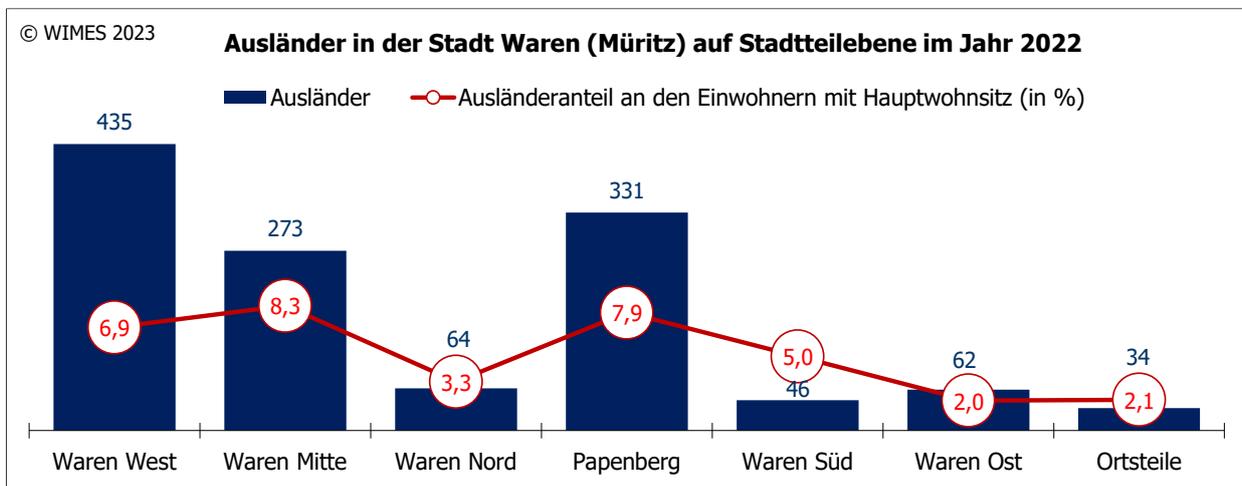
Die Entwicklung in den Ortsteilen ist darauf zurückzuführen, dass im Jahr 2015 im Ortsteil Eldenholz 65 Asylsuchende in der Europäischen Akademie untergebracht wurden. Zu 2016 wurde diese Notunterkunft wieder aufgelöst.

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung Ausländer nach Stadtteilen

Stadtteil	Zahl der Ausländer									Entwicklung absolut
	2004	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
Waren West	223	129	223	264	310	320	356	343	435	212
Waren Mitte	42	196	201	169	160	167	210	226	273	231
Waren Nord	13	34	57	70	67	84	74	56	64	51
Papenberg	65	109	148	166	191	189	180	211	331	266
Waren Süd	6	11	10	11	15	15	26	46	46	40
Waren Ost	13	13	28	37	36	49	42	57	62	49
Ortsteile	2	70	37	15	19	23	36	26	34	32
gesamt	364	562	704	732	798	847	924	965	1.245	881

Stadtteil	Anteil der Ausländer an den Einwohnern mit Hauptwohnsitz									Entwicklung in Prozentpunkten
	2004	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
Waren West	3,2	2,0	3,4	4,1	4,8	5,1	5,6	5,4	6,9	3,7
Waren Mitte	1,5	6,0	6,1	5,2	5,0	5,2	6,4	7,0	8,3	6,8
Waren Nord	0,9	2,0	3,1	3,7	3,5	4,3	3,7	2,8	3,3	2,3
Papenberg	1,6	2,5	3,5	3,9	4,5	4,5	4,3	5,1	7,9	6,3
Waren Süd	0,7	1,2	1,1	1,2	1,7	1,7	2,9	4,9	5,0	4,3
Waren Ost	0,4	0,4	1,0	1,3	1,2	1,7	1,5	1,9	2,0	1,6
Ortsteile	0,1	4,1	2,2	0,9	1,1	1,4	2,2	1,6	2,1	1,9
gesamt	1,7	2,6	3,3	3,4	3,8	4,0	4,3	4,5	5,8	4,1

Abbildung 8: Ausländische Bevölkerung nach Stadtteilen



Eine Betrachtung der absoluten Einwohnerzahlen verdeutlicht, dass das Geschlechterverhältnis im Jahr 2022 bei den Ausländern recht ausgeglichen war (624 Männer und 621 Frauen). Nur in der Altersgruppe der 15- bis 25-jährigen lag das Verhältnis bei 81 Frauen je 100 Männer. Im Seniorenalter gab es mehr Frauen als Männer.

Nach Altersgruppen betrachtet, waren 58,2 % der ausländischen Bevölkerung in Waren (Müritz) im Haupterwerbsalter. Dieser Wert lag über dem Anteil der Gesamtbevölkerung der Stadt Waren (Müritz) von 49,0 %.

Deutlich überdurchschnittlich war auch der Anteil der Jugendlichen mit 14,9 % (städtischer Durchschnitt 7,3 %). Auch die Anteile der Kleinkinder (+5,0 Prozentpunkte) und der Schulkinder (+5,2 Prozentpunkte) lagen über den Anteilen der Gesamtbevölkerung. Demgegenüber gab es Ende 2022 nur 45 Personen im Seniorenalter ab 65 Jahre (Anteil 3,5 %).

Abbildung 9: Altersstruktur der ausländischen Bevölkerung nach Geschlecht

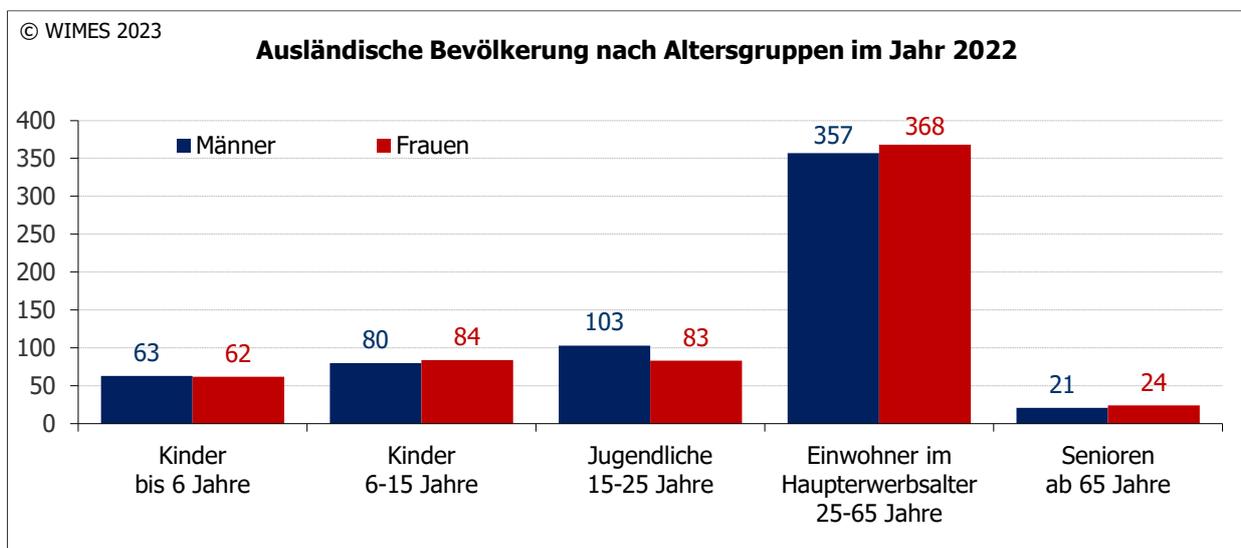
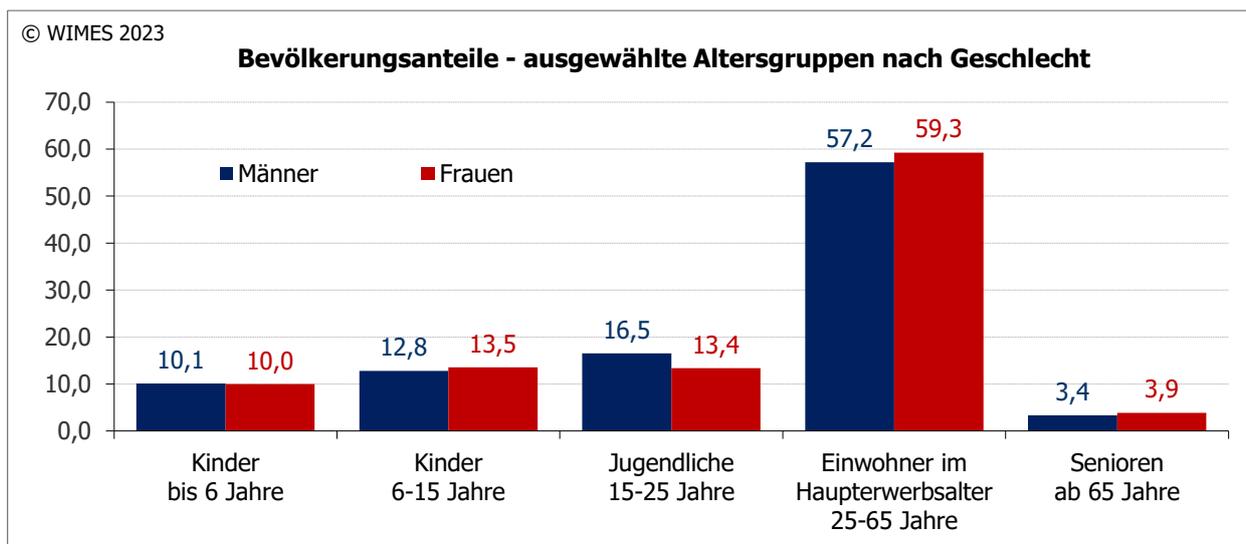


Abbildung 10: Bevölkerungsanteile der Ausländer nach Altersgruppe und Geschlecht



6.1.2 Faktoren der Bevölkerungsentwicklung

Begriffserklärungen

Die vier wichtigsten Fachgebiete der Demographie sind die natürliche Bevölkerungsentwicklung, die Altersstruktur, die Bevölkerungsverteilung und die Migration (Wanderungen – Binnenwanderung, Außenwanderung und internationale Wanderungen).

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 dem Vorzeichen des Gesamtsaldos spricht man von Bevölkerungswachstum oder Bevölkerungsrückgang.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Definition: Zahl der Geburten minus Zahl der Sterbefälle = Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Ein negativer Saldo steht für einen Sterbeüberschuss und ein positiver Saldo für einen Geburtenüberschuss.

Was versteht man unter Migration?

Unter Migration versteht man, wenn Menschen ihren Wohnort verlassen, sie wandern in andere Stadtteile, Ortsteile, Gemeinden, Städte in M-V, in andere Bundesländer oder ins Ausland. Als Migration wird eine auf Dauer angelegte räumliche Veränderung des Lebensmittelpunktes einer oder mehrerer Personen verstanden. Dafür gibt es verschiedene Gründe z.B.:

- Innerstädtische Umzüge von Stadtteil A nach Stadtteil B oder vom Ortsteil A nach Ortsteil B bzw., in einen Stadtteil. Man kann auch innerhalb eines Stadt- oder Ortsteil umziehen. Das nennt man auch innerstädtische Migration. Gründe für innerstädtische Wanderungen sind oftmals die Suche nach einem besseren / geeigneten Wohnraum.
- Außenmigration sind die die Außenwanderungen, also über die Stadtgrenze Waren (Müritz) hinaus. Gründe dafür können sind vielfältig, so z.B. der Zuzug von älteren Personen aus Umlandgemeinden in die Stadt aufgrund der altersgerechten infrastrukturelle Ausstattung oder der Wegzug aus der Stadt in einen Ortsteil (Leben auf dem Land).

Dann gibt es die Arbeits- und Bildungsmigration sowie die Fluchtmigration und den Familiennachzug (Kettenmigration). Zur Fluchtmigration kommt die Auslandsmigration von Personen, die sich in einem anderen Land bessere Lebensbedingungen erhoffen.

- Migration, die über Landesgrenzen hinweg erfolgt, wird als internationale Migration bezeichnet.

Was ist ein Migrant?

Wenn Menschen auf der Suche nach besseren Lebensperspektiven, etc. aus eigenem Antrieb ihr Land verlassen, sind es Migranten (Zugewanderte aus dem Ausland bzw. Abgewanderte ins Ausland). Aus Sicht des Herkunftslandes sind die Auswanderer (Emigranten). Aus Sicht des neuen Landes sind die Menschen, die in dem neuen Land leben möchten, Einwanderer (Immigranten).

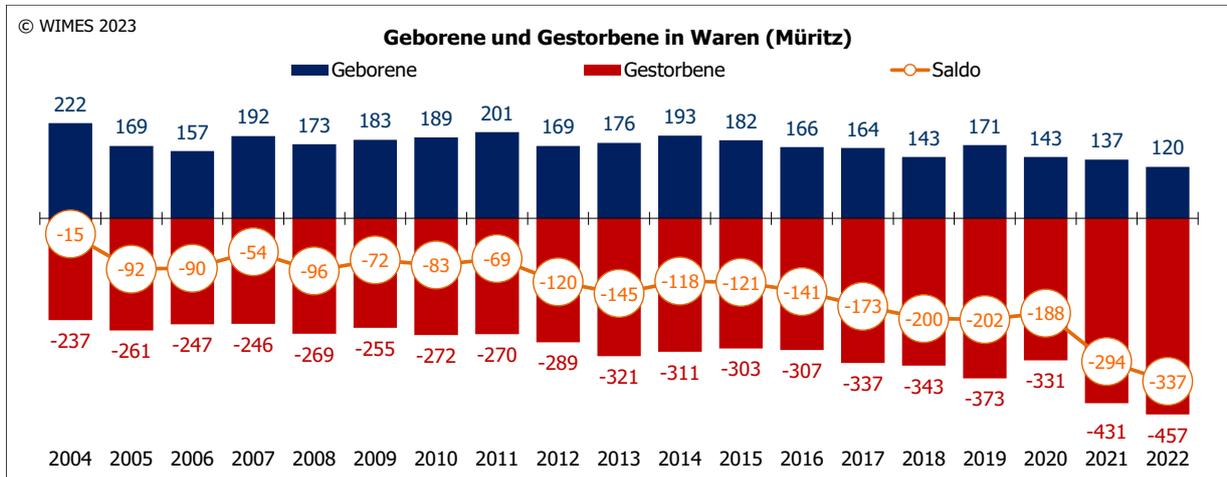
Wenn z.B. eine Person mit deutscher Staatsbürgerschaft Deutschland verlässt, ist er Emigrant. Er zieht nach Dänemark, dann ist er dort ein Immigrant.

Genauso verhält es sich, wenn eine Person aus Afghanistan sein Land verlässt, ist er für das Land ein Emigrant. Er zieht nach Deutschland und ist für das Zuzugsland ein Immigrant.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Im Betrachtungszeitraum lag die Zahl der Sterbefälle stets über der der Geburten. Im Jahr 2022 standen 457 Sterbefällen nur 120 Geburten gegenüber, das entspricht einem Negativsaldo von 337 Personen. Das ist der höchste Negativsaldo seit 2004.

Abbildung 11: Natürliche Bevölkerungsentwicklung

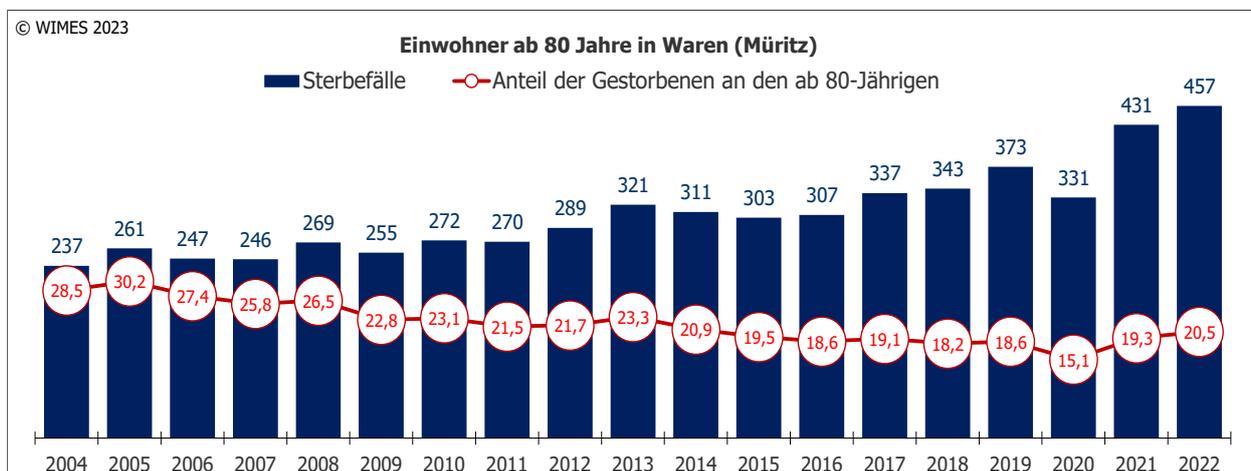


Das hängt mit der Alterung der Bevölkerung zusammen. Die Zahl der Einwohner ab 80 Jahre hat sich seit dem Basisjahr 2004 nahezu verdreifacht.

Abbildung 12: Entwicklung der Bevölkerung ab 80 Jahre

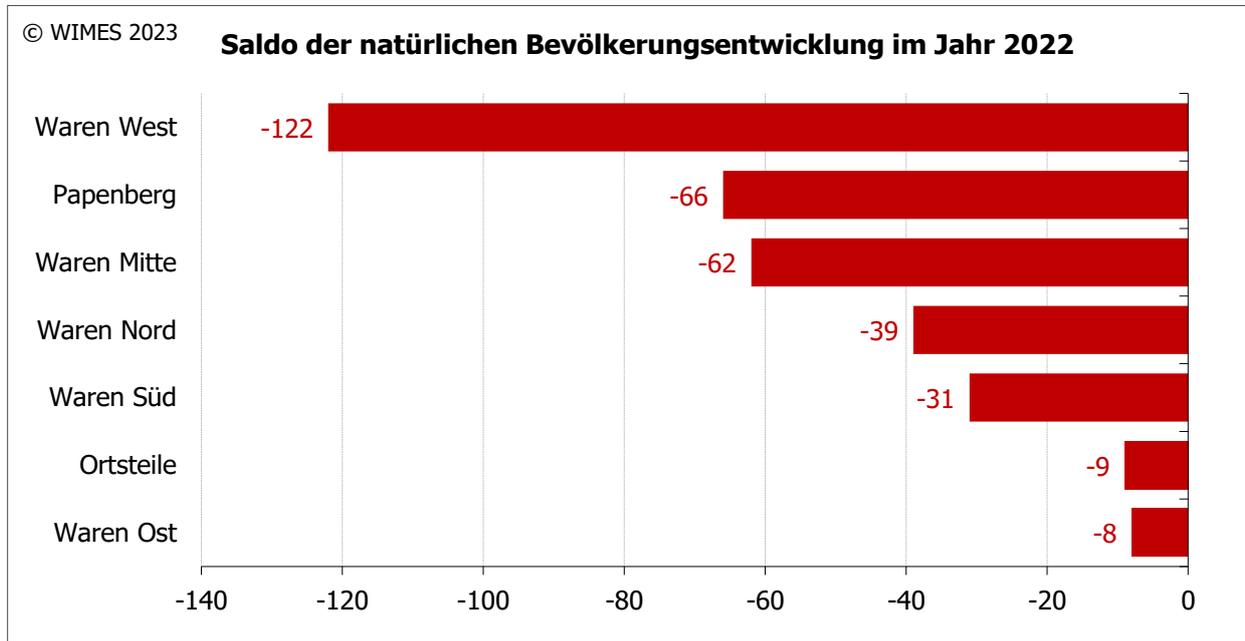


Abbildung 13: Anzahl der Sterbefälle und Anteil an den ab 80-Jährigen



Auf Stadtteilebene waren im Jahr 2022 in allen Stadtteilen Negativsalden eingetreten.

Abbildung 14: Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung im Vergleich der Stadtteile



Die folgende Tabelle zeigt deutlich, dass es keine signifikante Steigerung der Sterbefälle in den jüngeren Altersgruppen infolge der Corona-Pandemie in Waren (Müritz) gab.

Tabelle 3: Anzahl der Sterbefälle nach Altersgruppen und Anteile an allen Sterbefällen

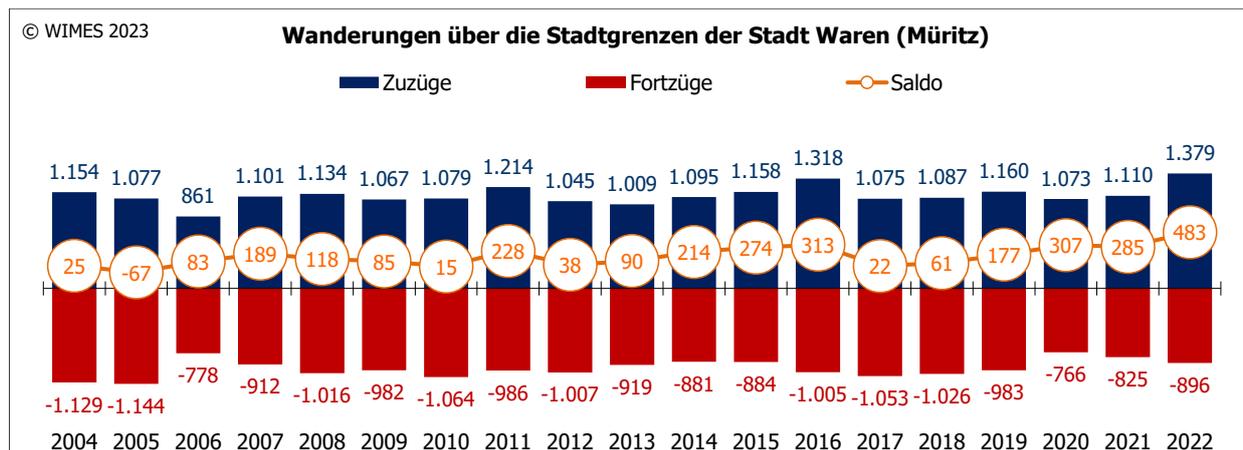
Altersgruppen	Sterbefälle 2015	Sterbefälle 2020	Sterbefälle 2021	Sterbefälle 2022
bis 6 Jahre	0	1	0	2
7 bis 15 Jahre	0	0	0	0
16 bis 25 Jahre	0	0	1	0
26 bis 45 Jahre	8	7	4	10
46 bis 64 Jahre	34	41	48	41
65 bis 79 Jahre	91	72	103	111
ab 80 Jahre	171	210	275	293
gesamt	304	331	431	457

Altersgruppen	Anteile Sterbefälle nach Altersgruppen (in %)			
	2015	2020	2021	2022
bis 6 Jahre	0,0	0,3	0,0	0,4
7 bis 15 Jahre	0,0	0,0	0,0	0,0
16 bis 25 Jahre	0,0	0,0	0,2	0,0
26 bis 45 Jahre	2,6	2,1	0,9	2,2
46 bis 64 Jahre	11,2	12,4	11,1	9,0
65 bis 79 Jahre	29,9	21,8	23,9	24,3
ab 80 Jahre	56,3	63,4	63,8	64,1
gesamt	100,0	100,0	100,0	100,0

Außenwanderungen

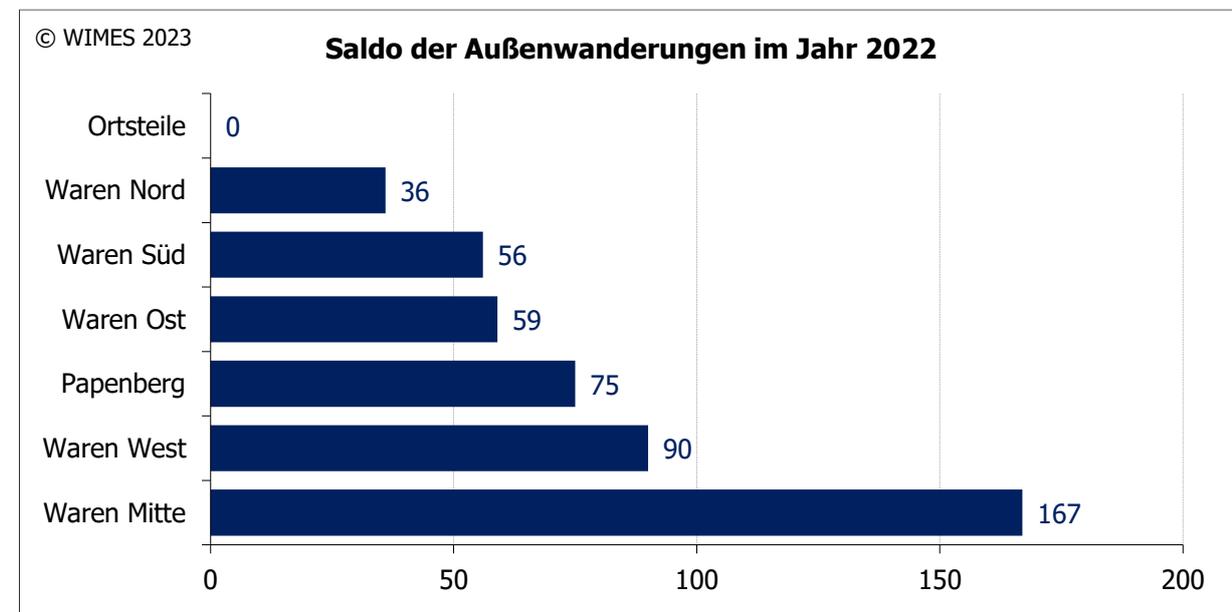
Die Betrachtung der Wanderungen über die Stadtgrenzen hinaus zeigt, dass mit Ausnahme des Jahres 2005 im gesamten Betrachtungszeitraum Wanderungsgewinne kennzeichnend waren. Im Jahr 2022 betrug der Wanderungssaldo +483 Personen, 1.379 Zuzügen standen 896 Fortzügen gegenüber. Im Jahr 2022 zogen 611 ausländische Personen nach Waren (Müritz) und 297 ausländische Personen verließen die Stadt wieder, der Wanderungssaldo der Ausländer lag im Jahr 2022 bei +314 Personen.

Abbildung 15: Außenwanderungen in der Gesamtstadt



Im Jahr 2022 waren in allen Stadtteilen Wanderungsgewinne zu verzeichnen. In den Ortsteilen war der Wanderungssaldo ausgeglichen. Der höchste Wanderungsgewinn von außerhalb der Stadt war in Waren Mitte mit +167 Personen eingetreten, gefolgt von Waren West mit +90 Personen.

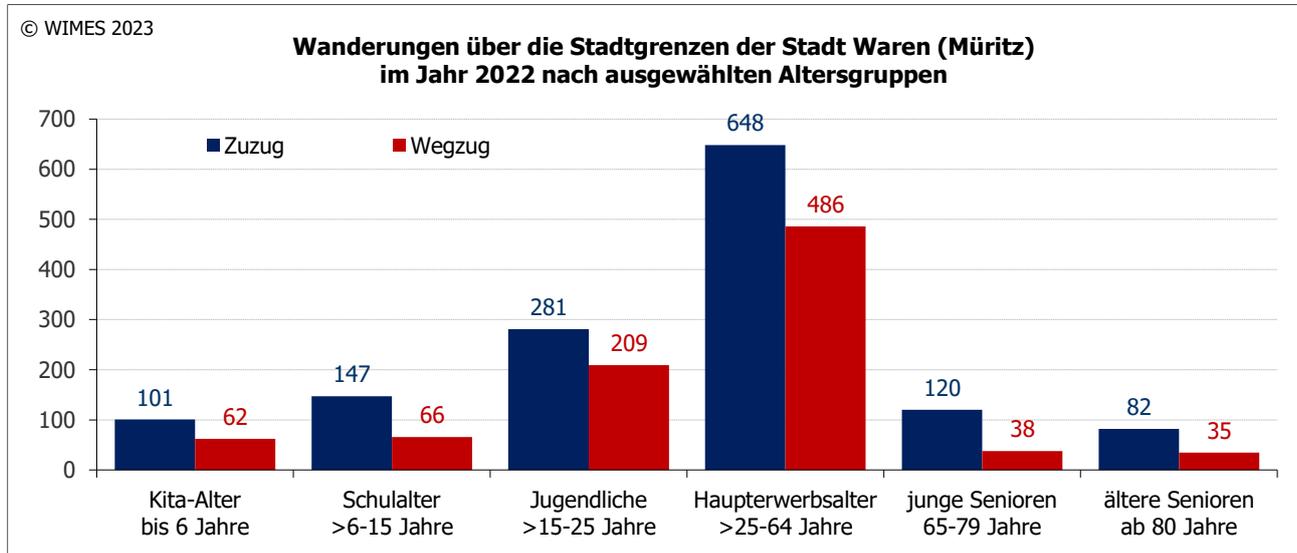
Abbildung 16: Außenwanderungen auf Stadtteilebene



Auf Ebene ausgewählter Altersgruppen zeigt sich im Jahr 2022, dass fast die Hälfte der Zu- und Fortzüge durch die Altersgruppe im Haupterwerbsalter von 25 bis 65 Jahren realisiert wurde und 20 % der Zuzüge und rund 23 % der Fortzüge durch Jugendliche im Alter von 15 bis 25 Jahren. Die Wanderungsmotive der Altersgruppe Jugendlichen/jungen Erwachsenen sind vor allem ausbildungs- bzw. berufsbedingt.

Wanderungsgewinne bei den Senioren ab 65 Jahre ergeben sich vor allem aufgrund der guten infrastrukturellen Ausstattung der Stadt Waren (Müritz).

Abbildung 17: Zu- und Fortzüge über die Stadtgrenzen nach Altersgruppen

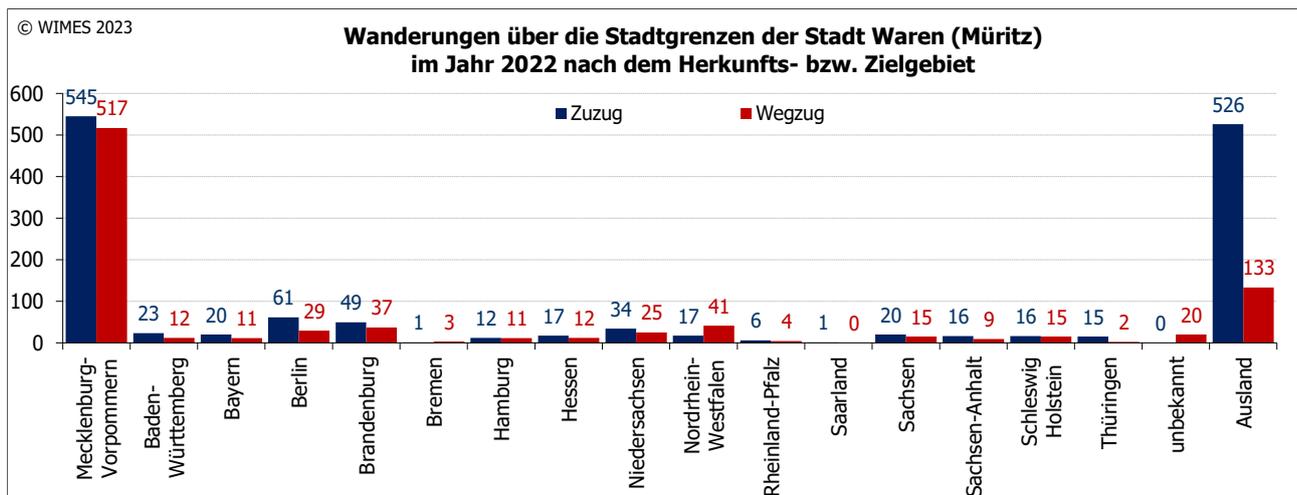


Die größten Wanderungsbewegungen finden innerhalb des Landes Mecklenburg-Vorpommern statt. Im Jahr 2022 zogen 545 aus anderen Regionen des Landes M-V nach Waren (Müritz) und 517 Personen sind aus Waren (Müritz) in andere Städte und Gemeinden des Landes M-V gezogen, der Wanderungssaldo lag somit bei +28 Personen.

Negative Wanderungssalden ergaben sich nur gegenüber den Bundesländern Bremen und Nordrhein-Westfalen sowie bei unbekanntem Zielgebiet.

Aus dem Ausland zogen im Jahr 2022 insgesamt 526 Personen zu und 133 zogen aus Waren (Müritz) über die Grenzen der Bundesrepublik hinaus in andere Länder. Der Wanderungssaldo lag im Jahr 2022 bei +393 Personen.

Abbildung 18: Zu- und Fortzüge über die Stadtgrenzen nach Herkunfts-/Zielort



Innerstädtische Umzüge

Das innerstädtische Umzugsgeschehen ist für gesamtstädtische Entwicklungsprozesse sehr wichtig. Die Umzüge zwischen den Stadtteilen geben Auskunft über deren Attraktivität.

Im Jahr 2022 sind z.B. aus Papenberg 87 Personen in andere Stadtteile gezogen und 145 Personen sind aus anderen Stadtteilen nach Papenberg gezogen. Das entspricht einem positiven Saldo der innerstädtischen Umzüge von 58 Personen.

Beachtenswert ist die hohe Zahl derjenigen, die innerhalb des Stadtteils Waren West umgezogen sind (125 Personen).

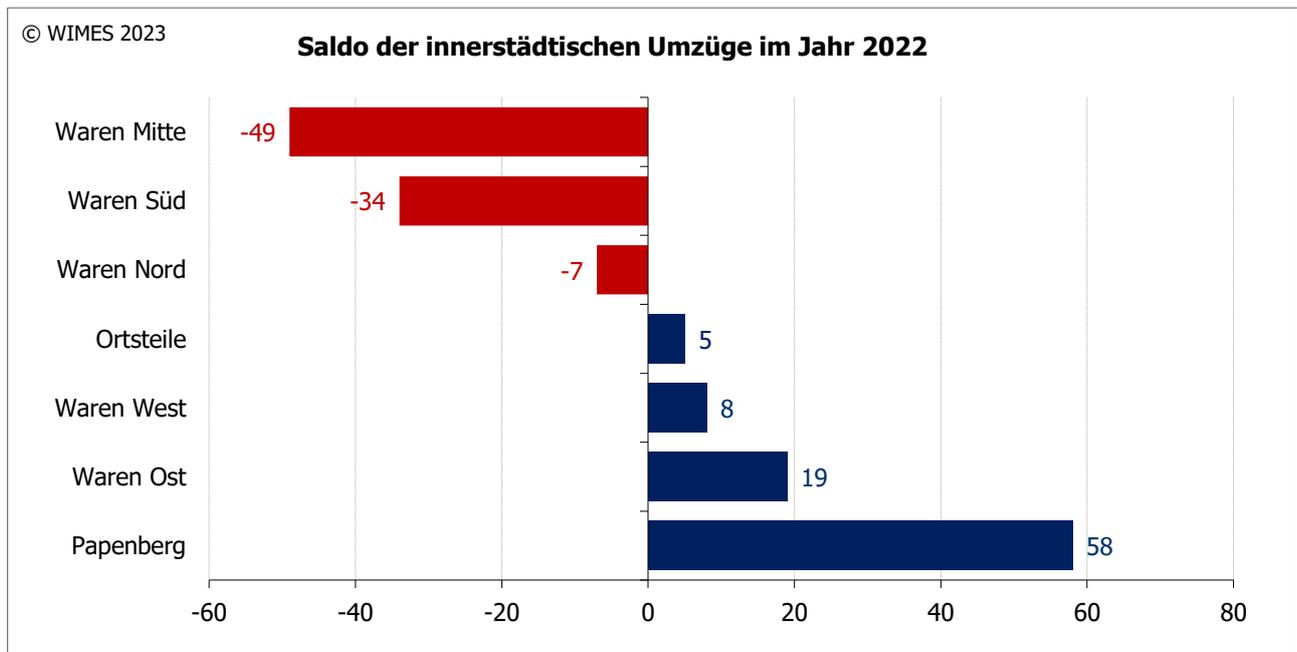
Tabelle 4: Innerstädtische Umzüge im Jahr 2022

von Stadtteil	nach Stadtteil							Fortzüge gesamt	Umzüge innerhalb des Stadtteils
	Waren West	Waren Mitte	Waren Nord	Papenberg	Waren Süd	Waren Ost	Ortsteile		
Waren West	125	35	28	40	11	23	14	151	125
Waren Mitte	38	53	18	37	12	37	11	153	53
Waren Nord	32	16	22	14	10	9	1	82	22
Papenberg	33	18	12	80	11	8	5	87	80
Waren Süd	27	7	7	37	11	4	6	88	11
Waren Ost	17	20	10	14	8	27	0	69	27
Ortsteile	12	8	0	3	2	7	1	32	1
Zuzüge gesamt	159	104	75	145	54	88	37		

=Umzüge innerhalb des Stadtteils

Im innerstädtischen Vergleich war der Negativsaldo der innerstädtischen Umzüge in Waren Mitte im Jahr 2022 mit -49 Personen am höchsten. Auch in Waren Nord und Süd waren negative Umzugssalden zu verzeichnen.

Abbildung 19: Umzugssaldo im Vergleich der Stadtteile

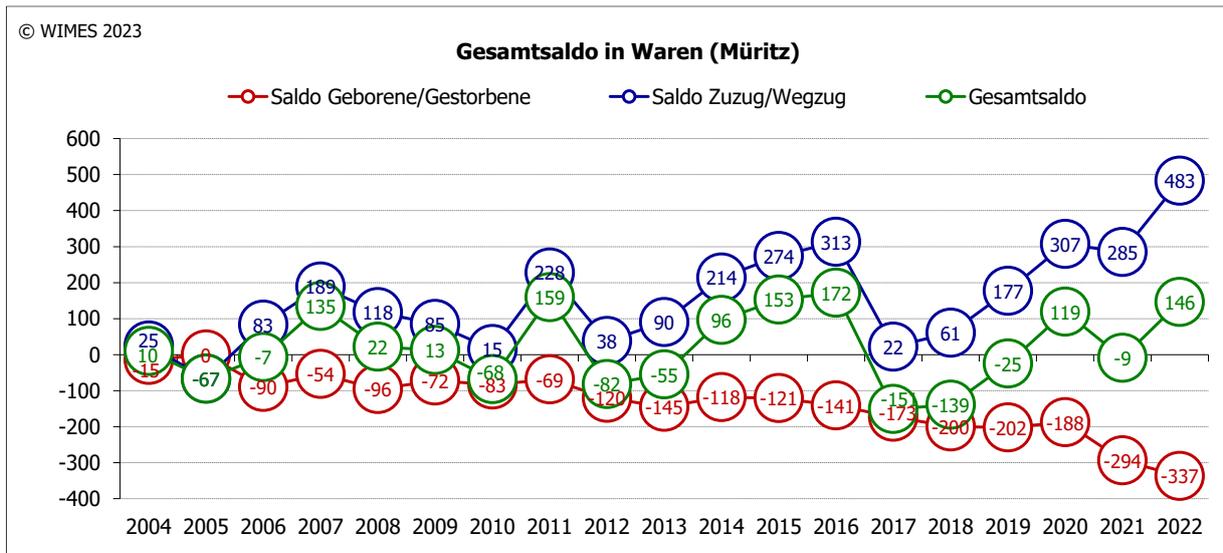


Gesamtsaldo

Der Gesamtsaldo ergibt sich aus dem Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geborene minus Gestorbene) und dem Wanderungssaldo (Zuzüge minus Fortzüge). Im Jahr 2004 lag der Gesamtsaldo bei +10 Personen. Der Wanderungsgewinn von 25 Personen wurde damals durch den Negativsaldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung von -15 Personen abgeschwächt.

Im Jahr 2021 lag der Gesamtsaldo bei -9 Personen. Dieser Verlust ist einzig dem Negativsaldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung von 294 Personen geschuldet. Der Wanderungsgewinn von 285 Personen schwächte den Verlust entsprechend ab.

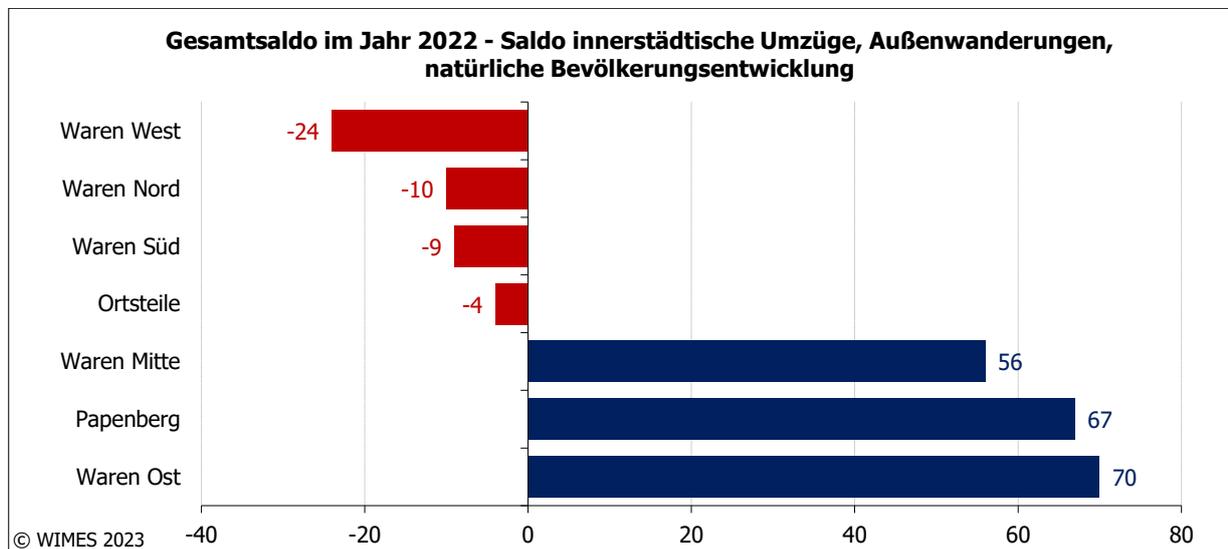
Abbildung 20: Gesamtsaldo



In Waren Ost, Papenberg und Waren Mitte waren im Jahr 2022 Einwohnerzuwächse erzielt worden. Der Gewinn in Waren Ost ergab sich aufgrund eines Wanderungsgewinns von 78 Personen (Außenwanderungen +59 Personen / innerstädtische Umzüge +19 Personen) und einem Negativsaldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung von acht Personen.

In Waren West verringerte sich die Einwohnerzahl gegenüber dem Vorjahr um 24 Personen. Der Wanderungssaldo lag bei +98 Personen (Außenwanderungen +90 Personen / innerstädtische Umzüge +8 Personen). Der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung lag bei -122 Personen.

Abbildung 21: Gesamtsaldo nach Stadtteilen

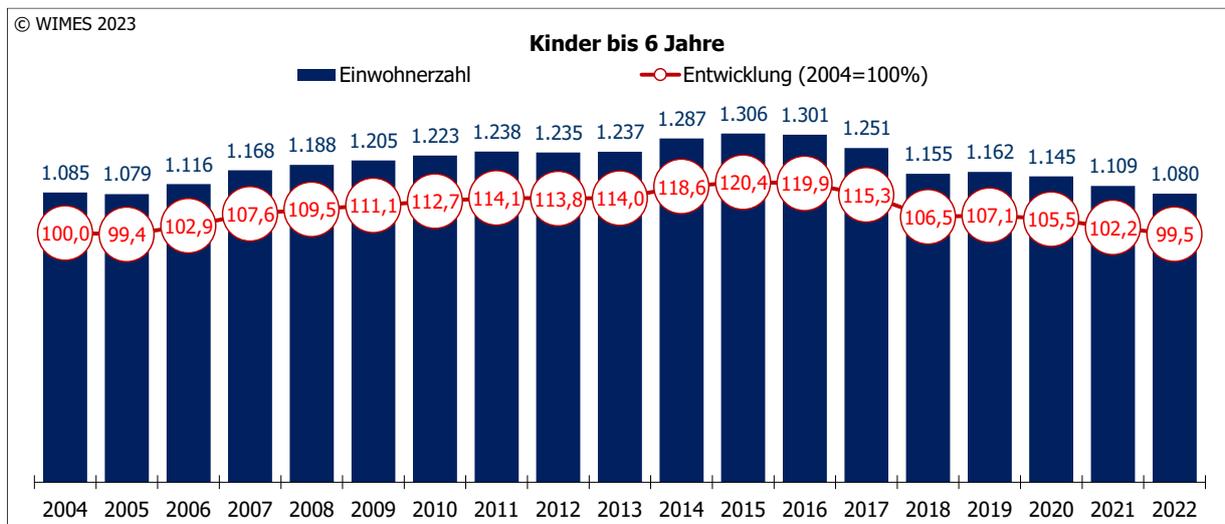


6.1.3 Altersstruktur der Bevölkerung

Kinder bis 6 Jahre

Die Zahl der Kinder bis 6 Jahre hat sich im Gesamtzeitraum seit 2004 um fünf Kinder verringert. Der Anteil an der Bevölkerung lag im Jahr 2022 mit 5,0 % leicht unter dem des Jahres 2004 von 5,2 %. Seit 2016 ist die Zahl der Kinder bis sechs Jahre aufgrund des Rückgangs der Frauen im demografisch aktiven Alter rückläufig. Von 2018 zu 2019 war ein leichter Zugewinn erzielt worden. Begründet ist diese Entwicklung durch eine hohe Geburtenrate, im Jahr 2019 war die Zahl der Geburten um 28 Personen höher als im Jahr 2018. In den Jahren 2020 bis 2022 sind jedoch wieder weniger Kinder geboren worden und demgemäß erklären sich die Bevölkerungsverluste in diesen Jahren. Die Zahl der ausländischen Kinder nahm von 2021 zu 2022 um 36 Kinder zu.

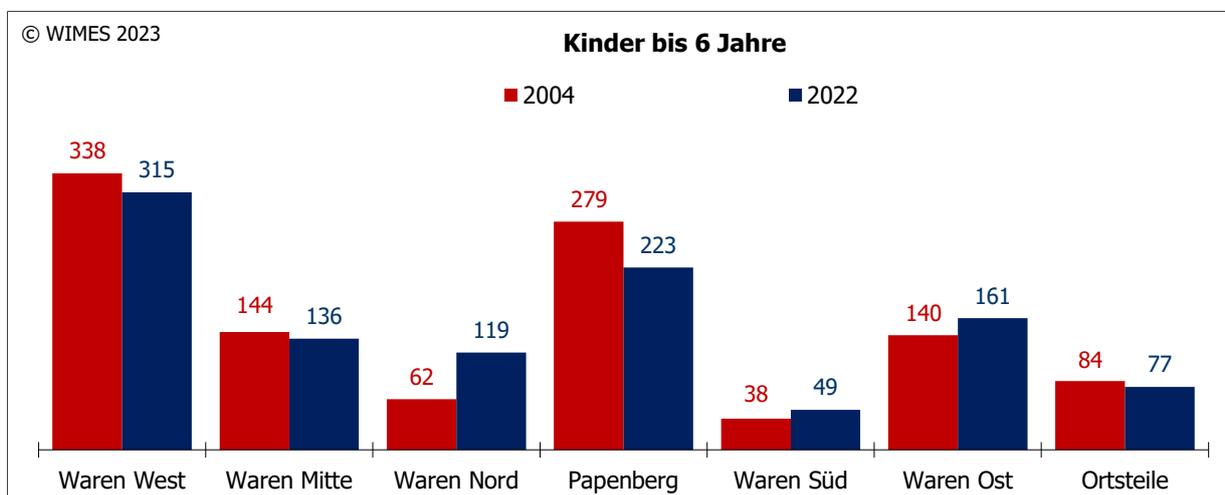
Abbildung 22: Entwicklung der Zahl der Kinder bis 6 Jahre



Folgende Abbildung zeigt die Veränderung der Zahl der Kinder bis 6 Jahre nach Stadtteilen im Vergleich von 2004 zu 2022.

Die höchste Wachstumsrate gegenüber dem Basisjahr 2004 ist im Stadtteil Waren Nord eingetreten, hier hat sich die Zahl der Kinder bis 6 Jahre um 57 Kinder erhöht. Das hängt mit dem Zuzug von jungen Familien mit Kindern und Familienerweiterung aufgrund von Wohnungsneubau zusammen. Einwohnerverluste in dieser Altersgruppe ergaben sich nur in den Stadtteilen Waren West, Papenberg und den Ortsteilen.

Abbildung 23: Zahl der Kinder bis 6 Jahre im Vergleich

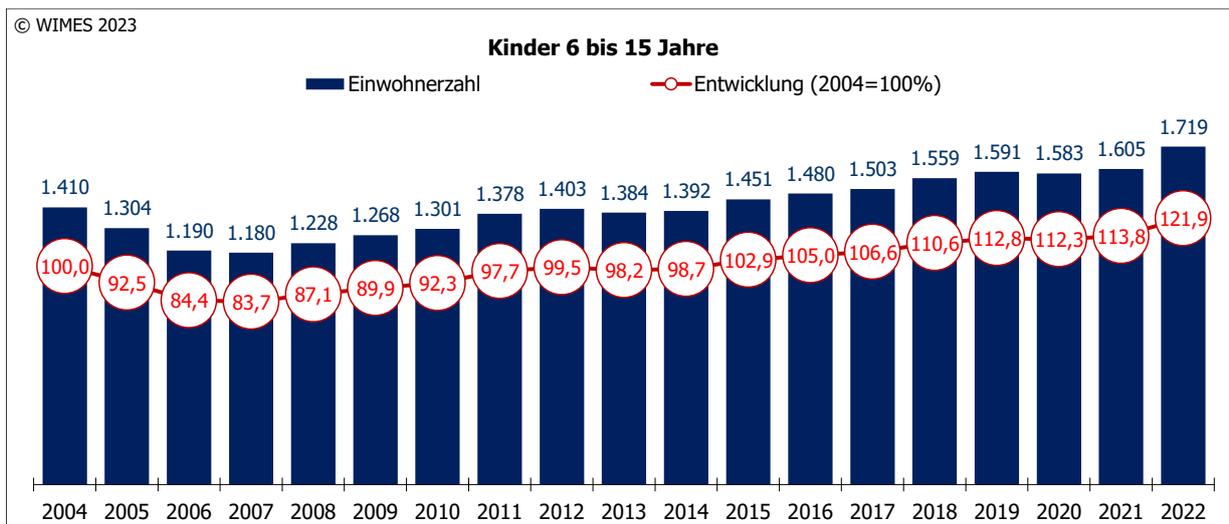


Schulkinder im Alter von über 6 bis 15 Jahren

Nach Einwohnerverlusten von 2004 bis 2007 nehmen die Zahl sowie der Anteil an der Gesamtbevölkerung der Kinder von 6 bis 15 Jahren seit 2008 aufgrund des Anstiegs der Geburten nach der Jahrtausendwende. Gegenüber dem Basisjahr 2004 hat sich die Einwohnerzahl um 309 Kinder erhöht. Der Anteil an der Bevölkerung ist von 6,7 % im Jahr 2004 auf 8,0 % im Jahr 2022 angestiegen.

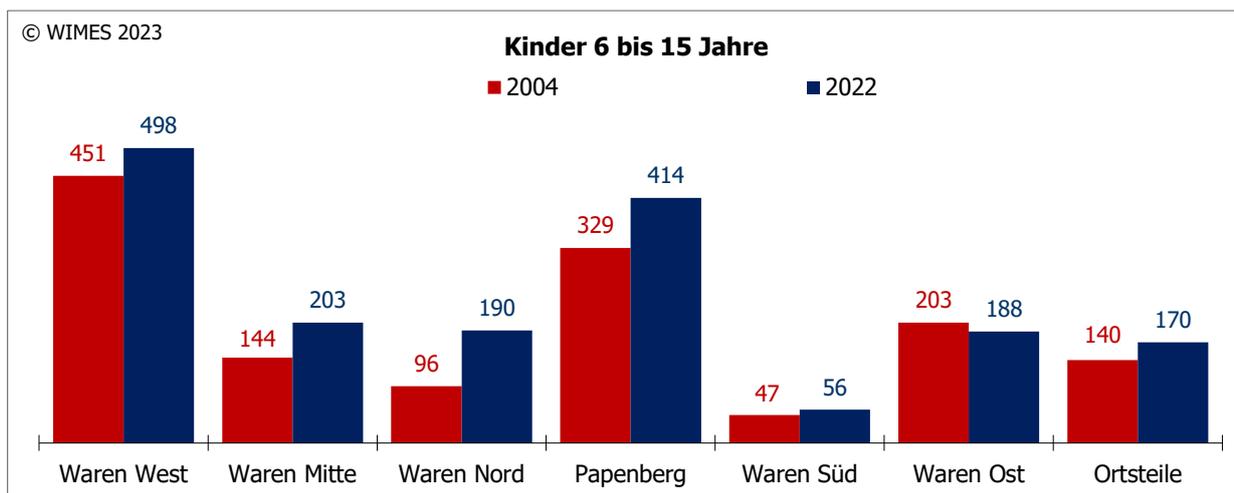
Die Zahl der ausländischen Kinder von 6 bis 15 Jahren nahm von 2021 zu 2022 um 68 Kinder zu.

Abbildung 24: Entwicklung der Zahl der Kinder im Alter von 6 bis 15 Jahren



Folgende Abbildung zeigt die Veränderung der Zahl der Kinder von 6 bis 15 Jahren nach Stadtteilen im Vergleich von 2004 zu 2022. In allen Stadtteilen, mit Ausnahme von Waren Ost, hat sich die Zahl der Kinder in dieser Altersgruppe erhöht.

Abbildung 25: Zahl der Kinder im Alter von 6 bis 15 Jahren im Vergleich

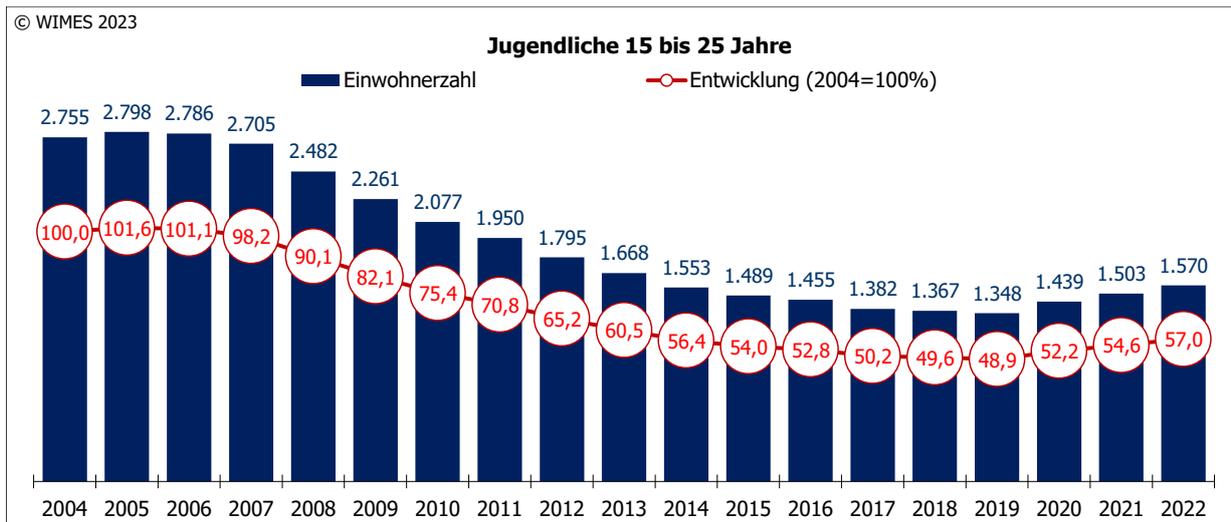


Jugendliche im Alter von 15 bis 25 Jahren

Die Entwicklung der Zahl der Jugendlichen im Alter von 15 bis 25 Jahren verlief in den Jahren 2004 bis 2007 in der Gesamtstadt noch relativ stabil. Aufgrund des Geburteneinbruchs in den 1990-er Jahren war die Einwohnerzahl aber von 2008 bis 2019 rückläufig. Im Gesamtzeitraum betrachtet hat sich die Zahl der Jugendlichen um 43,0 % (-1.185 Personen) verringert. In den vergangenen drei Jahren ergaben sich wieder Einwohnergewinne bei den Jugendlichen.

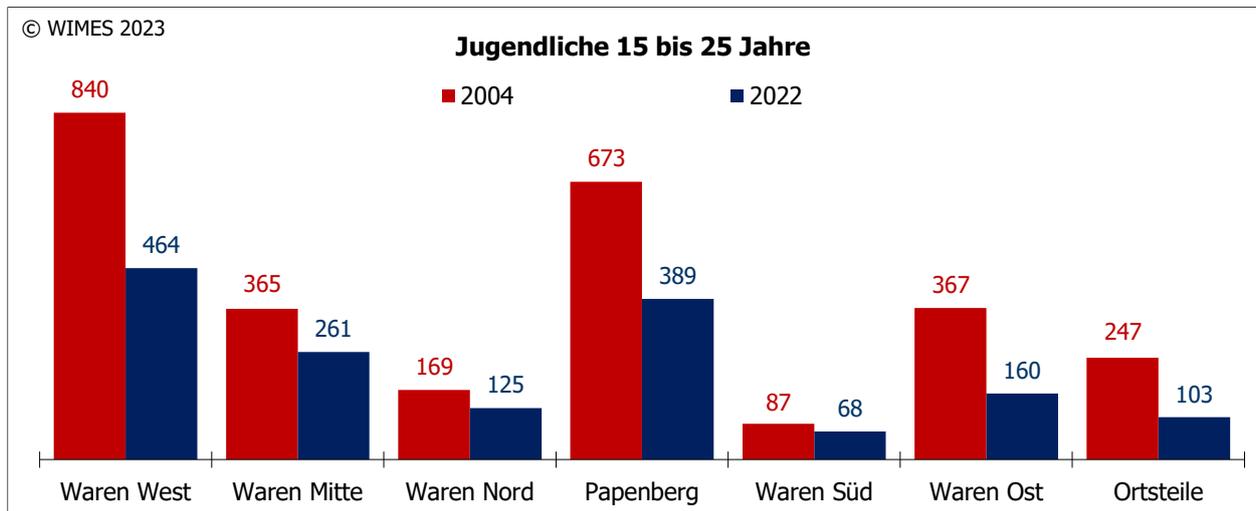
Der Anteil an der Bevölkerung ist von 13,3 % im Jahr 2004 auf 8,0 % im Jahr 2022 gesunken.

Abbildung 26: Entwicklung der Zahl Jugendlichen im Alter von 15 bis 25 Jahren



Folgende Abbildung zeigt, dass die Zahl der Jugendlichen von 15 bis 25 Jahren in allen Stadtteilen seit 2004 gesunken ist.

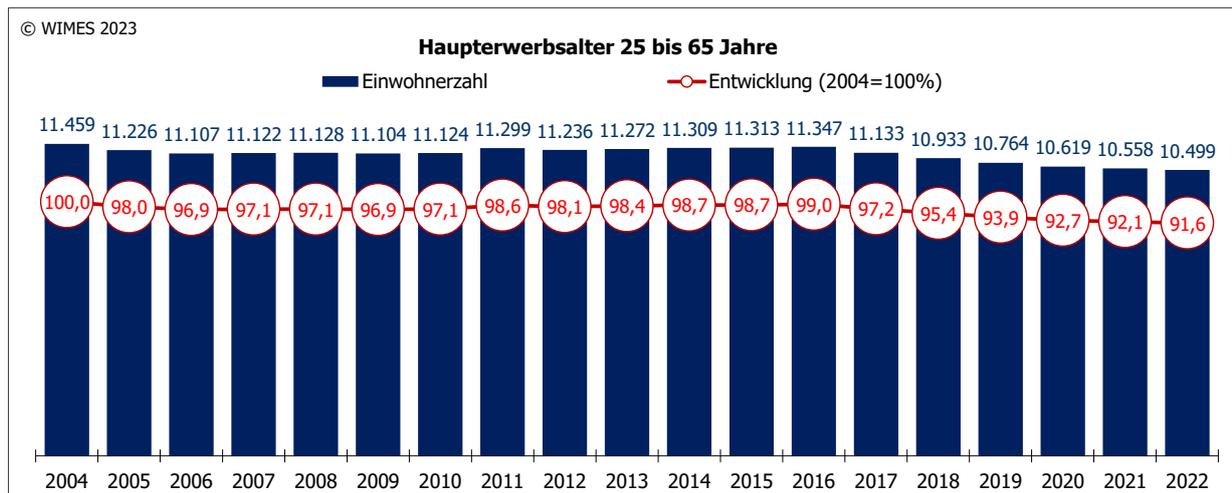
Abbildung 27: Zahl der Jugendlichen im Alter von 15 bis 25 Jahren im Vergleich



Einwohner im Haupterwerbsalter von 25 bis 65 Jahren

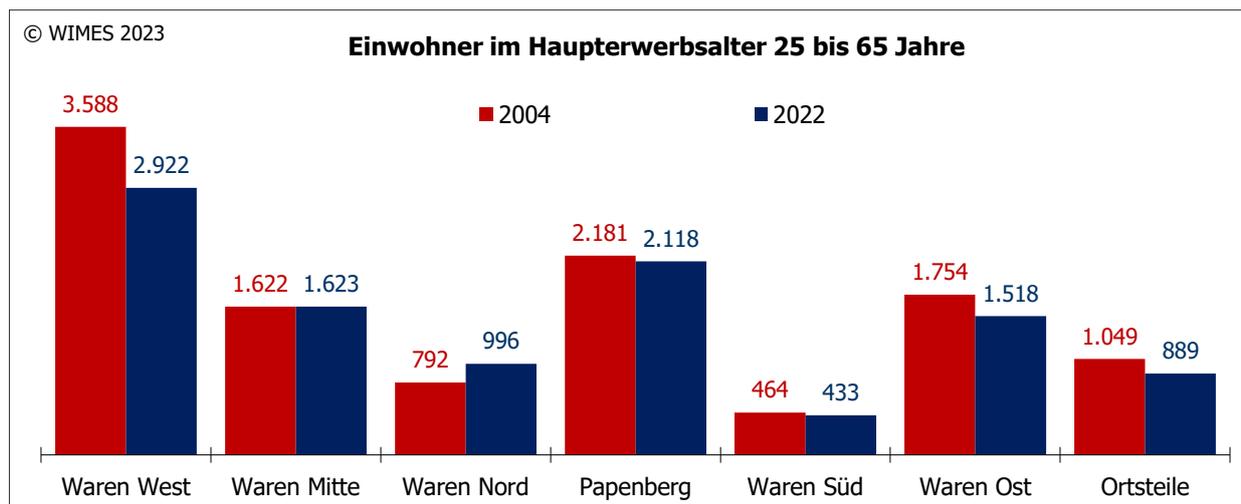
Die Entwicklung der Zahl der Einwohner im Haupterwerbsalter (25-65 Jahre) ist im Betrachtungszeitraum bis 2016 relativ stabil geblieben. Der Rückgang der vergangenen Jahre hängt damit zusammen, dass ein Teil der Bevölkerung dieser Altersgruppe in die Nächsthöhere hineinwächst. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung lag im Jahr 2022 bei 49,0 %, im Jahr 2004 lag dieser noch bei 54,5 %. Von 2021 zu 2022 nahm die Einwohnerzahl in dieser Altersgruppe um 59 Personen ab. Die Zahl der ausländischen Einwohner im Haupterwerbsalter erhöhte sich hingegen um 123 Personen von 2021 zu 2022.

Abbildung 28: Entwicklung der Einwohnerzahl im Haupterwerbsalter



Folgende Abbildung zeigt die Veränderung der Zahl der Einwohner im Haupterwerbsalter von 25 bis 65 Jahren nach Stadtteilen im Vergleich der Jahre 2004 und 2022. Der Bevölkerungsgewinn in Waren Nord korreliert mit dem Wohnungsneubau und einem Zuzug von vorwiegend Erwerbspersonen.

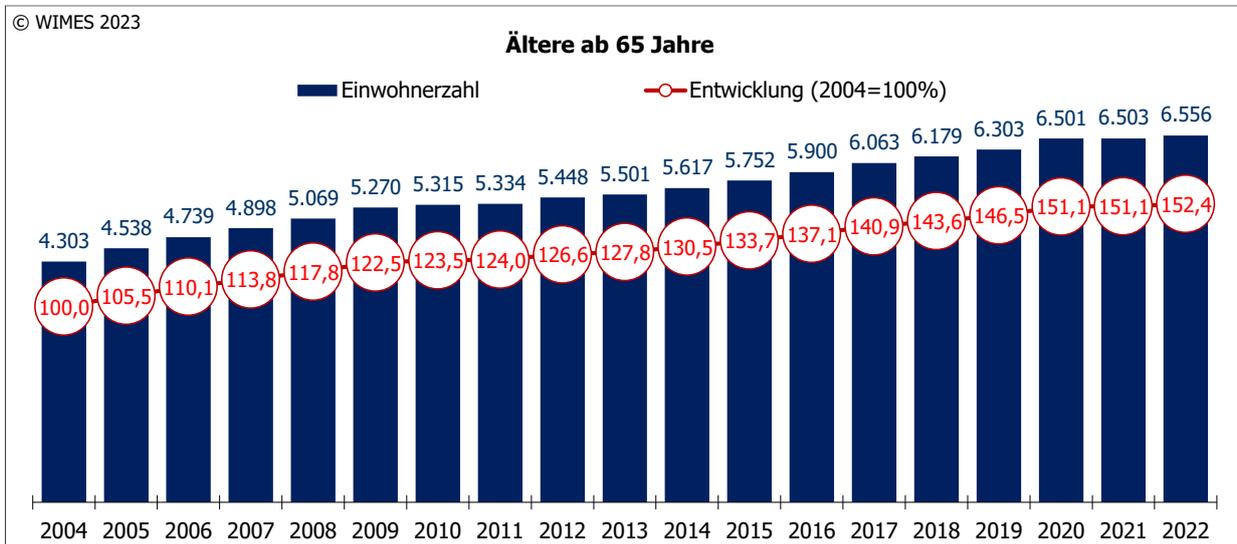
Abbildung 29: Zahl der Einwohner im Alter von 25 bis 65 Jahren im Vergleich



Einwohner im Alter ab 65 Jahre

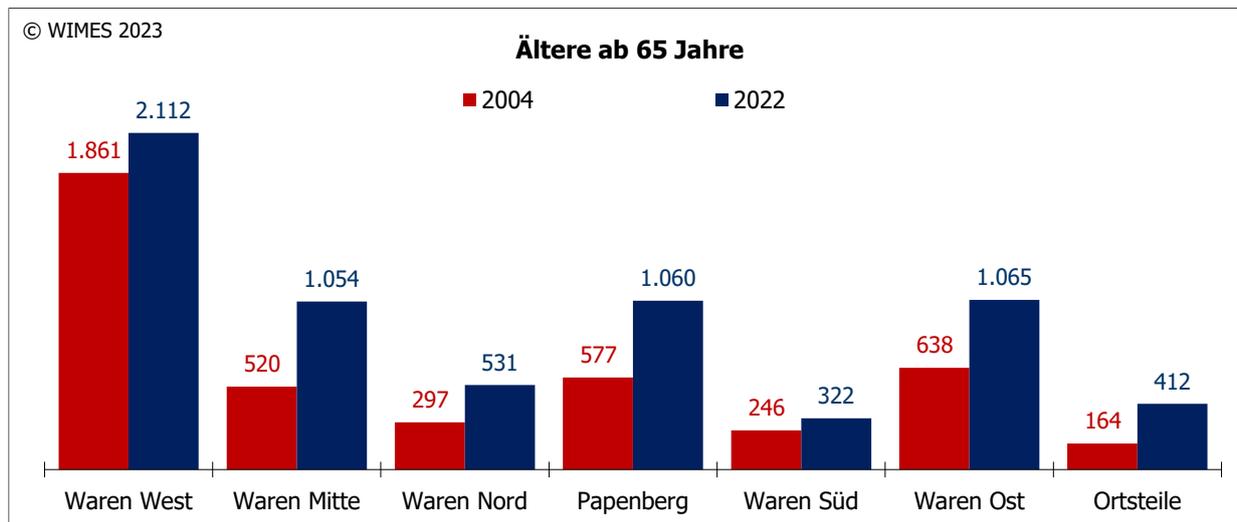
Die Zahl der Älteren ab 65 Jahre nahm im Zeitraum von 2004 bis 2022 stetig zu. Die Zahl erhöhte sich um 2.253 Personen (+52,4 %). Der Anteil an der Gesamtbevölkerung erhöhte sich von 21,0 % im Jahr 2004 auf 30,6 % im Jahr 2022.

Abbildung 30: Entwicklung der Einwohnerzahl im Seniorenalter



Folgende Abbildung zeigt die Veränderung der Zahl der Älteren ab 65 Jahre nach Stadtteilen im Vergleich von 2004 zu 2022. In allen Stadtteilen gab es einen Einwohnergewinn in dieser Altersgruppe im Zeitraum 2004 bis 2022. Am größten waren die Zugewinne in Waren Mitte und den Ortsteilen, hier haben sich die Einwohnerzahlen der Senioren aufgrund der natürlichen Alterung mehr als verdoppelt.

Abbildung 31: Zahl der Senioren im Vergleich



Zusammenfassung der Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen

Einwohnerzugewinne gegenüber dem Basisjahr 2004 ergaben sich in den Altersgruppen der Senioren ab 65 Jahre und bei den Kindern im Schulalter. In den anderen Altersgruppen waren Bevölkerungsverluste zu verzeichnen.

Tabelle 5: Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen

Stadtteil	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 6-15 Jahre		Jugendliche 15-25 Jahre		Haupterwerbsalter 25-65 Jahre		65 Jahre und älter	
	2004	2022	2004	2022	2004	2022	2004	2022	2004	2022
Waren West	338	315	451	498	840	464	3.588	2.922	1.861	2.112
Waren Mitte	144	136	144	203	365	261	1.622	1.623	520	1.054
Waren Nord	62	119	96	190	169	125	792	996	297	531
Papenberg	279	223	329	414	673	389	2.181	2.118	577	1.060
Waren Süd	38	49	47	56	87	68	464	433	246	322
Waren Ost	140	161	203	188	367	160	1.754	1.518	638	1.065
Ortsteile	84	77	140	170	247	103	1.049	889	164	412
gesamt	1.085	1.080	1.410	1.719	2.755	1.570	11.459	10.499	4.303	6.556

Gewinn bzw. Verlust Stadtteil	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 6-15 Jahre		Jugendliche 15-25 Jahre		Haupterwerbsalter 25-65 Jahre		65 Jahre und älter	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Waren West	-23	-6,8	47	10,4	-376	-44,8	-666	-18,6	251	13,5
Waren Mitte	-8	-5,6	59	41,0	-104	-28,5	1	0,1	534	102,7
Waren Nord	57	91,9	94	97,9	-44	-26,0	204	25,8	234	78,8
Papenberg	-56	-20,1	85	25,8	-284	-42,2	-63	-2,9	483	83,7
Waren Süd	11	28,9	9	19,1	-19	-21,8	-31	-6,7	76	30,9
Waren Ost	21	15,0	-15	-7,4	-207	-56,4	-236	-13,5	427	66,9
Ortsteile	-7	-8,3	30	21,4	-144	-58,3	-160	-15,3	248	151,2
gesamt	-5	-0,5	309	21,9	-1.185	-43,0	-960	-8,4	2.253	52,4

Abbildung 32: Einwohner nach ausgewählten Altersgruppen im Vergleich (absolut)

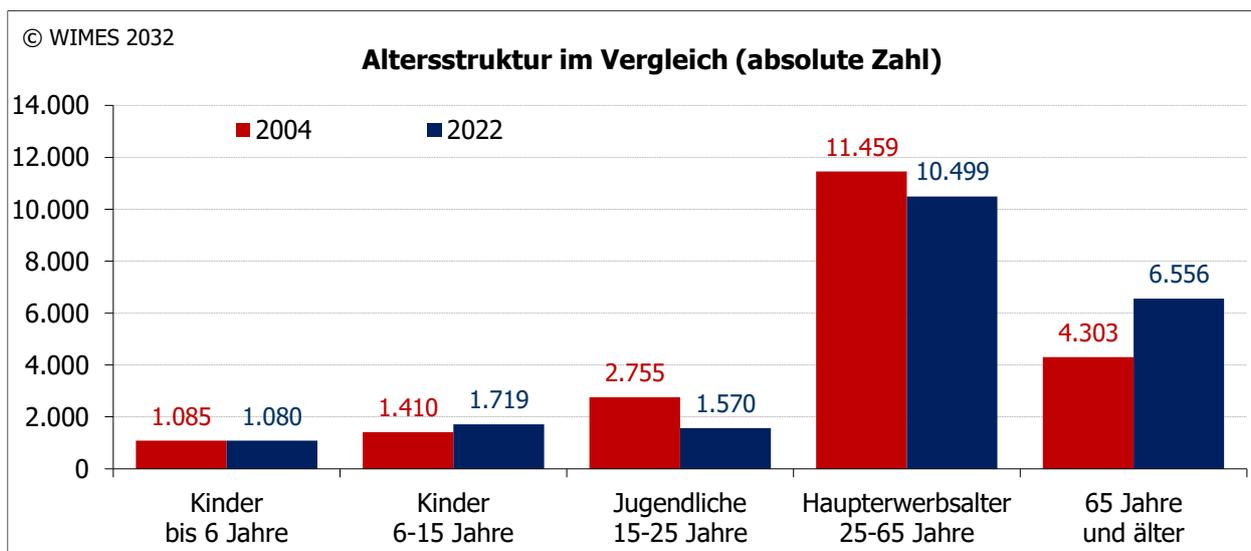
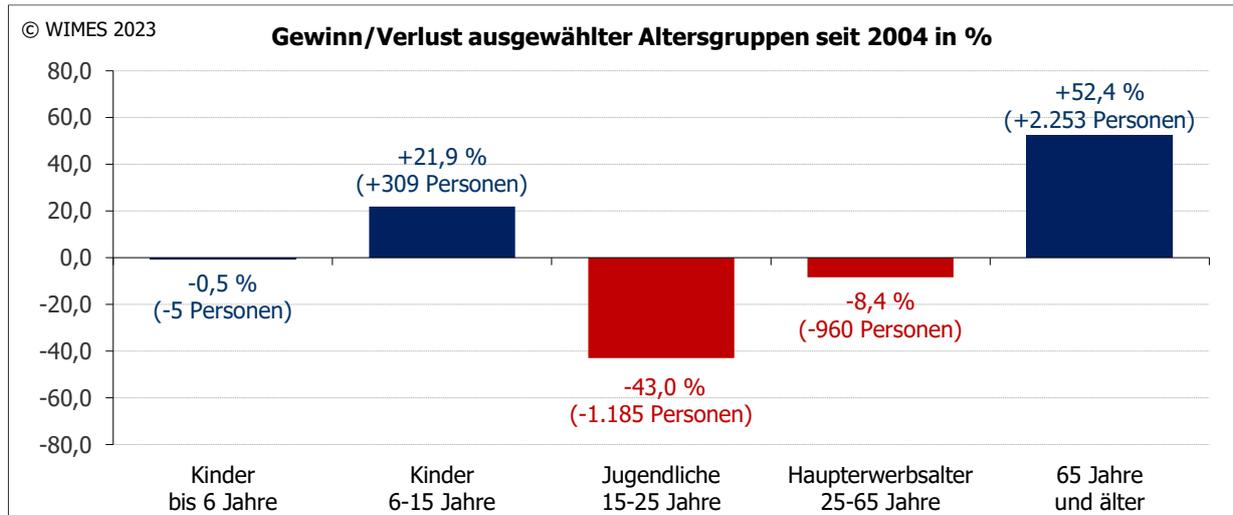


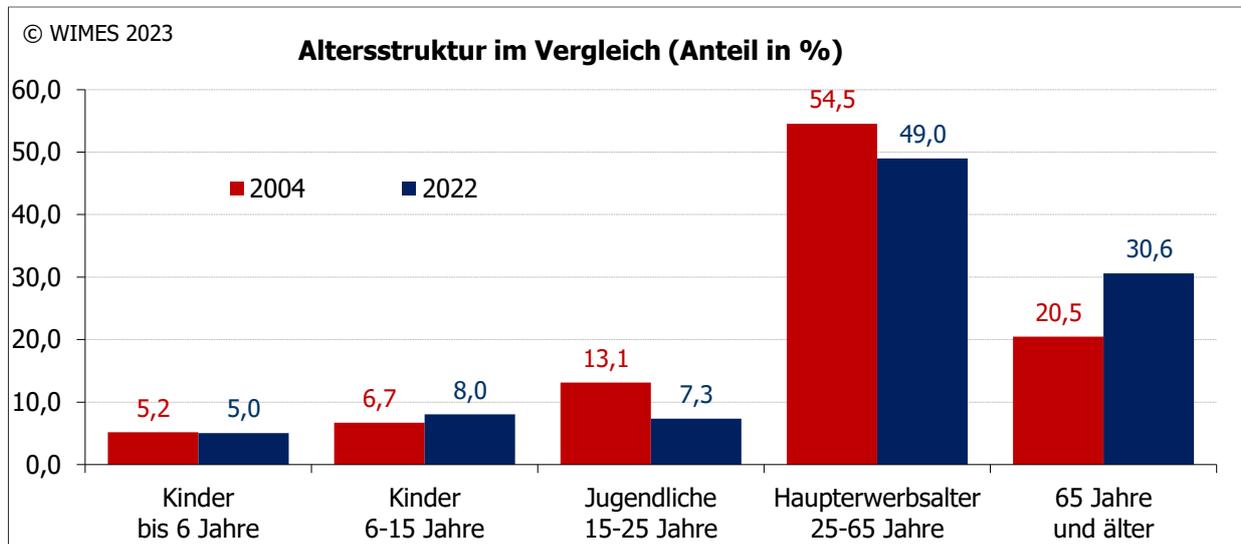
Abbildung 33: Einwohnergewinn/-verlust ausgewählter Altersgruppen absolut und in %



Die Betrachtung der Bevölkerungsanteile zeigt, dass der Anteil der Kinder im Schulalter wieder über dem Wert des Basisjahres lag (Tiefpunkt war das Jahr 2007 mit einem Anteil von 5,6 %).

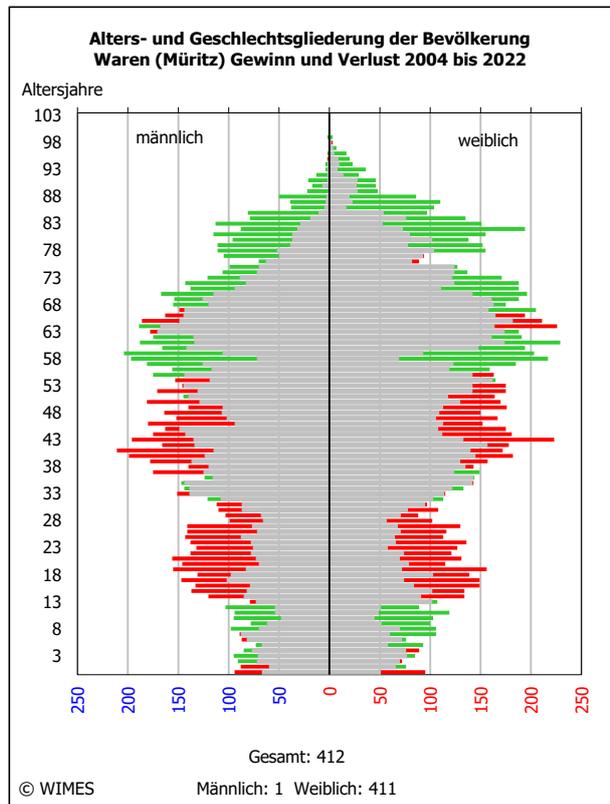
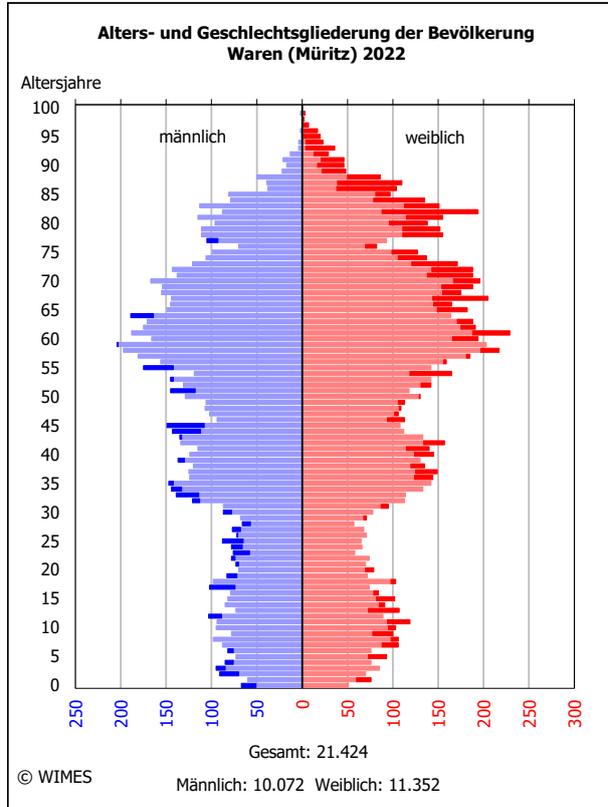
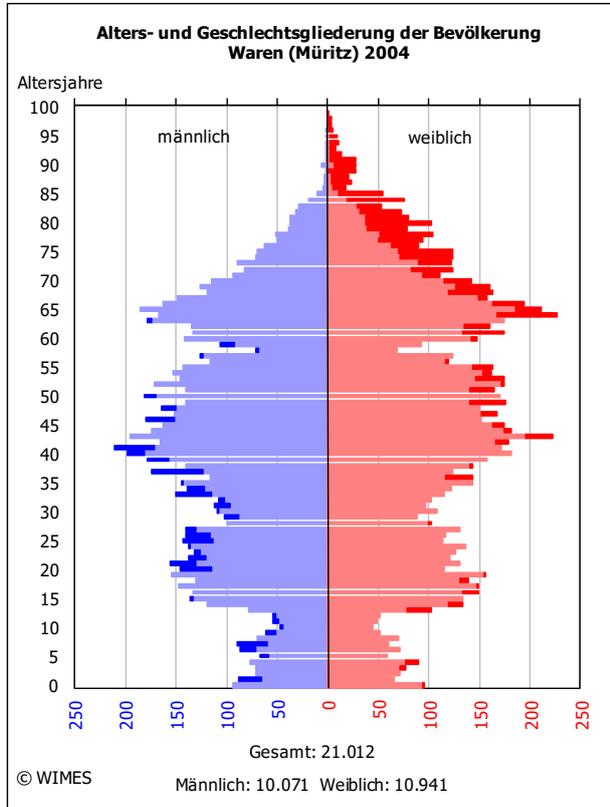
Der Anteil der Jugendlichen an der Gesamtbevölkerung verringerte sich um 5,8 Prozentpunkte gegenüber dem Basisjahr und lag im Jahr 2022 bei 7,3 %. Auch der Anteil der Personen im Haupterwerbsalter ging gegenüber 2004 zurück (-5,5 Prozentpunkte). Der Anteil der Senioren stieg deutlich um 10,1 Prozentpunkte auf 30,6 %.

Abbildung 34: Anteile ausgewählter Altersgruppen im Vergleich (in %)



Folgende Abbildungen zeigen einen Überblick über die Verteilung der Bevölkerung nach ihrer Struktur (Alter und Geschlecht) in den Jahren 2004 und 2022 in Waren (Müritz). Die kräftigen Rot-Töne stehen für einen Frauenüberschuss und die kräftigen Blau-Töne für einen Männerüberschuss.

Abbildung 35: Alters- und Geschlechtsgliederung 2004 und 2022 sowie Gewinn/Verlust



Dabei ist bedeutsam, dass der Männerüberschuss im demographisch aktivsten Alter (18 bis 40 Jahre) im Jahr 2022 rund 8 % beträgt (auf 100 Männer in der genannten Altersgruppe entfielen 92 Frauen). Im Jahr 2004 lag das Verhältnis bei 91 Frauen je 100 Männer im Alter 18 bis 40 Jahre.

In der Altersgruppe der 18- bis 25-Jährigen lag das Verhältnis im Jahr 2022 bei 89 Frauen je 100 Männer (2004 lag der Wert bei 91 Frauen je 100 Männer).

Oberhalb vom Alter 75 kommt deutlich die höhere Lebenserwartung der Frauen zum Tragen, aber auch die kriegsbedingten Einbrüche insbesondere bei den Männern. Das Verhältnis lag bei 239 Frauen je 100 Männer.

Die kräftigen Rot-Töne bei der Abbildung zum Bevölkerungsgewinn und -verlust zeigen die Einwohnerverluste nach Alter und Geschlecht, Grün-Töne einen Einwohnerzuwachs und grau ist Bevölkerungsstand 2004.

6.1.4 Bevölkerungsprognose

Prognosen über Zahl und Struktur der Bevölkerung sind Basisinformationen, um künftige Entwicklungen einschätzen, Engpässe voraussehen oder gar bestimmte prognostizierte Entwicklungen vermeiden zu können. Sie haben beratende Funktion und dienen als Orientierungshilfe für Planungs- und Entscheidungsprozesse.

Reale demographische Daten sind Grundlage für Aussagen über die Zukunft. Für die Berechnung der Bevölkerungsprognose wurden umfangreiche Materialien durch die Stadt Waren (Müritz) zur Verfügung gestellt. Eingang fanden die Alters- und Geschlechtsgliederung der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz (Einwohner mit Nebenwohnsitz wurden in der Bevölkerungsprognose nicht berücksichtigt), die Zuzugs- und Wegzugszahlen nach Alter, Geschlecht und Nationalität sowie die Geburten- und Sterbefälle. Im Hinblick auf die Geburtenziffer und die Sterblichkeit wurde auf die Angaben des Statistischen Amtes M-V und des Statistischen Bundesamtes zurückgegriffen.

Es erfolgte für die Faktoren der Bevölkerungsentwicklung ein Abgleich mit der Entwicklung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Angaben nach Statistischem Amt M-V), um regionalspezifische Unterschiede erkennen und bei der Berechnung berücksichtigen zu können.

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 (Sozialstruktur der Einwohner, Pendlerverflechtungen etc.) so verläuft wie angenommen, dann treten die prognostizierten Tendenzen ein.

In der Regel „muss man jedoch etwas tun“, damit eine bestimmte Entwicklung eintritt, im Selbstlauf passiert es nicht!

Für die Stadt Waren (Müritz) wurde die Bevölkerungsprognose nach drei Szenarien gerechnet:

- Natürliches Szenario – Dieses Szenario folgt der üblichen Strategie eines „didaktischen“ Ansatzes, in dem insbesondere die natürliche Bevölkerungsbewegung berechnet wurde. Dieses Szenario dient aber hauptsächlich dem Hinweis auf die Bedeutung der natürlichen Bevölkerungsbewegung in Abhängigkeit von der Alters- und Geschlechtsgliederung der Bevölkerung, es hat ausschließlich eine „didaktische“ Bedeutung und ist als „Verständnishilfe“ notwendig.
- Prozesskonstantes Szenario – Diesem Szenario sind umfangreiche Auswertungen zu den Wanderungsbewegungen nach Alter, Geschlecht sowie Ziel- und Herkunftsort zugrunde gelegt worden. Für dieses Szenario wurden die Wanderungsbewegungen der vergangenen drei Jahre konstant im Prognosezeitraum fortgeschrieben.
- Regional-realistisches Szenario – Für dieses Szenario wurden die hohen Wanderungsgewinne der vergangenen drei Jahre abgeschwächt, es wurde ein stetiger Rückgang der Zuzüge aus anderen Regionen unterstellt. Annahmen zur wirtschaftlichen Entwicklung (Arbeitsplatzaufkommen, Einpendler) und zur Sozialstruktur der Bevölkerung fanden Eingang in die Prognoseberechnungen.

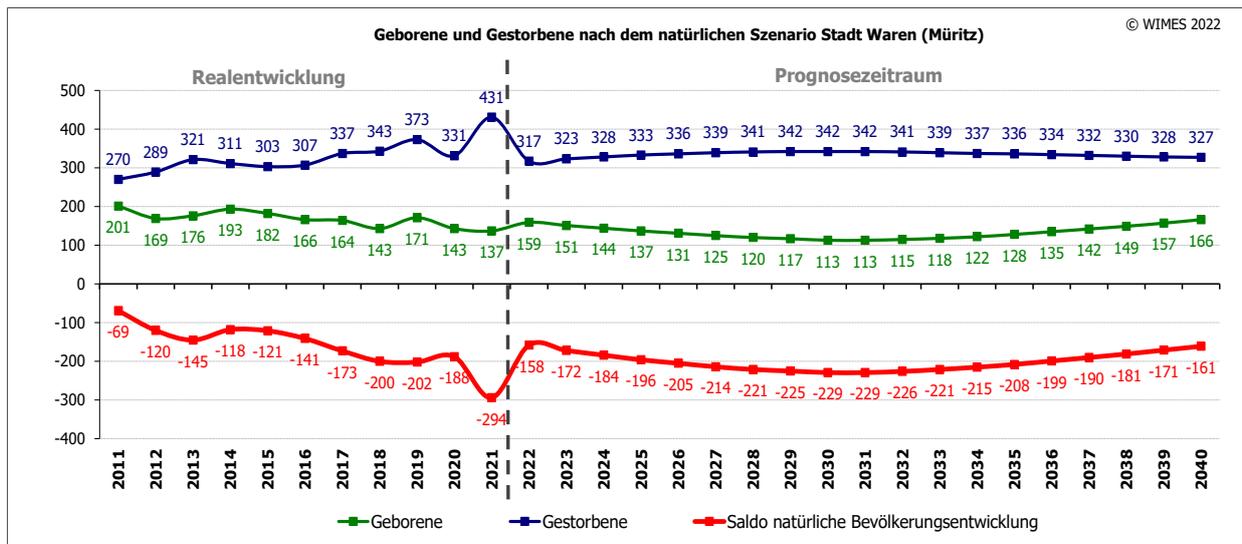
Die neue Bevölkerungsprognose für die Stadt Waren (Müritz) wurde mit Basisjahr 2021 für den Prognosezeitraum bis 2040 gerechnet.

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 höher als die Geburtenzahl).

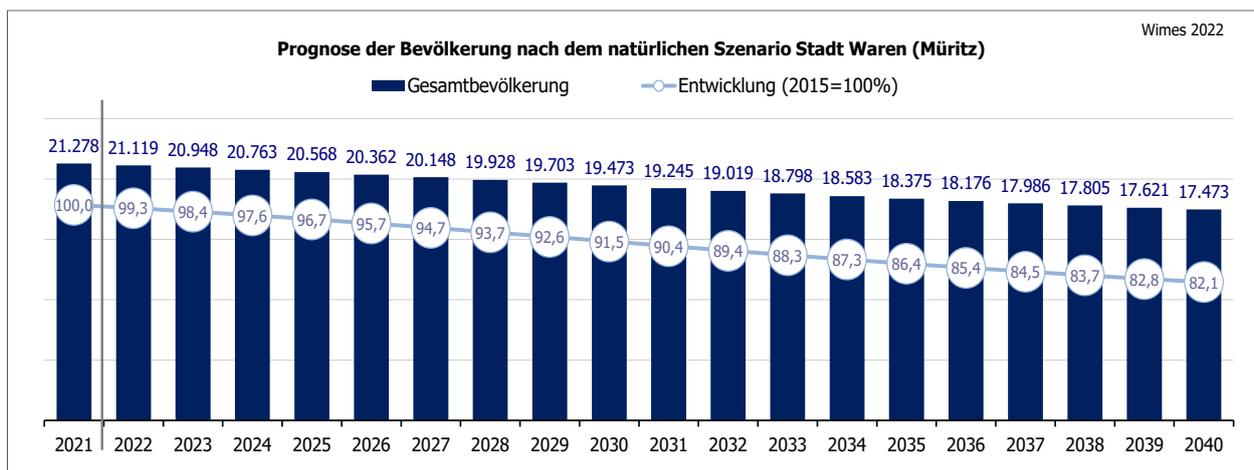
Die Zahl der Sterbefälle verläuft im Prognosezeitraum relativ stabil, sie schwankt zwischen rund 320 und 340 Sterbefällen jährlich. Die Geburten werden bis 2030/2031 leicht sinken und danach stetig ansteigen.

Abbildung 36: Verlauf der Geburten und der Sterbefälle real und nach dem natürlichen Szenario



Ohne Wanderungen (wenn niemand zuzieht oder fortzieht) würde in Waren Müritz bis zum Jahr 2040 ein Bevölkerungsverlust um 3.805 Personen eintreten (-17,9 %).

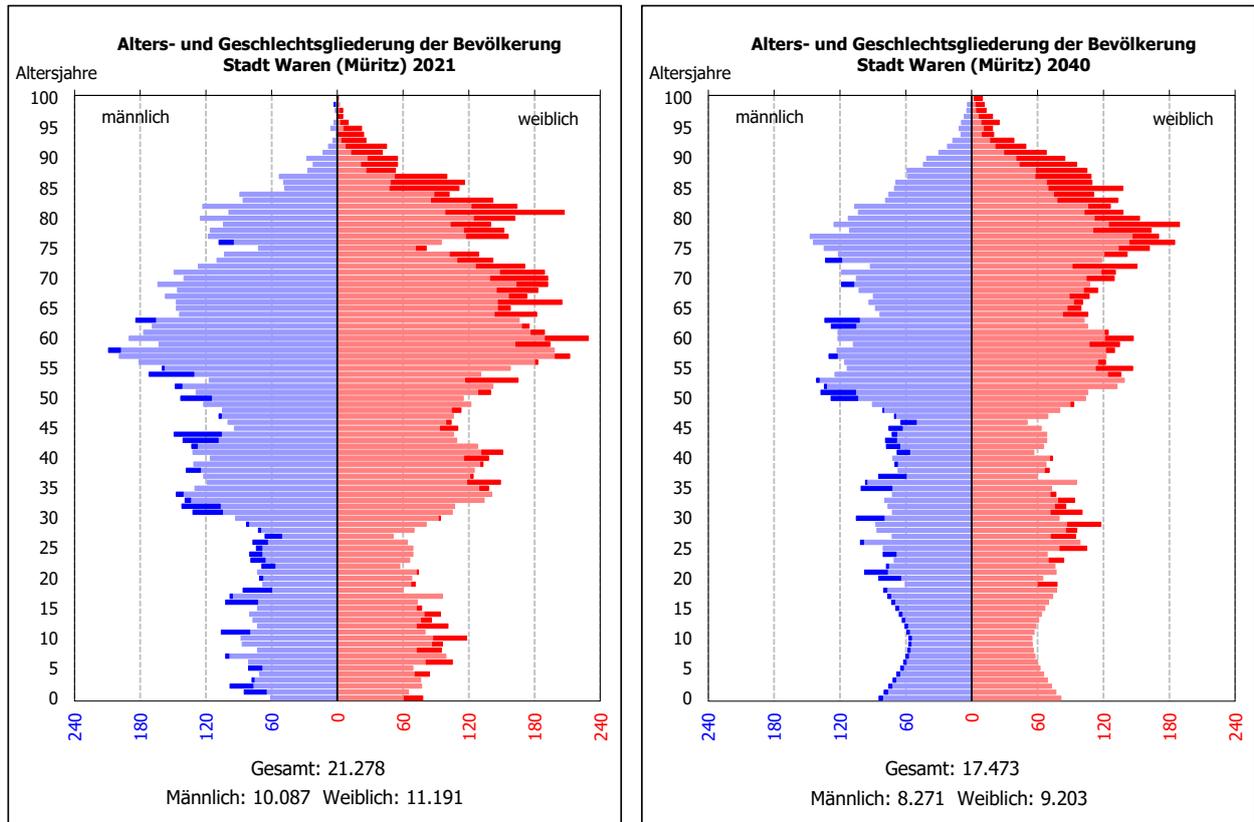
Abbildung 37: Prognoseergebnissen nach dem natürlichen Szenario



In den folgenden Abbildungen bezeichnen die kräftigen Rottöne einen Frauenüberschuss und die kräftigen Blautöne einen Männerüberschuss im Basisjahr der Prognoserechnung und im Prognosejahr 2040.

Nach dem natürlichen Szenario erhöht sich der Bevölkerungsanteil der Senioren ab 65 Jahre von 30,5 % im Jahr 2021 auf 36,1 % im Jahr 2040. Demgegenüber sinkt der Bevölkerungsanteil der 25- bis 65-Jährigen von 50,3 % im Jahr 2021 auf 44,3 % in Jahr 2040.

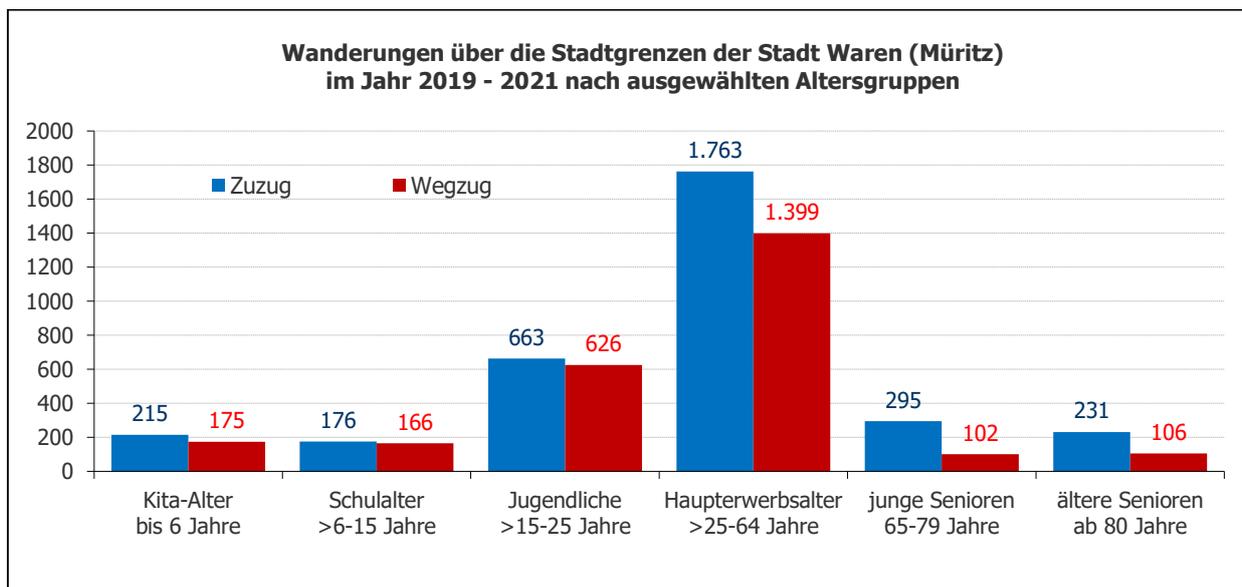
Abbildung 38: Alters- und Geschlechtsgliederung nach dem natürlichen Szenario



Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – prozesskonstanten Szenario

Betrachtet man die Wanderungen der Jahre 2019 bis 2021 so zeigt sich, dass die Wanderungsgewinne bei den Jugendlichen und den Einwohnern im Haupterwerbsalter angestiegen sind. Demgegenüber sind die Wanderungsgewinne im Seniorenalter im Jahr 2021 gegenüber dem Vorjahr gesunken. Im Jahr 2021 entfallen drei Viertel der Wanderungsgewinne auf Personen im erwerbsfähigen Alter mit deren Kindern.

Abbildung 39: Wanderungen in Summe der Jahre 2019 bis 2021 nach Altersgruppen



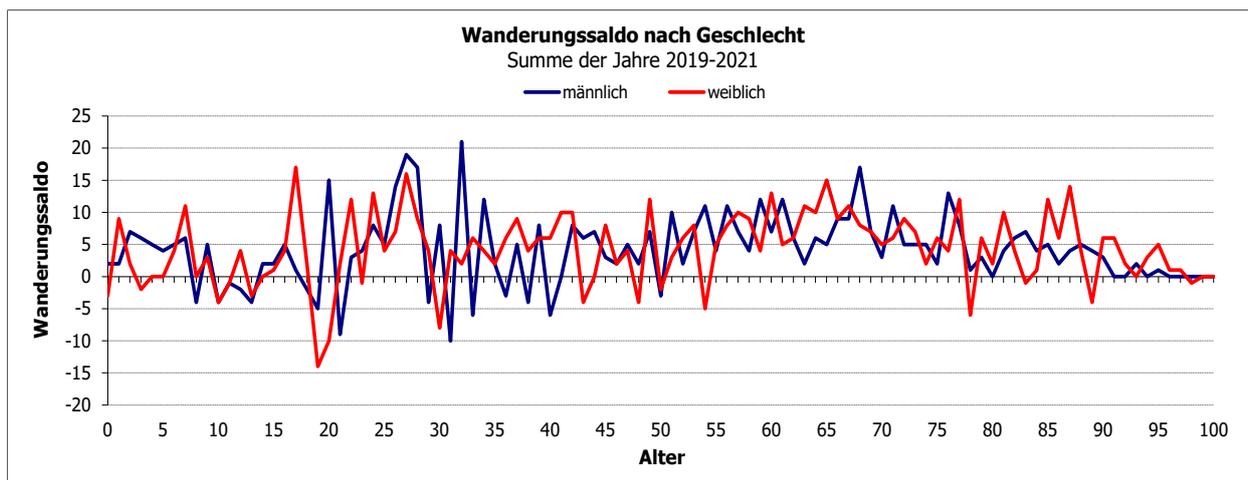
Diese Entwicklung korreliert mit dem Wohnungsneubau, denn ohne die Baufertigstellungen in den Jahren 2019 bis 2021 wären die Wanderungsgewinne nicht möglich gewesen. Im Zeitraum von 2019 bis 2021 wurden 220 neue Wohnungen errichtet, darunter 115 WE in Mehrfamilienhäusern.

Tabelle 6: Wanderungen in den Jahren 2019, 2020 und 2021 nach Altersgruppen

Wanderungen Altersgruppen	2019			2020			2021			gesamt		
	Zuzug	Wegzug	Saldo	Zuzug	Wegzug	Saldo	Zuzug	Wegzug	Saldo	Zuzug	Wegzug	Saldo
Kita-Alter bis 6 Jahre	80	74	6	58	47	11	77	54	23	215	175	40
Schulalter >6-15 Jahre	60	61	-1	51	43	8	65	62	3	176	166	10
Jugendliche >15-25 Jahre	215	228	-13	219	197	22	229	201	28	663	626	37
Haupterwerbsalter >25-64 Jahre	624	547	77	550	416	134	589	436	153	1.763	1.399	364
junge Senioren 65-79 Jahre	109	37	72	115	37	78	71	28	43	295	102	193
ältere Senioren ab 80 Jahre	72	36	36	80	26	54	79	44	35	231	106	125
Summe	1.160	983	177	1.073	766	307	1.110	825	285	3.343	2.574	769

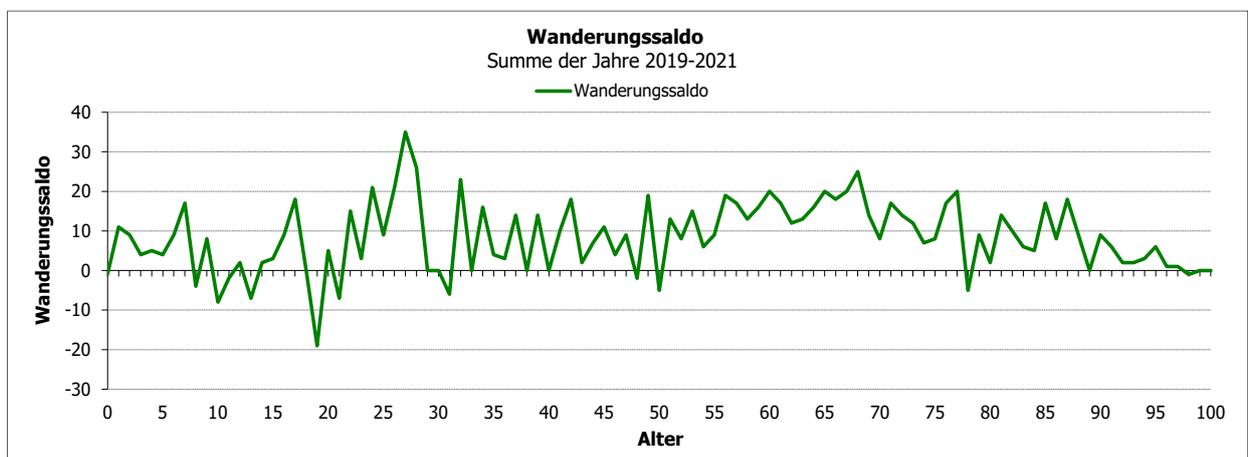
Die folgende Abbildung zeigt die Wanderungssalden nach Einzelalter und Geschlecht in Summe der Jahre 2019 bis 2021.

Abbildung 40: Wanderungssalden nach Einzelalter und Geschlecht



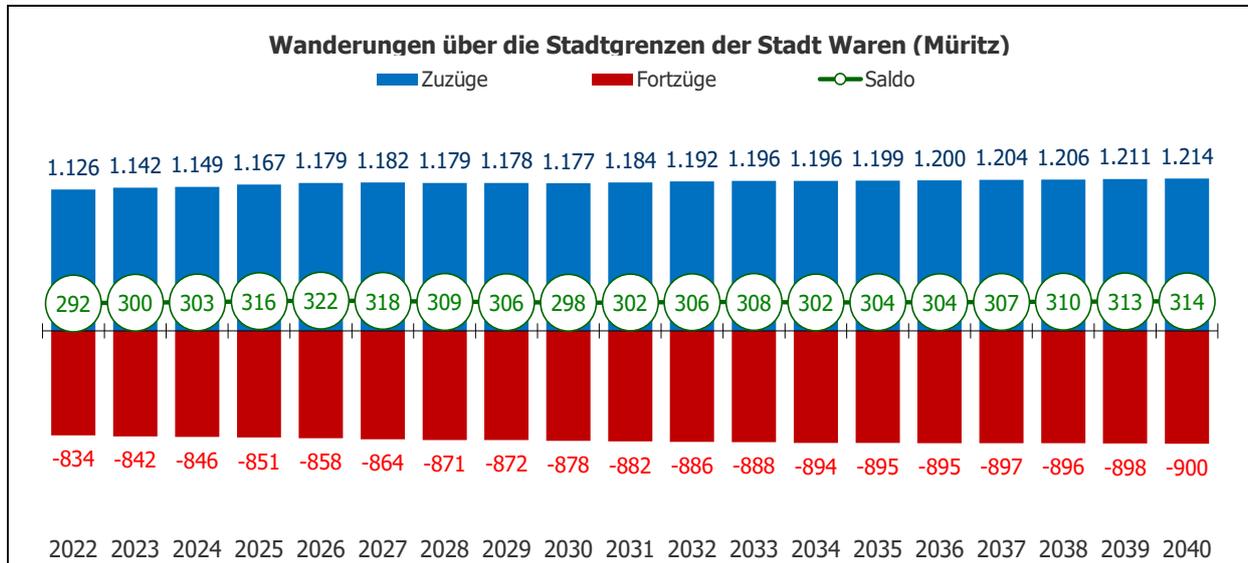
Ein hoher negative Wanderungssaldo war in Summe der Jahre 2019 bis 2021 nur im Alter von 19 Jahren eingetreten. Insgesamt wiesen nur wenige Einzelalter negative Wanderungssalden auf.

Abbildung 41: Wanderungssalden nach Einzelalter in Summe der Jahre 2019 bis 2021



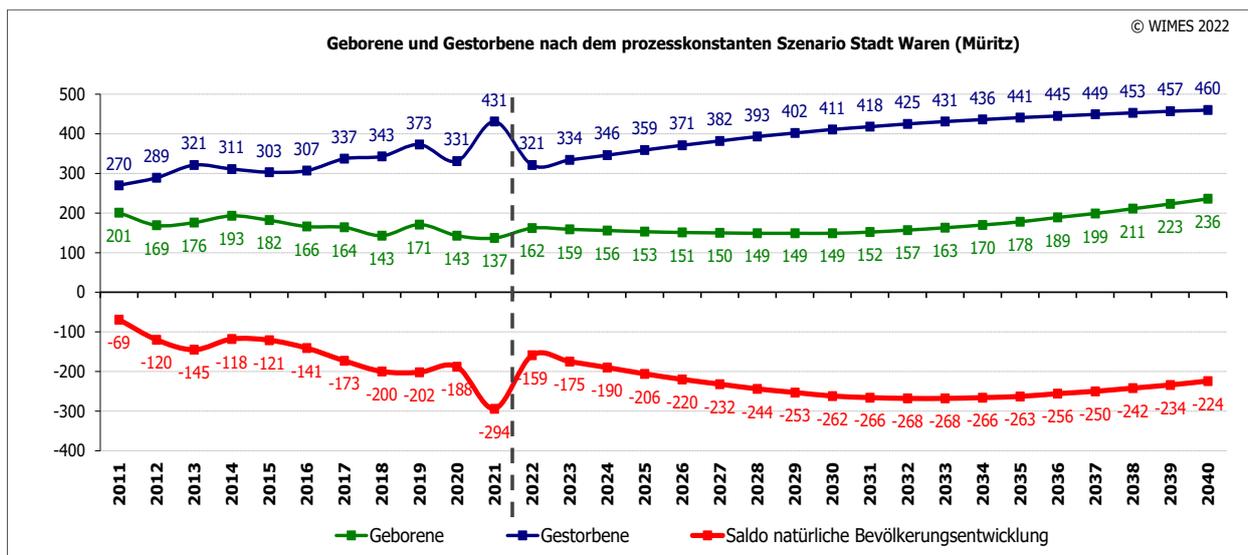
Für die Prognoserechnung nach diesem Szenario wurden die Wanderungsbewegungen nach Einzelalter und Geschlecht der vergangenen Jahre fortgeschrieben. In den vergangenen drei Jahren lag die Zahl der Zuzüge zwischen 1.073 und 1.160 Personen und die der Fortzüge zwischen 766 und 983 Personen. Im Prognosezeitraum nach dem prozesskonstanten Szenario bewegt sich der Wanderungsgewinn zwischen rund 300 und 320 Personen jährlich.

Abbildung 42: Verlauf der Wanderungen nach dem prozesskonstanten Szenario



Sollte die Bevölkerungsentwicklung nach diesem Szenario verlaufen, würden die Sterbefälle bis zum Ende der Prognose im Jahr 2040 bis auf 460 Sterbefälle ansteigen. Die Geburten sinken zunächst bis zum Jahr 2030 aufgrund des Rückgangs der Frauen im gebärfähigen Alter, danach erhöht sich diese Zahl wieder und infolgedessen steigen auch die Geburten wieder an. Am Ende des Prognosezeitraumes würde die Zahl um 100 Geburten über dem Wert des Jahres 2021 liegen.

Abbildung 43: Verlauf der Geburten und der Sterbefälle nach dem prozesskonstanten Szenario



Im Ergebnis der gesamten Prognoserechnung nach dem prozesskonstanten Szenario würde ein Bevölkerungsgewinn um 6,3 % (1.347 Personen) eintreten.

Nach dem Jahr 2030 verjüngt sich die Bevölkerung der Stadt Waren (Müritz) wieder. Im Prognosezeitraum von 2021 bis 2030 muss noch mit Bevölkerungsverlusten in der Altersgruppe der 25- bis 45-Jährigen gerechnet werden, danach setzen Bevölkerungsgewinne ein und damit verbunden

ist ein Zuwachs der Kinder bis sechs Jahre. Auch die hohen Bevölkerungsverluste der Altersgruppe der 45- bis 65-Jährigen gehen zurück.

Die höchsten Bevölkerungsgewinne im Zeitraum von 2021 bis 2030 treten in den Altersgruppen der Senioren ein, bei den jüngeren Senioren sind es 1.225 Personen (28,7 %) und bei den älteren Senioren sind es 411 Personen (18,4 %). Nach 2030 sinkt die Zahl der jüngeren Senioren, aber die der älteren Senioren ab 80 Jahre erhöht sich stark.

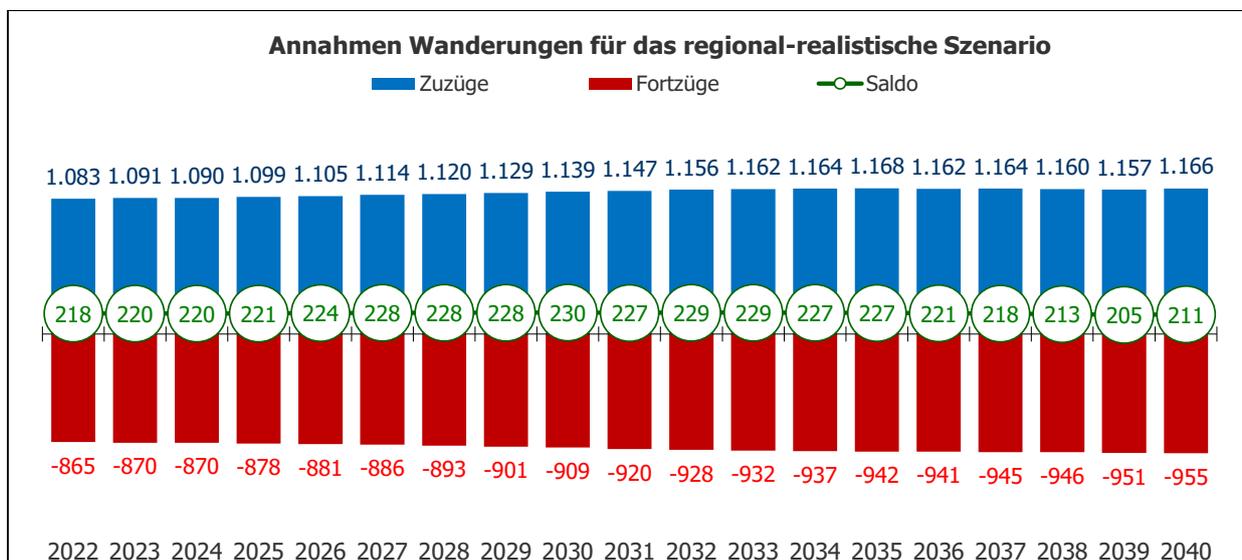
Abbildung 44: Bevölkerungsentwicklung nach dem prozesskonstanten Szenario



Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – regional-realistischen Szenario

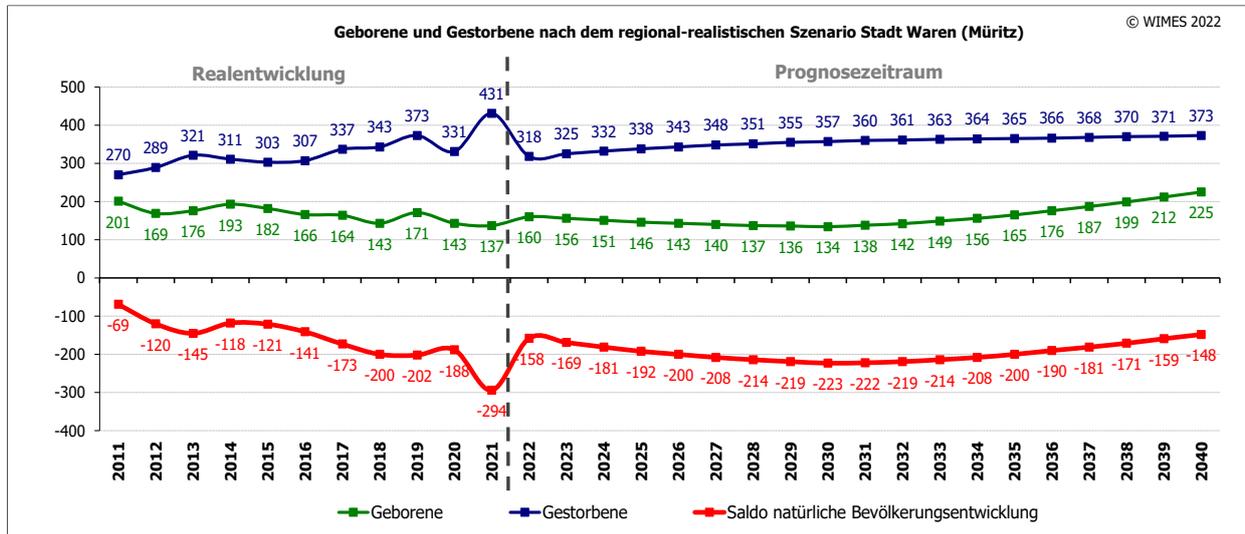
Für das regional-realistische Szenario wurden die hohen Wanderungsgewinne der vergangenen Jahre abgeschwächt. Statt durchschnittlich 300 Personen Wanderungsgewinn wurden für die Berechnung nach diesem Szenario durchschnittlich nur 220 bis 230 Personen jährlicher Wanderungsgewinn unterstellt. Unterstellt wurde, dass ein Großteil der Schutzsuchenden aus der Ukraine wieder ihre in Heimatland zurückkehren. Zudem wurden die Wanderungsgewinne im Senioralter zugunsten der jüngerer Jahrgänge reduziert, d.h. es wurden deutlich höhere Wanderungsgewinne in der Altersgruppe der 25- bis 45 Jährigen unterstellt als in der Vergangenheit eingetreten und geringere Wanderungsgewinne als bisher in den Altersgruppen der Senioren.

Abbildung 45: Verlauf der Wanderungen nach dem regional-realistischen Szenario



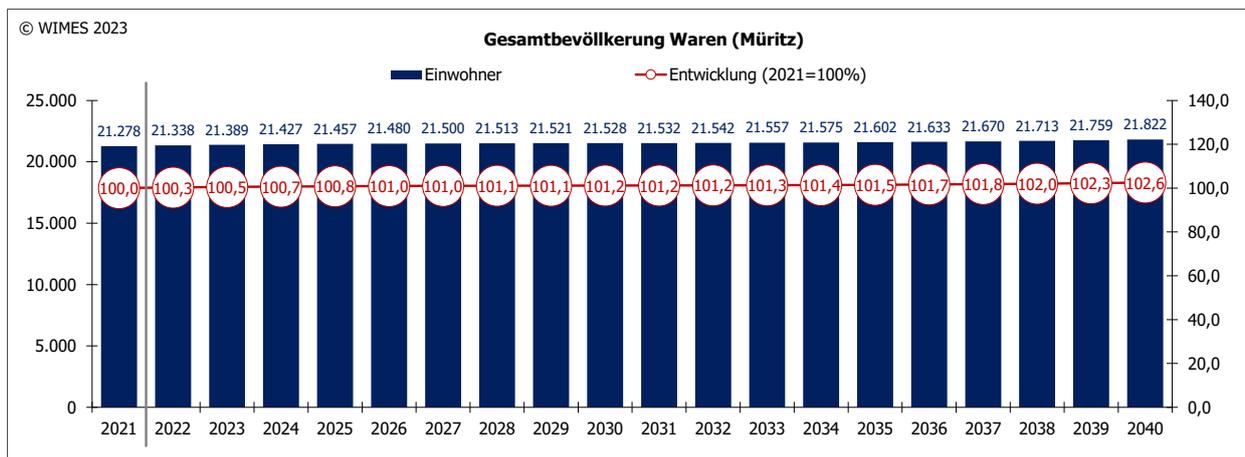
Auch nach diesem Szenario erhöht sich die Zahl der Sterbefälle und der Geburten bis zum Ende des Prognosezeitraumes, aber nicht in dem Maße wie beim prozesskonstanten Szenario. Demzufolge fällt aber auch der negative Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten minus Sterbefälle) mit -148 Personen im Jahr 2040 deutlich geringer aus als der natürliche Saldo nach dem prozesskonstanten Szenario, der im Jahr 2040 bei -224 Personen liegt.

Abbildung 46: Verlauf der Geburten und der Sterbefälle nach dem regional-realistischen Szenario



Im Ergebnis der Prognoserechnung nach diesem Szenario beträgt der Bevölkerungsgewinn 2,6 % bis zum Ende des Prognosezeitraumes 2040, das sind 544 Personen mehr als im Jahr 2021. Dieses Ergebnis wird nur erreicht, wenn die unterstellten Wanderungsgewinne auch jährlich eintreten und dafür muss die Stadt etwas tun, von allein passiert das nicht. Es muss in erster Linie Wohnraum und eine zielgruppenorientierte Infrastruktur vorhanden sein bzw. geschaffen werden.

Abbildung 47: Bevölkerungsentwicklung gesamt nach dem regional-realistischen Szenario



Nach Altersgruppen betrachtet, werden im Zeitraum von 2021 bis 2030 Bevölkerungsgewinne nur in den Altersgruppen der Jugendlichen und der Senioren eintreten. Im Haupterwerbsalter wird es trotz der unterstellten hohen Wanderungsgewinne zu Bevölkerungsverlusten kommen und dies hat Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung. Es wird zunehmend schwieriger die vorhandenen Arbeitsplätze in Waren (Müritz) besetzten zu können. Erst nach 2035 ist wieder mit einem Bevölkerungsgewinn in der Altersgruppe der 25- bis 65-Jährigen zu rechnen.

Die Zahl der Senioren steigt bis zum Jahr 2035 stetig an, danach setzt ein leichter Bevölkerungsrückgang in der Altersgruppe der Senioren ein. Nach 2035 verjüngt sich die Bevölkerungsstruktur in Waren (Müritz) wieder.

Abbildung 48: Bevölkerungsentwicklung – Kinder bis sechs Jahre

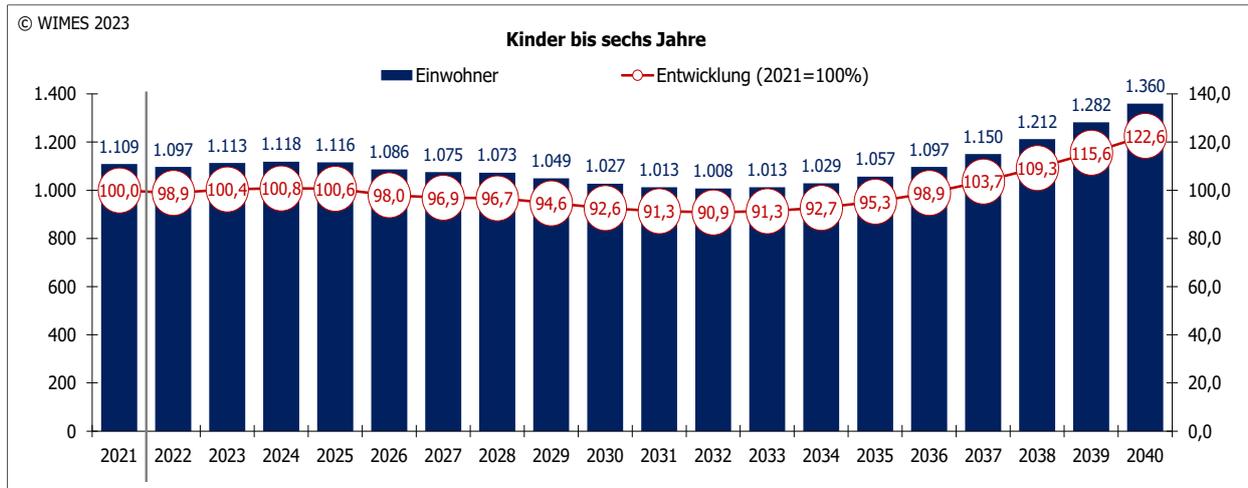


Abbildung 49: Bevölkerungsentwicklung – Kinder über sechs Jahre bis 15 Jahre

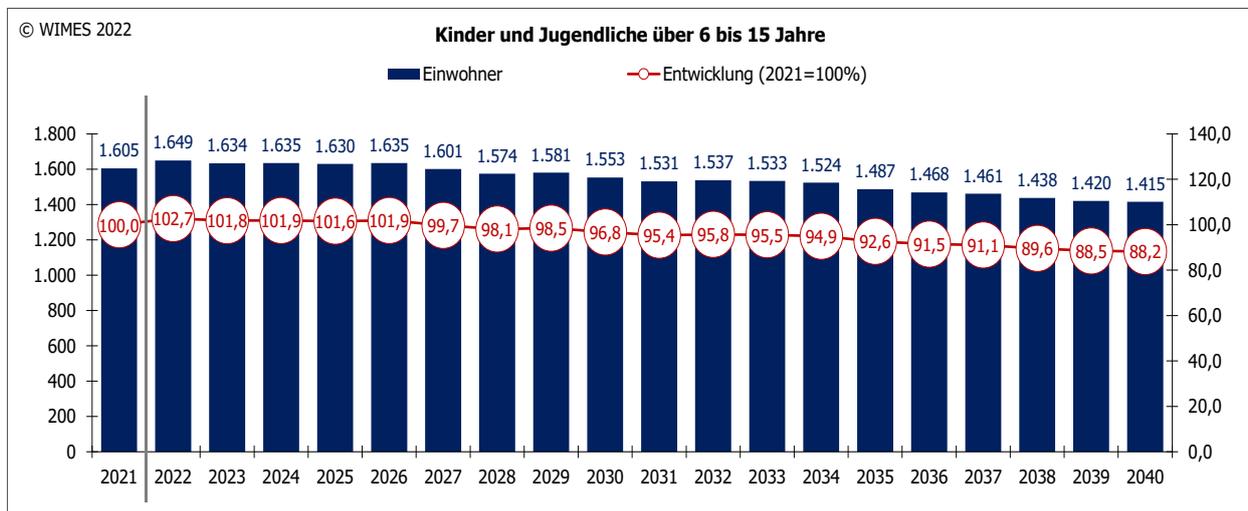


Abbildung 50: Bevölkerungsentwicklung – Jugendlichen über 15 bis 25 Jahre

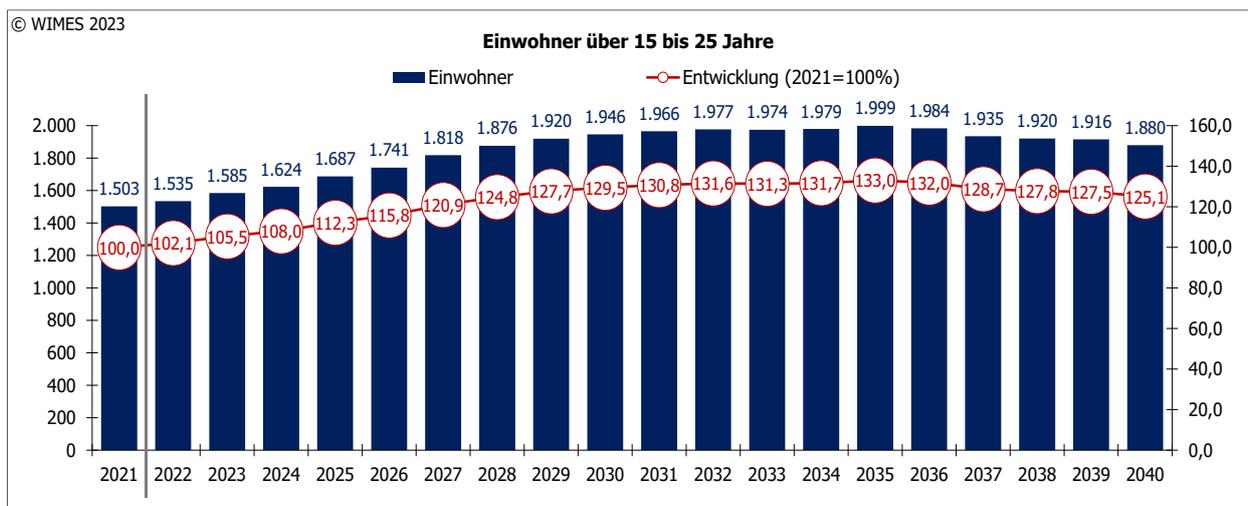


Abbildung 51: Veränderung der Bevölkerungsanteile im Kindes- und Jugendalter (in %)

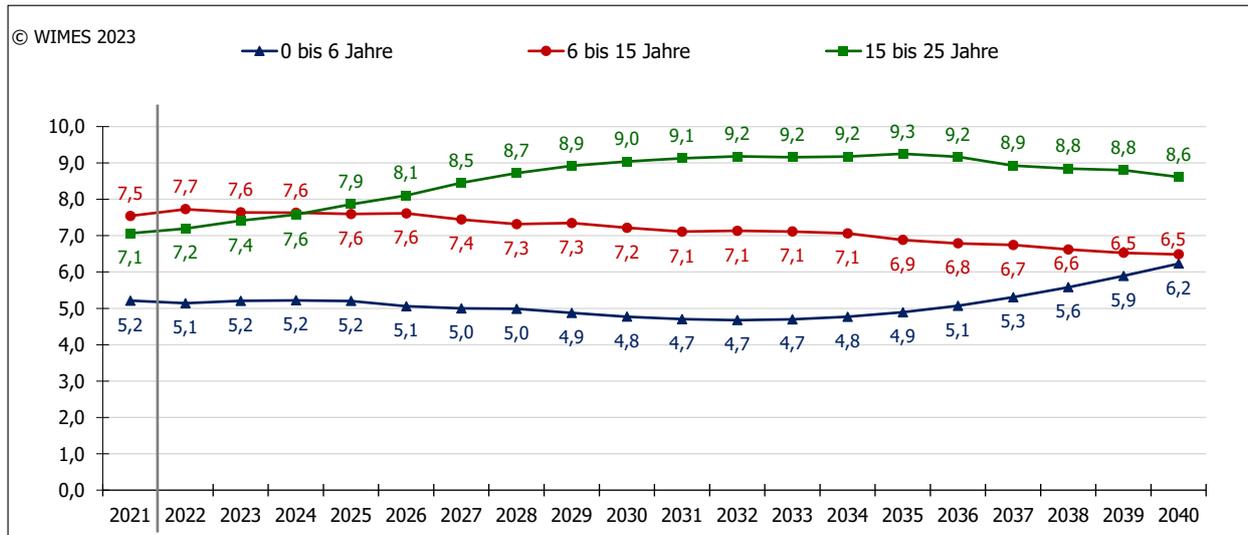


Abbildung 52: Bevölkerungsentwicklung – Haupterwerbsalter über 25 bis unter 65 Jahre

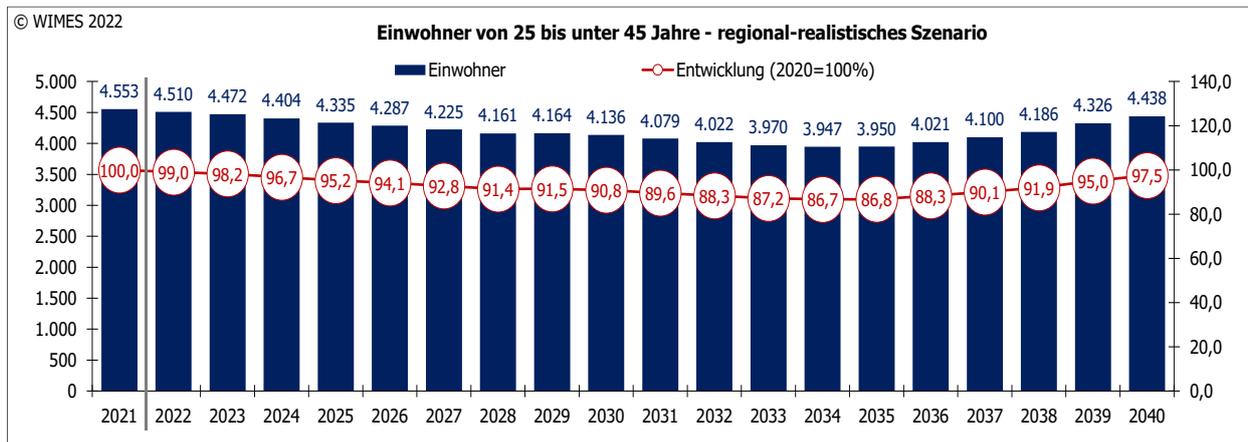


Abbildung 53: Bevölkerungsentwicklung – Seniorenalter ab 65 Jahre

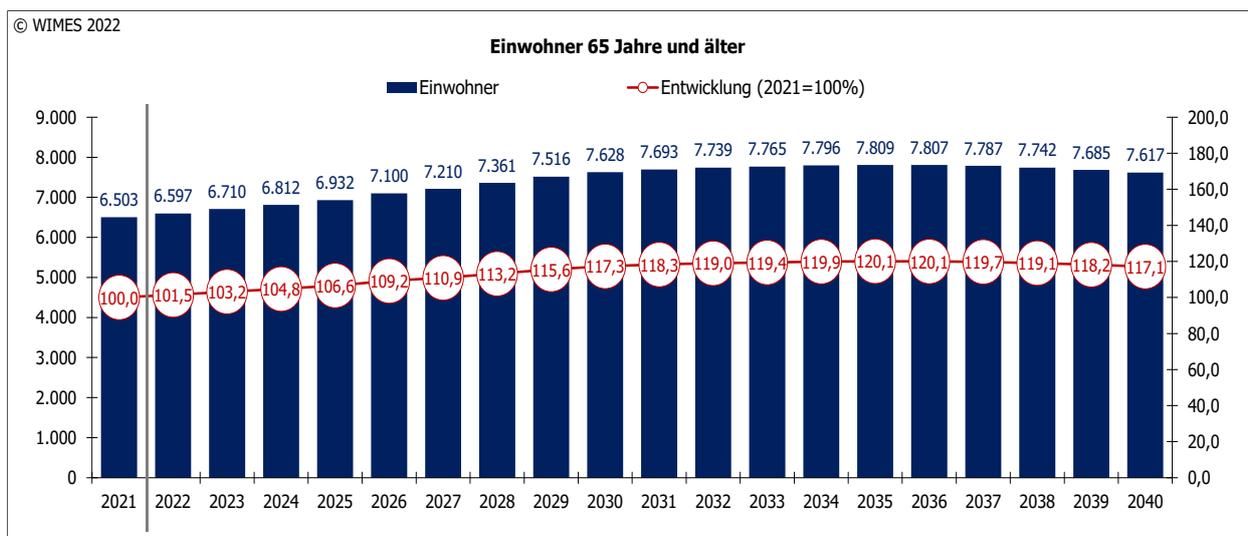


Abbildung 54: Veränderung der Bevölkerungsanteile im Erwerbs- und Seniorenalter (in %)

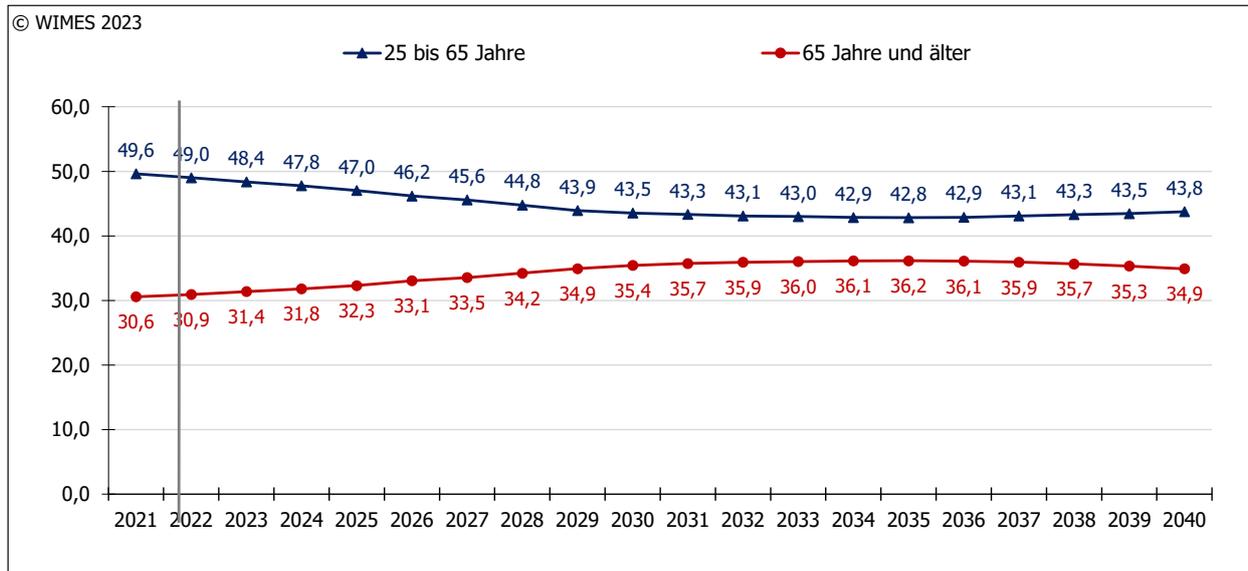


Abbildung 55: Alters- und Geschlechtsgliederung nach dem regional-realistischen Szenario

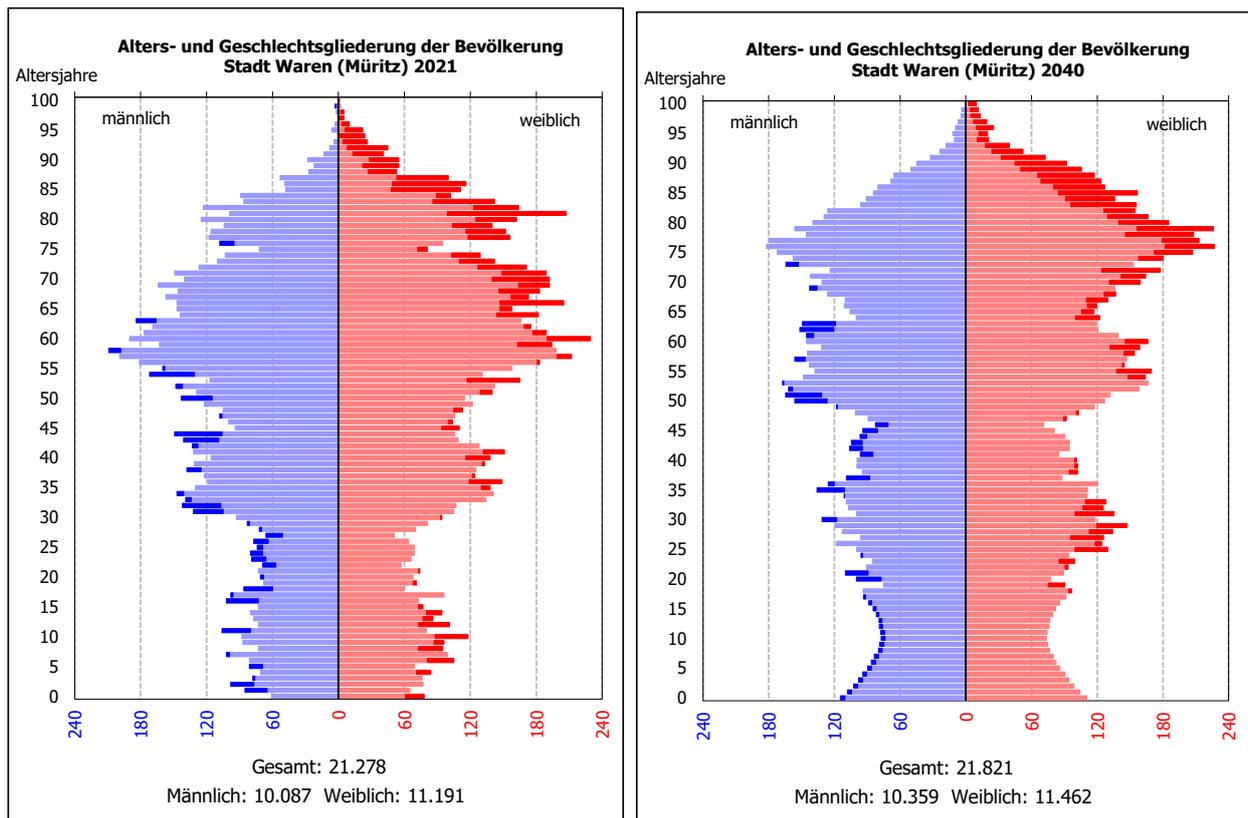


Tabelle 7: Zusammenfassung Bevölkerungsprognose nach Altersgruppen

Altersgruppen	Bevölkerungszahl			Anteil an Gesamtbevölkerung in %			Entwicklung Prognose	
	Basisjahr 2021	Prognose 2030	Prognose 2040	Basisjahr 2021	Prognose 2030	Prognose 2040	2021-2030	2030-2040
0 bis 6 Jahre	1.109	1.027	1.360	5,2	4,8	6,2	-82	333
6 bis 15 Jahre	1.605	1.553	1.415	7,5	7,2	6,5	-52	-138
15 bis 25 Jahre	1.503	1.946	1.880	7,1	9,0	8,6	443	-66
25 bis 65 Jahre	10.558	9.374	9.549	49,6	43,5	43,8	-1.184	175
65 Jahre und älter	6.503	7.628	7.617	30,6	35,4	34,9	1.125	-10
gesamt	21.278	21.528	21.822	100,0	100,0	100,0	250	294

Ableich der Realentwicklung mit der Bevölkerungsprognose – regional-realistisch

Die folgenden Abbildungen geben einen Überblick der Realentwicklung mit dem Prognosewert im ersten Jahr nach der Prognoserechnung. Die Realentwicklung weicht um 0,4 % positiv von der Prognose ab, die Realzahl liegt um 86 Personen über dem Prognosewert. Begründet wird diese Entwicklung durch den Zuzug von Geflüchteten aus der Ukraine. Diese Entwicklung war zum Zeitpunkt der Prognoserechnung nicht vorhersehbar.

Die positive Abweichung der Realentwicklung vom Prognosewert betrifft die Altersgruppe der Kinder im Schulalter, der Jugendlichen im Alter von 15 bis 25 Jahren und der Bevölkerung im Haupterwerbsalter von 25 bis 65 Jahren.

Die Altersgruppe der Kinder bis 6 Jahre weicht um 17 Personen negativ vom Prognosewert ab und die Altersgruppe der Senioren ab 65 Jahre um -41 Personen.

Abbildung 56: Abgleich Realentwicklung der Bevölkerung mit der Bevölkerungsprognose

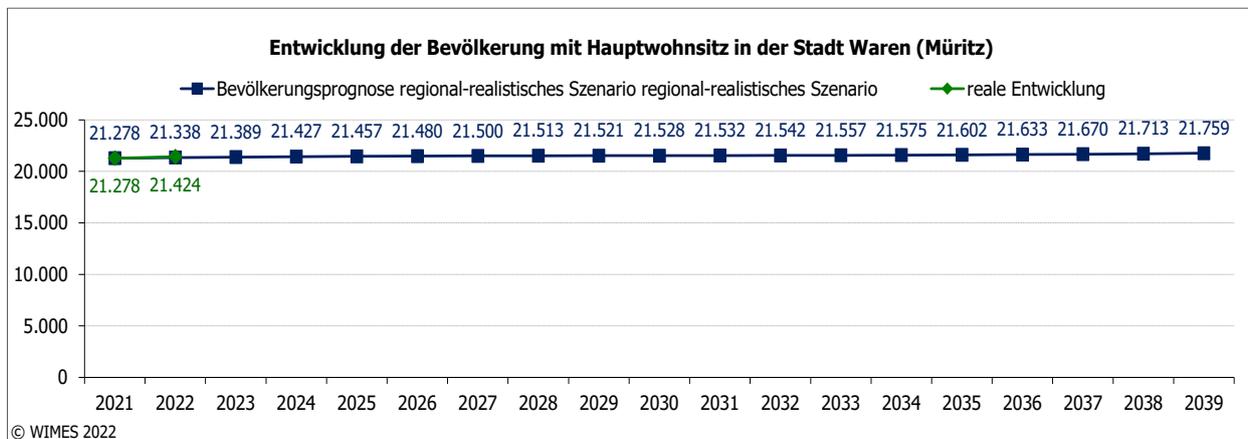


Abbildung 57: Realentwicklung und Bevölkerungsprognose – Kinder bis sechs Jahre

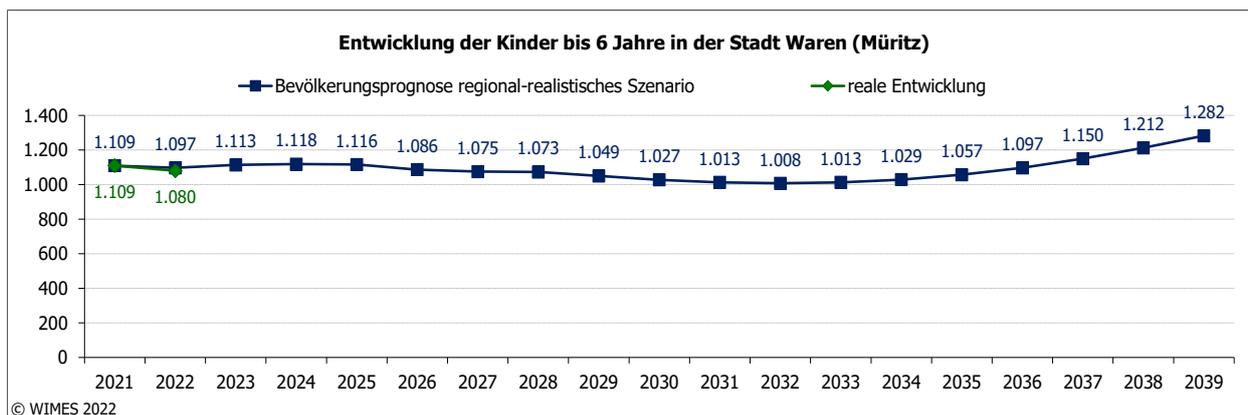


Abbildung 58: Realentwicklung und Bevölkerungsprognose – >6- bis 15-Jährige

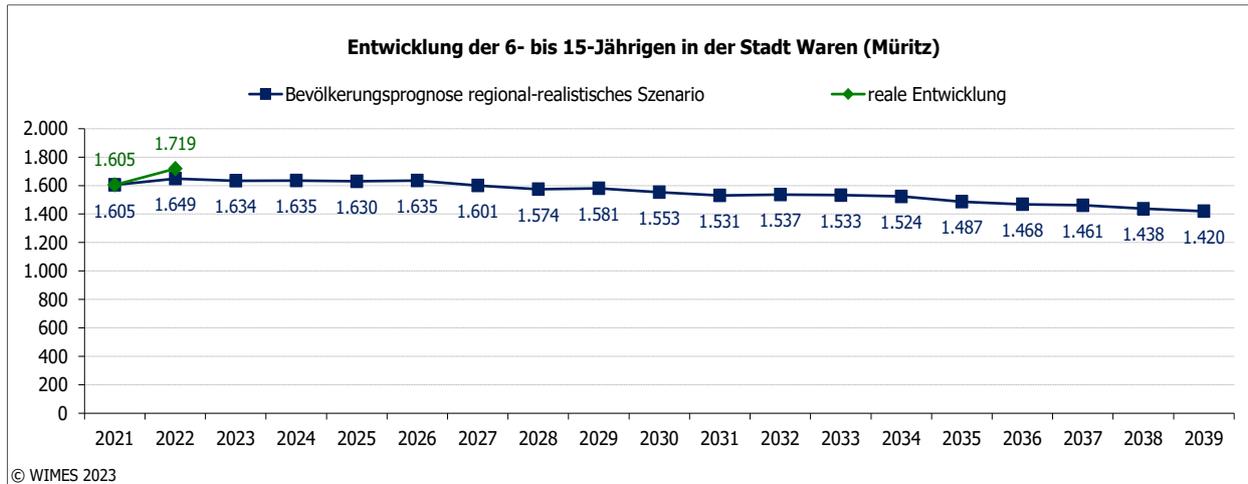


Abbildung 59: Realentwicklung und Bevölkerungsprognose – >15 bis 25-Jährige

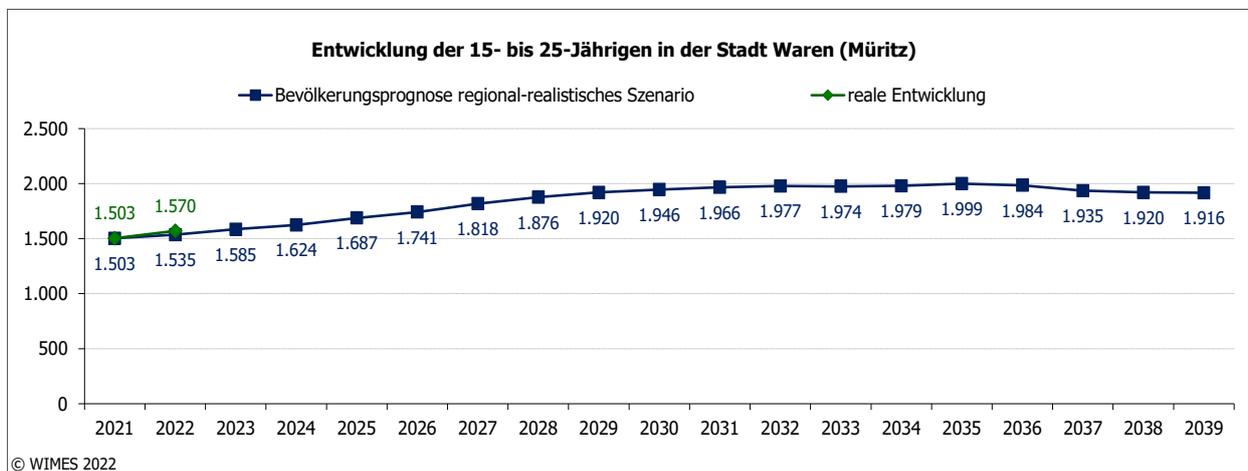


Abbildung 60: Realentwicklung und Bevölkerungsprognose – >25 bis <65-Jährige

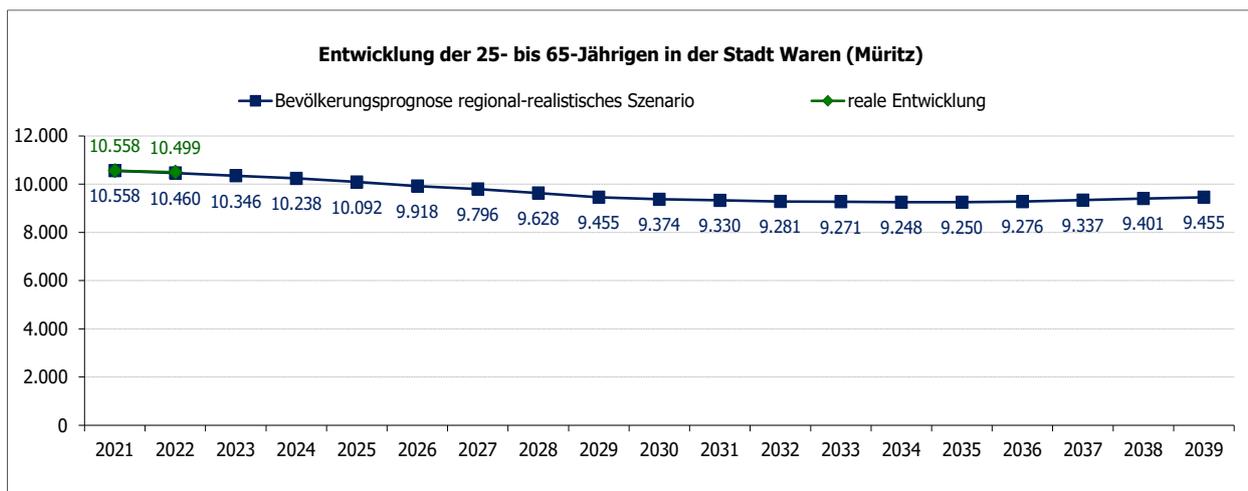
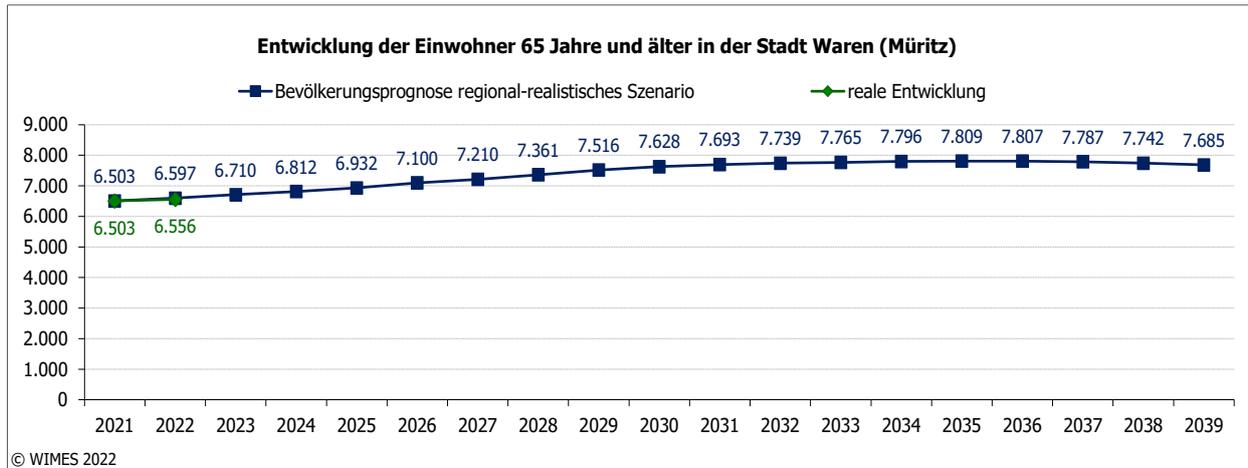


Abbildung 61: Realentwicklung und Bevölkerungsprognose – 65 Jahre und älter

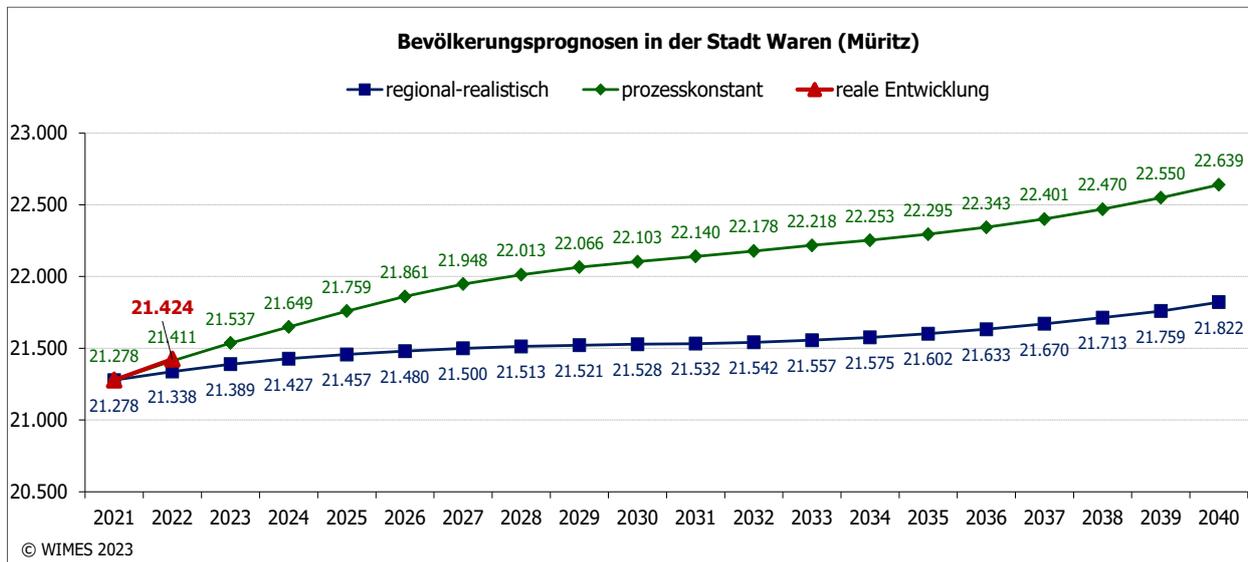


Ableich der Realentwicklung mit beiden Szenarien der Bevölkerungsprognose

Im ersten Jahr nach der Prognoserechnung verläuft die Realentwicklung eher der Bevölkerungsprognose nach dem prozesskonstanten Szenario.

Aus heutiger Sicht ist schwer einschätzbar, wie hoch ein dauerhafter Verbleib der Geflüchteten aus der Ukraine ist. Die Entwicklung wird mit dem Monitoring Stadtentwicklung begleitet und bewertet. Gegebenenfalls muss als Leitszenario das prozesskonstante gewählt werden. Bei zu hohen Abweichung der realen Bevölkerungszahlen ist die Prognose als Planungsgrundlage nicht mehr geeignet, das betrifft insbesondere den Wohnungsmarkt und die soziale Infrastruktur.

Abbildung 62: Realentwicklung und Bevölkerungsprognose im Vergleich beider Szenarien



6.2 Wohnungswirtschaftliche Entwicklung

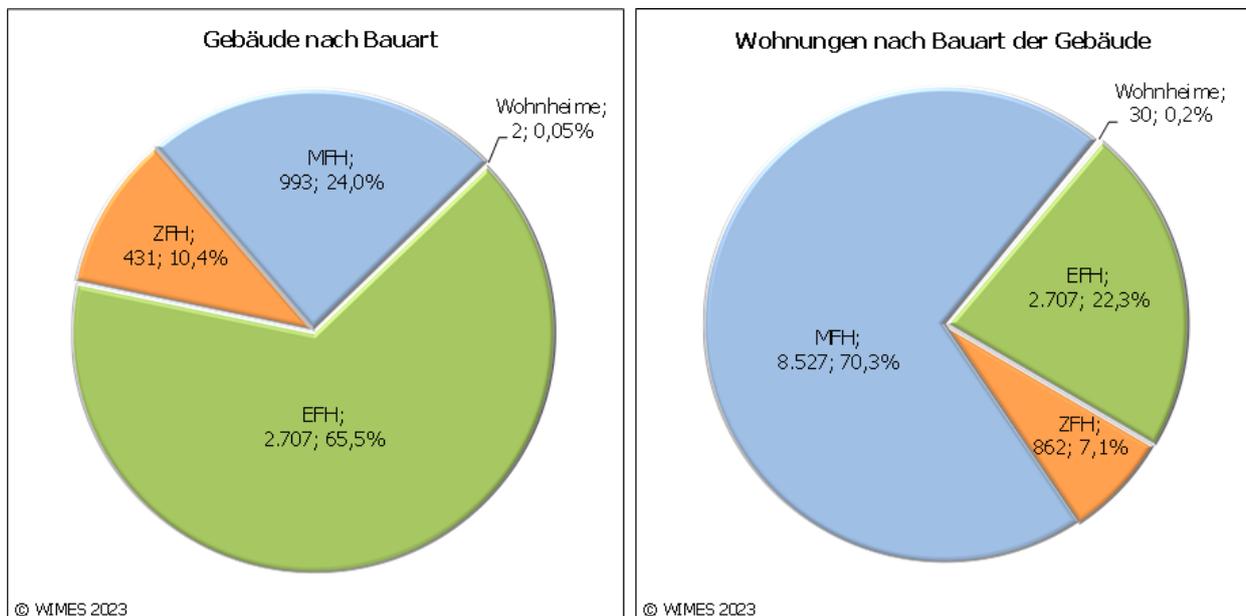
6.2.1 Gebäude- und Wohnflächen

Gebäudebestand

Am 31.12.2022 gab es in Waren (Müritz) 4.133 Gebäude mit Wohnraum, in diesen befanden sich 12.126 Wohnungen (WE).

65,5 % aller Gebäude sind Einfamilienhäuser/Gebäude mit einer WE. Knapp ein Viertel (24,0 %) der Wohngebäude sind Mehrfamilienhäuser (Gebäude mit drei und mehr WE), in diesen befinden sich aber 70,3 % aller Wohnungen der Stadt Waren (Müritz). Nur 29,4 % des Wohnungsbestandes gehören zum Wohnungsteilmarkt Einfamilienhäuser (EFH)/ Zweifamilienhäuser (ZFH).

Abbildung 63: 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

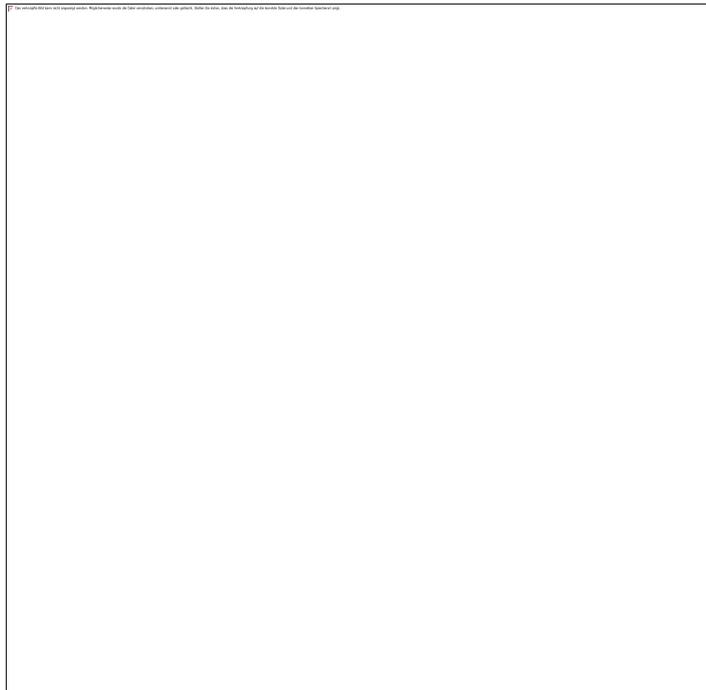
Der Indikator „Wohnfläche je Einwohner in Wohnungen“ bezeichnet die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche. Diese lag im Jahr 2022 in Waren (Müritz) bei nur 39,7 m² je Einwohner. Für die Berechnung des Indikators „Wohnfläche je Einwohner“ wurden hier die Wohnflächen aller Wohnungen ins Verhältnis zur Zahl der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz und Nebenwohnsitz gesetzt, abzüglich der Zahl der Einwohner, die in Heimen (außer Wohnheime) leben.

In Mecklenburg-Vorpommern betrug die durchschnittliche Wohnfläche 44,3 m² im Jahr 2022. Im Jahr 2021 betrug die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche in Deutschland 47,5 m² (für 2022 waren noch keine Daten verfügbar).

Durchschnittliche Wohnungsgrößen

Für Berechnungen zur Wohnraumversorgung sollte der Indikator „Wohnfläche je Wohnung“ verwendet werden. Im Vergleich zu Mecklenburg-Vorpommern lag die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in Waren (Müritz) im Jahr 2022 mit 75,2 m² unter dem Wert des Landes M-V (80,3 m²). Der bundesdeutsche Durchschnitt lag im Jahr 2021 bei 92,6 m² Wohnfläche je Wohnung (für 2022 waren noch keine Daten verfügbar).

Abbildung 64: Wohnfläche je Wohnung nach der Bauart



Besonders gering sind die Wohnungsgrößen in Waren (Müritz) mit nur durchschnittlich 60,4 m² Wohnfläche je Wohnung in Mehrfamilienhäusern.

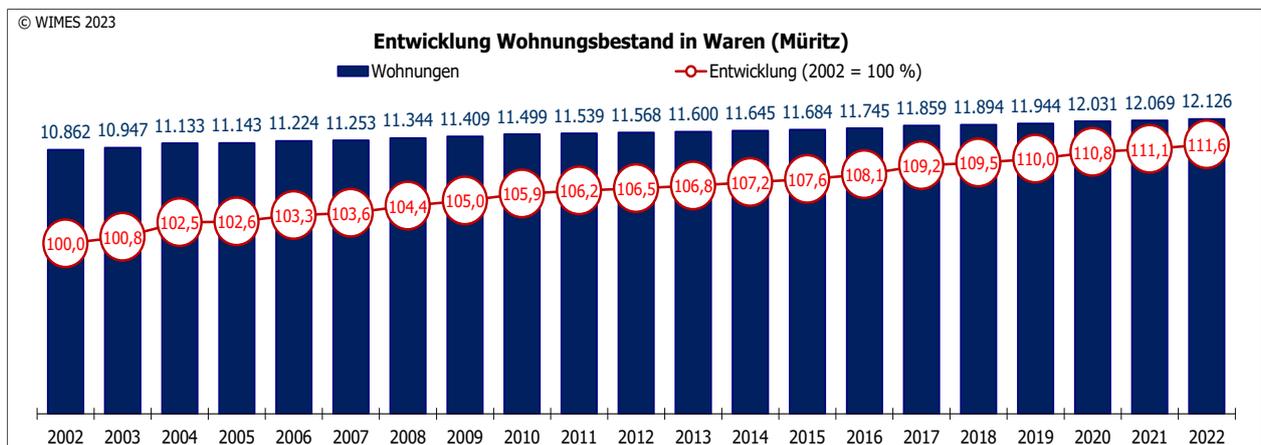
Im Segment Einfamilienhäuser liegt die durchschnittliche Wohnfläche bei 114,9 m².

6.2.2 Wohnungsbestandsentwicklung

Beachte: Wohnungsbestandsdaten sind seit dem Jahr 2002 kleinräumig verfügbar, Wohnungsleerstandsdaten wurden erstmalig 2002 (im Rahmen der Erarbeitung des ersten ISEK) erfasst, dann wieder zum Stichtag 31.12.2005 (im Rahmen der 1. Fortschreibung des ISEK). Seit 2008 erfolgt eine jährliche Leerstandserfassung in den Fördergebieten, zudem stellen die Wohnungsunternehmen Angaben zum Leerstand in ihrem Bestand zur Verfügung.

Gegenüber dem Jahr 2002 hat sich der Wohnungsbestand in der Stadt Waren (Müritz) insgesamt um 1.264 Wohneinheiten (WE) erhöht, damit gab es Ende 2022 in Waren (Müritz) 12.126 WE.

Abbildung 65: Wohnungsbestandsentwicklung in Waren (Müritz)



Die Veränderung der Wohnungszahl ist auf verschiedene Ursachen zurückzuführen, das sind:

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

Im Zeitraum von 2002 bis 2022 wurden in Waren (Müritz) 359 WE durch Rückbau vom Wohnungsmarkt genommen. Dem Rückbau steht in Waren (Müritz) ein Wohnungsneubau von 1.351 WE gegenüber. Um 272 WE hat sich zudem die Zahl im vorhandenen Bestand im Saldo durch Strukturveränderungen oder Nutzungsänderungen im Zuge von Sanierungs- bzw. Baumaßnahmen erhöht. Im Jahr 2022 hat sich die Wohnungszahl um 57 WE durch Neubau erhöht.

Tabelle 8: Gründe der Veränderungen im WE-Bestand

WE am 31.12.2002	Faktoren der Entwicklung des Wohnungsbestandes																				WE am 31.12.2022
	2003	2004*	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
10.862	130	180	49	81	39	102	51	72	51	46	34	45	38	62	116	28	50	84	36	57	12.126
	-129	-105	-39	0	-10	-11	-4	0	-28	-15	-2	-7	-2	-1	-5	-1	0	0	0	0	
	84	111	0	0	0	0	18	18	17	-2	0	7	3	0	3	8	0	3	2	0	

1.351 Neubau
 -359 Rückbau
 272 Saldo Veränderungen im Bestand

* Zudem erfolgte 2004 der Abriss eines ehemaligen Internats mit 60 Einheiten (diese zählten nicht zum Wohnungsbestand)

Maßnahmen im Rückblick

Im Jahr 2017 wurden 2 Gebäude mit 5 WE Abgebrochen, das waren das Mehrfamilienhaus in der Großen Burgstraße 10 mit 3 WE und das Gebäude in der Langen Straße 34 mit 2 WE. Diese Gebäude waren aufgrund der schlechten Bauzustände nicht mehr sanierungsfähig.

Neu gebaut bzw. fertiggestellt wurden im Jahr 2017 unter anderem die Hafenresidenz in der Müritzstraße 15a mit 25 Eigentumswohnungen, 28 Ferienappartements sowie Gastronomie und Wellness. In der Großen Wasserstraße 15/16 entstanden nach Umbau und Sanierung der Nr. 15 sowie Neubau auf der Abrissfläche der Nr. 16 (Abriss Gebäude mit 2 WE im Jahr 2015) die „Hof-Suiten“. Das Ferienobjekt hat 14 Suiten mit Wellness- und SPA-Bereich im Gewölbekeller.

Im Jahr 2018 wurden 19 Einfamilienhäuser, ein Doppelhaus und ein Mehrfamilienhaus mit 7 WE neu errichtet. Im Jahr 2019 sind in 17 Gebäuden 50 neue Wohnungen entstanden. Es wurden 2 Mehrfamilienhäuser mit 34 WE, ein Zweifamilienhaus und 14 Einfamilienhäuser fertiggestellt.

Im Jahr 2020 wurden 84 WE neu gebaut, davon 18 Einfamilienhäuser, 4 Zweifamilienhäuser und 5 Mehrfamilienhäuser mit 58 WE. Darunter die Gebäude Kietzterassen 3 und 4 mit 34 WE der Warener Wohnungsgenossenschaft eG (WWG).

Im Jahr 2021 erfolgte wurden 11 Einfamilienhäuser, ein Zweifamilienhaus und 23 WE in 4 Mehrfamilienhäusern neu gebaut.

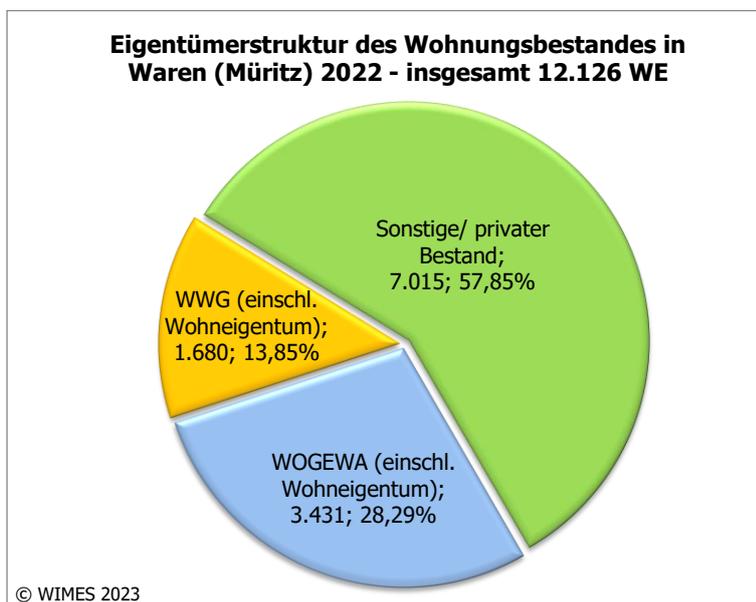
Im Jahr 2022 entstanden 57 WE durch Neubau, davon 55 WE im Bereich Warensberg (B-Plan 21). Von den insgesamt 57 WE Neubau waren 9 Gebäude Einfamilienhäuser, ein Doppelhaus, 5 Mehrfamilienhäuser mit 45 WE und eine WE in einem Gebäude mit 3 Wohnungen, in den die anderen beiden Wohnungen bereits im Jahr 2021 bezugsfertig waren.

54,8 % (741 WE) der neu errichteten Wohnungen befinden sich in Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen. Weitere 108 WE (8,0 %) sind Wohngebäude mit 2 Wohnungen.

Tabelle 9: Wohnungsneubau seit dem 01.01.2003

	Wohn- gebäude	davon mit			Wohnungen	davon in Gebäuden mit			WE in Nichtwohn- gebäude
		1 WE	2 WE	3 und mehr WE		1 WE	2 WE	3 und mehr WE	
2003	54	46	5	3	130	46	10	73	1
2004	64	44	7	13	180	44	14	114	8
2005	35	27	3	5	49	27	6	16	0
2006	37	31	2	4	81	31	4	46	0
2007	35	31	4	0	39	31	8	0	0
2008	26	20	1	5	102	20	2	56	24
2009	39	33	3	3	51	33	6	12	0
2010	29	21	4	4	72	21	8	41	2
2011	31	28	2	1	51	28	4	19	0
2012	29	19	7	3	46	19	14	13	0
2013	14	11	1	2	34	11	2	21	0
2014	24	20	3	1	45	20	6	19	0
2015	29	28	0	1	38	28	0	10	0
2016	25	19	2	4	62	19	4	39	0
2017	25	18	2	5	116	18	4	94	0
2018	21	19	1	1	28	19	2	7	0
2019	17	14	1	2	50	14	2	34	0
2020	27	18	4	5	84	18	8	58	0
2021	16	11	1	4	36	11	2	23	0
2022	16	9	1	6	57	9	2	46	0
Summe	593	467	54	72	1.351	467	108	741	35
Anteil in %	100,0	78,8	9,1	12,1	100,0	34,6	8,0	54,8	2,6

Abbildung 66: Verteilung der Wohnungen in Waren (Müritz) nach dem Eigentümer



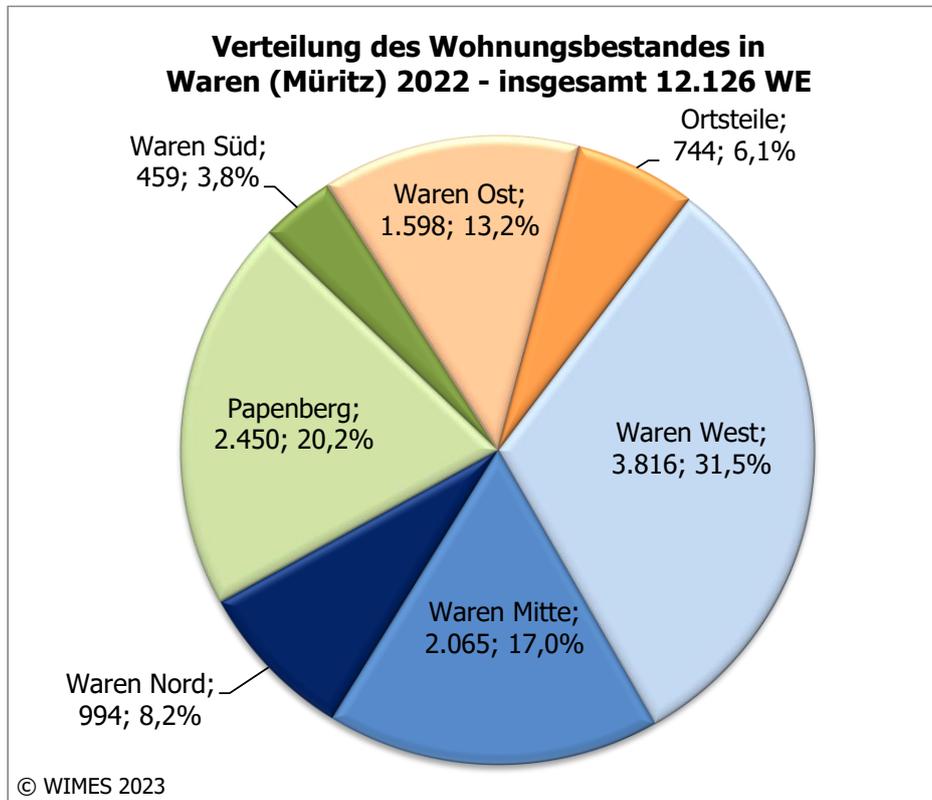
28,3 % der Wohnungen in Waren (Müritz) gehören der Wohnungsbaugesellschaft Waren mbH (WOGEWA), das sind 3.431 WE.

1.680 WE sind Eigentum Warener Wohnungsgenossenschaft eG, inkl. der Wohnungseigentumsgemeinschaften und der Grundbesitz Dritter.

Die meisten Wohnungen entfallen auf den privaten Bestand (selbst genutzt oder vermietet)

Fast jede dritte Wohnung der Stadt Waren (Müritz) befindet sich im Stadtteil Waren West (31,5 %). 20,2 % aller Wohnungen befinden sich in Papenberg und in Waren Mitte sind es 17,0 % des Wohnungsbestandes der Stadt Waren (Müritz). Die Ortsteile erreichen zusammen einen Anteil von 6,1 %.

Abbildung 67: Verteilung der Wohnungen in Waren (Müritz) nach Stadtteilen



6.2.3 Wohnungsleerstandsentwicklung

Der Wohnungsleerstand hat sich gegenüber dem Vorjahr um 34 WE auf 169 leere WE verringert. Die Leerstandsquote lag, gemessen am Wohnungsbestand, bei 1,4 %. Die Angaben zum Wohnungsleerstand basieren auf den Daten der Wohnungsunternehmen und Sichtbegehungen im privaten Bestand.

Abbildung 68: Wohnungsleerstandsentwicklung



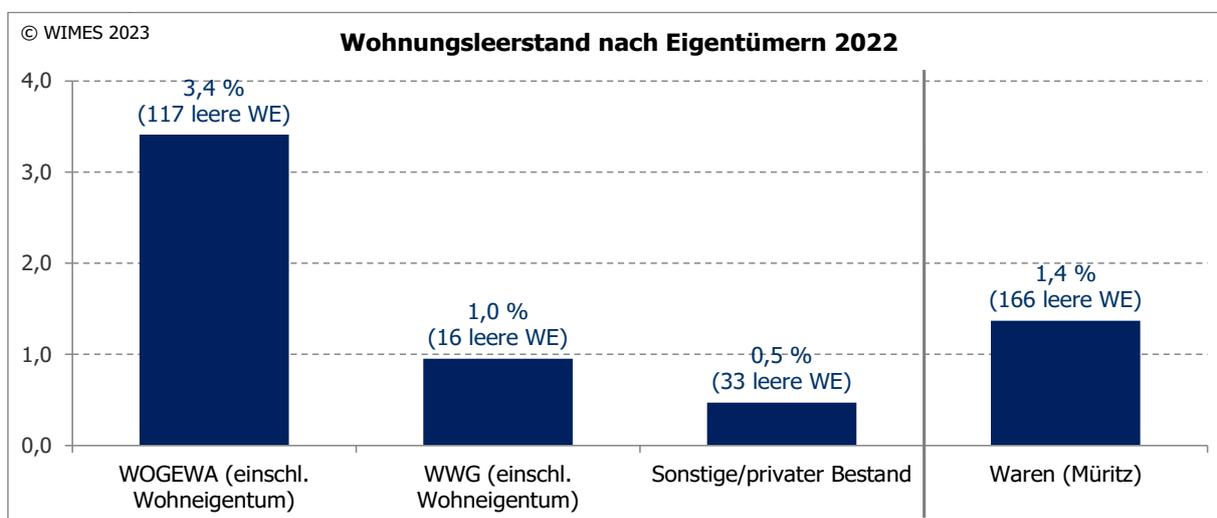
Bei der Entwicklung der Wohnungsleerstände sind Wohnungsrückbau und Wohnungsneubau ebenso wie Bevölkerungsbewegungen zu beachten. Die folgende Tabelle zeigt deutlich, dass sich trotz der Zunahme des Wohnungsbestandes die Wohnungsleerstände verringert haben.

Tabelle 10: Entwicklung des Wohnungsleerstands

Leerstand 2002		WE-Bestandsveränderung durch Rück- und Neubau, Veränderungen im Bestand	Leerstand 2022		Entwicklung	
absolut	Leerstands-quote in %		absolut	Leerstands-quote in %	leere WE absolut	Leerstands- quote in %- Punkten
630	5,8	1.264	166	1,4	-464	-4,4

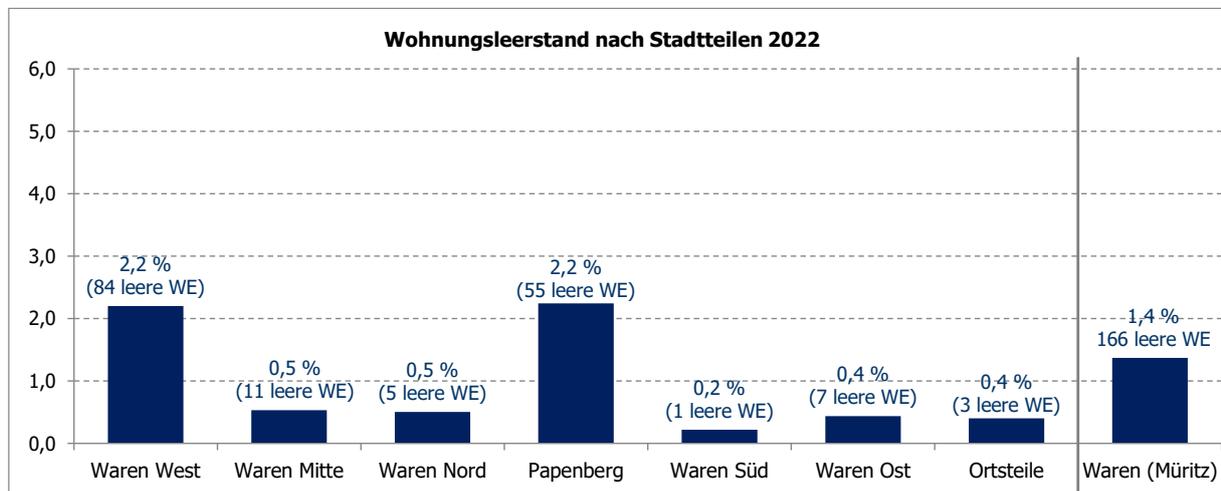
Bei der WOGEWA liegt die Leerstandsquote im Jahr 2022 bei 3,4 % (117 leere WE). Bei der WWG standen 15 WE leer, die Leerstandsquote lag bei 1,0 % und im privaten Bestand lag die Leerstandsquote mit 33 leeren WE bei 0,5 %.

Abbildung 69: Wohnungsleerstand in Waren (Müritz) nach dem Eigentümer



Im Vergleich der Stadtteile erreichten Papenberg und Waren West mit einer Leerstandsquote von 2,2 % zwar die höchsten Werte im innerstädtischen Vergleich, aber die Wohnungsleerstandsquote lag unter der Höhe der sog. Mobilitätsreserve (freie Wohnungen für Wohnungssuchende). In allen anderen Stadtteilen und den Ortsteilen lagen die Leerstandsquoten bei unter einem Prozent, hier gibt es keine strukturellen Leerstände.

Abbildung 70: Wohnungsleerstand in Waren (Müritz) nach Stadt- und Ortsteilen



6.2.4 Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte

Der Wohnungsbestand in Waren (Müritz) lag im Jahr 2022 bei 12.126 WE, davon standen 166 WE leer (1,4 %). Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte (Wohnungsbestand minus leerstehender Wohnungen) lag bei 11.960 Haushalten.

Am 31.12.2022 waren in Waren (Müritz) 21.424 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet, davon lebten 420 Einwohner in Heimen und es gab 434 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 2022 fragen 21.438 Einwohner in Waren (Müritz) Wohnraum nach.

Tabelle 11: wohnungsnachfragende Einwohner und wohnungsnachfragende Haushalte

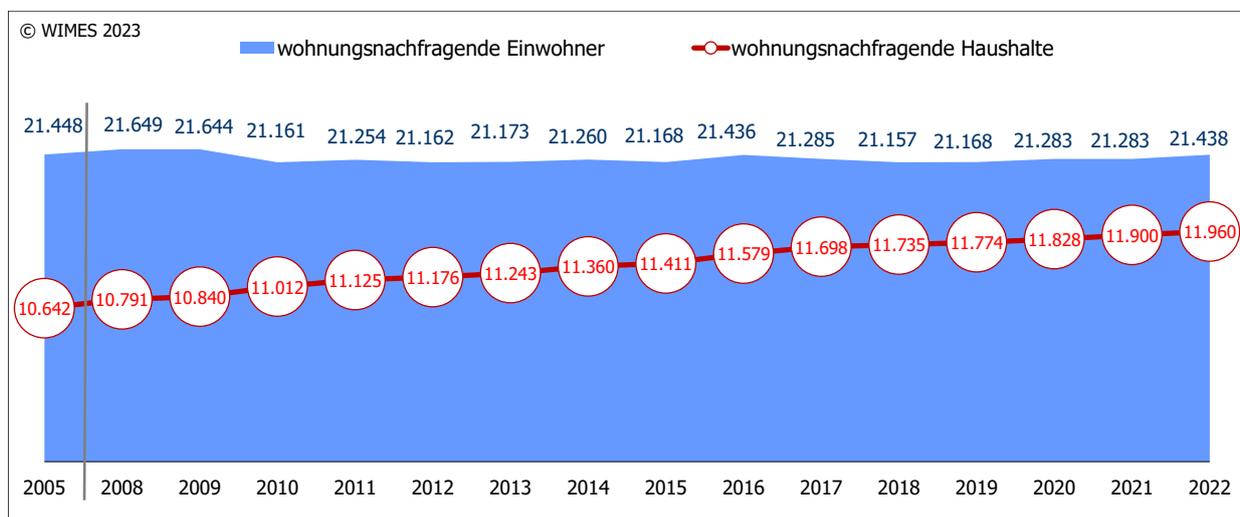
	2005	2010*	2011	2012	2013	2014	2015**	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Einwohner mit Hauptwohnsitz	20.945	21.040	21.199	21.117	21.062	21.158	21.311	21.483	21.332	21.193	21.168	21.287	21.278	21.424
Einwohner mit Nebenwohnsitz	848	486	420	410	476	467	352	389	407	419	420	416	425	434
Einwohner (HW+NW)	21.793	21.526	21.619	21.527	21.538	21.625	21.663	21.872	21.739	21.612	21.588	21.703	21.703	21.858
Einwohner in Heimen	345	365	365	365	365	365	495	436	454	455	420	420	420	420
wohnungsnachfragende Einwohner	21.448	21.161	21.254	21.162	21.173	21.260	21.168	21.436	21.285	21.157	21.168	21.283	21.283	21.438
Wohnungsbestand (WE)	11.143	11.499	11.539	11.568	11.600	11.645	11.684	11.745	11.859	11.894	11.944	12.031	12.069	12.126
Wohnungsl Leerstand (WE)	501	487	414	392	357	285	273	166	161	159	170	203	169	166
wohnungsnachfragende Haushalte	10.642	11.012	11.125	11.176	11.243	11.360	11.411	11.579	11.698	11.735	11.774	11.828	11.900	11.960

* 2010 Einführung Zweitwohnsteuer

** Änderung Satzung Zweitwohnsteuer 2015

Von 2005 bis 2022 nahm die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner in Waren (Müritz) um 10 Personen (-0,05 %) ab. Demgegenüber nahm die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte um 1.318 Haushalte (+12,5 %) zu.

Abbildung 71: wohnungsnachfragende Einwohner und Haushalte im Vergleich



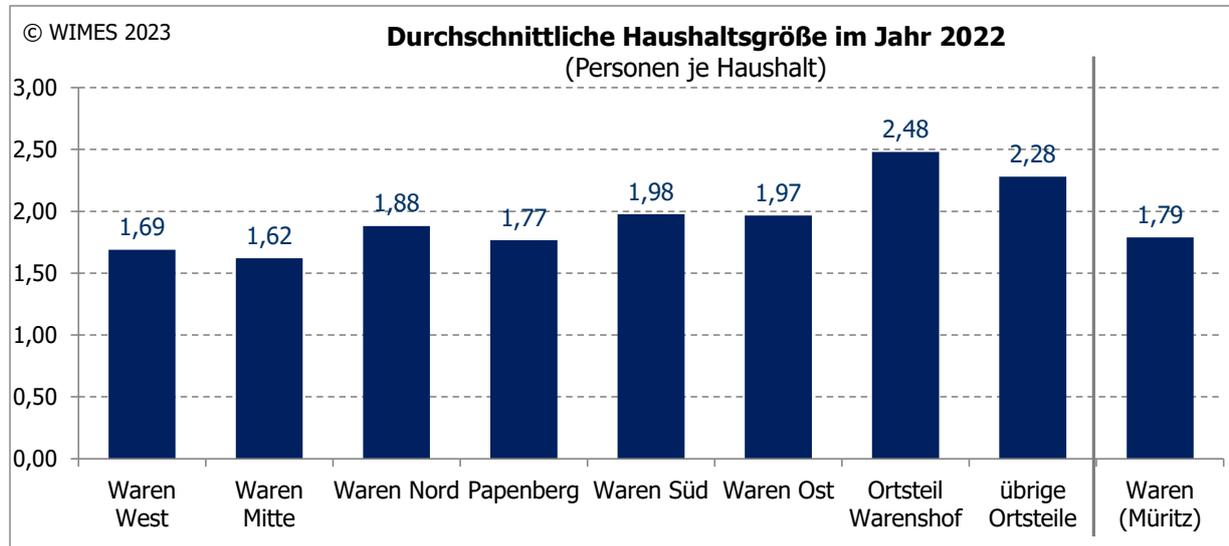
Zurückzuführen ist diese Entwicklung auf die Veränderung der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Lag diese im Jahr 2005 noch bei 2,02 Personen je Haushalt, so sank der Wert zu 2022 auf 1,79 Personen je Haushalt ab.

Tabelle 12: Veränderung der durchschnittlichen Haushaltsgröße

2005	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
2,02	2,01	2,00	1,92	1,91	1,89	1,88	1,87	1,86	1,85	1,82	1,80	1,80	1,80	1,79	1,79

In Stadt- und Ortsteilen mit hohem Anteil an Eigenheimgebieten und Wohneigentum fällt die Haushaltsgröße überdurchschnittlich aus, hier wohnen überdurchschnittlich viele Familien mit Kindern. In den Stadtteilen Waren West und Waren Mitte ist die durchschnittliche Haushaltsgröße unterdurchschnittlich, hier überwiegen die Anteile an Ein- und Zweipersonenhaushalten.

Abbildung 72: Durchschnittliche Haushaltsgröße nach Stadtteilen im Jahr 2022



6.2.5 Prognose der wohnungsnachfragenden Haushalte

Die neue Bevölkerungsprognose der Stadt Waren (Müritz) 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 wurden nun Personen in Haushalte umgerechnet. Wohnungsnachfragende am Markt sind die Haushalte mit Haupt- und Nebenwohnsitz in Waren (Müritz).

Im Unterschied zur Bevölkerungsvorausberechnung, die aufgrund klarer wahrscheinlichkeitstheoretischer Annahmen zu den Bevölkerungsbewegungen berechnet wurde, sind Veränderungen in den Haushaltsstrukturen von vielen externen Faktoren abhängig. Darum ist 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

Folgende Annahmen für die Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte wurden zugrunde gelegt:

- Die Regelung zur Grundsicherung nach SGB II bleibt wie bisher bestehen, und damit ein hoher Anteil an getrennt Lebenden aus finanziellen Gründen. Diese Zahl wird stetig steigen, da die 3. Generation bereits begonnen hat. Das bedeutet, die Zahl der geförderten Wohnungen, insbesondere für Alleinstehende und Alleinerziehende wird sich weiter erhöhen. Mit der Einführung des „Bürgergeldes“ ab Januar 2023 wird sich diese Entwicklung aller Wahrscheinlichkeit nach noch verstärken.

- 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. Nach wie vor überwiegt der Anteil der jungen Männer. Deshalb wurde für die Prognoserechnung nur noch von einer abgeschwächten durchschnittlichen Kinderzahl für diese Zielgruppe ausgegangen und eine durchschnittlichen Haushaltgröße von 2,5 Personen je Haushalt unterstellt.
- Von 2021 zu 2022 hat sich die Zahl der Geflüchteten besonders stark erhöht, von 965 Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft im Jahr 2021 auf 1.245 Personen im Jahr 2022. Dabei handelt es sich fast ausschließlich um Schutzsuchende aus der Ukraine, die zum Großteil nicht Mittellos sind. Aber dennoch steht ihnen kostenloser Wohnraum, inklusive aller Wohnnebenkosten entsprechend der gesetzlichen Regelung des Bundes zu. Für die Prognoserechnung wurden jährlich 50 WE für Geflüchtete bzw. Schutzsuchende zusätzlich angerechnet.
- Aufgrund der sehr guten infrastrukturellen Ausstattung der Stadt werden auch künftig positive Wanderungssalden in der Altersgruppe der Senioren erwartet, hierbei handelt es sich jedoch zum größten Teil um Single-Haushalte.
- Die Nachfrage zur Wohneigentumsbildung, insbesondere im Segment EFH und im oberen Preissegment mit größeren Wohnflächen, wird auch künftig steigen. Nur 29,4 % des Wohnungsbestandes gehört zum Wohnungsteilmarkt EFH/ZFH. Im Geschosswohnungsbau liegt die durchschnittliche Wohnfläche bei nur 60 m² je Wohnung. Die Nachfrage nach Baugrundstücken für EFH und modernen Wohnungen mit größeren Wohnflächen kommt überwiegend aus der eigenen Bevölkerung.
- Eine zusätzliche Nachfrage ergibt sich aus dem Zuzug aus Umlandgemeinden. Als Mittelzentrum hat die Stadt Waren (Müritz) 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 18 Jahre, wo die durchschnittliche Haushaltsgröße um 0,26 Personen je Haushalt gesunken ist. Unterstellt wurde bis zum Ende des Prognosezeitraumes 2035 lediglich ein Rückgang von 0,10 bis 0,20 Personen je Haushalt je nach Annahme gegenüber dem Jahr 2021, dem Basisjahr der neuen Bevölkerungsprognose. Voraussetzung dafür ist, dass genügend Wohnraum für Familien mit Kindern zur Verfügung steht. Die Prognoserechnung erfolgte nach drei Annahmen:
 - Annahme I – die Haushaltsgröße sinkt bis 2040 um 0,10 Personen je Haushalt
 - Annahme II – die Haushaltsgröße sinkt bis 2040 um 0,15 Personen je Haushalt
 - Annahme III – die Haushaltsgröße sinkt bis 2040 um 0,20 Personen je Haushalt

Gründe für den Rückgang der Haushaltsgröße

- Da die Zahl der Einwohner im Haupterwerbsalter im Prognosezeitraum sinkt und die Zahl der Senioren steigt, bewirkt dies einen Rückgang der Haushaltsgröße.

Die neue Bevölkerungsprognose geht von einem Einwohnerrückgang der Personen im Haupterwerbsalter von 25 bis 65 Jahren um 9,6 % (-1.009 Personen) bis 2040 aus. Demgegenüber wird es zu einem Bevölkerungsgewinn in der Altersgruppe Senioren ab 65 Jahre von 17,1 % (+1.114 Personen) im Prognosezeitraum kommen. Aufgrund der zunehmenden Alterung der Bevölkerung wird ein weiterer Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße eintreten.

- 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. Beachtenswert ist jedoch, dass der Begriff alleinlebend nicht mit partnerlos verwechselt werden darf.

- Waren (Müritz) besitzt auch eine hohe Anziehungskraft für junge Leute, die ihre berufliche Laufbahn starten oder fortsetzen wollen und sich in Berufsschulen der Stadt ausbilden lassen. Deshalb ist der Anteil an alleinstehenden jungen Erwachsenen überdurchschnittlich hoch. Der Anteil an Personen über 65 Jahren ist ebenfalls sehr hoch. Sowohl die jungen Erwachsenen als auch die Senioren sind typische Repräsentanten der Single-Haushalte. Durch die Entstehung neuer Familienformen wohnen, insbesondere in Städten, überdurchschnittlich viele Personen mittleren Alters allein. Der Trend der Single-Haushalte wird in den kommenden Jahren weiter ansteigen.

Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte - prozesskonstant

Für die Entwicklung der wohnungsnachfragenden Einwohner (Einwohner mit Hauptwohnsitz plus Einwohner mit Nebenwohnsitz minus Einwohner die in Heimen leben) wurden die Werte der neuen Bevölkerungsprognose nach dem prozesskonstanten Szenario zugrunde gelegt, zuzüglich jährlich 440 Einwohner mit Zweitwohnsitz in Waren (Müritz) und abzüglich rund 450 Einwohnern, die in Heimen bzw. Einrichtungen leben. Die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner erhöht sich bis 2040 um 1.312 Personen, wenn die Annahmen nach dem prozesskonstanten Bevölkerungsszenario eintreffen.

Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte (Anzahl der Wohnungen minus leerstehende Wohnungen) steigt bis 2040 aufgrund der zugrunde gelegten Haushaltsgrößen um 1.470 Haushalte (HH) entsprechend Annahme I, um 1.877 HH entsprechend Annahme II und um 2.311 HH entsprechend Annahme III im Prognosezeitraum bis 2040 gegenüber dem Basisjahr 2021 der Prognoserechnung.

Im ersten Jahr nach der Prognoserechnung ist die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte um nur 60 Haushalte angestiegen, die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner aber um 146 Personen. Demgemäß ist die durchschnittliche Haushaltsgröße nicht weiter gesunken, sie bleibt stabil bei 1,79 Personen je Haushalte. Das liegt daran, dass es sich bei den Schutzsuchenden aus der Ukraine überwiegend um Familien mit Kinder handelt.

Tabelle 13: Prognose der wohnungsnachfragenden Haushalte – prozesskonstantes Szenario

prozesskontantes Szenario	Basisjahr 2021	Realwert 2022	Prognosejahre				Veränderung zu 2021
			2025	2030	2035	2040	
Einwohner (Hauptwohnsitz)	21.278	21.424	21.759	22.103	22.295	22.625	1.347
Einwohner (Nebenwohnsitz)	425	434	420	420	420	420	-5
Einwohner Heime/Einrichtungen	420	420	450	450	450	450	30
wohnungsnachfragende Einwohner*	21.283	21.438	21.729	22.073	22.265	22.595	1.312

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

Haushalte und Haushaltsgröße	Basisjahr 2021	Realwert 2022	Prognosejahre				Veränderung zu 2021
			2025	2030	2035	2040	
Annahme I	1,79	1,79	1,77	1,72	1,70	1,69	-0,10
wohnungsnachfragende Haushalte	11.900	11.960	12.276	12.833	13.097	13.370	1.470
Annahme II	1,79	1,79	1,75	1,71	1,67	1,64	-0,15
wohnungsnachfragende Haushalte	11.900	11.960	12.417	12.908	13.332	13.777	1.877
Annahme III	1,79	1,79	1,74	1,69	1,64	1,59	-0,20
wohnungsnachfragende Haushalte	11.900	11.960	12.488	13.061	13.576	14.211	2.311

Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte – regional-realistisch

Als Vorzugsszenario für künftige Planungs- und Entscheidungsprozesse wurde die Prognoserechnung für die Wohnungsnachfrage entsprechend dem regional-realistischen Bevölkerungsszenario festgelegt. Die künftige Entwicklung der Bevölkerung und der Haushalte in Waren (Müritz) wird auch weiterhin mit dem Monitoring Stadtentwicklung begleitet und bewertet. Sollten die Bevölkerungsentwicklung nach dem prozesskonstanten Szenario verlaufen, sollte auch die Wohnungsnachfrage nach diesem Szenario für Planungen und Entscheidungen zugrunde gelegt werden.

Nach dem regional-realistischen Bevölkerungsszenario steigt die Zahl der Wohnungsnachfragenden von 2021 bis 2040 um 528 Einwohner (Einwohner mit Hauptwohnsitz plus Einwohner mit Nebenwohnsitz minus Einwohner die in Heimen leben) an. Für den Prognosezeitraum wurde nur eine Erhöhung der Zahl der Einwohner, die dauerhaft in Heimen leben um 30 Personen unterstellt. Das liegt daran, dass empfohlen wurde, vorrangig altersgerechte Wohnungen zu errichten mit individuellen ambulanten Pflege- und Betreuungsangeboten.

Wenn die durchschnittliche Haushaltsgröße nur um 0,10 Personen je Haushalt bis 2040 abnehmen würde, erhöht sich die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte um ca. 1.000 Haushalte im Zeitraum bis 2040 gegenüber dem Basisjahr 2021 der Prognoserechnung.

Realistischer ist jedoch, aufgrund der jetzigen Struktur der Haushalte und des bisherigen Wanderungsverhaltens, ein Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße um mindestens 0,10 bis Personen je Haushalt bis 2040. Das bedeutet, die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte steigt um rund 1.400 Haushalte an.

Für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sollte aber die Annahme III des regional-realistischen Szenarios Grundlage sein, das Ergebnis entspricht annähernd der Annahme II des prozesskonstanten Szenarios.

Tabelle 14: Prognose der wohnungsnachfragenden Einwohner und Haushalte – regional-realistisch

Regional-realistisches Szenario	Basisjahr 2021	Realwert 2022	Prognosejahre				Veränderung zu 2021
			2025	2030	2035	2040	
Einwohner (Hauptwohnsitz)	21.278	21.424	21.467	21.518	21.602	21.821	543
Einwohner (Nebenwohnsitz)	425	434	440	440	440	440	15
Einwohner Heime/Einrichtungen	420	420	450	450	450	450	30
wohnungsnachfragende Einwohner*	21.283	21.438	21.457	21.508	21.592	21.811	528

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

Haushalte und Haushaltsgröße	Basisjahr 2021	Realwert 2022	Prognosejahre				Veränderung zu 2021
			2025	2030	2035	2040	
Annahme I	1,79	1,79	1,77	1,72	1,70	1,69	-0,10
wohnungsnachfragende Haushalte	11.900	11.960	12.123	12.505	12.701	12.906	1.006
Annahme II	1,79	1,79	1,75	1,71	1,67	1,64	-0,15
wohnungsnachfragende Haushalte	11.900	11.960	12.261	12.578	12.929	13.299	1.399
Annahme III	1,79	1,79	1,74	1,69	1,64	1,59	-0,20
wohnungsnachfragende Haushalte	11.900	11.960	12.332	12.727	13.166	13.718	1.818

6.2.6 Angebot-Nachfrage-Situation (Wohnungsmarktbilanzierung)

- Ein Überangebot von Wohnungen gibt es in Waren (Müritz) nicht, aber ein Fehlbedarf insbesondere im Teilmarkt moderne Wohnungen mit größeren Wohnflächen. Wohnungsbedarf besteht in allen Teilmärkten. Die Wohnungsleerstandsquote liegt bei 1,4 %, also unter der Mobilitätsreserve (freie Wohnungen für Wohnungssuchende).

- Wohnbaubedarf besteht im Segment Einfamilienhaus und im Geschosswohnungsbau (moderne, möglichst barrierearme Wohnungen mit größeren Wohnflächen). Im marktfähigen Bestand gibt es in diesen Segmenten keine strukturellen Wohnungsleerstände, sondern Fehlbedarfe. Es fehlen insbesondere Wohnungen für Familien mit zwei und mehr Kindern. Im Teilmarkt Geschosswohnungsbau liegt die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung bei nur 60 m².
- Bis zum Jahr 2035 werden ca. 1.050 neue Wohnungen benötigt, um die Wohnungsnachfrage entsprechend der Annahmen II nach dem regional-realistischen Szenario decken zu können. Die Wohnungsnachfrage resultiert zu zwei Drittel aus der eigenen Bevölkerung und zu einem Drittel aus dem Umland und darüber hinaus.
- Zuwanderung von Erwerbsspersonen aus dem Umland und darüber hinaus benötigt die Stadt Waren (Müritz) dringend zur Deckung des Arbeitskräftebedarfs. Um die wirtschaftliche Entwicklung halten zu können, wird gut ausgebildetes Fachpersonal benötigt. Mit eigenem Potenzial der Stadt ist das nur zum Teil möglich, so dass Fachkräfte von außerhalb benötigt werden. Dieses steht jedoch nur zur Verfügung, wenn entsprechende Wohnkapazitäten und eine zielgruppenorientierte Infrastruktur zur Verfügung stehen.
- Aufgrund der Nachfrage zur Wohneigentumsbildung wird für das Segment Einfamilien-/Zweifamilienhäuser ein Neubaubedarf von rund 400 WE im Prognosezeitraum bis 2035 entsprechend Annahme II des regional-realistischen Szenarios erwartet. Diese Nachfrage kann die Stadt Waren (Müritz) kurz- und mittelfristig decken. Baugrundstücke sind für ca. 150 EFH in rechtskräftigen bzw. im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen vorhanden.
- 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 Jahre 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 Jahre 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.
- Die Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ergibt sich aus der Differenz der Wohnungsnachfrage insgesamt und der Nachfrage nach Einfamilienhäusern. Für dieses Marktsegment wird von einem Bedarf bis 2035 von 700 WE ausgegangen. Auch diese Nachfrage kann die Stadt kurz- und mittelfristig decken. In rechtskräftigen bzw. im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen können in Mehrfamilienhäusern mit rund 900 WE entstehen.
- Sollte die Wohnungsnachfrage jedoch nach Annahme III des regional-realistischen Szenarios verlaufen, dann müssten weitere Wohnbaupotenziale für ca. 250 WE bis zum Jahr 2035 geschaffen werden. Und um den Bedarf an Wohnungen im Prognosezeitraum nach 2035 bis 2040 decken zu können, ergeben sich langfristig zusätzliche Wohnbaupotenziale für ca. 400 bis 500 WE. In der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sollte diese Potenzialflächen für Wohnungsbau enthalten sein.

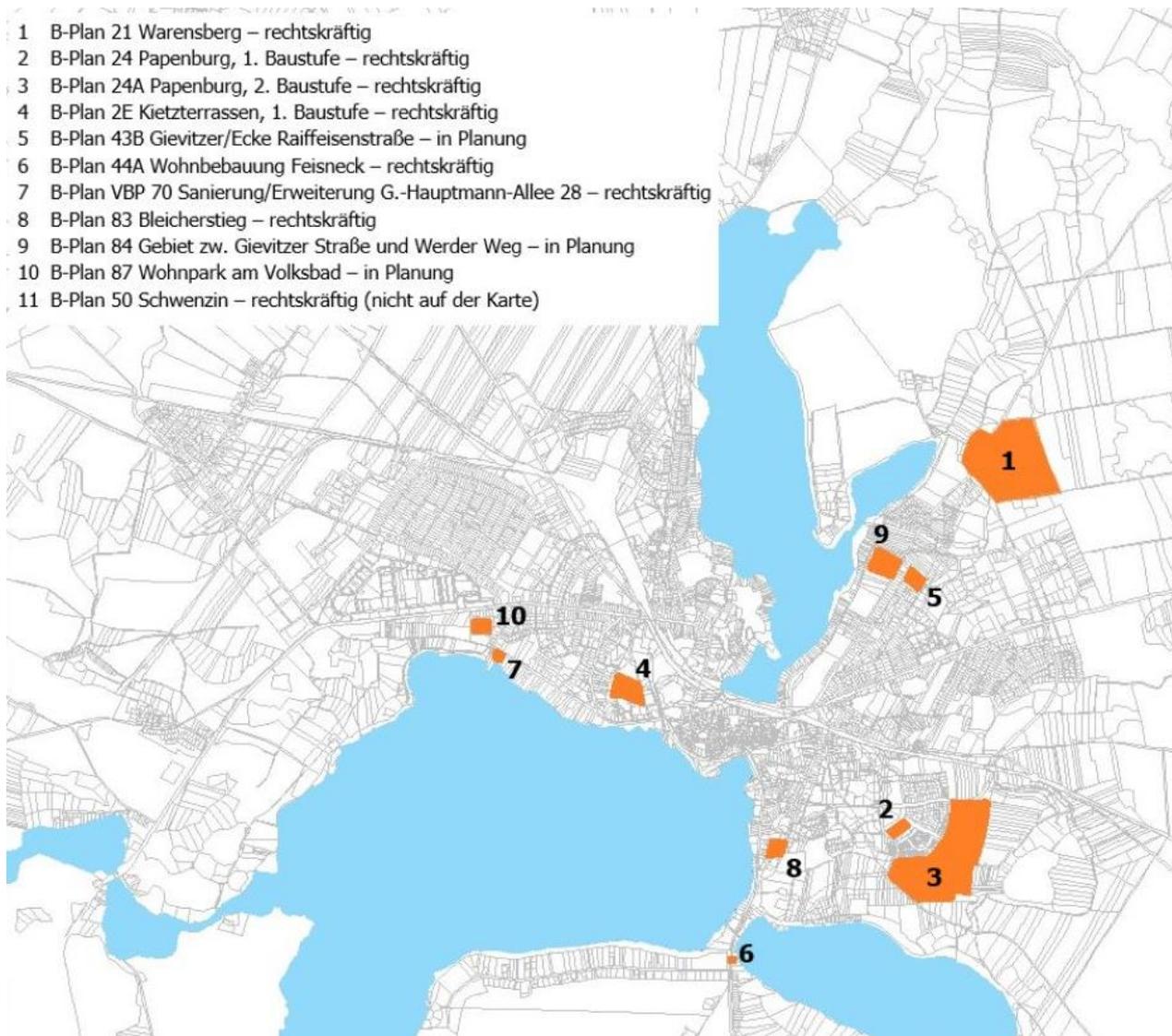
Angesichts der zunehmenden quantitativen und qualitativen Nachfrage in einzelnen Teilmärkten muss das Wohnungsangebot in den nächsten Jahren entsprechend wachsen. Wohnungen müssen aber so errichtet werden, dass sie auch dauerhaft vermietbar sind und nicht aufgrund mangelnder Qualität nicht nachgefragt werden.

Künftig erfolgt mit dem jährlichen Monitoring ein Abgleich der Realentwicklung mit der Prognose des Wohnbedarfs, um gegensteuern zu können, wenn die Entwicklung anders verläuft als geplant.

Tabelle 15: Übersicht Bebauungspläne (Stand Juni 2023)

B-Plan Nr.	Name	Anzahl der Wohneinheiten (WE)			Status / Umsetzungszeitraum
		gesamt	WE in MFH	EFH/DH/RH	
24 A	Papenberg 2. Baustufe	355	155	200	rechtskräftig / 2024-2025
24	Papenberg 1. Baustufe	22	22		rechtskräftig / 2024-2025
84	Gebiet zwischen Gievitzer Straße und Werder Weg	150	100	50	in Planung / unbestimmt
46 B	Gievitzer / Ecke Raiffeisenstraße	100	100		in Planung / unbestimmt
87	Wohnpark am Volksbad	14		14	in Planung / 2024
21	Warensberg	288	200	88	rechtskräftig / in Bebauung
50	Schwenzin	44		44	rechtskräftig / Baubeginn nicht bekannt
70	Sanierung u. Erweiterung G.H.A 28	8	8		rechtskräftig / Baubeginn nicht bekannt
83	Bleicherstieg	40	40		rechtskräftig / 2024-2025
2 E	Kietzterrassen	20	20		rechtskräftig / Baubeginn nicht bekannt
44 A	Wohnbebauung Feisneck	2		2	rechtskräftig / Baubeginn nicht bekannt
gesamt		1.043	645	398	

Karte 3: Wohnbaupotenziale in B-Plänen



6.2.7 Zusammenfassung wohnungswirtschaftliche Entwicklung

Qualitative Entwicklung des Wohnungsbestandes

Im Vergleich zum Landesdurchschnitt und zu den Mittelzentren des Landes Mecklenburg-Vorpommern weist die Stadt Waren (Müritz) bisher eine durchschnittliche Neubautätigkeit auf. Die Neubautätigkeit stellt einen wichtigen Indikator für die Entwicklung der Wohnungsmarktsituation dar. In dynamischen Wohnungsmärkten ist die Neubautätigkeit von besonderer Bedeutung, um dem Nachfrageanstieg ein entsprechendes Angebot gegenüberzustellen. Diese wurde durch die Zahl der jährlich fertiggestellten Wohnungen pro Bestandswohnung 2002 gemessen. Für die Stadt (Waren (Müritz)) wurde ein durchschnittliches Neubauniveau von 0,62 % jährlich ermittelt, das entspricht dem Durchschnitt des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Eine Studie zur Analyse und Bewertung der Wohnungsbauentwicklung in Mecklenburg-Vorpommern, die das Land M-V in Auftrag gegeben hat, stelle u.a. die Wechselwirkungen zwischen Neubautätigkeit und Einwohnerentwicklung dar.

Die waagerechte Achse der folgenden Abbildung zeigt den Umfang der Wohnbautätigkeit für Dauerwohnen im Verhältnis zum Wohnungsbestand Ende 2013 an. Ein Wert von 1 % bedeutet beispielsweise, dass in einer Stadt mit 1.000 Wohnungen im Zeitraum von 2014 bis 2019 zehn zusätzliche Wohnungen für Dauerwohnen fertiggestellt wurden.

Die realen Werte der 18 Mittelzentren für neugebaute Wohnungen für Dauerwohnen außerhalb der Tourismusschwerpunkträume lagen im Zeitraum von 2014 bis 2019 zwischen 0,3 % (Wolgast 21 WE) und 8,1 % (495 WE) in Bad Doberan, in Waren (Müritz) waren es 2,8 %.

Im Mittel haben die Mittelzentren von 2014 bis 2019 einen Wohnungsneubau betrieben, dessen Umfang etwa 2,4 % des Wohnungsbestandes Ende 2013 entspricht. Im gleichen Zeitraum war die Einwohnerentwicklung der 18 Mittelzentren in der Summe mit -0,2 % nahe Null (oranger Punkt in der Mitte der Grafik).

Die Wohnbautätigkeit für Dauerwohnen in den Mittelzentren mit nur 2,4 % liegt deutlich unter dem Landesdurchschnitt von 3,1 %. Auch die Einwohnerentwicklung der Mittelzentren (-0,2 %) lag im Zeitraum von 2014 bis 2019 unter dem Landesdurchschnitt. Es zeigt sich deutlich, dass in Gemeinden mit zunehmender Bevölkerung mehr Wohnungsbau stattfindet als in Gemeinden mit rückläufiger Bevölkerung. Der enge Zusammenhang zwischen Einwohner- und Neubautentwicklung in Anklam wird in der Darstellung deutlich.

Neubauvolumen und Einwohnerentwicklung 2014-2019 in den 18 Mittelzentren in Mecklenburg-Vorpommern



Quelle: Studie „Räumlich differenzierte Analyse und Bewertung der Wohnungsbauentwicklung in M-V von 2014 bis 2019, GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP Stadtentwicklung und Mobilität GbR, Hamburg 2021

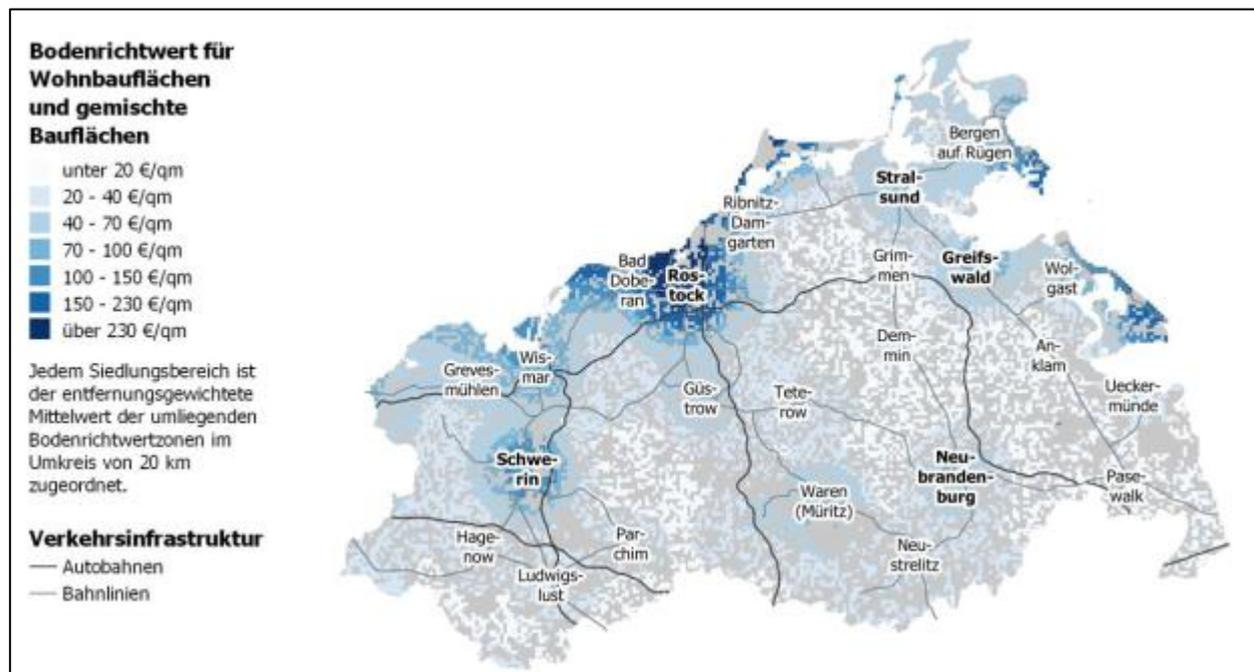
Zur Stabilisierung des Mittelzentrums Waren (Müritz) ist eine höhere Neubauquote als bisher erforderlich. Fehlende moderne nachfragegerechte Wohnungen sind einerseits ein wesentlicher Grund der Abwanderung der Mittel- und Oberschicht aus der Stadt und andererseits wird attraktiver Wohnraum für Zuwanderungen von Einwohnern im Erwerbsalter benötigt.

Die durchschnittliche Wohnfläche liegt in Waren (Müritz) jedoch deutlich unter dem Landesdurchschnitt. In Waren (Müritz) lag die durchschnittliche Wohnfläche im Jahr 2022 bei 75,2 m² je Wohnung, der Landesdurchschnitt liegt bei 80,3 m² je Wohnung.

Bodenrichtwerte und Grundstückpreise

Die relativ geringe Bautätigkeit führte dazu, dass die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen in Waren (Müritz) im Vergleich zu anderen Regionen in Mecklenburg-Vorpommern noch moderat sind. Wie das folgende Beispiel Rostock zeigt, führt die Kopplung von hoher Nachfrage, der städtischen Lage und einem überdurchschnittlichen Wohnungsbauvolumen zu hohen Bodenpreisen. Das muss aber nicht sein. Waren (Müritz) sollte auch künftig darauf achten, dass die Bodenpreise bezahlbar bleiben. Das ist eine der wichtigsten Voraussetzungen, dass Wohnungsneubau auch für Dauerwohnen genutzt wird, denn wichtigstes Standortkriterium der Haushalte ist ein günstiger Bodenpreis.

Karte 4: Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen in Mecklenburg-Vorpommern



Quelle: Wohnungsbauentwicklung M-V, GBR Gertz, Gutsche, Rümenapp Hamburg, 2021

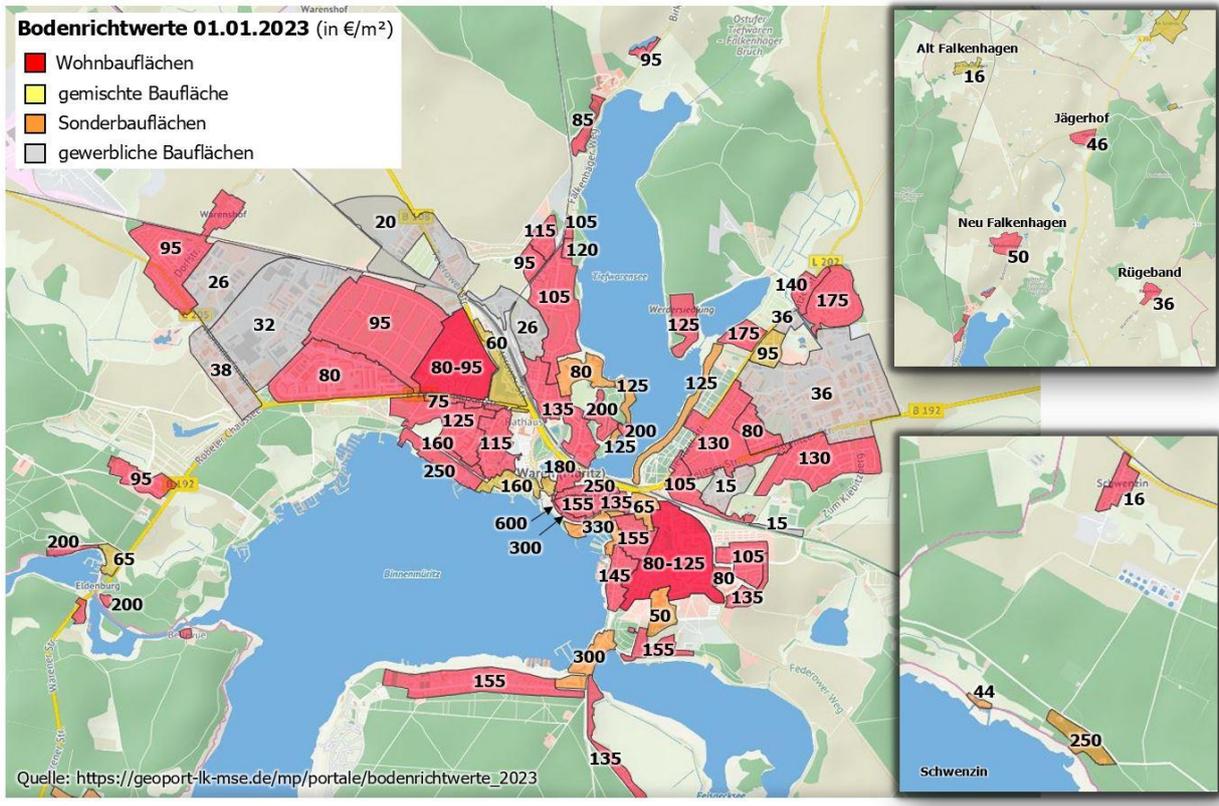
Der Bodenrichtwert bietet einen Anhaltspunkt für die Einschätzung des Wertes eines Grundstücks. Er basiert auf regionalen Kaufpreisen und ist ein Durchschnittswert der Liegenschaftspreise einer Gemeinde, eines Gebiets oder eines Stadtteils.

Der Bodenrichtwert wird von Gutachterausschüssen der jeweiligen Gemeinden anhand tatsächlicher Verkäufe in einem bestimmten Zeitraum ermittelt, und zwar jeweils zum Ende jedes zweiten Kalenderjahres. Während der Bodenwert dem Verkehrswert eines Grundstücks (Grundstückswert) entspricht, handelt es sich bei Bodenrichtwerten um durchschnittliche Lagewerte des unbebauten Bodens bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche.

Für die Stadt Waren (Müritz) liegen die Bodenrichtwerte für baureifes Land je nach Lage zwischen 75 € je m² und 200 € je m². Die höchsten Bodenrichtwerte zwischen 300 € und 600 € je m² werden für die Grundstücke in Wassernähe aufgerufen. Am niedrigsten sind die Werte für Wohnbauland in den Ortsteilen der Stadt Waren (Müritz).

Die Grundstückpreise für Wohnbauland in der Hansestadt Stralsund liegen je nach Lage und Größe des Grundstücks, der Form und des Erschließungsgrades sowie der Bodenbeschaffenheit zwischen 100 € und 220 € je m². Das sind im Vergleich zu den Grundstückpreisen in der Hansestadt Rostock noch sehr moderate und bezahlbare Grundstückpreise für die mittleren und oberen Einkommensschichten. So z.B. liegen die Grundstückpreise für Wohnbaugrundstücke in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock je nach Lage und Größe zwischen 300 € bis 600 € je m².⁴

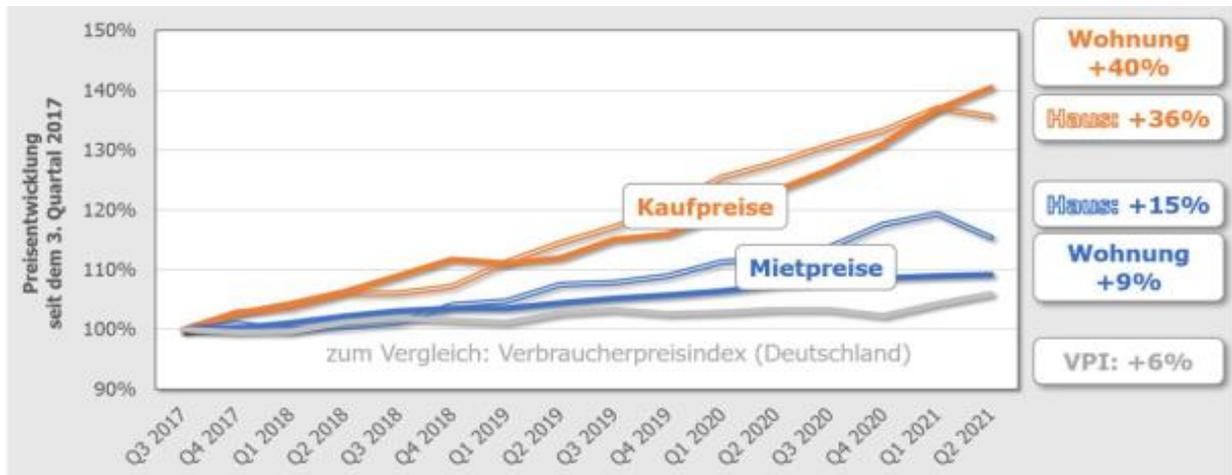
Karte 5: Bodenrichtwerte für baureifes Land in € je m² (Stand 01.01.2023)



Quelle: <https://geoport-lk-vp.de/mp/portale/bodenrichtwerte/> Stand 01.01.2023

Kauf- und Mietpreisentwicklung

Abbildung 73: Kauf- und Mietpreisentwicklung in M-V im Vergleich zum Verbraucherpreisindex



Quelle: Wohnungsbauentwicklung M-V, GBR Gertz, Gutsche, Rümenapp Hamburg auf Basis ImmobilienScout24 (Kauf- und Mietpreise), Statistisches Bundesamt (Verbraucherpreisindex)

⁴ Quelle: www.immowelt.de

Betrachtet man die Kauf- und Mietpreisentwicklung in den vergangenen Jahren und die aktuelle Entwicklung der Betriebs- und Mietnebenkosten wird es zukünftig auch für die Mittelschicht immer schwieriger bezahlbaren Wohnraum zu finden oder sich Wohneigentum zu leisten. Zur Mittelschicht gehören aber zwei Drittel aller Haushalte.

In den vergangenen Jahren sind auch in der Stadt Waren (Müritz) die Quadratmeterpreise für Wohnungen deutlich angestiegen. Im Jahr 2019 lag der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen bei 1.594 €/m² und 2022 bei 2.199 €/m².

Ähnlich sieht die Entwicklung der Kaufpreise für Häuser aus, jedoch liegen die Kaufpreise für Häuser über dem Durchschnitt der Kaufpreise für Wohnungen. Im Jahr 2019 lag der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser bei 1.798 €/m² und 2021 bei 2.643 €/m². Die Spanne liegt aktuell zwischen 1.947 €/m² und 3.932 €/m² beim Kauf eines Hauses.

Die Mietpreise für Häuser liegen in der Stadt Waren (Müritz) zwischen 7,50 € Kaltmiete pro m² und 12,60 €/m². Die Mietpreise für Wohnungen privater Anbieter liegen zwischen 6,80 €/m² (40 bis 60 m²) für Wohnungen und 13,00 €/m² Kaltmiete (80 bis 100 m²). Die durchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnungen von 40 m² bis 120 m² liegt zwischen 6,20 €/m² und 6,80 €/m² je nach Lage und Ausstattung⁵.

Die Mieten der Wohnungsunternehmen der Stadt Waren (Müritz) sind immer noch sehr moderat. So z.B. liegen die Nettokaltmieten für Standardwohnungen der Warener Wohnungsgenossenschaft eG (WWG) zwischen 4,50 €/m² und 5,40 €/m² und bei der Wohnungsgesellschaft Waren mbH (WOGewa) zwischen 4,60 €/m² und 5,50 €/m². Für gut modernisierte Wohnungen liegen die Mietpreise der WWG und der WOGewa zwischen 6,20 €/m² und 6,50 €/m². Für neugebaute Wohnungen und Wohnungen in bester Lage und moderner Ausstattung liegen die Mieten zwischen 6,50 €/m² und 9,50 €/m².

Eine bundesweite Analyse zur Entwicklung der durchschnittlichen real verfügbaren Haushaltseinkommen des DIW kommt zu dem Ergebnis, dass die Entwicklung der Einkommen weiter auseinanderläuft. Während die oberen Einkommensgruppen real mehr Geld zur Verfügung haben, sinken die Realeinkommen der unteren und mittleren Einkommensgruppen. Bei steigenden Preisen für das Wohnen steigt die Mietbelastung der unteren und mittleren Einkommensgruppen also stärker als die der oberen Einkommensgruppen. Zusammenfassend kann eingeschätzt werden, dass im oberen Mietpreissegment die Lage auch künftig als ausgewogen bezeichnet werden kann. Die Marktlage im unteren und mittleren Mietpreissegment wird aber angespannt bleiben, insbesondere in Anbetracht der explodierenden Betriebs- und Mietnebenkosten.

Wohnungsneubau und Flächenentwicklung

Ziel der künftigen Wohnungsmarktentwicklung der Stadt Waren (Müritz) ist die Ausweisung von Wohnbauflächen und die Schaffung von Potenzialflächen, um den Fortzug und damit einer räumlichen Segregation entgegenzuwirken. Wichtig ist der Stadt Waren (Müritz) dabei:

- die Sicherung von Grund und Boden für die Stadt
- eine schnelle Bereitstellung von erschlossenem Wohnbauland und
- die Schaffung eines differenzierten Angebotes für alle Nachfragegruppen zu angemessenen Konditionen. Das gilt in gleichem Maße für Wohnungsneubau und für Sanierung und Umbau der Bestandsgebäude.

Zusammenfassend kann eingeschätzt werden, dass sich die Stadt Waren (Müritz) mit ihrer geplanten Wohnungsmarktentwicklung als attraktiver Wohnstandort behaupten kann.

⁵ <https://atlas.immobilienscout24.de/orte/deutschland/mecklenburg-vorpommern/mueritz-kreis/waren-mueritz>

6.3 Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung

6.3.1 Arbeitslosigkeit, Erwerbstätigkeit und Pendlerverflechtungen

Entwicklung der Arbeitslosigkeit

Per 31.12.2022 gab es in Waren (Müritz) 848 Arbeitslose, das entspricht einer Arbeitslosenquote von 7,0 %, gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren. Gegenüber dem Vorjahr stieg die Arbeitslosigkeit leicht an. Die höchsten Arbeitslosenquoten im Vergleich der Stadtteile weisen Waren West und Papenberg auf.

Abbildung 74: Entwicklung der Arbeitslosigkeit

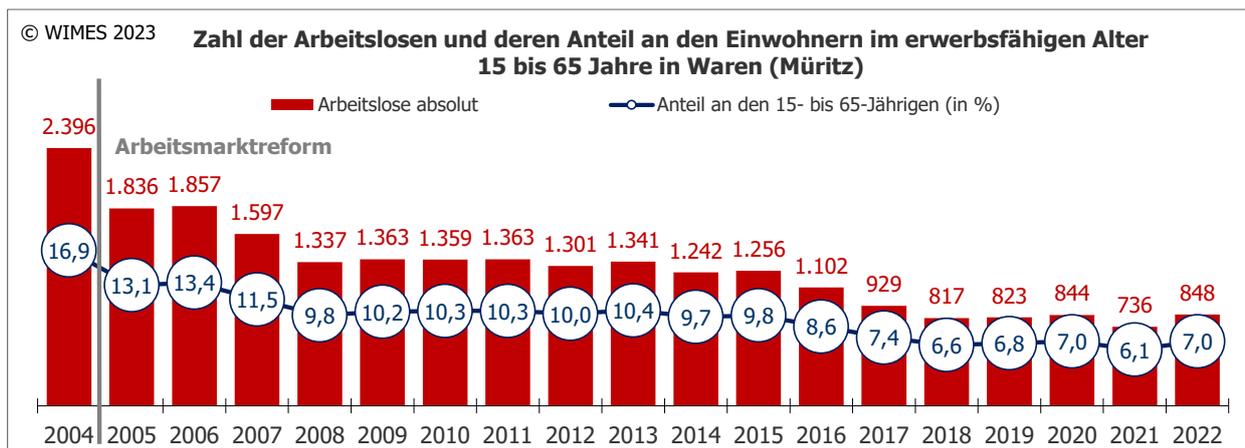
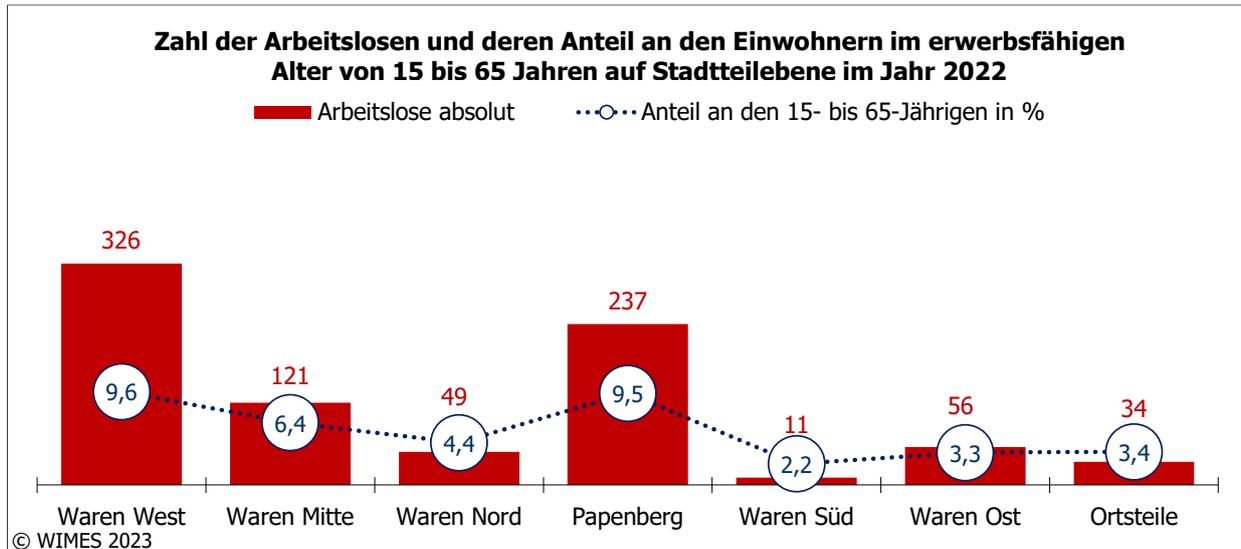


Tabelle 16: Arbeitslose nach Stadtteilen – absolut sowie in % (ausgewählte Jahre)

Stadtteil	Entwicklung der Arbeitslosigkeit - absolut										Entwicklung	
	2004	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	absolut	in %
Waren West	839	472	435	398	339	301	304	317	270	326	-718	-85,6
Waren Mitte	275	163	157	146	122	109	110	127	99	121	-226	-82,2
Waren Nord	135	90	84	59	70	41	43	50	52	49	102	75,6
Papenberg	700	412	422	371	290	277	276	268	225	237	-689	-98,4
Waren Süd	47	29	20	19	13	12	14	8	9	11	9	19,1
Waren Ost	244	113	81	67	54	43	44	49	48	56	-210	-86,1
Ortsteile	130	68	49	39	39	30	32	25	33	34	718	552,3
gesamt	2.396	1.359	1.256	1.102	929	817	823	844	736	848	-2.382	-99,4
ohne Zuordnung		26	12	8	3	2	4	0	0	0	14	

Stadtteil	Arbeitslosenquote (gemessen an den 15- bis 65-Jährigen) in %										Entwicklung in %-Punkten
	2004	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
Waren West	18,9	12,7	12,3	11,1	9,6	8,6	8,9	9,2	7,9	9,6	-9,3
Waren Mitte	13,8	8,3	7,6	7,1	6,2	5,7	5,8	6,8	5,3	6,4	-7,4
Waren Nord	14,0	9,1	8,2	5,4	6,3	3,7	3,8	4,3	4,6	4,4	-9,7
Papenberg	24,5	14,3	15,1	13,6	10,9	10,6	10,8	10,8	9,2	9,5	-15,1
Waren Süd	8,5	5,7	4,2	4,0	2,7	2,5	2,9	1,7	1,8	2,2	-6,3
Waren Ost	11,5	5,9	4,6	3,9	3,2	2,6	2,8	3,1	2,9	3,3	-8,2
Ortsteile	10,0	5,7	4,2	3,5	3,6	2,8	3,1	2,4	3,3	3,4	-6,6
gesamt	16,9	10,3	9,8	8,6	7,4	6,6	6,8	7,0	6,1	7,0	-9,8

Abbildung 75: Arbeitslosigkeit nach Stadtteilen im Jahr 2022



Im Jahr 2022 waren 378 Frauen und 470 Männer arbeitslos. Die Frauenarbeitslosenquote lag bei 6,2% und die Männerarbeitslosenquote bei 7,8% (gemessen an der Altersgruppe der 15- bis 65-jährigen Frauen bzw. Männer).

Von den 848 Arbeitslosen im Jahr 2022 erhielten 56,7 % (481 Personen) Leistungen nach dem SGB II, also das sog. Hartz IV. Besonders hoch fiel der Anteil der Arbeitslosen nach SGB II im innerstädtischen Vergleich in Papenberg mit 67,1 % aus. Auch in Waren West war der Anteil der Arbeitslosen nach SGB II mit 59,5 % höher als der gesamtstädtische Durchschnitt.

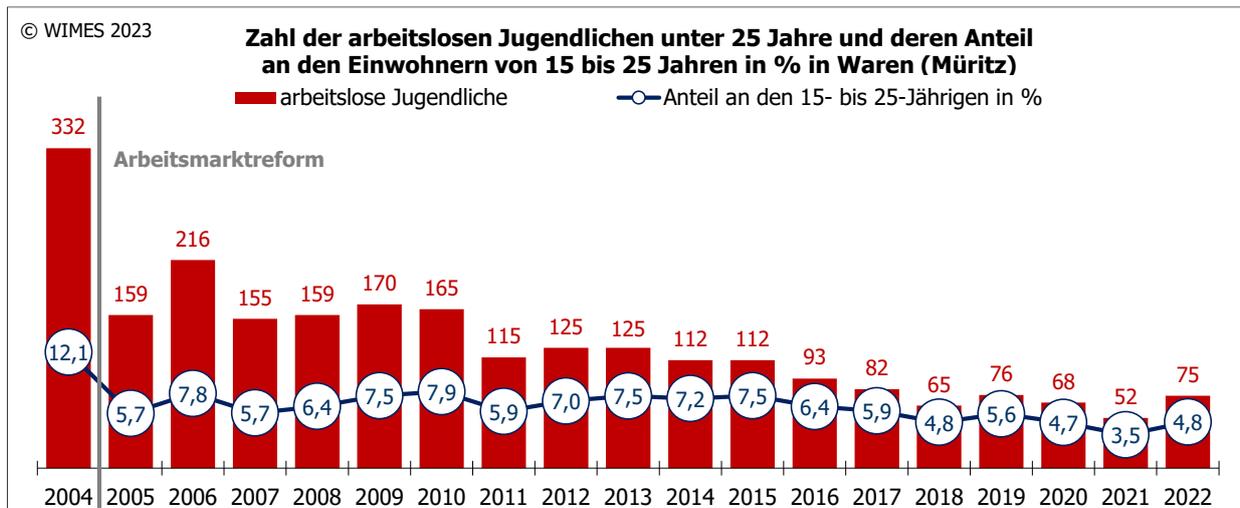
Tabelle 17: Arbeitslose nach SGB II und SGB III im Jahr 2022

Stadtteil	Arbeitslose gesamt	SGB II		SGB III	
		absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %
Waren West	326	194	59,5	132	40,5
Waren Mitte	121	46	38,0	75	62,0
Waren Nord	49	27	55,1	22	44,9
Papenberg	237	159	67,1	78	32,9
Waren Süd	11	5	45,5	6	54,5
Waren Ost	56	22	39,3	34	60,7
Ortsteile	34	17	50,0	17	50,0
gesamt	848	481	56,7	367	43,3
ohne Zuordnung	14	11		3	

Im Jahr 2022 gab es in Waren (Müritz) 75 Arbeitslose unter 25 Jahre, das sind 8,8 % aller Arbeitslosen. Gemessen an den Einwohnern von 15 bis 25 Jahren lag die Jugendarbeitslosigkeit bei 4,8 %. Hierbei ist jedoch zu beachten, wer im Jugendalter noch nicht gearbeitet hat, kann auch nicht arbeitslos werden.

Wenn Jugendliche aufgrund schlechter oder fehlender Schulabschlüsse nicht berufsausbildungsfähig sind und berufsfördernde Maßnahmen ohne Erfolg bleiben, zählen diese Jugendlichen zu den „Nichtberufsfähigen“ und erhalten andere soziale Leistungen, zählen aber nicht zu den Arbeitslosen. Auch Geflüchtete werden in der Arbeitsmarktstatistik nicht berücksichtigt.

Abbildung 76: Entwicklung der Jugendarbeitslosigkeit



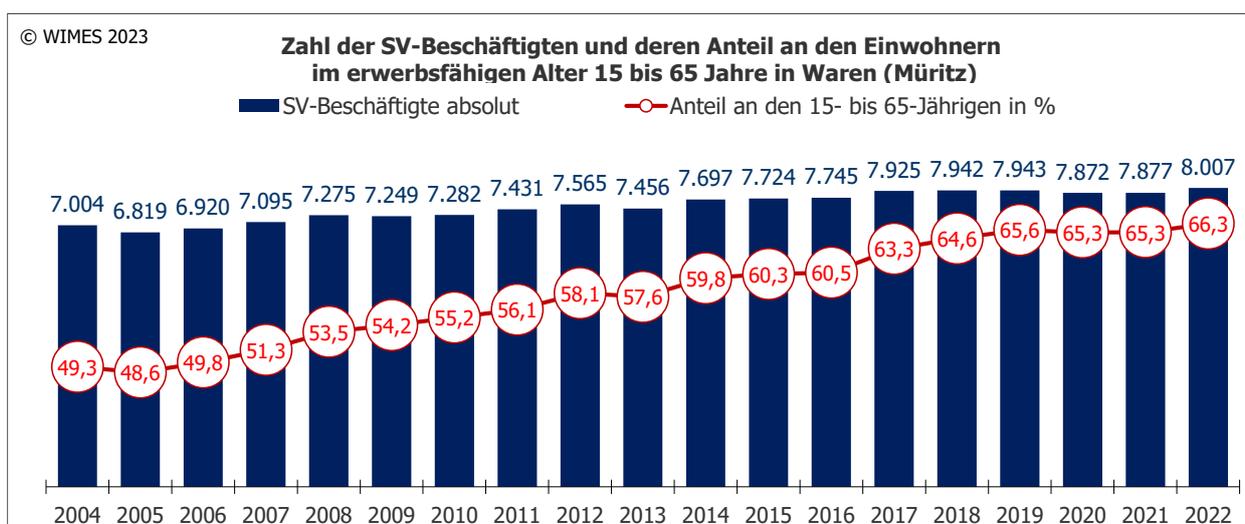
Insgesamt gibt die Arbeitslosenstatistik der Bundesagentur für Arbeit nicht das eigentliche Bild der Erwerbslosen wieder, denn auch Personen die zwar Leistungsbezieher sind und sich in Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen oder in Weiterbildungsmaßnahmen befinden sowie Arbeitslose, die 58 Jahre alt sind, 1-€-Jobber u.a. werden nicht in der Arbeitslosenstatistik geführt.

Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SV-Beschäftigte)

Im Jahr 2022 waren 8.007 Personen SV-Beschäftigte mit Wohnort in Waren (Müritz), das entspricht einer SV-Beschäftigtenquote von 66,3 %, an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren. Eine Auswertung der SV-Beschäftigung nach Nationalität ergab, dass die SV-Beschäftigtenquote bei der Bevölkerung mit deutscher Staatsbürgerschaft bei 67,6 % im Jahr 2022 lag und mit ausländischer Staatsbürgerschaft bei 51,3 %.

Gegenüber dem Basisjahr 2004 ist die SV-Beschäftigtenquote um 17 Prozentpunkte gestiegen. Die Zahl der SV-Beschäftigten hat sich von 2004 zu 2022 um 1.003 Personen erhöht, trotz Rückgang der Einwohnerzahl im erwerbsfähigen Alter (-2.145 Personen).

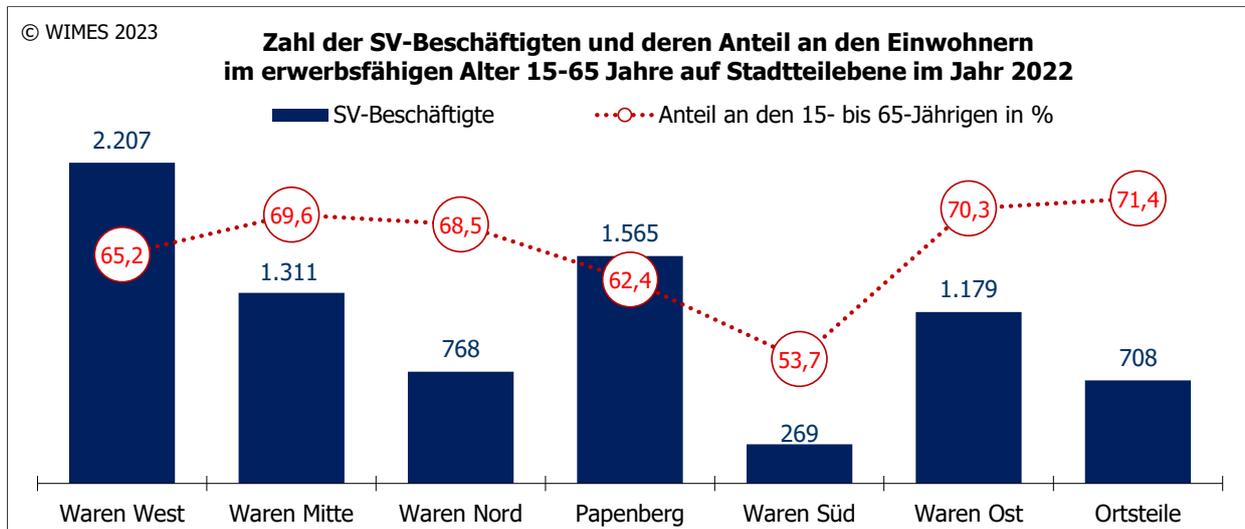
Abbildung 77: Entwicklung der SV-Beschäftigung



Entsprechend der überdurchschnittlich hohen Arbeitslosenquoten in Waren West und im Stadtteil Papenberg fielen die SV-Beschäftigtenquote hier unterdurchschnittlich aus. Insbesondere im Stadtteil Papenberg bezieht ein hoher Teil der Bevölkerung zur Sicherung des Lebensunterhaltes soziale Leistungen, dementsprechend ist hier auch eine Nachfrage nach sozialem Wohnraum hoch.

In Waren Ost lag die SV-Beschäftigtenquote hingegen bei 70,3 % und in Summe der Ortsteile sogar bei 71,4 %.

Abbildung 78: SV-Beschäftigung nach Stadtteilen

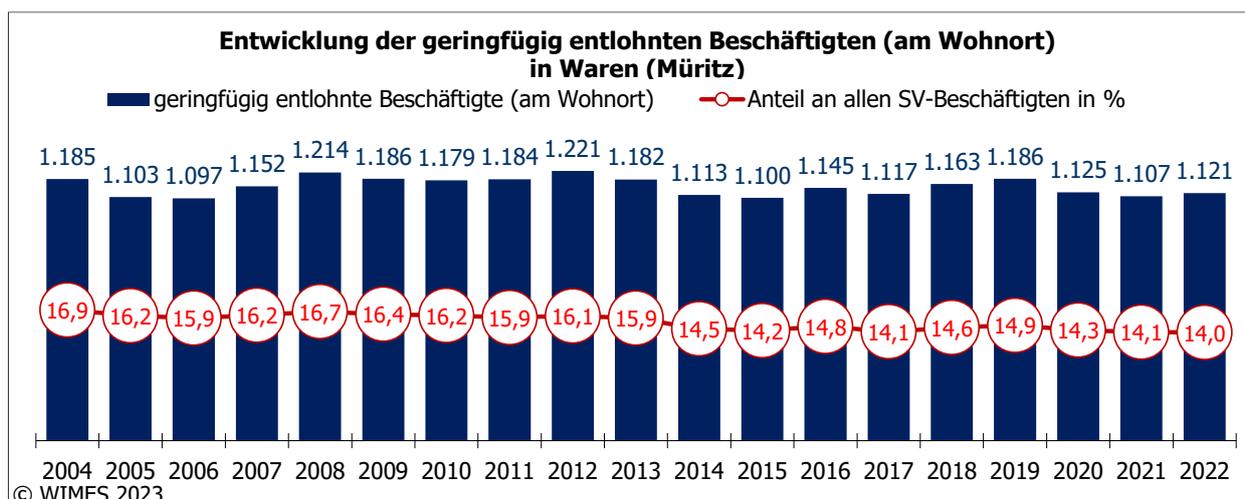


Im Vergleich der Geschlechter ergab sich bei den SV-Beschäftigten am Wohnort im Jahr 2022 eine höhere Beschäftigungsquote bei den Frauen. Gemessen am erwerbsfähigen Alter 15 bis 65 Jahre waren 65,6 % der Männer SV-Beschäftigte und 67,1 % der Frauen.

Im Jahr 2022 gab es in Waren (Müritz) 1.121 geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Wohnort). Eine geringfügig entlohnte Beschäftigung (GeB) liegt dann vor, wenn das regelmäßige monatliche Arbeitsentgelt 450 € nicht übersteigt (von April 2003 bis Dezember 2012 lag die Obergrenze bei 400 €).

Der Umfang der wöchentlichen Arbeitszeit ist dabei unerheblich (bis März 2003 war die wöchentliche Stundenzahl der Beschäftigung gesetzlich auf weniger als 15 Stunden begrenzt). Gemessen an allen SV-Beschäftigten lag der Anteil der geringfügig entlohnten Beschäftigten bei 14,0 %.

Abbildung 79: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Wohnort)

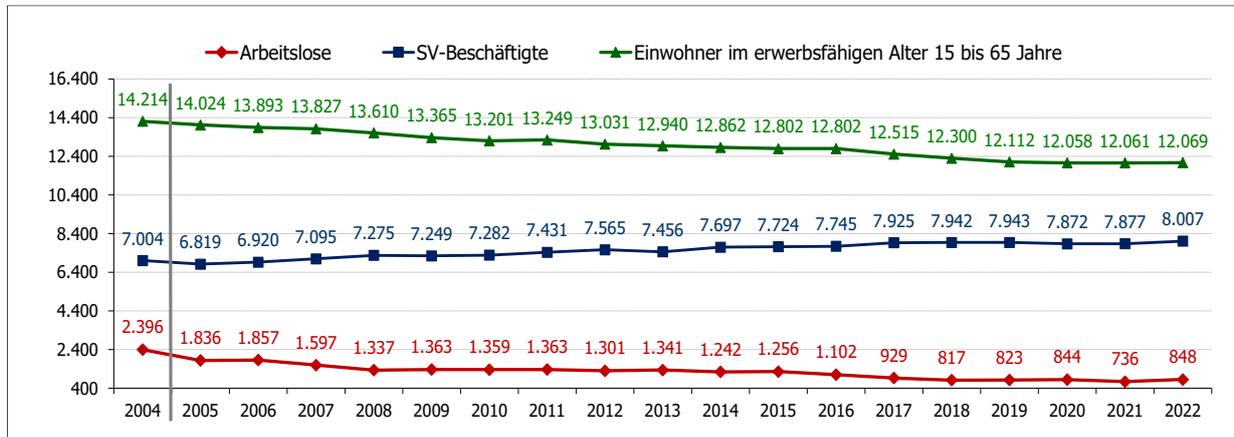


Die Zahl der 1.121 geringfügig entlohnten Beschäftigten setzte sich zusammen aus 712 ausschließlich geringfügig Beschäftigten (63,5 %), d. h. als Hauptbeschäftigung und 409 geringfügig Beschäftigten im Nebenjob (36,5 %). Die Zahl derjenigen, die zu ihrem Hauptjob noch einen Nebenjob auf geringfügig entlohnter Basis ausüben, nimmt zu.

Zusammenfassung Arbeitslosigkeit und SV-Beschäftigung am Wohnort

Die folgende Abbildung zeigt, dass trotz des Rückgangs der Zahl der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren die Zahl der SV-Beschäftigten seit der Arbeitsmarktreform Hartz IV stetig angestiegen ist und die Arbeitslosenzahlen rückläufig sind.

Abbildung 80: SV-Beschäftigte, Arbeitslose und Zahl der Einwohner im erwerbsfähigen Alter



Erwerbstätige insgesamt

Zu den Erwerbstätigen gehören neben den SV-Beschäftigten die Selbstständigen, mithelfende Familienangehörige, freiberuflich Tätige, Beamte sowie die Soldaten. Die Erwerbstätigenberechnung beruht auf Daten des Mikrozensus.

Im Jahr 2022 lag die Zahl der Erwerbstätigen in Waren (Müritz) insgesamt bei 10.556 Personen. Die Zahl der Erwerbstätigen setzt sich zusammen aus den SV-Beschäftigten am Wohnort und den Selbstständigen, freiberuflich Tätigen, Beamten etc. Von allen Erwerbstätigen waren im Jahr 2022 insgesamt 8.007 Personen SV-Beschäftigte und 2.549 Personen waren Selbstständige, Freiberufler, Beamte etc.

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 2022 bei 87,4 % und setzt sich zusammen aus der SV-Beschäftigtenquote von 66,3 % und der Quote der Selbstständigen, Freiberufler etc. von 21,1 %. Weitere 7,0 % der Einwohner von 15 bis 65 Jahren zählen zur Arbeitslosenstatistik. Die verbleibenden 5,6 % der Einwohner im Alter von 15 bis 65 Jahren sind Schüler, Vorruehständler etc.

Tabelle 18: Status der Einwohner im erwerbsfähigen Alter im Jahr 2022

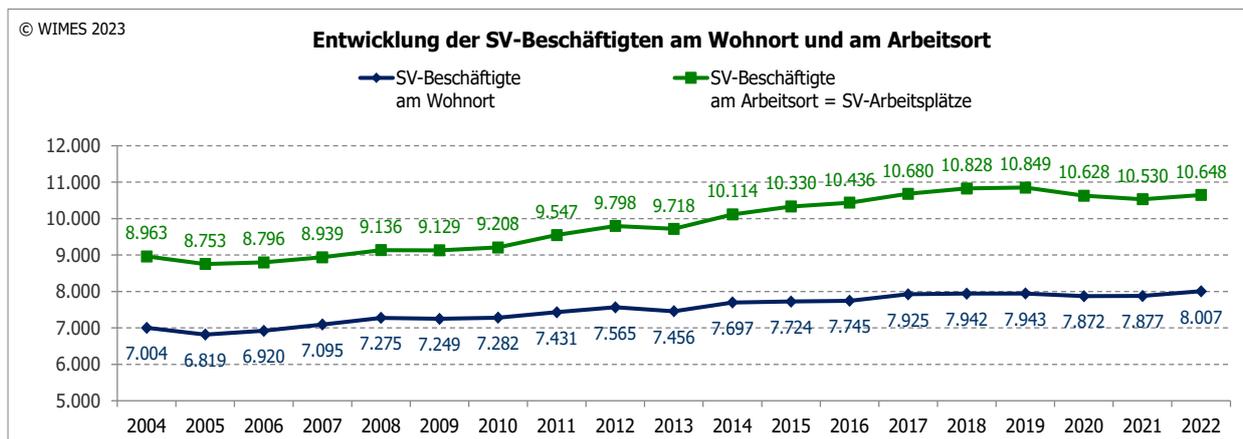
	absolut	Anteil an den 15- bis 65-Jährigen in %
Einwohner im erwerbsfähigen Alter 15-65 Jahre	12.069	100,0
davon: SV-Beschäftigte am Wohnort	8.007	66,3
Selbstständige, Beamte etc.	2.549	21,1
Arbeitslose	848	7,0
Studenten, Auszubildende, Schüler etc.*	665	5,5

*Schul-/Ausbildungsabbrecher, Hausfrauen, Vorruehständler, Arbeitslose über 58 Jahre, die länger als ein Jahr arbeitslos sind und ohne Aussicht auf Aufnahme einer Beschäftigung

SV-Beschäftigte mit Arbeitsort (SV-Arbeitsplätze)

Die Zahl der SV-Arbeitsplätze in Waren (Müritz) entspricht der Zahl der SV-Beschäftigten am Arbeitsort (Wohnort der Arbeitnehmer ist unbestimmt). Diese Arbeitsplätze können mit SV-Beschäftigten, die in Waren (Müritz) wohnen, besetzt sein oder mit SV-Beschäftigten, die von außerhalb kommen. Die Zahl der SV-Arbeitsplätze nahm von 2004 bis 2022 um 18,8 % zu (+1.685 Arbeitsplätze).

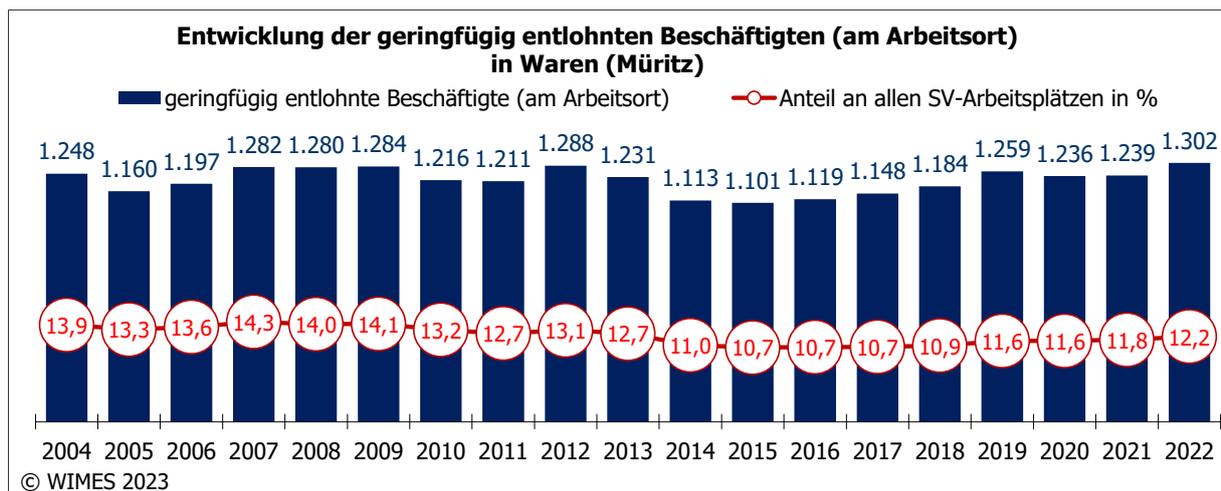
Abbildung 81: SV-Beschäftigte am Wohn- sowie Arbeitsort Waren (Müritz)



Von den 10.648 SV-Arbeitsplätzen in der Stadt Waren (Müritz) waren 1.302 geringfügig bezahlte Arbeitsplätze, das entspricht einem Anteil von 12,2 % an allen SV-Arbeitsplätzen. Im Vergleich zu größeren Städten zeigt sich bisher eine etwas höhere Qualität der Arbeitsplätze in der Stadt Waren (Müritz). So z.B. liegen diese Anteile in Rostock und Stralsund bei über 16 %.

Die geringfügig entlohnten Arbeitsplätze waren mit 845 Personen (64,9 %) belegt, die ausschließlich im geringfügig entlohnten Sektor beschäftigt sind, und 457 Personen (35,1 %) mit einem Nebenjob.

Abbildung 82: Geringfügig entlohnte Beschäftigte am Arbeitsort Waren (Müritz)

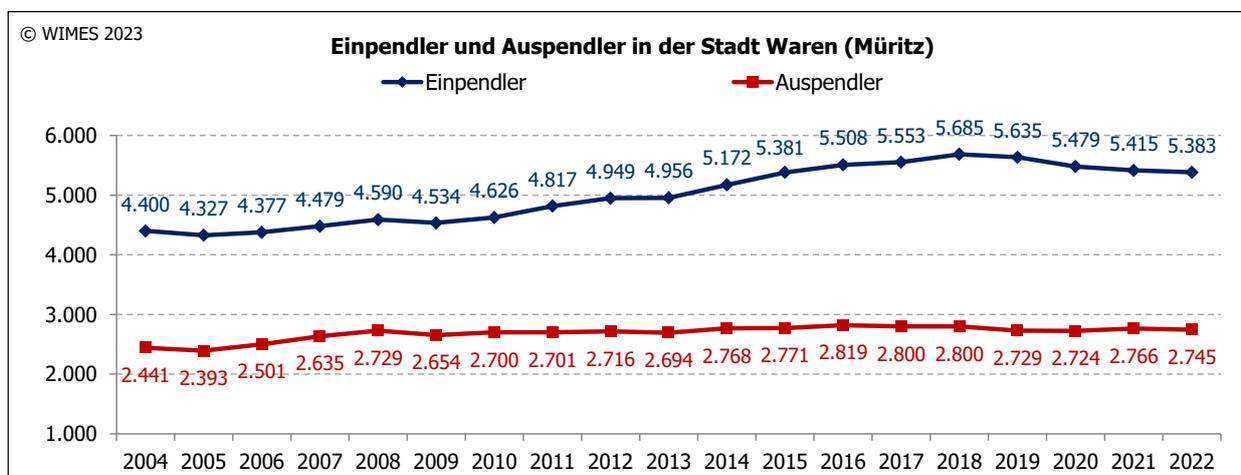


Pendlerverflechtungen

Im Hinblick auf die sozialversicherungspflichtig beschäftigten Personen ist neben ihrer absoluten Zahl auch das Pendlerverhalten sehr wichtig. SV-Beschäftigte, die außerhalb der Stadt Waren (Müritz) wohnen sind Einpendler. SV-Beschäftigte mit Wohnort Waren (Müritz), die außerhalb ihres Wohnortes arbeiten sind Auspendler. Unter Pendler versteht man somit SV-Beschäftigte, deren Arbeitsort nicht die Gemeinde ihres Hauptwohnsitzes ist. Nur wenn Wohn- und Arbeitsort gleich sind, spricht man nicht von Pendler.

Im Betrachtungszeitraum seit 2004 lag die Zahl der Einpendler in die Stadt Waren (Müritz) stets deutlich über der der Auspendler, damit waren Einpendlerüberschüsse zu verzeichnen. Die Zahl der Einpendler nach Waren (Müritz) lag im Jahr 2022 bei 5.383 Personen, diesen standen nur 2.745 Auspendler gegenüber. Der Pendlersaldo lag bei +2.638 Personen.

Abbildung 83: Sozialversicherungspflichtige Ein- und Auspendler in Waren (Müritz)



Von den 5.383 Einpendlern nach Waren (Müritz) im Jahr 2022 stammte der überwiegende Teil zu 79,0 % aus dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte. Weitere 5,5 % der Einpendler hatten ihren Wohnort im Landkreis Rostock. Bei den 2.745 Auspendlern hatten 60,0 % als Zielort den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte. Weitere 25,0 % der SV-Beschäftigten mit Wohnort Waren (Müritz) pendelten zum Arbeiten über die Landesgrenze von Mecklenburg-Vorpommern aus.

Abbildung 84: Schemadarstellung zum Pendlerverhalten Waren (Müritz) im Jahr 2022

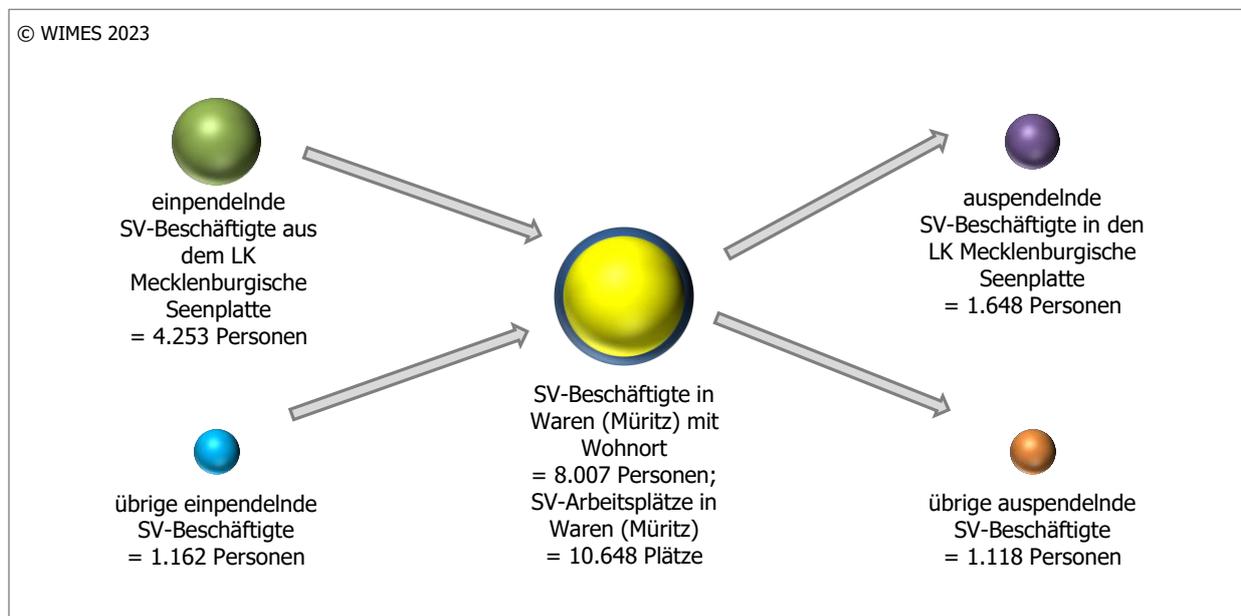
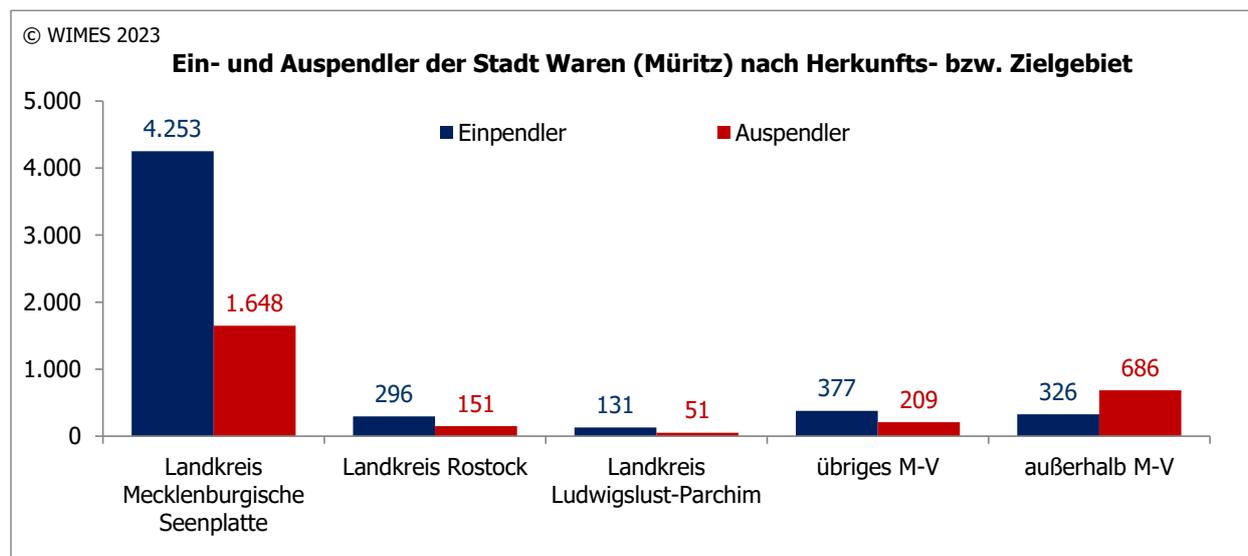


Tabelle 19: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet im Jahr 2022

		Einpendler		Auspendler		Pendler-saldo
		absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %	
Mecklenburg- Vorpommern	Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	4.253	79,0	1.648	60,0	2.605
	Landkreis Rostock	296	5,5	151	5,5	145
	Landkreis Ludwigslust-Parchim	131	2,4	51	1,9	80
	Landkreis Vorpommern-Greifswald	115	2,1	36	1,3	79
	Hansestadt Rostock	115	2,1	111	4,0	4
	Landkreis Nordwestmecklenburg	46	0,9	6	0,2	40
	Landkreis Vorpommern-Rügen	49	0,9	20	0,7	29
	Landeshauptstadt Schwerin	52	1,0	36	1,3	16
Brandenburg		106	2,0	94	3,4	12
Berlin		64	1,2	185	6,7	-121
Schleswig-Holstein		17	0,3	60	2,2	-43
Niedersachsen		18	0,3	41	1,5	-23
Hamburg		17	0,3	58	2,1	-41
übrige Bundesländer/Ausland		104	1,9	248	9,0	-144
Gesamt		5.383	100,0	2.745	100,0	2.638

Die Gegenüberstellung der Ein- und Auspendler nach dem Herkunfts- bzw. Zielgebiet zeigt für den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte einen deutlichen Einpendlerüberschuss von 2.605 Personen. Durch die hohe Zahl der Einpendler wird die besondere wirtschaftliche Position der Stadt für das Umland deutlich.

Abbildung 85: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet im Jahr 2022 im Vergleich

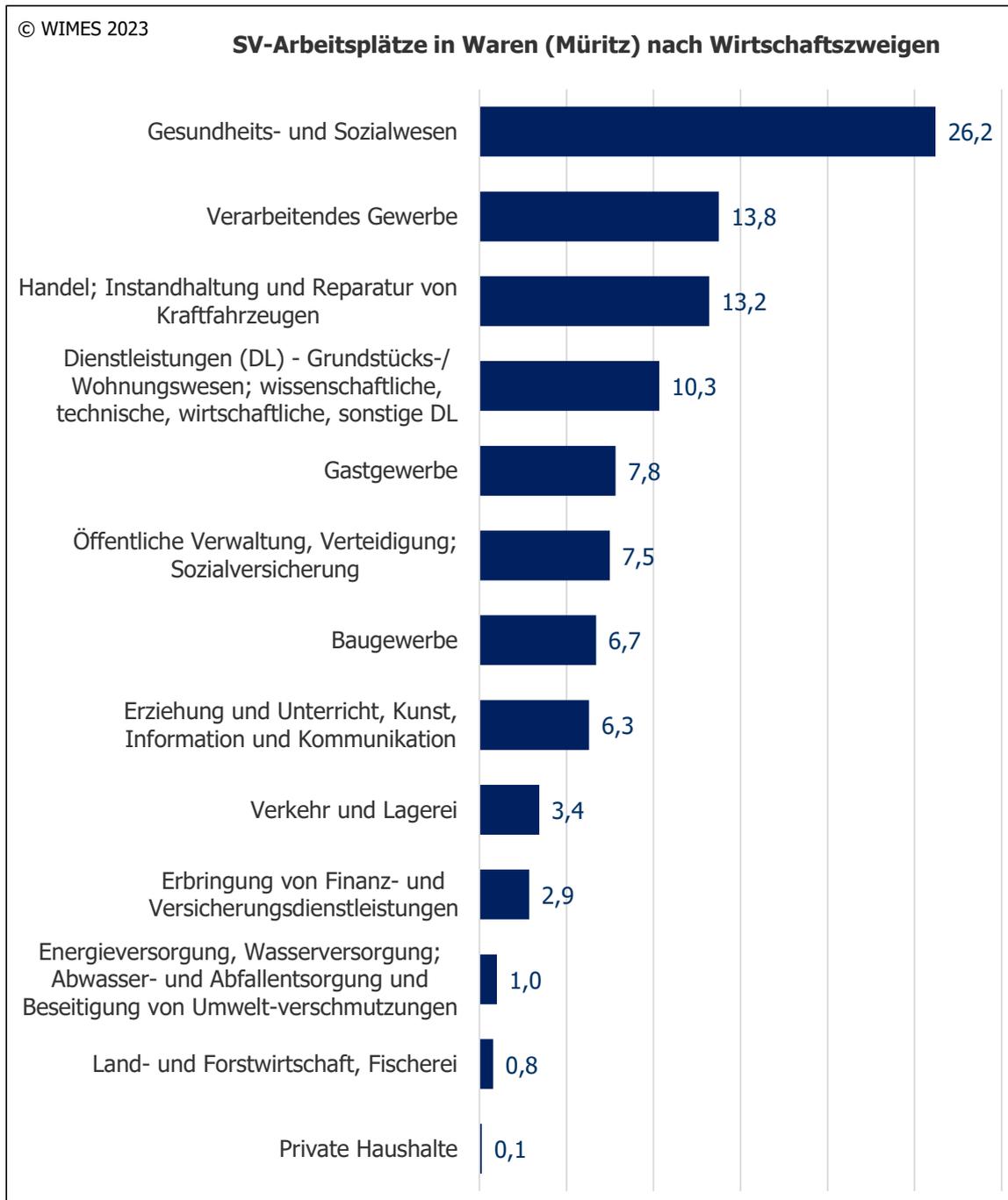


Beachte: Bei der Auswertung der Pendlerdaten handelt es sich ausschließlich um sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, das heißt, zu dieser Pendlergröße sind noch einmal ca. 15 bis 20 % Nicht-SV-Beschäftigte (Selbstständige, Beamte, etc.) hinzuzuzählen, die ebenfalls ein- bzw. auspendeln. Pendler nutzen die Infrastruktur der Stadt Waren (Müritz), besonders die Verkehrsinfrastruktur, aber auch die Sport- und Freizeiteinrichtungen. Für die Einzelhandelsentwicklung bedeutet dies, deutlich höhere Potenziale für Streuumsätze durch die Pendler. Diese Potenzialreserve wird für Waren (Müritz) aufgrund der hohen Pendlerverflechtungen auf ca. 15 % des vorhandenen Nachfragepotenzials im Marktgebiet der Stadt geschätzt.

SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen

Die meisten SV-Arbeitsplätze in Waren (Müritz) entfielen im Jahr 2022 mit einem Anteil von 26,2 % auf den Wirtschaftszweig Gesundheits- und Sozialwesen. In Waren (Müritz) befinden sich das „MediClin Müritz Klinikum“, die Rehaklinik „AHG Klinik Waren“ und das Kurzentrum. Zu berücksichtigen sind hierbei auch Arbeitsplätze in den diversen Pflege- und Betreuungseinrichtungen für die ältere Bevölkerung in Waren (Müritz). Der zweitgrößte Wirtschaftszweig ist das Verarbeitende Gewerbe mit einem Anteil von 13,8 %, gefolgt von Handel bzw. die Instandsetzung und Reparatur von Kraftfahrzeugen mit 13,2 %.

Abbildung 86: SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen



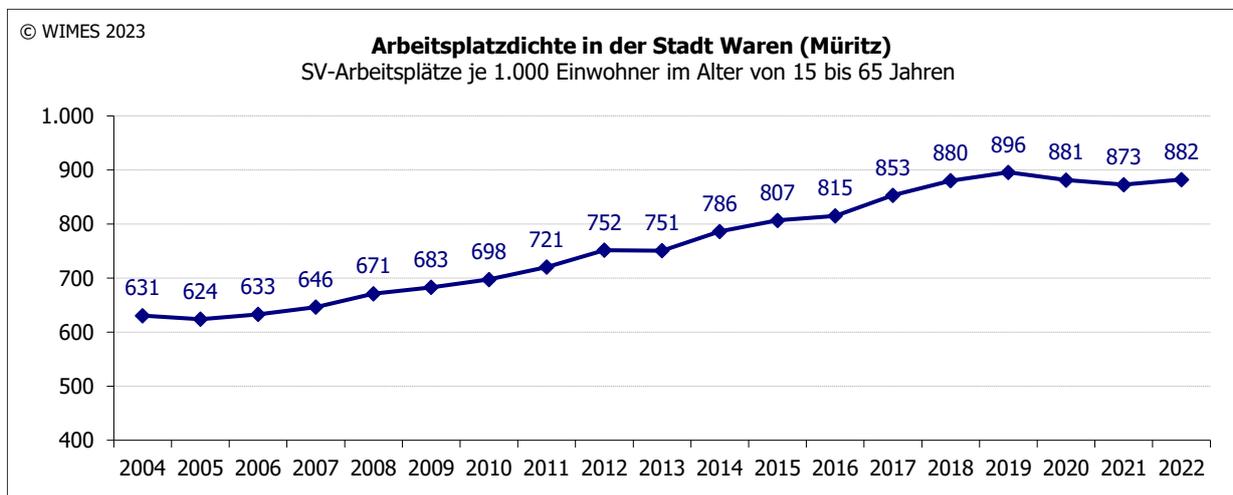
Arbeitsplatzdichte

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

Im Jahr 2022 gab es in Waren (Müritz) 10.648 Arbeitsplätze. Gemessen an den Einwohnern im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren entsprach das einer SV-Arbeitsplatzdichte von 882 Arbeitsplätzen je 1.000 Personen im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren, dies ist ein sehr guter Wert. So z.B. lag die SV-Arbeitsplatzdichte in der Hansestadt Rostock im Jahr 2022 bei 708 Arbeitsplätzen je 1.000 Einwohner im Alter von 15 bis 65 Jahren.

Der erhebliche Anstieg der Arbeitsplatzdichte in der Stadt Waren (Müritz) im Betrachtungszeitraum seit 2004 verdeutlicht auch die zunehmende Bedeutung der Stadt als Arbeitsort für das Umland. Damit das so bleibt, müssen die vorhandenen Gewerbeflächen erhalten bleiben und auch zukünftig sind Gewerbeflächen vorzuhalten, d.h. die Potenzialflächen für Gewerbeansiedlungen, die in der Stadt noch vorhanden sind, müssen auch erhalten bleiben.

Abbildung 87: Entwicklung der SV-Arbeitsplatzdichte



6.3.2 Gewerbeflächenentwicklung⁶

Die Gewerbeflächenansiedlung auf der grünen Wiese, die Revitalisierung der brachliegenden Industrie- und Gewerbeflächen sowie die Sanierung der Innenstadt aber auch angrenzender Stadtteile und nicht zuletzt die Fremdenverkehrsentwicklung sind das Rückgrat der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Waren (Müritz). Daher liegt ein Schwergewicht in der planerischen Vorbereitung und Erschließung der Gewerbegebiete. Aktuell verfügt die Stadt über acht Gewerbegebiete und den Gewerbebestandort „Historische Altstadt“.

1. Gewerbegebiet Waren Ost

Das Gewerbegebiet Waren Ost wurde 1991 bis 1994 neu erschlossen und hat eine Größe von 53 ha, es ist vollständig ausgelastet. Angesiedelt haben sich Einzelhandel und Großhandel, Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen sowie Produktions- und Gewerbebetriebe.

2. Alt-Gewerbegebiet Waren-West

Das Alt-Gewerbegebiet Waren West hat eine Größe von 56 ha. Die Revitalisierung erfolgte 1996 bis 1998. Hier befinden sich Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen. Auch dieses Gewerbegebiet ist zu 100 % ausgelastet.

⁶ Quelle: Stadt Waren (Müritz), Amt für Bau, Umwelt und Wirtschaftsförderung

3. Gewerbegebiet Waren-West

Das Gewerbegebiet Waren West wurde 1997 bis 1999 neu erschlossen und hat eine Größe von 21 ha. Ansässig sind Großhandelsbetriebe sowie Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe. Das Gewerbegebiet ist nahezu ausgelastet.

4. Sondergebiet Waren-West

Das Sondergebiet Waren West wurde 1992 bis 1994 neu erschlossen und ist vollständig ausgelastet. Es hat eine Größe von 10 ha. Hier befinden sich Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Bildungseinrichtungen.

5. Gewerbegebiet Eichholzstraße

Das Gewerbegebiet Eichholzstraße hat eine Größe von 66 ha. Die Revitalisierung erfolgte 2001 bis 2003. Hier befinden sich Einzel- und Großhandel, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe. Das Gewerbegebiet ist nahezu ausgelastet.

6. Gewerbegebiet Waren Nord-West

Das Gewerbegebiet Waren Nord-West hat eine Größe von 9,3 ha. Die Revitalisierung erfolgte 2008 bis 2009. Ansässig sind Industrie- und Dienstleistungsbetriebe. Das Gewerbegebiet ist nahezu ausgelastet.

7 Gewerbepark Rothegrund

Am Stadtrand von Waren (Müritz), direkt an der B 108 gelegen, erstreckt sich der Gewerbepark Rothegrund. Das Planungsgebiet umfasst insgesamt 17 Hektar. Der Ausbau des Areals erfolgt in mehreren Bauabschnitten. Der erste Bauabschnitt des Geländes wurde bereits erfolgreich abgeschlossen. Verschiedene Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen haben sich bereits angesiedelt. Der zweite Bauabschnitt befindet sich in der Erschließung, so dass die Stadt Waren (Müritz) nun im Gewerbepark Rothegrund rund 71.000 Quadratmetern weitere freie Grundstücksflächen anbietet. Die Fertigstellung ist für das Jahr 2024 geplant. Für den Gewerbepark gibt es einen seit 2012 rechtskräftigen Bebauungsplan. Im Bebauungsplan ist eine GE-/GEe-Nutzung ausgewiesen.

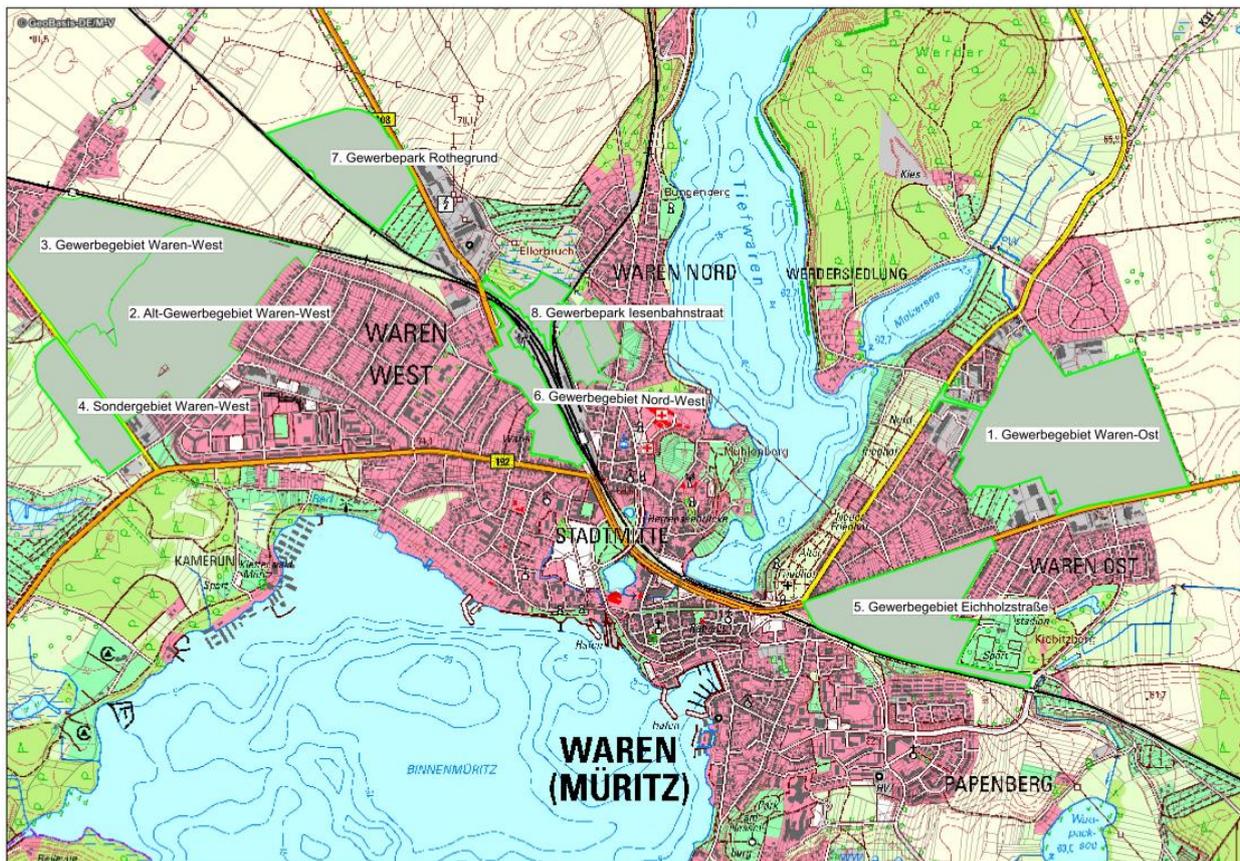


Quelle: Stadt Waren (Müritz)

8. Gewerbepark „Iesenbahnstraat“

Die Stadt Waren (Müritz) bietet im Gewerbepark „Iesenbahnstraat“ 4 freie Grundstücke in Größen von 1.000 bis 5.000 Quadratmetern an. Das gesamte Gelände ist voll erschlossen, die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Waren (Müritz). Das Areal befindet sich im Nord-Westen unweit vom Bahnhof der Stadt auf dem ehemaligen Bahnhofsbetriebsgelände. Es liegt nördlich der Gleise der Bahnstrecke Berlin – Rostock. Der Standort wurde revitalisiert. Die Anbindung erfolgt über die B 108. Für den Gewerbepark gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan. In diesem ist eine GE-/GEE-Nutzung ausgewiesen. Die Erschließung wurde mit Mitteln des Landes Mecklenburg-Vorpommern gefördert. Die maritime Anbindung mit dem Stadthafen unmittelbar am historischen Stadtkern, die Uferpromenaden, die belebten Flanier- und Einkaufsstraßen der historischen Altstadt mit vielfältigen Gaststätten und Lokalen prägen das besondere Flair.

Karte 6: Gewerbegebiete



Gewerbestandort „Historische Altstadt“



Die „Historische Altstadt“ mit der maritimen Anbindung an den Stadthafen, unmittelbar am Stadtkern, den Uferpromenaden, den belebten Gässchen und den verschiedensten Lokalen, prägen das besondere Flair. Neben der Wohnnutzung in gibt es aktuell 105 Einzelhandelsgeschäfte mit 10.125 m² Verkaufsraumfläche sowie 64 gastronomische Einrichtungen, Hotels, Pensionen und zahlreiche touristische bzw. personenbezogene/wirtschaftliche Dienstleistungsunternehmen in der Altstadt.

Die hohe Auslastung der Gewerbegebiete und die Entwicklung des vorgesehenen Reservestandes zeugen von einer prosperierenden wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Waren (Müritz).

Gewerbesteuerhebesatz

Die Gewerbesteuer zählt zu den wichtigsten Einnahmen der Städte und Gemeinden. Sie ist neben der Grundsteuer die einzige Steuer, die von den Gemeinden direkt eingezogen wird. Daher haben die Gemeinden das Recht, die Höhe der Abgaben für Gewerbebetriebe im Gemeindegebiet selbst festzulegen. Dies geschieht über die Festsetzung des Gewerbesteuerhebesatzes, der von den Gemeinden individuell festgelegt werden kann. Der Gewerbesteuerhebesatz wird in Prozent gemessen.

Der Gewerbesteuerhebesatz ist eines von vielen Entscheidungskriterien bei der Ansiedlung von Unternehmen. Ein niedriger Hebesatz dient zwar oftmals als Anreiz zur Ansiedlung, ist aber für die Gemeinde mit niedrigeren Steuereinnahmen verbunden. Zumeist ist der Hebesatz in Städten auch aufgrund der besseren verkehrlichen Infrastruktur und Anbindung höher als im Umland.

Der Gewerbesteuerhebesatz hat sich in Waren (Müritz) von 2017 zu 2018 leicht erhöht, in den Jahren von 2018 bis 2022 lag der Gewerbesteuerhebesatz unverändert bei 320 %. Dies ist im Vergleich zu umliegenden Gemeinden und weiteren Städten im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte immer noch ein niedriger Wert. So lag auch der Durchschnitt des Landkreises bei 383 % und damit über dem Hebesatz in Waren (Müritz). Deutlich wird der niedrige Hebesatz auch gegenüber den größeren Städten im Bundesland wie Rostock, Wismar und Stralsund.

Die Stadt Waren (Müritz) kann als Wirtschaftsstandort gute Bedingungen vorweisen. Regionale und überregionale Bildungs- und Berufsausbildungsmöglichkeiten runden die Standortqualität ab. Aufgrund der guten Standortfaktoren könnte der Gewerbesteuerhebesatz in Waren (Müritz) auch angehoben werden.

Tabelle 20: Gewerbesteuerhebesatz im Vergleich

Gewerbesteuerhebesatz in %								
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Waren (Müritz)	300	300	300	320	320	320	320	320
Röbel/Müritz	300	380	380	380	380	380	380	380
Jabel	319	380	380	380	380	380	350	380
Klink	350	350	350	350	350	350	380	380
Göhren-Lebbin	400	400	400	400	400	400	400	350
Malchow	400	400	400	400	400	400	400	400
Neubrandenburg	440	440	440	440	440	440	440	440
Durchschnitt LK MSE	353	368	369	375	376	376	381	383
Rostock	465	465	465	465	465	465	465	465
Wismar	430	450	450	450	450	450	450	450
Stralsund	420	445	445	445	445	445	445	445
Durchschnitt M-V	365	369	370	380	382	382	388	390

6.3.3 Einzelhandelsentwicklung

Das erste Einzelhandelsgutachten wurde bereits 1999 durch die BBE Unternehmensberatung GmbH München erarbeitet. Im Mittelpunkt standen die Entwicklung des Altstadtbereiches. Untersucht und bewertet wurde auch die Situation und zukünftige Entwicklung der Nahversorgungsstandorte in den Wohngebieten sowie der peripheren Standorte für großflächigen Einzelhandel.

Im Jahr 2007 erfolgte die 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes und die Erarbeitung eines Zentrenkonzeptes. Das Zentrenkonzept folgt dem Prinzip einer räumlich-funktionalen Aufgabenteilung zwischen den zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentrum und Wohngebietszentren) und den Ergänzungsstandorten (solitäre Nahversorgungsstandorte und periphere Einkaufszentren).

Zwischenzeitlich haben sich die Rahmendaten für die Entwicklung des Einzelhandels in Deutschland geändert. Die Bedeutung des Online-Handels hat sprunghaft zugenommen, dieser machte vor der Corona-Pandemie ca. 10 % des Einzelhandelsumsatzes aus, mittlerweile sind es fast 20 %.

Bei einem insgesamt nur begrenzt wachsenden Gesamtmarkt bedeutet dies eine deutliche Verdrängung zu Lasten der innenstadtrelevanten Sortimente. Laut DIW Köln setzten sich parallel zur Entwicklung des Online-Handels in nahezu allen Städten deutliche Frequenzrückgänge fort. Es findet aber keine reine Verlagerung von stationären zu Online-Umsätzen statt. Vielmehr bestehen vielfältige Wechselwirkungen im Informations- und Kaufverhalten der Konsumenten. Der traditionelle Handelskäufer, der nur stationär einkauft, stirbt langfristig aus. Diese Entwicklung stellt den traditionellen Handel vor große Herausforderungen.

Trotz aller Zuwachsraten wird der Online-Handel den stationären Handel auch zukünftig nicht ersetzen können. Der stationäre Einzelhandel sollte sich dem Online-Handel aber nicht verschließen. Einkaufsmotive, wie die persönliche Beratung, das Aus- bzw. Anprobieren der Produkte, haben bei den Kunden weiterhin einen hohen Stellenwert. Der stationäre Einzelhandel kann auch von Online-Handel profitieren, z. B. eigene Onlineshops oder Onlinemarktplätze bei den Onlineanbietern, wie z.B. eBay oder Amazon. Dadurch bleibt auch stationären Einzelhandel ein nicht unwesentlicher, einzelhandelsrelevanter Umsatzanteil erhalten.

Anlässlich der veränderten Rahmenbedingungen für den Einzelhandel hat Stadt die Waren (Müritz) im Jahr 2023 die CIMA Beratung + Management GmbH mit der 2. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes beauftragt.

Zentraler Versorgungsbereich ist das Hauptzentrum Altstadt. Mit 10.125 m² befinden sich nur rd. 16,5 % der Warener Verkaufsflächen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptzentrum Altstadt“. Bei der Anzahl der Betriebe sind es rd. 48,8 % (105 von 215 Betrieben), der Umsatzanteil liegt hingegen bei rd. 27,3 % (41,1 von 150,4 Mio. €). Dies deutet darauf hin, dass im Hauptzentrum höherwertige Einzelhandelsnutzungen ansässig sind, die überdurchschnittliche Flächenproduktivitäten (Umsatz je Quadratmeter Verkaufsfläche) erzielen können. Außerdem ist der innerstädtische Einzelhandel eher kleinteilig strukturiert.⁷



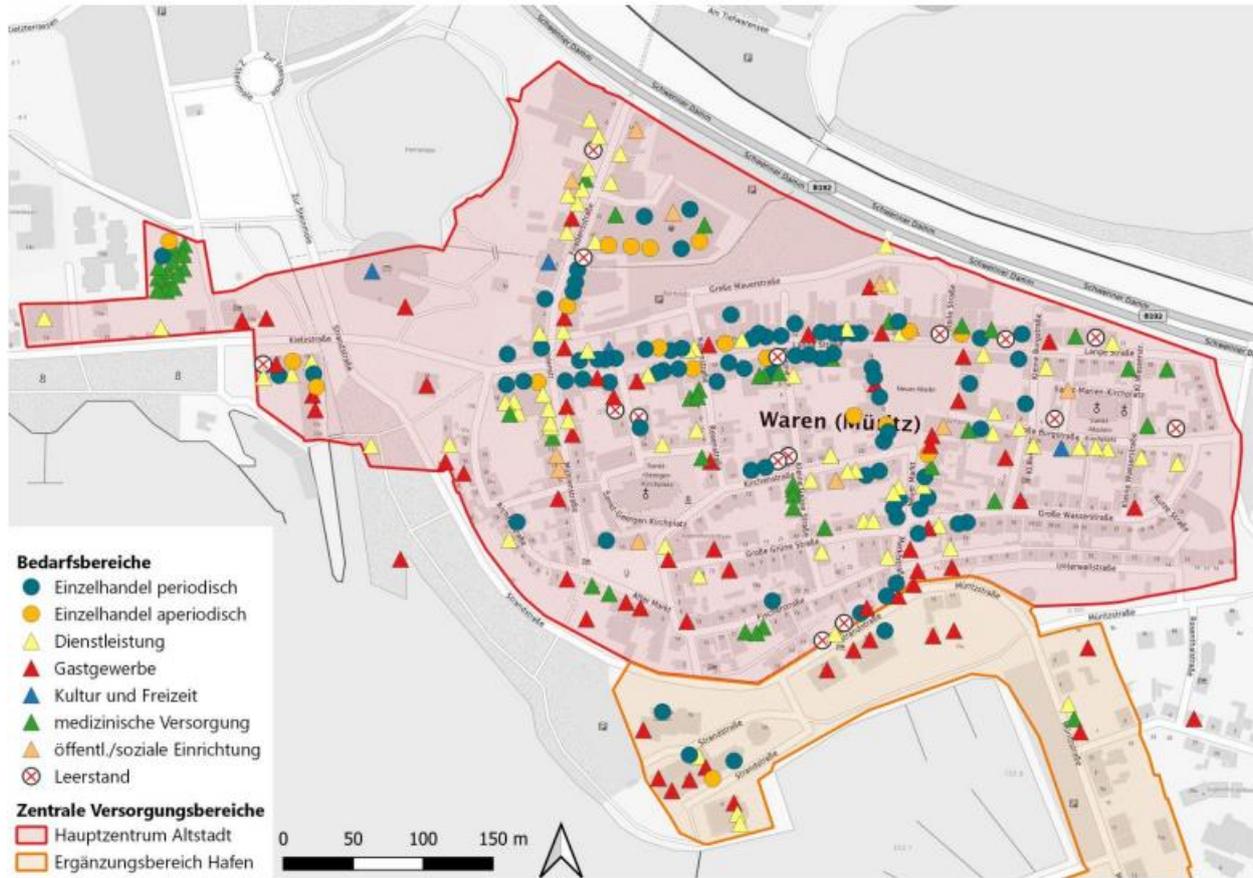
Foto: cima 2023



Foto: cima 2023

⁷ Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2023, CIMA Beratung + Management GmbH

Karte 7: Zentraler Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum Altstadt



Weitere zentrale Versorgungsbereiche sind die Wohngebietszentren Papenberg und Waren-West. Hier sind überwiegend großflächige Nahversorgungseinrichtungen angesiedelt. In Waren-West gibt es einen Sonderstandort des Einzelhandels, dieser befindet sich nördlich der B 192. Der Sonderstandort Waren-West wird dominiert von großflächigen Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten, nämlich einem hagebau Bau- und Gartenmarkt mit rd. 6.300 m² Verkaufsfläche und zwei Einrichtungsmärkte (BBM Einrichtungshaus mit rd. 5.900 m² Vkfl., JYSK Einrichtungsfachmarkt mit rd. 1.100 m² Vkfl.). Darüber hinaus sind an dem Standort aber in bedeutendem Umfang auch Betriebe des periodischen (nahversorgungsrelevanten) Bedarfs ansässig, nämlich ein großer REWE Supermarkt (rd. 2.200 m² Vkfl.) einschließlich Bäckerei und Blumenladen im Vorkassenbereich sowie ein ALDI Lebensmitteldiscounter (rd. 900 m² Vkfl.).

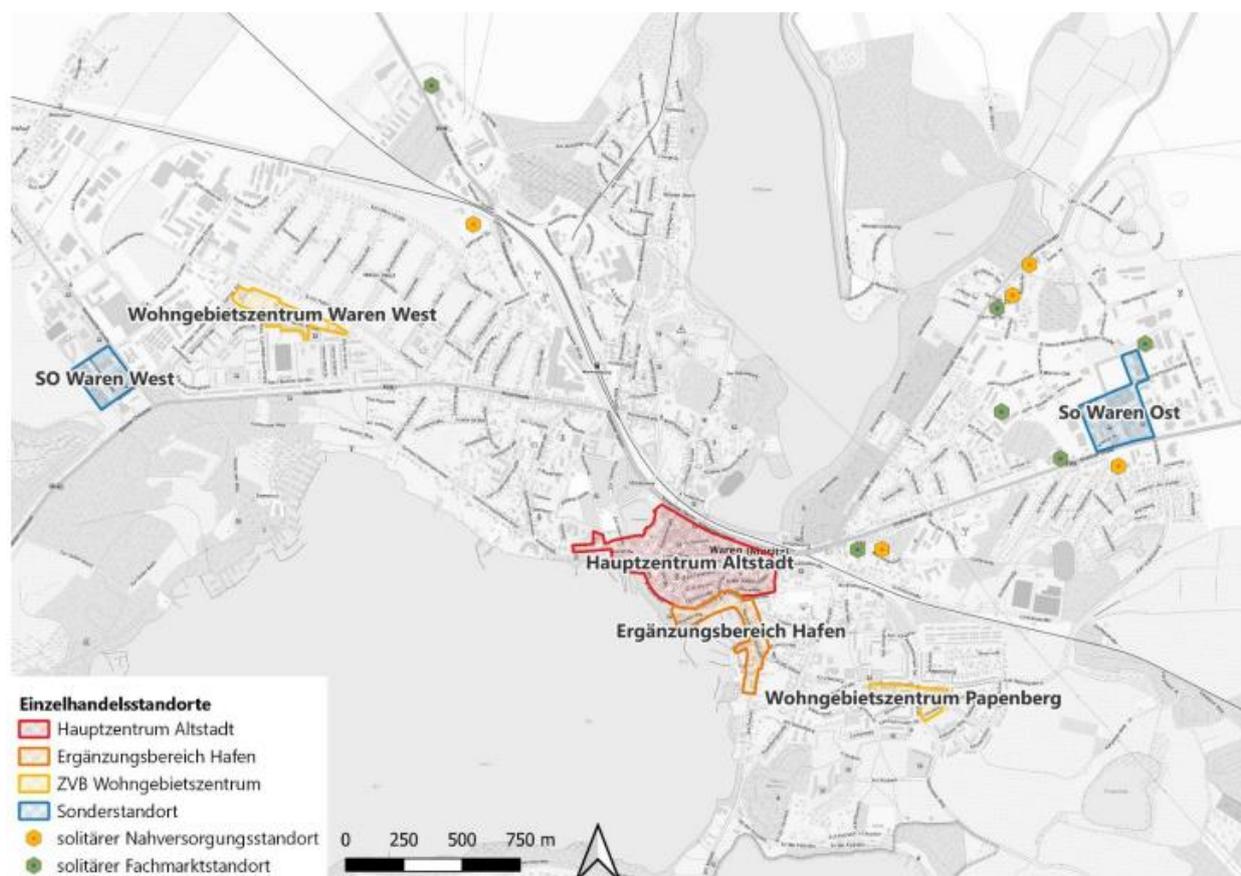
Auch in Waren-Ost gibt es einen Sonderstandort, dieser befindet sich am östlichen Rand des Kernstadtgebietes an der Nordseite der B 192. Es handelt sich um einen fachmarktorientierten Sonderstandort in einem gewerbegebietstypisch geprägten Umfeld in verkehrsgünstiger, siedlungsstrukturell nicht integrierter Lage. Größter Einzelhandelsbetrieb am Sonderstandort Waren-Ost ist ein OBI Bau- und Gartenmarkt mit rd. 8.200 m² Verkaufsfläche. Weitere Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind ein Baustoffhandel (team baucenter) und ein Einrichtungsfachmarkt (Hammer). Darüber hinaus sind aber auch in bedeutendem Umfang Fachmärkte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ansässig, nämlich ein Bekleidungs- und ein Schuhfachmarkt (Takko, Deichmann) sowie Nahversorgungsbetriebe (Familia und Aldi).⁸

⁸ Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2023, CIMA Beratung + Management GmbH

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche gibt es weitere Einzelhandelsnutzungen im Warener Stadtgebiet. Von Bedeutung sind hier vor allem die vier solitären Nahversorgungsstandorte sowie sechs solitäre Fachmarktstandorte:

- Solitärer Nahversorgungsstandort Teterower Straße (EDEKA)
- Solitärer Nahversorgungsstandort Gievitzer Straße (NORMA)
- Solitärer Nahversorgungsstandort Strelitzer Straße Ost (NETTO)
- Nahversorgungs- und Fachmarktstandort Strelitzer Straße West (LIDL und Kaufhaus STOLZ)
- Solitäre Fachmarktstandorte im Gewerbegebiet Waren-Ost und Umgebung

Karte 8: Übersicht der Zentren- und Einzelhandelsstruktur



Kartenbasis: © GeoBasis-DE/M-V 2023
 Bearbeitung: cima 2023

Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung⁹

Grundsatz 1: Entwicklungspriorität für das Hauptzentrum Altstadt mit dem touristischen Ergänzungsbereich Hafen

Grundsatz 2: Sicherung der übergeordneten Nahversorgungsfunktion der Wohngebietszentren Papenberg und Waren-West

Grundsatz 3: Sicherung einer möglichst flächendeckenden Lebensmittel-Nahversorgung

Grundsatz 4: Sonderstandorte für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel

⁹ Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2023, CIMA Beratung + Management GmbH

Ansiedlungsleitlinien für die Bauleitplanung¹⁰

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.
- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind grundsätzlich nur in siedlungsstrukturell integrierten Lagen (fußläufige Versorgungsfunktion) zu realisieren.
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten an den Sonderstandorten konzentrieren.
- In Gewerbegebieten ist zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel vollständig auszuschließen, nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel ist kleinflächig zulässig.
- Ausnahmsweise zulässig in Gewerbegebieten ist Annexhandel.
- In Mischgebieten ist in der Regel Einzelhandel kleinflächig zulässig.
- Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für das Heilbad Waren (Müritz) trifft Aussagen zu den standortbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der unterschiedlichen Standortkategorien. Basierend auf den Konzeptaussagen sollen zukünftige Einzelhandelsprojekte in Waren (Müritz) in planerisch sinnvolle Bahnen gelenkt und für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen verträglich gestaltet werden.

In Zukunft sollen Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in die Bauleitpläne der Stadt Waren (Müritz) übernommen werden und städtische Planungen sollen sich an den Aussagen dieses Konzeptes orientieren. Um eine nachhaltige Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet mittel bis langfristig zu gewährleisten, ist es aus Sicht der CIMA Beratung + Management GmbH von Bedeutung, dass die konzeptionellen Aussagen in verbindliches Planungsrecht überführt werden. Dazu sind folgende Schritte erforderlich:

1. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept muss in den zuständigen Gremien der Stadt durch Beschluss als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bestätigt werden.
2. Danach muss das Konzept nach herrschender Meinung in die Bauleitpläne übernommen werden, um eine rechtsverbindliche Wirkung zu erzielen (da das Konzept an sich nur eine informelle Planung darstellt).

6.3.4 Kaufkraftentwicklung

Definition: Kaufkraft bezeichnet das verfügbare Einkommen (Einkommen ohne Steuern und Sozialversicherungsbeiträge, aber inkl. empfangener Transferleistungen) der Bevölkerung einer Region. Bei der Ermittlung der Kaufkraftkennziffern werden dementsprechend die Komponenten Nettoeinkommen aus den amtlichen Lohn- und Einkommensteuerstatistiken, sonstige Erwerbseinkommen, Renten und Pensionen, Arbeitslosengeld I und Arbeitslosengeld II, Kindergeld, Sozialhilfe, BAföG (ohne Darlehen) und Wohngeld berücksichtigt.

Voraussetzung 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 berücksichtigt.

¹⁰ Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2023, CIMA Beratung + Management GmbH

Die Kaufkraftwerte für Deutschland insgesamt wurden auf Basis des Frühjahrsgutachtens 2023 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 sogenannten Kaufkraftkennziffern eine wichtige Funktion bei der Bewertung regionaler Teilmärkte hinsichtlich der verfügbaren Einkommen der Bevölkerung/der privaten Haushalte zu.

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 wirtschaftliche Zwecke gewährt wird. Regionalmarktdaten können in aggregierter Form weitergeben und veröffentlicht werden, wobei der Copyright-Hinweis auf BBE!CIMA!MB-Research zu erfolgen hat.

Die durchschnittlichen Kaufkraft der Bevölkerung in Euro pro Kopf im Jahr 2022 betrug in Waren (Müritz) 22.230 €. Die durchschnittliche Kaufkraft pro Kopf der Bevölkerung lag über den Werten der Vergleichsstädte Malchow, Röbel und Penzlin, aber unter dem Wert der Stadt Neustrelitz. Die durchschnittliche Kaufkraft je Einwohner lag in Waren (Müritz) um 125 € über dem Wert des Landes M-V.

Tabelle 21: Entwicklung der Kaufkraft pro Kopf der Bevölkerung in Euro

	2004	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Entwicklung 2004-2022
Waren (Müritz)	14.335	16.747	18.302	18.854	19.498	20.172	20.696	20.890	21.252	22.230	7.895
Malchow	11.832	15.010	16.392	16.968	19.587	20.291	20.841	21.015	21.346	22.227	10.395
Röbel	14.301	15.721	17.438	17.920	18.743	19.422	20.025	20.288	20.645	21.485	7.184
Penzlin	12.183	15.118	16.949	17.684	18.619	19.602	20.015	20.520	21.086	22.096	9.913
Neustrelitz	13.134	15.953	17.727	18.248	18.903	19.744	20.319	20.699	21.330	22.442	9.308
M-V	13.089	16.032	17.882	18.439	19.143	19.881	20.430	20.700	21.094	22.105	9.016
Deutschland	17.252	19.509	21.228	21.720	22.350	23.184	23.608	23.750	24.211	25.331	8.079

Datenquelle: © 2023 Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg

Abbildung 88: Kaufkraftentwicklung pro Kopf der Bevölkerung in Euro



Datenquelle: BBE!CIMA!MB-Research

6.4 Soziale Infrastruktur

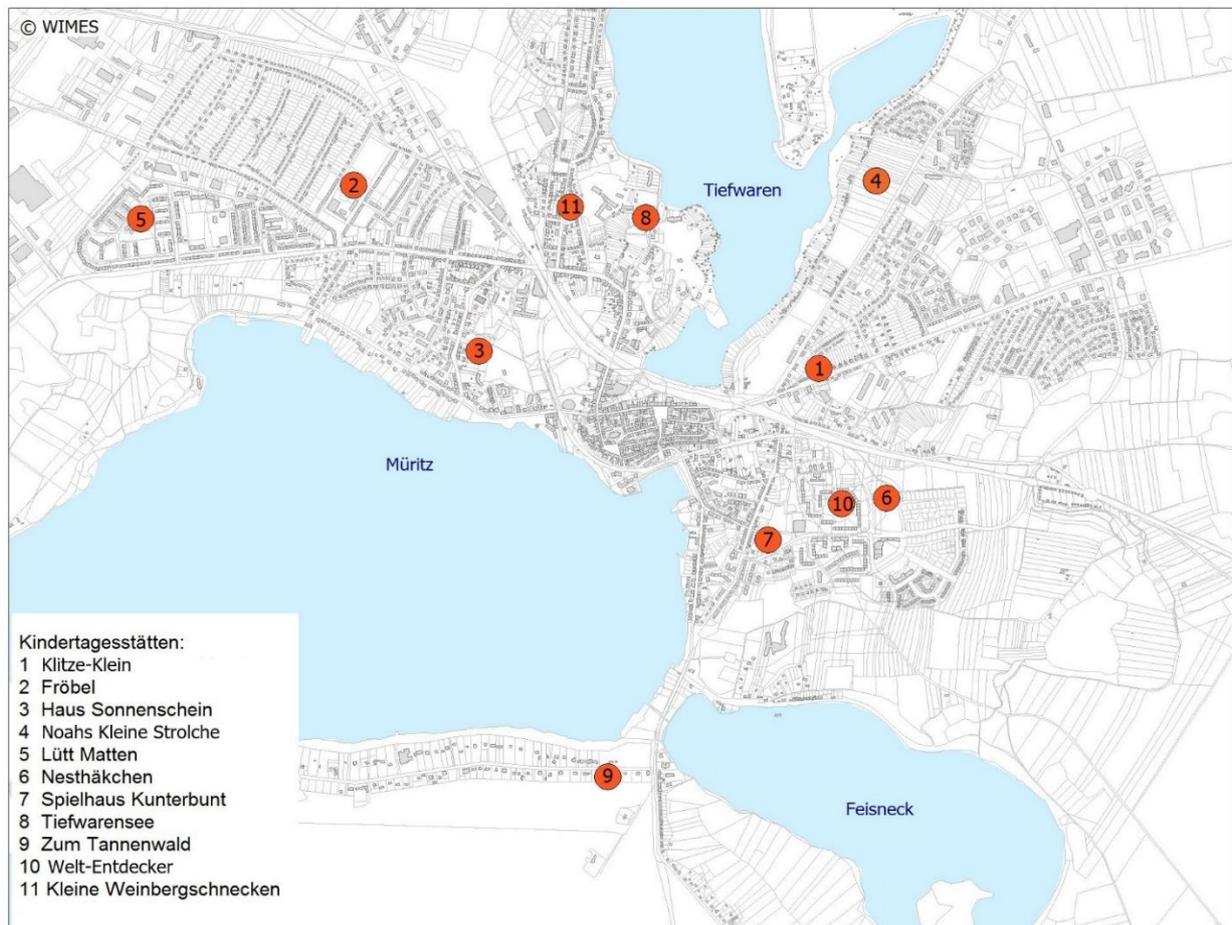
6.4.1 Kindertagesstätten

In Waren (Müritz) gibt es 11 Kindertagesstätten mit einer Kapazität von 1.058 Plätzen und 50 Plätzen bei Tagesmüttern. Die vorhandenen Kapazitäten sind nahezu ausgeschöpft.

Tabelle 22: Kindertagesstätten

Einrichtung	Kinderkrippe	Kindergarten	Gesamt
Fröbel	60	120	180
Haus Sonnenschein	36	84	120
Noahs Kleine Strolche	30	74	104
Lütt Matten	18	105	123
Nesthäkchen	20	40	60
Spielhaus Kunterbunt	40	140	180
Tiefwareensee	12	30	42
Klitze-Klein	18	0	18
Kleine Weinbergschnecken	18	30	48
Zum Tannenwald	12	15	27
Welt-Entdecker	48	108	156
Tagesmütter	50		50
gesamt	362	746	1.108

Karte 9: Standorte der Kindertagesstätten



Aus Brandschutzgründen wurde der ältesten Kita der Stadt Waren (Müritz) der Kita „Bummi“ Anfang 2017 die Betriebserlaubnis entzogen. Durch die Jugend- und Sozialwerk gGmbH wurde das Gebäude saniert, aus der Kita „Bummi“ wurde 2021 die Kita „Klitze-Klein“ mit 18 Kinderkrippenplätzen.

Das Gebäude der Kita „Kleine Strolche“ in der Goethestraße entsprach ebenfalls nicht mehr den Brandschutzvorschriften, aus diesem Grund wurde das Gebäude aufgegeben. In der Gievitzer Straße 23b entstand ein Ersatzneubau, die Kita „Noahs Kleine Strolche“ mit 104 Plätze (vorher 85 Plätze).

Für die Versorgung der 883 Kinder im Alter von 1 bis 6,5 Jahren mit Krippen- und Kindergartenplätzen stehen in Waren (Müritz) insgesamt 1.108 Plätze zur Verfügung, davon 312 Krippenplätze und 50 Plätze bei Tagesmüttern sowie 746 Kindergartenplätze.

Gemessen an der Zahl der Kinder im Alter von 1 bis 6,5 Jahren, die in Waren (Müritz) wohnen, wird ein Versorgungsgrad von 125 Plätzen je 100 Kinder erreicht. Im Krippenbereich, einschließlich Tagesmütter, lag der Versorgungsgrad, gemessen an den 297 Kindern im Alter von 1 bis unter 3 Jahren, bei 122 Plätzen je 100 Kinder und im Kindergartenbereich bei 127 Plätzen je 100 Kinder (586 Kinder im Alter von 3 bis 6,5 Jahren).

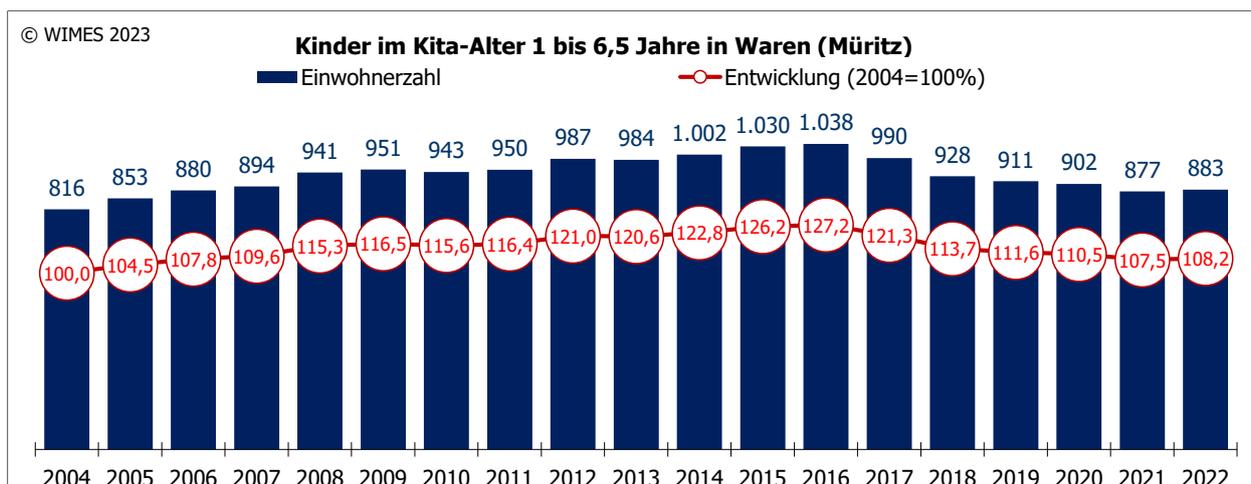
Zu beachten ist aber, dass Waren (Müritz) eine Versorgungsfunktion für das Umland zu erfüllen hat und insbesondere ergibt sich durch die hohe Zahl der täglichen Arbeitseinpender eine zusätzliche Nachfrage nach Kita-Plätzen.

Tabelle 23: Versorgung mit Kindertagesplätzen in Waren (Müritz)

	Krippe/Tagesmütter	Kindergarten	Kita gesamt
Kinder im entsprechenden Alter	297 1 bis unter 3 Jahre	586 3 bis 6,5 Jahre	883 1 bis 6,5 Jahre
Kapazität - vorhandene Plätze	362	746	1.108
Plätze je 100 Kinder = Versorgungsgrad	122	127	125

Die Zahl der Kinder im Kita-Alter von 1 bis 6,5 Jahren hat sich im Zeitraum 2004 bis 2022 um 8,2 % (+67 Kinder) erhöht. Von 2021 zu 2022 ist die Zahl der Kinder im Krippenalter um 28 Kinder zurückgegangen und die Zahl der Kinder im Kindergartenalter nahm um 34 Kinder zu.

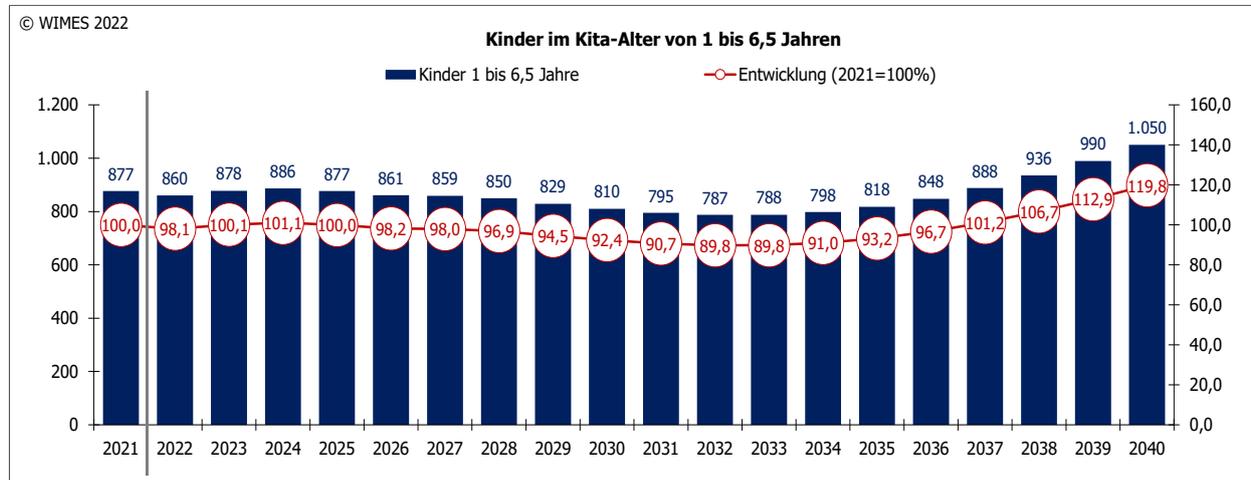
Abbildung 89: Entwicklung der Kinder im Kita-Alter



Die neue Bevölkerungsprognose der Stadt Waren (Müritz) geht von einem leichten Anstieg der Zahl der Kinder im Kita-Alter von 1 bis 6,5 Jahren bis zum Jahr 2024 aus. Danach wurde aufgrund des Einwohnerrückgangs im demographisch aktiven Alter ein leichter Bevölkerungsverlust in der Altersgruppe der Kinder im Kita-Alter vorausgesagt. Ab dem Jahr 2034 ist aber wieder mit stetigen Bevölkerungsgewinnen zu rechnen. Am Ende des Prognosezeitraumes könnte die Zahl der Kinder im Kita-Alter wieder bei über 1.000 Personen liegen.

Im ersten Jahr nach der Prognoserechnung liegt die Realzahl der Einwohner im Kita-Alter mit 23 Personen über dem Prognosewert für das Jahr 2022 (Real 883 Kinder, Prognosewert 860 Kinder). In Anbetracht der hohen Auslastung der Kita-Kapazitäten und der Nachfrage nach Betreuungskapazitäten entsteht im Zusammenhang mit dem B-Plan 21 Warenberg eine weitere Kita.

Abbildung 90: Bevölkerungsprognose - Kinder im Kita-Alter von 1 bis 6,5 Jahren



6.4.2 Schulen und Horteinrichtungen

In Waren (Müritz) gibt es zwei Grundschulen und die Arche Schule (Evangelische Grundschule mit Orientierungsstufe), zwei Regionale Schulen, ein Gymnasium sowie ein Sonderpädagogisches Förderzentrum. Zudem befindet sich in Waren (Müritz) die Berufliche Schule des Landkreises (mit Fachgymnasium), deren Einzugsbereich weit über die Stadtgrenzen hinausreicht.

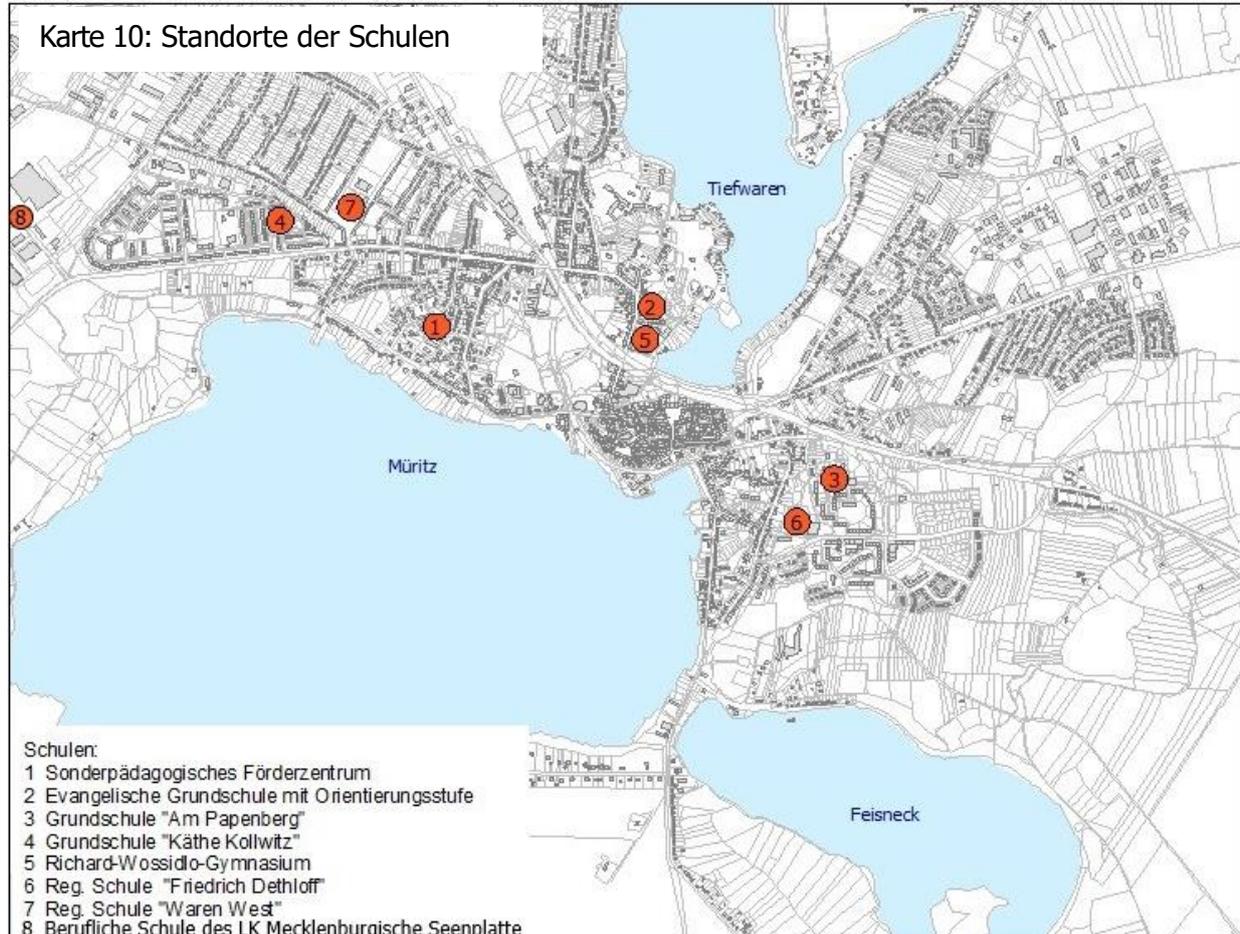


Tabelle 24: Übersicht der vorhandenen Schulen und Schüler (Schuljahr 2022/23)

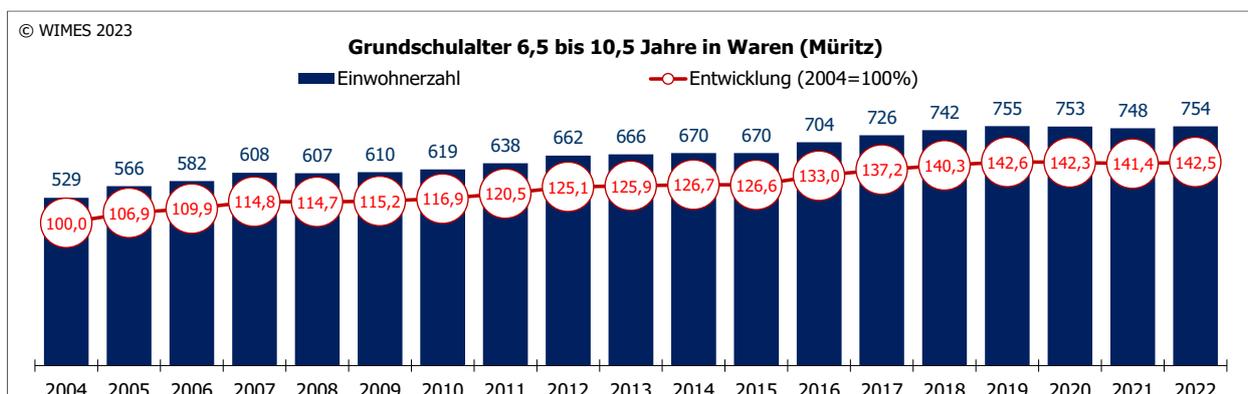
Schule	Stadtteil	Schüler	Klassen
Sonderpädagogisches Förderzentrum	Waren Mitte	119	13
Evangelische Grundschule mit Orientierungsstufe	Waren Nord	132	6
Grundschule "Am Papenberg"	Papenberg	354	16
Grundschule "Käthe Kollwitz"	Waren West	430	20
Richard-Wossidlo-Gymnasium	Waren Nord	635	24
Reg. Schule "Friedrich Dethloff"	Papenberg	438	17
Reg. Schule "Waren West"	Waren West	527	23

Durch die Konzentration verschiedener Schultypen in Waren (Müritz) sind zwar alle Schularten abgedeckt, aber die Schulkapazitäten reichen nicht aus. Entsprechend der Schulentwicklungsplanung der Stadt Waren (Müritz) besteht Erweiterungsbedarf sowohl im Grundschulbereich als auch im Bereich der weiterführenden Schulen. Hohe Priorität haben die energetische Sanierung und Erweiterung der Regionalschule Waren West sowie die Sanierung und Erweiterung der Käthe-Kollwitz Schule in Waren West.

Bisherige Entwicklung der Kinder im Grundschulalter, die in Waren (Müritz) wohnen

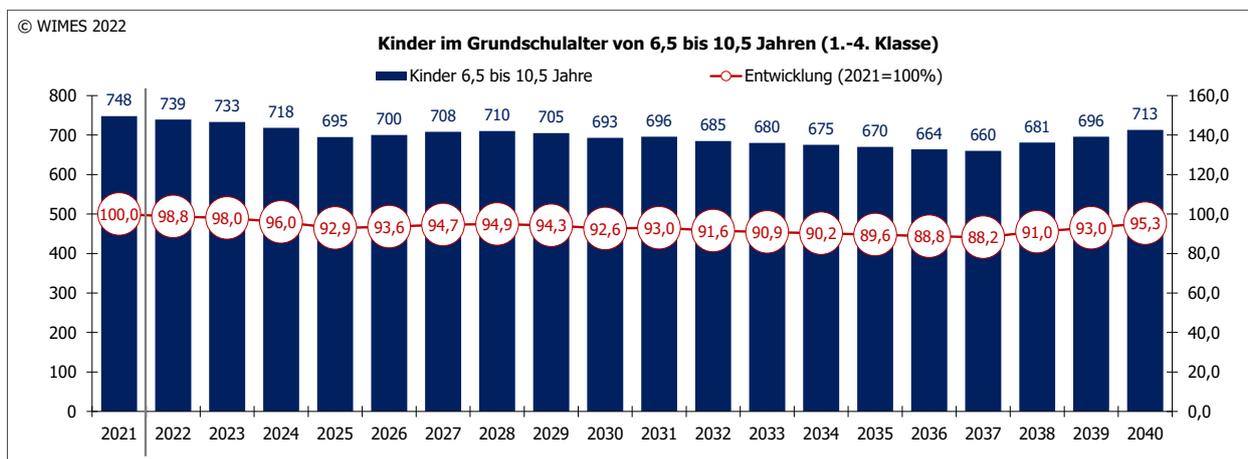
Die Zahl der Kinder im Grundschulalter von 6,5 bis 10,5 Jahren hat sich 2022 gegenüber 2004 um 42,5 % (+225 Kinder) erhöht. Die neue Bevölkerungsprognose sagt eine relativ stabile Bevölkerungsentwicklung für die Kinder im Grundschulalter bis zum Jahr 2040 aus.

Abbildung 91: Entwicklung der Kinder im Grundschulalter



Die Realzahl der Bevölkerung lag im Jahr 2022 bei 754 Kinder im Grundschulalter und der Prognosewert bei 739 Kinder, somit lag die Realzahl um 15 Kinder über dem Prognosewert.

Abbildung 92: Bevölkerungsprognose - Kinder im Grundschulalter



Für die Betreuung der Kinder im Grundschulalter von 6,5 bis 10,5 Jahren gibt es in Waren (Müritz) in fünf Einrichtungen derzeit 708 Hortplätze. Die sehr hohe Auslastung der vorhandenen Hortplätze ist ein Indiz dafür, dass die Nachfrage höher ist als das Angebot.

Tabelle 25: Horteinrichtungen

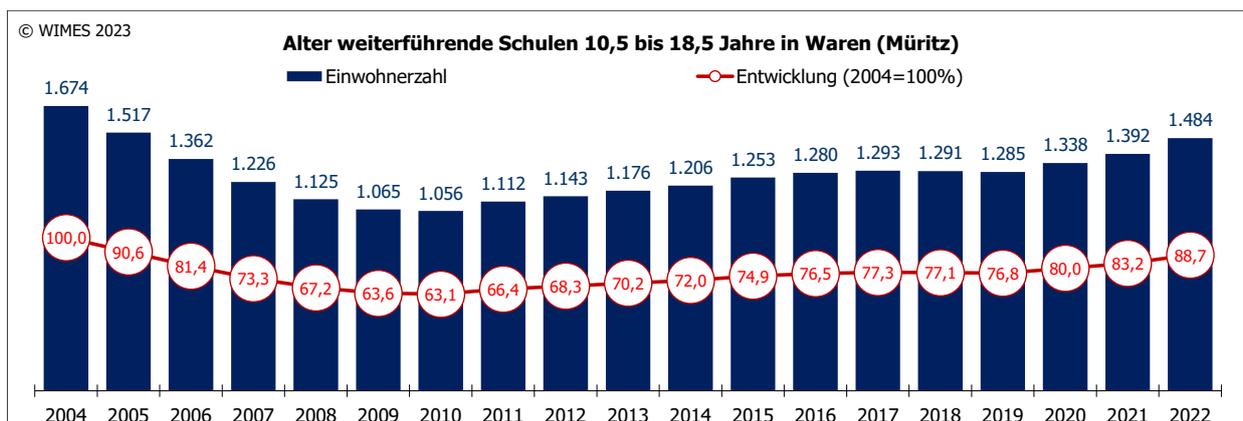
Einrichtung	Plätze	Auslastung
Hortzentrum Ost	220	100%
Hortzentrum West	290	100%
Hort der Evangelischen Grundschule Arche	88	97%
Kita Welt-Entdecker	110	90%
Hortplätze gesamt	708	98%

In Anbetracht dessen, dass entsprechend der gesetzlichen Regelungen jedes Kind im Grundschulalter Anspruch auf einen Hortplatz hat, müssen weitere Hortplätze geschaffen werden. Geplant ist die Erweiterung und energetische Sanierung des Hortzentrum Waren West.

Bisherige Entwicklung der Bevölkerung im Alter weiterführender Schulen mit Wohnort Waren (Müritz)

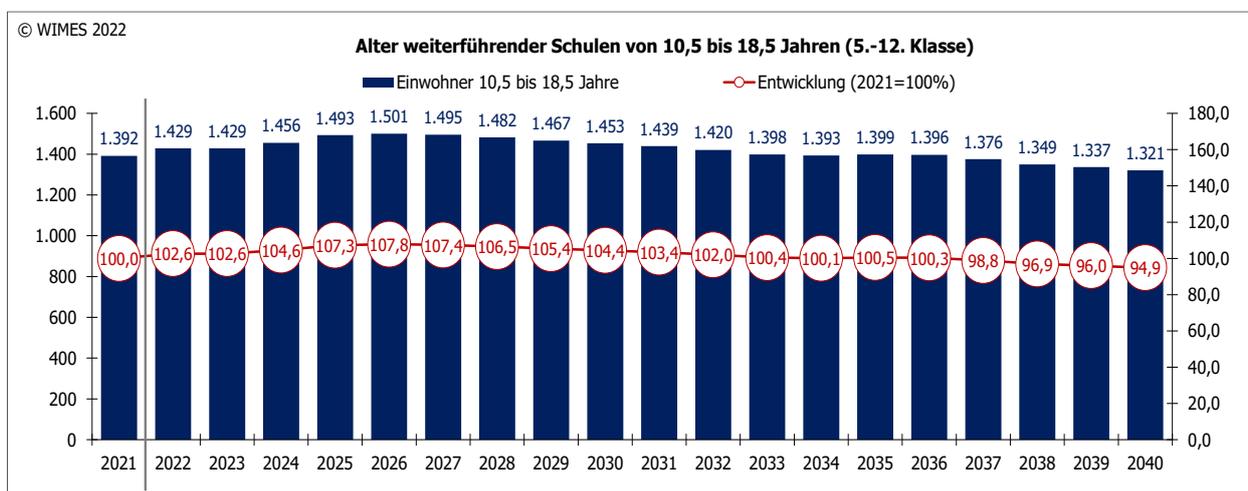
Die Zahl der Kinder im Alter der weiterführenden Schulen war im Zeitraum 2004 bis 2010 rückläufig, danach sind wieder Bevölkerungsgewinne eingetreten.

Abbildung 93: Entwicklung der Kinder im Alter weiterführende Schulen



Die neue Bevölkerungsprognose geht von einem Anstieg der Einwohner im Alter weiterführender Schulen noch bis zum 2026/2027 aus, danach wurde ein leichter Rückgang vorausberechnet. Auch im Alter weiterführender Schulen lag die Realzahl in 2022 leicht über dem Prognosewert.

Abbildung 94: Bevölkerungsprognose – Kinder/Jugendlich im Alter weiterführender Schulen



6.4.3 Sporthallen und Sportplätze

Die Stadt Waren (Müritz) unterhält folgende Sportanlagen:

- Müritzstadion



- Sporthalle und Sportplatz „Friedrich-Engels-Platz“
- Sporthalle „Hans-Beimler-Straße“
- Sporthalle „Kirschenweg“
- Sporthalle „Feldstraße“
- Beachvolleyballanlage am Volksbad
- "Fitness - Parcours" an der Kuhtränke, am Volksbad und am Tiefwareensee

Die Sporthallen „Hans-Beimler-Straße“, „Friedrich-Engels-Platz“ und „Kirschenweg“ sind sanierungsbedürftig. Eine energetische Sanierung ist mit hoher Umsetzungspriorität geplant.

Im Zuge der Grundschulerweiterung Käthe-Kollwitz ist auch der Neubau eines Sportplatzes in Waren West geplant. Auch für den Sportplatz „Friedrich-Engels-Platz“ ist eine Sanierung vorgesehen.

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte betreibt folgende Sportanlagen:

- Sporthalle des Richard-Wossidlo-Gymnasiums
- Sporthalle des Sonderpädagogischen Förderzentrums "Pestalozzi"
- Sporthalle der Beruflichen Schule

6.4.4 Spielplätze

Die Stadt Waren (Müritz) hat ein neues Spielplatzkonzept. Das Spielplatzentwicklungskonzept der Stadt Waren (Müritz) gibt einen Überblick über die aktuell vorhandenen Planungsgrundlagen, nach der sich die Versorgung einer Gemeinde mit öffentlichen Spieleinrichtungen zu richten haben, wie z.B. diverse Spielplatz-DIN oder Bevölkerungszahlen, und den Spielplatzbestand. Überdies wird ein Ausblick auf die zukünftige Spielplatzplanung anhand empfohlener Maßnahmen gegeben mit dem Ziel, hochwertige und bedarfsgerechte Spielangebote zu schaffen. Die Erkenntnisse des Spielplatzentwicklungskonzeptes sollen ferner fachbereichsübergreifende Aussagekraft für die Stadtverwaltung darstellen, wie z.B. für städtebauliche oder touristische Planungen.

In der Stadt Waren (Müritz) wurden insgesamt 34 öffentliche Spiel- und Bewegungsflächen untersucht. Davon waren 28 Kinderspielplätze, 1 Grundschul-Spielplatz, 3 Spielplatz / Fitnessparcours-Kombiflächen und 2 Bolzplätze. Momentan decken die bestehenden Spiel- und Bewegungsflächen besonders die Bedürfnisse älterer Kinder und Jugendlicher (7-15 Jahre) ohne Behinderungen ab. Generationsübergreifende und / oder barrierefreie Spielangebote wurden bisher nur im geringen Umfang realisiert.

Mit der Analyse der vorhandenen öffentlichen Spiel- und Bewegungsflächen liegen flächendeckende, vergleichbare Ergebnisse vor, die Stärken und Schwächen der einzelnen Flächen aufzeigen und so gesamtstädtische Tendenzen von Defiziten und Potenzialen aufdecken. Bei einigen Plätzen bestehen z.B. Defizite hinsichtlich der zeitgemäßen Ausstattung oder einer naturerlebnisreichen Gestaltung. Überdies haben einige Spielplätze an Rad-/Wanderwegen das Potenzial zum Ausbau von kombinierten Spiel- und Rastplätzen.

In der Versorgungsanalyse wurden die Erreichbarkeit sowie die räumliche und flächenmäßige Versorgung unter Berücksichtigung der Anzahl der Kinder und Jugendlichen, der städtebaulichen Dichte und der Größe der öffentlichen Spielflächen beurteilt. Hierbei konnte eine gute Versorgungsquote festgestellt werden. Lediglich in Waren Nord I und im Ortsteil Alt Falkenhagen sind die dort wohnenden Kinder und Jugendlichen mit Spielmöglichkeiten unterversorgt.

Hinsichtlich der Versorgung mit öffentlichen Bewegungsflächen sind einzelne Stadtteile, wie z.B. Waren West I, noch nicht vollständig versorgt. Jedoch stehen kurz- und mittelfristig einige städtebauliche Planungen an, welche mehrheitlich auf die festgestellten Bedarfe eingehen und sich mit den im aktualisierten Spielplatzentwicklungskonzept empfohlenen Maßnahmen decken.

Auf Grundlage der Bestandserfassung und Analyse konnten die Leitlinien für die künftige Entwicklung einschließlich einzelner Maßnahmen aktualisiert werden. Die Leitlinien sichern die bedarfsgerechte und qualitativ hochwertige Spielflächenentwicklung in der Stadt Waren (Müritz). Bei der Entwicklung von Wohnbaugebieten wird empfohlen, kinder- / familienfreundliche sowie generationengerechte und barrierefreie Spiel- und Bewegungsflächen mit Möglichkeiten zum Naturerleben zu entwickeln.

Vorhandene Spielflächen in unterversorgten Bereichen sollen erweitert werden, wie z.B. Verlegung und Erweiterung des Bolzplatzes Gievitzer Straße, und veraltete oder kostenintensive private öffentlich zugängliche Spielplätze an geeignete Standorte verlegt werden, wie z.B. Spielplatz Am alten Bahndamm. Auf diesen Plätzen lassen sich generationsübergreifende Angebote verwirklichen und das Spielflächenangebot deutlich erweitern.

Die Qualitätskriterien stellen bei der notwendigen Aufwertung vorhandener und der Schaffung neuer Spielflächen anzustrebende Ausstattungs- und Gestaltungsanforderungen dar, um aktuelle fachliche Anforderungen an Spielflächen zu berücksichtigen. Ein probates Mittel bei der künftigen Spielplatzentwicklung ist überdies die frühzeitige Einbeziehung von Kindern und Jugendlichen in geeigneter Weise in die Planung. Ferner sollen zur Schaffung von generationsübergreifenden Angeboten auch Senioren an konkreten Spielplatzplanungen beteiligt werden.

Neben der inhaltlichen Aktualisierung des Spielplatzentwicklungskonzeptes der Stadt Waren (Müritz) wurden insbesondere für die Spielplätze an den touristischen Hotspots, „Lütten Ort“ am

Stadthafen und „Strandstraße“ in der Grünanlage Steinmole, detaillierte Gestaltungsvorschläge erarbeitet, mit denen dem Nutzungsdruck auf den Flächen begegnet und eine hohe Aufenthaltsqualität erzielt werden kann.

Beurteilung der Spielplatzversorgung

Eine über die ganze Stadt und für alle Altersgruppen abdeckende Spielplatzversorgung ist in Waren (Müritz) nicht gegeben. Diese Unterversorgung ist in Anbetracht der vorhandenen Spielflächen jedoch nicht dramatisch. So sind die Stadtteile im Zentrumsbereich mit den höchsten Bevölkerungszahlen und -dichte bis auf wenige Bereiche vollständig abgedeckt. Die Unterversorgung betrifft Bereiche in der Stadtteilgebieten Waren Mitte I, Waren Nord I, Waren Ost II und Waren West II. Nach Bewertung der erfassten Spielplätze fehlen in diesen nicht abgedeckten Bereichen vor allem eine Versorgung der Vorschulkinder, aber auch Bewegungsmöglichkeiten für Schulkinder und ältere Jugendliche.

Von den Ortsteilen sind Alt Falkenhagen, Eldenburg und Rügeband derzeit unterversorgt. Der Spielplatz in Rügeband wurde 2016 rückgebaut, wurde aber 2021 an einem nahegelegenen Standort neugebaut. In Eldenburg gibt es einen privaten öffentlich zugänglichen Spielplatz nahe der Marina, weshalb dort die Errichtung einer öffentlichen Spiel- und Bewegungsfläche aktuell für die Versorgung nicht nötig ist, jedoch perspektivisch zur Attraktivitätsverbesserung empfohlen wurde.

In Alt Falkenhagen wurde die Errichtung einer öffentlichen Spiel- und Bewegungsfläche empfohlen, um die Attraktivität des Ortsteils zu verbessern. Eine entsprechende Planung sollte im Sinne aller Altersgruppen sowie von Barrierefreiheit und touristischer Nutzung erfolgen.

Der neue Spielplatz im Ortsteil Rügeband wurde am 31.12.2021 eingeweiht. Auf dem neuen Spielplatz gibt es einen Kletterturm mit Sandaufzug, Balancierbalken, Hängebrücke, Rutsche, eine Doppel-Schaukel, ein Federwipptier und eine Wippe.

Die vorhandenen Spielgeräte auf dem Spielplatz Thomas-Mann-Straße waren nicht mehr zeitgemäß, insbesondere die Kletterringe. Im Juli 2022 wurde ein neuer Spielplatz im Warenschöfer Weg mit Trampolin, Handwippen, Doppelschaukel, Kletterkombinationen (mit Rutsche), einem Spielschiff und Nestschaukel eingeweiht.

Der Spielplatz Am Bogen wurde im Jahr 2022 fertiggestellt. Er umfasst eine Calisthenics Anlage, Slagline, 2 Tore (Bolzplatz), Ballfangnetze, Skaterbahn, Skateranlage, QuarterRamp, Wave Manual Pad, Bank mit Table 2-fach, Jumpbox mit Rail-Slide, Ledge, Slide Bar und Tischtennisplatte.

Der Spielplatz Zum Amtsbrink entspricht der Kategorie C (Kinder bis sechs Jahre). Der Spielplatz ist durch seine Lage bei der Stadt- und Landkreisverwaltung nicht gut von den nahegelegenen Wohnhäusern zu erreichen. Die Spielfläche soll lt. städtebaulicher Planung in unmittelbare Nähe (Bebauung Kietztterrassen, neben Verkehrsgarten) verschoben werden (Ersatzneubau Kategorie A für alle Altersgruppen).

Defizite Standortsituation und Ausstattung

Defizite bei der Standortsituation weisen 6 von 34 Spielplätzen auf. Bei den Spielplätzen Rehaklinik Nesselberg, Zum Amtsbrink, Kiebitzberg Regenrückhaltebecken, Kuhtränke, Mozartstraße/Gartenstraße und Warenschhof soll eine kompaktere straßenseitige Anpflanzung erfolgen.

Weitere Defizite hinsichtlich zeitgemäßer Spielangebote und der entsprechenden Gestaltung der Spielplatzbereiche waren zum Zeitpunkt der nur noch bei einem Spielplatz erkennbar, das war der Spielplatz Mozartstraße/Gartenstraße. Eine deutliche Steigerung des Erlebniswertes ist durch themenbezogene Spielplätze zu erreichen, wie z.B. bei den bestehenden Spielplätzen Tiefwarensee mit Bezug zum Eiszeitlehrpfad oder Specker Straße mit Bezug zum Müritz Nationalpark.

Kommunikationsbereiche / Sitzbereiche sind bei vielen Anlagen nicht ausreichend vorhanden oder nicht kommunikationsfördernd angeordnet. Neue Sitz- und Kommunikationsbereiche sollten nicht direkt im Spielgeschehen sein, jedoch zentral liegen, insbesondere um die Einsehbarkeit in Spielbereiche für Klein- und Vorschulkinder sicherzustellen.

Bezeichnung	Stadt- / Ortsteil	Kategorie*
Spielplatz Am alten Bahndamm	Waren Nord II	0 bis 6 Jahre
Spielplatz Am Bogen	Waren West I	alle Altersgruppen
Spielplatz Bachplatz	Waren Mitte II	alle Altersgruppen
Spielplatz Gievtzer Straße/ Bolzplatz	Waren Ost II	alle Altersgruppen
Spielplatz Jüdischer Friedhof	Papenberg I	7 bis 14 Jahre
Spielplatz Kiebitzberg, Lärmschutzwand	Waren Ost I	0 bis 6 Jahre
Spielplatz Kiebitzberg, Regenrückhaltebecken	Waren Ost I	alle Altersgruppen
Spielplatz Kiebitzberg, Siedlungsweg	Waren Ost I	alle Altersgruppen
Spielplatz/ Fitnessparcour Kuhtränke	Waren Süd	0 bis 6 Jahre
Spielplatz Grundschule Käthe-Kollwitz	Waren West I	7 bis 14 Jahre
Spielplatz Mozartstraße/Gartenstraße	Waren West II	7 bis 14 Jahre
Spielplatz Müritzstraße "Lütten Ort"	Waren Mitte II	alle Altersgruppen
Spielplatz OT Eldenholz, Am Hasenkamp	Eldenholz	0 bis 6 Jahre
Spielplatz OT Jägerhof	Jägerhof	7 bis 14 Jahre
Spielplatz OT Jägerhof Bolzplatz	Jägerhof	Bolzplatz
Spielplatz Neu Falkenhagen	Neu Falkenhagen	alle Altersgruppen
Spielplatz Rügeband, Lindenweg	Rügeband	alle Altersgruppen
Spielplatz OT Schwenzin	Schwenzin	7 bis 14 Jahre
Spielplatz OT Warenschhof, Fasanenweg	Warenschhof	7 bis 14 Jahre
Spielplatz Papenberg Senke	Papenberg I	alle Altersgruppen
Spielplatz Rehaklinik Nesselberg	Papenberg I	0 bis 6 Jahre
Spielplatz Specker Straße	Waren Süd	0 bis 6 Jahre
Spielplatz Stauffenbergplatz/Hans-Beimler-Straße	Waren West I	0 bis 6 Jahre
Spielplatz Strandstraße	Waren Mitte II	7 bis 14 Jahre
Spielplatz Thomas-Mann-Straße	Waren West I	0 bis 6 Jahre
Spielplatz Tiefwareensee	Waren Nord II	0 bis 6 Jahre
Spielplatz/ Fitnessparcour Volksbad	Waren Mitte I	7 bis 14 Jahre
Spielplatz Zum Amtsbrink	Waren Mitte I	0 bis 6 Jahre
Spielplatz 1 Godower Weg (6-12 Jahre)	Papenberg II	7 bis 14 Jahre
Spielplatz 2 Godower Weg (0 - 6 Jahre)	Papenberg II	0 bis 6 Jahre
Spielplatz Panoramaring	Papenberg II	alle Altersgruppen
Fitnessparcours Tiefwareensee (inkl. Klettergerüst Parkplatz Straße Am Tiefwareensee)	Waren Nord I	Fitnessparcours
Spielplatz Wieseneck	Waren Nord II	0 bis 6 Jahre
Spielplatz Ellerbruch	Waren Nord II	7 bis 14 Jahre
Spielplatz Jugend	Waren Ost II	7 bis 14 Jahre
Spielplatz Am Anger	Waren Ost II	alle Altersgruppen
Spielplatz Warenschhöfer Weg	Waren West I	alle Altersgruppen

* A = alle Altersstufen; B = 7 bis 14 Jahre; C = 0 bis 6 Jahre

Beispielfotos:



Spielplatz am Tiefwareensee



Spielplatz Ellerbruch

6.4.5 Altersgerechtes Wohnen mit Pflege und Betreuung

In Waren (Müritz) gibt es ein umfangreiches Angebot im Bereich der Altenpflege sowie altersgerechter Wohnformen. Dazu zählen sechs Alten- und Pflegeheime mit 411 vollstationären Plätzen. Diese vorhandenen Kapazitäten waren nahezu vollständig ausgelastet. Die Intensivpflegeabteilung mit 15 Plätzen des Altenpflegeheims am Tiefwareensee wurde zum 30.06.2019 geschlossen.

Im September 2019 wurde die DRK-Pflegeeinrichtung „Müritzpark“ mit 88 Plätzen in 20 Doppelzimmern und 48 Einzelzimmern eröffnet. Im stationären Hospiz der Pflegeeinrichtung gibt es zehn Plätze. Das DRK Demenzpflegeheim Waren "Am Sinnesgarten" wurde geschlossen und die Bewohner sind in den neuen Komplex „Müritzpark“ gezogen.

Für die pflegebedürftige Bevölkerung gibt es zudem sechs Tagespflegestätten mit 109 Plätzen.

In zehn Einrichtungen des betreuten Wohnens mit altersgerechten Wohnungen stehen 221 WE zur Verfügung sowie eine betreute Wohngruppe für 11 Bewohner.

Neben den oben genannten Einrichtungen gibt es in Waren (Müritz) 126 altersgerechte Wohnungen mit optionalem Betreuungsangebot und weitere 417 WE ohne Betreuungsangebot (verfügen alle über Personenaufzug). Die altersgerechten Wohnungen werden vorrangig für ältere Personen vorgehalten, aber auch an Mieter anderer Altersgruppen vergeben.

Nach Umbau und Sanierung des Gebäudes Bahnhofstraße 20 („Alte Jugendmode“) entstanden 20 WE im Bereich des Betreuten Wohnens und 15 Tagespflegeplätze. Zudem entstanden im „Salto Vitale“ (Zu den Kirchentannen 2/2a) insgesamt 11 barrierefreie 1- und 2-Raumwohnungen sowie 22 Tagespflegeplätze.

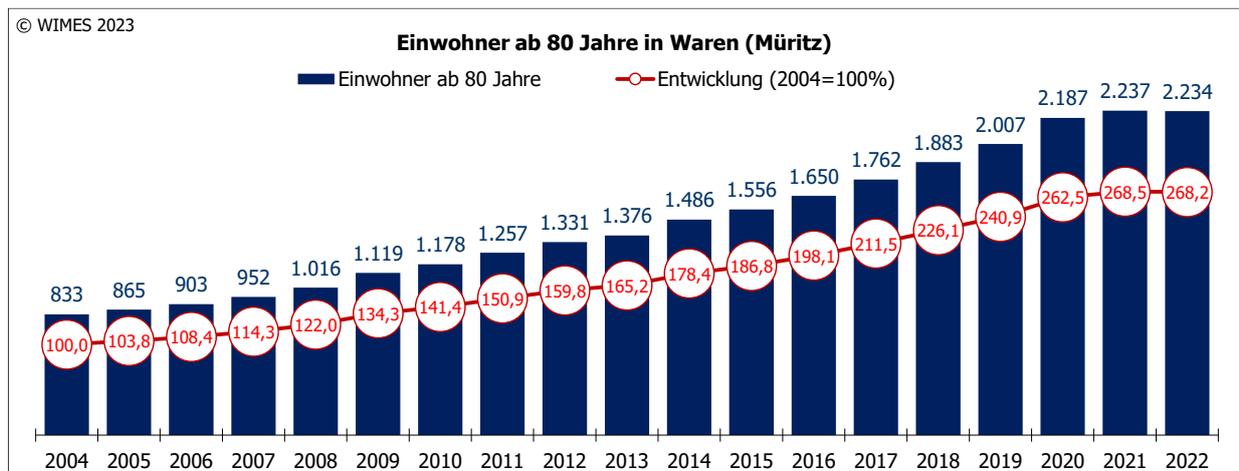
Tabelle 26: Wohnformen für die ältere Bevölkerung in Waren (Müritz)

	Kapazitäten
Alten- und Pflegeheime	411 Plätze
Tagespflegestätten	109 Plätze
Betreute Wohnanlagen für Senioren*	221 Wohnungen
Altersgerechte Wohnanlagen mit optionalem Betreuungsangebot	126 Wohnungen
Altersgerechte Wohnanlagen ohne Betreuungsangebot	417 Wohnungen

* Eine Einrichtung verfügt zudem über eine Wohngruppe für 11 Personen.

Die Zahl der älteren Senioren ab 80 Jahre hat sich im Betrachtungszeitraum von 2004 bis 2022 um 1.401 Personen, also fast verdreifacht. Ende 2022 waren 2.234 Personen 80 Jahre und älter, das sind 10,4 % der Gesamtbevölkerung der Stadt Waren (Müritz).

Abbildung 95: Bevölkerungsentwicklung der Älteren ab 80 Jahre



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 Pflege- und Betreuungsangeboten benötigt.

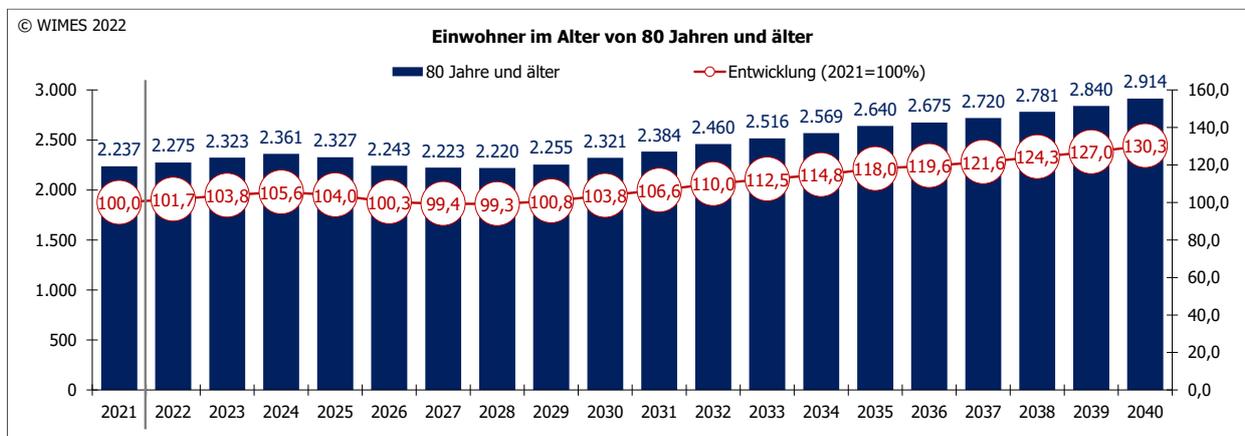
Rein rechnerisch ergibt sich damit, gemessen an der Zahl der 2.234 Einwohner ab 80 Jahre in Waren (Müritz) im Jahr 2022, ein Bedarf von rund 670 Plätzen. Das Angebot lag bei rund 860 Plätzen, davon 411 vollstationäre Plätze, 109 Tagespflegeplätzen, 221 WE des betreuten Wohnens mit Pflege und 11 Plätze in einer betreuten Wohngruppe. Somit ist die Stadt Waren Müritz im Bereich des altersgerechten Wohnens mit Pflege- und Betreuungsangeboten gut ausgestattet.

Zu beachten ist jedoch, dass gerade in diesem Bereich eine Nachfrage nach Pflege- und Betreuungsplätzen aus Umlandgemeinden vorhanden ist. Die gute Ausstattung der Stadt Waren (Müritz) mit altersgerechten Wohnformen und mit medizinischer Versorgung sind wesentliche Zuzugsmotive für Senioren aus Umlandgemeinden und darüber hinaus.

Im Ergebnis der neuen Bevölkerungsprognose kommt es bis zum Jahr 2030 nur zu einem leichten Anstieg der Zahl der älteren Senioren. Nach 2030 muss dann aber von einem hohen Bevölkerungswachstum in dieser Altersgruppe ausgegangen werden.

Der Bedarf an Pflege- und Betreuungsplätzen erhöht sich bis zum Ende des Prognosezeitraumes rein rechnerisch auf 800 Plätze und damit ist Waren (Müritz) auch langfristig sehr gut mit altersgerechten Wohnformen mit Pflege- und Betreuungsangeboten ausgestattet (derzeit 860 Plätze).

Abbildung 96: Bevölkerungsprognose – ältere Senioren ab 80 Jahre



6.5 Verkehrsinfrastruktur¹¹

Waren (Müritz) als Mittelzentrum des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte und als wirtschaftliches und touristisches Zentrum der Müritz-Region ist für den motorisierten Individualverkehr (MIV) Richtung Westen über die Bundesstraße B 192 an die ca. 30 km entfernte Bundesautobahn A 19 angeschlossen. Eine Stunde und 20 Minuten (95 km) dauert die Autofahrt zu der kreisfreien Hansestadt Rostock. Richtung Osten stellt die B 192 eine Verbindung zum Oberzentrum Neubrandenburg her (50 Minuten Autofahrt, 45 km). Nördlich wird das Stadtzentrum durch den Tiefwareensee und südlich durch die Binnenmüritz begrenzt. Die beiden ausgedehnten Naturräume sorgen für eine Bündelung der Verkehrswege innerhalb der Altstadt. Das stellt eine Besonderheit von Waren (Müritz) dar und ist für viele Verkehrsbelange prägend.

Im Stadtgebiet bildet die B 192 von Ost nach West genau über den beschriebenen Zwangspunkt führend die Hauptverkehrsachse, von der im Westen die B 108 Richtung Rostock abzweigt. Besonders die B 192 weist ein hohes Verkehrsaufkommen auf. Der Grund dafür ist einerseits der überörtliche Durchgangsverkehr, in vergleichbarem Umfang jedoch auch die unverzichtbare innerörtliche Verbindungsfunktion zwischen den westlich und östlich der Altstadt gelegenen Stadtteilen.

In der Stadt gibt es mehrere Parkmöglichkeiten, größere Parkplätze für PKW sind am Amtsbrink, auf dem Parkdeck des Altstadtcenters sowie an der Müritzstraße vorzufinden. Für Busse besteht eine Parkmöglichkeit am Busparkplatz Zum Amtsbrink/Zur Steinmole.

Die besondere wirtschaftliche Position der Stadt für das Umland wird durch die hohe Zahl der Einpendler deutlich. Demnach sind die Parkmöglichkeiten nicht nur für den Tourismus, sondern auch für die Berufspendler von Bedeutung.

Waren (Müritz) liegt an der Eisenbahnhauptstrecke Berlin–Rostock. Eine Nebenbahnstrecke, die so genannte Mecklenburgische Südbahn, über Parchim und Ludwigslust nach Hagenow, bietet Anschlussmöglichkeiten nach Schwerin und Hamburg. Seit dem Dezember 2014 sind aufgrund eines Fahrplanwechsels nur noch Teilabschnitte mit Zugverkehr bzw. in Ersatz mit Linienbusverkehr ausgestattet. Seit dem Jahr 2007 existiert in Waren (Müritz) ein ICE-Halt an der Strecke Rostock - Berlin - München. Der Öffentliche Personennahverkehr der Stadt wird derzeit durch die Mecklenburg-Vorpommersche Verkehrsgesellschaft mbH (MVVG) abgesichert. Diese Gesellschaft betreibt in Waren (Müritz) 18 Buslinien. Alle Buslinien sind über die interaktive Fahrplanauskunft einsehbar.

Weiter erwähnenswert ist, dass die MVVG eine schnelle, direkte und stündliche Busverbindung zwischen Neubrandenburg – Waren (Müritz) – Röbel – Rechlin betreibt, den sogenannten „dat Bus“. Dieser bietet einerseits für Pendler die Möglichkeit, schnell und kostengünstig zwischen Wohn- und Arbeitsplatz zu fahren und kann weiterhin für Touristen interessant sein.

Des Weiteren gibt es das Anruf-Sammel-Taxi (AST), welches hauptsächlich abends und am Wochenende zum Einsatz kommt und mindestens 30 min zuvor einen Anruf erfordert.

Für den Schiffs- und Fährverkehr gibt es in Waren (Müritz) den Stadthafen. Dieser ist touristisch ausgebaut und verfügt über alle notwendigen Serviceeinrichtungen für den Bootsbetrieb. Des Weiteren ist Waren (Müritz) über zahlreiche Kanäle und die Müritz mit verschiedenen Bundeswasserstraßen verbunden.

Waren (Müritz) verfügt über ein gut ausgebautes Radwegenetz. Aufgrund des großen Einzugsgebietes der Stadt Waren (Müritz) und des Motorisierungszuwachses seit 1990 wurde ein Radverkehrskonzept mit den Handlungsfeldern Infrastruktur und Verwaltung/Organisation aufgestellt. Im Rahmen des Agenda 21-Arbeitsprogrammes, welches den Status – damals Luftkurort heute Heilbad – sichern soll, wurden folgende Planungsschwerpunkte beschlossen:

- Verkehrsberuhigte Innenstadt und Optimierung des Radverkehrs
- Keine weitere Asphaltierung von Rad- und Wanderwegen

¹¹ Entnommen aus der 1. Fortschreibung des Integrierten Klimaschutzkonzeptes

Zu den wichtigsten überörtlichen Radwegeverbindungen gehören der Müritzrundweg, der Mecklenburgische Seen-Radweg, der Radweg Blaues Müritzband, der Elbe-Müritz-Radweg, der Radfernweg Berlin-Kopenhagen sowie der Radfernweg Mecklenburgische Seenplatte – Rügen.

Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Waren (Müritz)¹²

Klimaschutz gehört zu den wichtigsten gesellschaftlichen Herausforderungen des 21. Jahrhunderts. Tatsache ist, dass das menschliche Handeln in allen denkbaren Bereichen wie Wirtschaft, Konsum, Mobilität und Siedlungsgestaltung den Klimawandel herbeigeführt hat und noch heute nachhaltig beeinflusst. Klimaschutz erfordert daher einen umfassenden Handlungsansatz, der all diese relevanten Sektoren integriert.

Die Stadt Waren (Müritz) hat sich bereits im Jahr 2014 mit der Erstellung eines integrierten Klimaschutzkonzeptes zu mehr Klimaschutz verpflichtet und eine Grundlage geschaffen, um Kompetenzen zu bündeln und Klimaschutzmaßnahmen in gemeinschaftlicher Initiative zu organisieren und zu optimieren.

Acht Jahre später versammelten sich erneut wichtige Akteure aus der Wirtschaft, dem öffentlichen Leben und der Verwaltung im Klimarat der Stadt Waren (Müritz), mit dem Anspruch Ziele und Strategien weiterzuentwickeln sowie beschlossene Maßnahmen zu aktualisieren und neue Maßnahmen zu definieren. Im Ergebnis entstand das Konzept als 1. Fortschreibung des integrierten Klimaschutzkonzeptes der Stadt Waren (Müritz). Die Akteure sind sich bewusst, dass alle Maßnahmen im weiteren Prozess der Umsetzung des Klimaschutzkonzeptes ständig den aktuellen Randbedingungen anzupassen und weiterzuentwickeln sind. Hierbei sind soziale und ökonomische Aspekte ebenso zu beachten wie Auswirkungen auf die Versorgungs- und Betriebssicherheit der Systeme. Diese verantwortungsbewusste und umsetzungsorientierte Herangehensweise gewährleistet zusammen mit dem angestrebten Klimaschutzmanagement die erfolgreiche Umsetzung des vorliegenden Klimaschutzkonzeptes.

Mit der Zielsetzung: „Klimaneutralität bis 2040“ übernimmt Waren (Müritz) seine Verantwortung, die globalen sowie bundes- und landesweiten Klimaschutzziele umzusetzen. Dabei dient das vorliegende Konzept als Leitlinie auf dem Weg zur angestrebten Klimaneutralität und enthält Strategien, welche unter ständiger Berücksichtigung der sich ändernden politischen, rechtlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen, bei der Umsetzung Hilfestellung leisten sollen.

Die Stadt Waren setzt sich mit der Aktualisierung des integrierten Klimaschutzkonzeptes das ambitioniertere und, in Hinblick auf die aktuellen Entwicklungen in Mecklenburg-Vorpommern (Stichwort: Klimaschutzgesetz), zeitgemäße Ziel der

Klimaneutralität bis zum Jahr 2040

und strebt die schrittweise Umsetzung der Maßnahmen aus dem aktualisierten Klimaschutzkonzept an. Das aktualisierte Klimaschutzkonzept stellt eine Leitlinie zur Erreichung der Klimaneutralität dar. Das berechnete Klimaschutz-Szenario ist dabei nicht als Prognosen zu verstehen, sondern definiert Parameter, mit denen diese Zielvorgabe annähernd erreicht werden kann. Im Rahmen eines begleitenden Klimaschutz-Controllings sind das Szenario und die Maßnahmen stetig zu überprüfen und dynamisch dem aktuellen Stand von Wissenschaft und Technik unter Berücksichtigung vorgenannter Rahmenbedingungen anzupassen. Die Klimaneutralität bis zum Jahr 2040 stellt ein sehr ambitioniertes Ziel dar und bedarf insbesondere eines Gremiums, welches sich ausschließlich mit dieser Zielstellung auseinandersetzt. Die Schaffung eines Klimaschutzmanagements ist unter den aktuellen, extrem dynamischen Entwicklungen im Bereich der ganzheitlichen Thematik „Nachhaltigkeit“ unerlässlich für die Erreichung der Zielstellung, da der Umfang an Öffentlichkeits- und Vernetzungsarbeit nicht durch die Verwaltung allein gestemmt werden kann.

Im integrierten Klimaschutzkonzept 2022 der Stadt Waren (Müritz) werden sowohl Maßnahmen zum Klimaschutz als auch zur Klimaanpassung in einem Katalog zusammengeführt, um Synergien

¹² UmweltPlan GmbH Stralsund, 2022

möglichst effizient zu nutzen, Kosten zu reduzieren und etwaige Zielkonflikte zu vermeiden. Der Maßnahmenkatalog ist in vier Handlungsstrategien unterteilt:

- Klimafreundliche Mobilitätsstrategie 2040
- Klimafreundliche Stadtentwicklung
- Emissionsreduzierte Wärme- und Energiebereitstellung
- Öffentlichkeitsarbeit

Abbildung des Maßnahmenkataloges¹³



¹³ Quelle: UmweltPlan GmbH Stralsund, 2022

6.6 Kultur und Tourismus

Kulturelle Infrastruktur

Die Altstadt ist das kulturelle Zentrum der Stadt Waren (Müritz). Orte der Geschichte und Besinnlichkeit und kirchenmusikalischer Aufführungen sind die verschiedenen Kirchen in der Stadt, die als stadtbildprägende Gebäude und historisch wertvolle Denkmale die Stadtsilhouette bestimmen.

Kirche St. Georgen Waren (Müritz)

Die Kirche St. Georgen wurde etwa um 1225 aus Feldsteinen errichtet. Etwa 1300 wurde das Kirchenschiff erbaut und Ende des 17. Jahrhunderts durch einen Brand stark in Mitleidenschaft gezogen. Nach Komplettrenovierung im neugotischen Stil wurde sie 1857 neu geweiht. Aus der Zeit stammen auch der Altar, Kanzel, Emporen und Gestühl. Die heutige St. Georgenkirche ist ein bedeutendes Beispiel für die Norddeutsche Backsteingotik aus Turm, Mittelschiff und eingezogenem, polygonalen Chor. Sehenswerte architektonische Details sind die Friese, Putzblenden und mit eingelassenen Kreuzen versehene Stützpfeiler. Besonders bemerkenswert ist die noch aus dem 15. Jh. stammende Kreuzigungsgruppe, die die Stadtbrände fast unbeschädigt überstand.



Kirche St. Marien Waren (Müritz)



Besondere Merkmale der Kirche sind die verschiedenen Baustile, die der Kirche über die Jahrhunderte ihr Aussehen verliehen haben. Bestehend aus den Überresten der vor 1225 erbauten Burgkapelle, welche mit ihren schlitzförmigen Fenstern auf die Zeit des romanischen Stils hinweisen, und dem vor 1333 erbauten Langhaus im Stil der Backsteingotik, zeichnet sich der Turm mit seinen 54 m Höhe als höchstes Gebäude Waren (Müritz) aus. Seit 1995 hat der Turm eine Aussichtsplattform in 45 m Höhe, die durch eine Treppenanlage (176 Stufen) zu erreichen ist und einen atemberaubenden Blick über die Warener Altstadt und die angrenzenden Seen bietet. Im Jahr 2016 konnten die beiden Stahlglocken aus den 1920er Jahren durch ein Geläut aus 7 Bronzeglocken ersetzt werden. Diese wurden 2017/2018 durch weitere Glocken zu einem Glockenspiel mit insgesamt 15 Glocken ergänzt.

Heilig Kreuz Kirche Waren (Müritz)



In der Stadt Waren wurde die erste katholische Messe nach der Reformation im Jahr 1898 gefeiert. Der erste Priester kam 1908 in den Ort. Es gab damals nur wenige Katholiken, deren Anzahl aber nach dem 1. Weltkrieg stetig stieg. Daher wurde 1928 der Grundstein für eine katholische Kirche gelegt und ein Jahr später wurde sie eingeweiht. Polnische Schnitter haben sich maßgeblich am Bau beteiligt. Die drei Eingangsportale wurden 1979 von dem Warener Peter Balehna angefertigt. Die mit getriebenen Kupferblech belegten Türblätter zeigen Motive aus der Bibel.

Altes Rathaus Waren (Müritz)

Nach verheerenden Stadtbränden, zuletzt im Jahre 1699, musste die Stadt praktisch neu aufgebaut werden. An das mittelalterliche Aussehen erinnern nur noch die beiden Kirchen und Teile von Gebäuden am Alten Markt. An der Nordostecke des Alten Marktes befindet sich das Alte Rathaus. Es ist ein zweigeschossiges Backsteingebäude, sein Kern geht auf das 14. Jahrhundert zurück. Die Wände sind fast einen Meter stark. Dieses älteste weltliche Gebäude der Stadt hat an der Ostseite drei Bögen des ehemaligen Laubenganges der Gerichtslaube heute mit der Adresse Alter Markt 14. Das heutige Gesicht der Stadt wird überwiegend von Häusern aus dem 18. und 19. Jahrhundert geprägt und widerspiegelt die Anforderungen an eine mecklenburgische Ackerbürgerstadt.



Quelle: Stadt Waren (Müritz)

MÜRITZEUM - Das NaturErlebnisZentrum in Waren (Müritz)

Das Müritzeum ist ein multimediales Natur-Erlebnis-Zentrum. Faszinierend, unterhaltsam und informativ, einfach und verständlich, präsentiert es das Urlaubsland rings um die Müritz. Der Besuch ist für Jung und Alt gleichermaßen gut geeignet. Das Müritzeum versteht sich als Schaufenster in den Müritz-Nationalpark. Highlight der Aquarienlandschaft ist das zweigeschossige Tiefenbecken mit einem silbrig glänzenden Maränenschwarm. Die Ausstellungen mit ihren interaktiven Themenräumen und den naturhistorischen Exponaten werden wissenschaftlich betreut und basieren auf den einzigartigen und über 150 Jahre alten Naturhistorischen Sammlungen Mecklenburg-Vorpommerns. Die Dauerausstellung „Natur im Sammlungsschrank“ informiert über die 1866 von Freiherr Hermann von Maltzan gegründete Sammlung.

Der Museumsgarten rund um den idyllischen Herrensee lädt zu einem Spaziergang ein. Die kleinen Gäste lockt er mit seinem Abenteuerspielplatz. Hier werden Kinder zu Piraten auf hoher See. Das Müritzeum ist ein familienfreundliches und barrierefreies Haus.



Quelle: Stadt Waren (Müritz)

Stadtgeschichtliches Museum Waren (Müritz)

Im historischen Rathaus am Neuen Markt hat das Stadtgeschichtliche Museum sein Domizil. Die über 800 Jahre alte Geschichte des Städtchens Waren (Müritz) wird in einer informativen Dauerausstellung beleuchtet. So dokumentiert die 1930 begonnene Sammlung die Stadtentwicklung seit Gründung erster Siedlungen bis heute. Da das Warener Stadtbild das Ergebnis eines wirtschaftlichen Aufschwungs im letzten Drittel des 20. Jahrhunderts ist, stammen viele Exponate aus der sogenannten Gründerzeit.

In der ständigen Ausstellung steht besonders die Lebensweise der Menschen im Mittelpunkt: Wie wurde zu anderen Zeiten gelebt, gearbeitet und sich amüsiert? Welchen Einfluss hatten politische Entwicklungen auf das alltägliche Leben und das Stadtbild? Wie richteten sich die Menschen ein? Und seit wann ist Waren (Müritz) eigentlich so ein beliebter Urlaubsort?

Schaugarten am Tiefwarensee

Dieser kleine botanische Garten befindet sich auf einer Landzunge am Tiefwarensee. Er ist geprägt durch eine besondere landschaftliche Lage mit reizvollen Blickbeziehungen auf die Warener Altstadt. Er umfasst eine Fläche von ca. 16.000 qm.

Im Mittelpunkt befindet sich ein formal gestalteter Gartenteil, in dem in den Sommermonaten eine umfangreiche Sammlung von Kübelpflanzen wie Palmen, Orangen, Lorbeer und anderen mediterranen Pflanzen inmitten von prächtigen Sommerblumen arrangiert ist. In einem weiteren Gartenraum sind vor allem Blütenstauden in einer naturnahen Gestaltung zu sehen. Daran schließt sich ein Heidegarten an, der eine idealisierte Heidelandschaft darstellt. Im südlichen Teil der Landzunge öffnet sich der Blick auf eine große Wiese, umrahmt vom Wasser des Tiefwarensees, mit zum Teil seltenen Solitäräumen und Blütengehölzen. Hier befindet sich als besonderer Höhepunkt ein Zen-Garten, der von dem renommierten japanischen Landschaftsarchitekten, Kanji Nomura gestaltet wurde. Vier Gewächshäuser beherbergen eine der größten Kakteen- und Sukkulentsammlungen im Norden Deutschlands sowie zahlreiche Orchideen, Bromelien und andere tropische Pflanzen.



Touristische Entwicklung

Das „staatlich anerkannte Heilbad“ Waren (Müritz) ist das touristische Zentrum in dem binnenländischen Reisegebiet „Mecklenburgische Schweiz und Seenplatte“, einer der Tourismusregionen des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Waren (Müritz) ist in dem Landesraumentwicklungsprogramm und in dem regionalen Raumentwicklungsprogramm der Mecklenburgischen Seenplatte als Tourismusschwerpunktraum festgelegt. Dies bedeutet, dass hier der Tourismus- und Kurentwicklung besonderes Gewicht beigemessen wird. Besondere Fördermöglichkeiten unterstreichen diesen gewollten Entwicklungsansatz.

Die bisherige Kur- und Tourismusentwicklung in Waren (Müritz) ist positiv. Der Saisoncharakter ist jedoch weiterhin ein Problem, insbesondere für die Sicherung einer ganzjährigen Beschäftigung und einer kontinuierlichen Wertschöpfung. In diesem Zusammenhang sind weitere saisonverlängernde Maßnahmen und Investitionen notwendig.

Abbildung 97: Ankünfte und Übernachtungen in Waren (Müritz) absolut

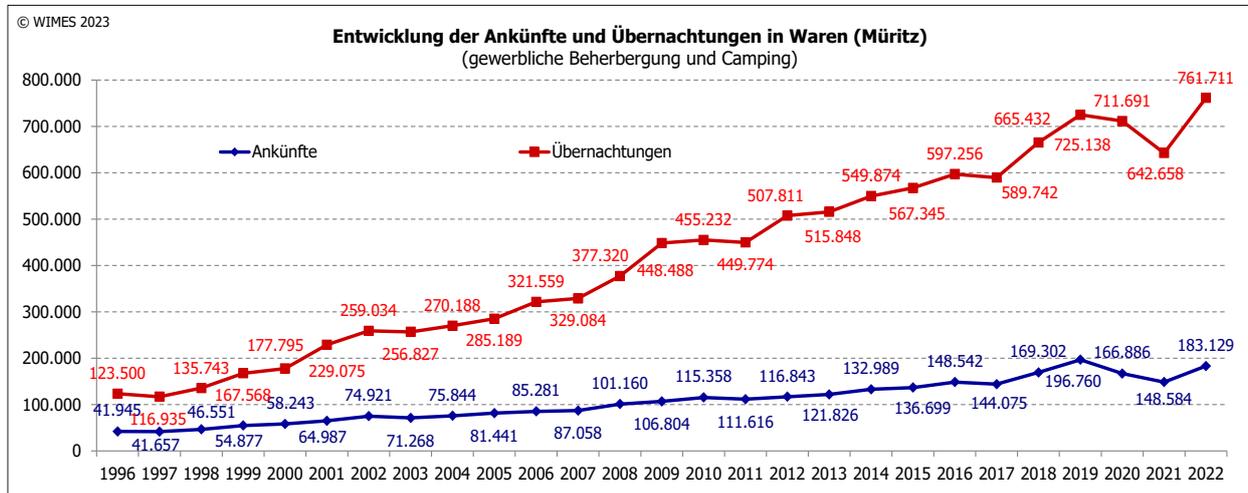
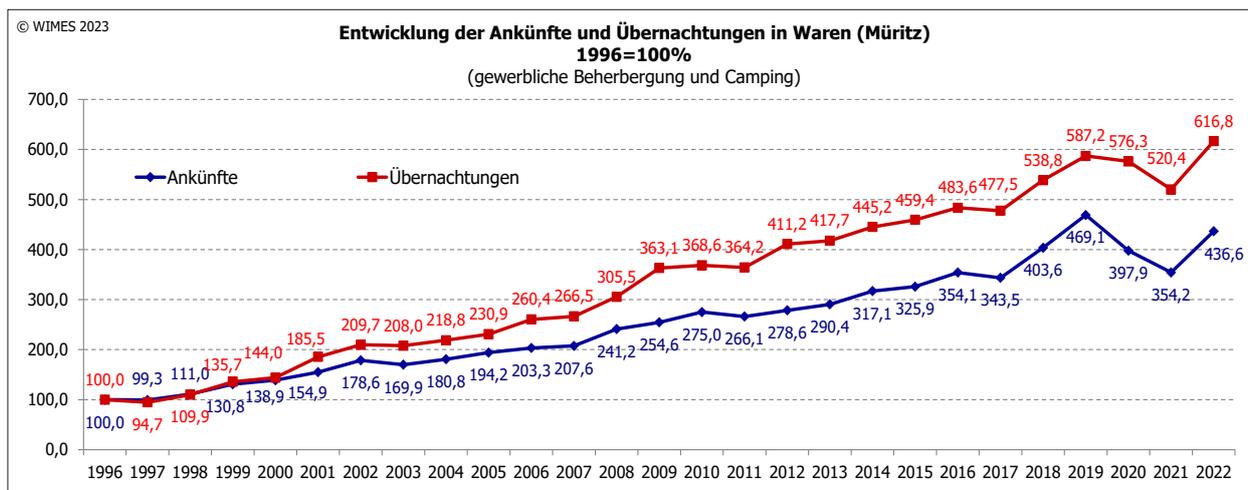


Abbildung 98: Ankünfte und Übernachtungen in Waren (Müritz) in %



Zu beachten ist, dass ab dem Jahr 2009 die Beherbergungsstatistik durch das Statistische Landesamt Mecklenburg-Vorpommern geändert wurde. Der Campingurlaub wurde ab diesem Jahr in die Daten der gewerblichen Beherbergung integriert.

Im Bereich der gewerblichen Beherbergung wurden die Kapazitäten in Betrieben bis 2011 mit einer Bettenzahl ab 9 Betten und ab 2012 mit einer Bettenzahl ab 10 Betten erfasst.

Aufgrund der drastischen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Tourismus ist die Entwicklung in den Jahren 2020 und 2021 nicht mit den Vorjahren zu vergleichen.

Im Bereich gewerbliche Beherbergung stieg die Zahl der Übernachtungen in Waren (Müritz) von 1996 bis 2022 insgesamt um 516,8 % an. Die Ankünfte erhöhten sich im gleichen Zeitraum um 336,6 %. Diese Entwicklung ist in dem zunehmenden Bekanntheitsgrad des Tourismus- und Gesundheitsstandortes Waren (Müritz) und der damit wachsenden Nachfrage begründet.

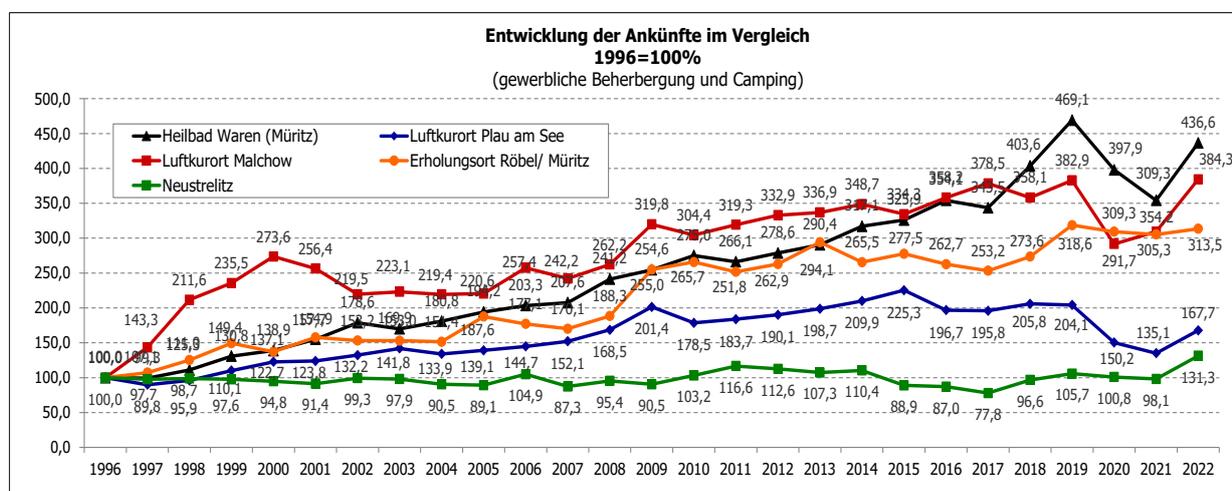
Diese Entwicklung zog eine Kapazitätserweiterung der Beherbergung und eine verlängerte Aufenthaltsdauer nach sich. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer lag im Jahr 1996 bei 2,6 Tagen und im Jahr 2022 bei 4,3 Tagen.

Im Jahr 2001 gab es in Waren (Müritz) 31 gewerbliche Beherbergungsbetriebe mit einer Kapazität von 1.226 Betten, im Juni 2022 waren es insgesamt 65 Beherbergungsbetriebe mit einer Kapazität von rund 7.500 Betten. Darin enthalten sind auch (ab 2009) die Kapazitäten der Campingplätze. Hier zählt statistisch gesehen 1 Stellplatz gleich 4 „Betten“. Die in Waren (Müritz) vorhandenen rund 550 Stellplätze entsprechen somit ca. 2.200 gewerblichen „Betten“!

Zu berücksichtigen ist, dass neben den Kapazitäten in gewerblichen Beherbergungsbetrieben ab einer Zahl von neun Betten bzw. ab 2012 von 10 Betten den Besuchern und Gästen in Waren (Müritz) noch über 2.400 Betten in Ferienwohnungen (unter zehn Betten) zur Verfügung stehen.

Im Vergleich zu den Luftkurorten Plau am See und Malchow sowie zum Erholungsort Röbel/Müritz und zur Stadt Neustrelitz zeigt sich, dass die Gästeankünfte in Waren (Müritz) seit 2008 nicht nur stark angestiegen sind, sondern auch deutlich über der Entwicklung der Gästeankünfte der vergleichbaren Regionen lagen.

Abbildung 99: Übernachtungsstatistik nach Regionen



Die Gegenüberstellung zum Landkreis Mecklenburgische-Seenplatte zeigt, dass im Jahr 2022 im Bereich der gewerblichen Beherbergung (einschl. Camping) rund 20 % aller Ankünfte und Übernachtungen im Landkreis auf die Stadt Waren (Müritz) entfielen. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer in der Stadt Waren (Müritz) lag geringfügig unter der des Landkreises gesamt.

Tabelle 27: Kenndaten Tourismus im Vergleich zum Landkreis Mecklenburgische-Seenplatte¹⁴

2022 gewerbliche Beherbergung/Camping	Waren (Müritz)	Landkreis Mecklenburgische- Seenplatte	Anteil an Landkreis in %
Ankünfte	183.129	932.094	19,6
Übernachtungen	761.711	3.677.495	20,7
durchschnittliche Aufenthaltsdauer (in Tagen)	4,2	3,9	

6.7 Umwelt und Freiraum

Die Stadt Waren (Müritz) verfügt seit 2006 über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der bereits ausführlich Natur und Landschaft im städtischen Gebiet untersucht hat. Dabei ist eine Kernaussage, dass die vorhandenen Wasser- und Waldflächen ein gutes gesundheitsförderndes Klima begründen und die wertvolle Kulturlandschaft die Grundlage der Entwicklung des Mittelzentrums Waren (Müritz) in der ländlich geprägten Region darstellt. Erhalt und Pflege sowie Schutz dieser Ressourcen ist ein wichtiges Anliegen der Stadt, die ihre Entwicklungsleitziele u. a. auf einen

¹⁴ Für den im Rahmen der Kreisgebietsreform 2011 neu gebildeten Landkreis Mecklenburgische-Seenplatte sind Daten zum Tourismus erst ab 2012 verfügbar.

attraktiven Wohn- und Tourismusstandort ausgerichtet hat. Nicht zuletzt ist mit der Prädikatisierung als Heilbad ein hoher Anspruch für eine intakte Umwelt zur Stärkung der Stadt als Gesundheits- und Kurort definiert.

Dabei kommt den Schutzgebieten ein hoher Stellenwert zu, die in ihrer Umfänglichkeit und Vielfalt die prädestinierte Funktion der Stadt als Urlaubs-, Erholungs- und Kurort ausmachen. Hierzu ist ein Landschaftsplan als fachplanerisches Konzept erstellt, der eine weitreichende Behandlung des Themas nach dem Bundesnaturschutzgesetz beinhaltet. Maßnahme- und Ausgleichsflächen sind beschrieben und bilden mit z. B. einem reichen Alleenbestand im Stadtgebiet ein abwechslungsreiches und wertvolles Landschaftsbild. Schließlich ist mit dem Müritz-Nationalpark, der sich mit über 300 km² vom Ostufer der Binnenmüritz weit über die Stadtgrenze hinaus bis zur Feldberger Seenlandschaft erstreckt, ein Reservat naturnaher Lebensräume verschiedenster Flora- und Faunavorkommen vorhanden, das an Beobachtungsstationen, geführten Wanderungen oder durch 600 km Rad- und Wanderweg individuell erlebt werden kann.

Das Wasser und der Wassersport sind eine weitere Säule der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt in jeglicher Hinsicht. Die mecklenburgische Seenplatte ist die größte zusammenhängende, mit Kanälen und Flussläufen verbundene und befahrbare Seenplatte Mitteleuropas. Waren (Müritz) ist das touristische Zentrum an der Müritz, dem größten Binnensee Deutschlands mit 117 km² Wasserfläche und somit das Herzstück der Seenplatte.

Der Stadthafen als wasserseitiges Eingangstor und gleichzeitig Bindeglied zur historischen Altstadt, die wiederum als Wirtschaftsschwerpunkt „Innenstadt“ herausgearbeitet ist, ist aktuell mit einer Erweiterung und Qualitätsverbesserung Investitionsschwerpunkt der Stadt. Gut geordnete Sportbootliegeplätze, Serviceangebote und neue Anlegebereiche für die Fahrgastschiffahrt werden entstehen. Die Etablierung des Stadthafens als anspruchsvoller und großzügiger Infrastrukturbereich trägt zur Attraktivitätssteigerung der Stadt als Ganzes, des Heilbades Waren (Müritz) entscheidend bei. Es bereichert die anschließenden Uferzonennutzungen, die durch qualitätsvolle Architektur und Nutzung zu einem nachgefragten Flair einer Hafenstadt mitten in Mecklenburg beitragen. Darüber hinaus sind jegliche Vereine des Wassersports und auch andere Yacht- und Charterhäfen im Stadtgebiet etabliert.

Die Nutzung der Gewässer Müritz, Tiefwareensee, Feisneck und Kölpinsee als Badegewässer hat mit städtisch bewirtschafteten Badestellen einen hohen Stellenwert. Diese sind durch gute Wasserqualität und großzügige Uferzonen beliebte Anlaufpunkte für einheimische wie touristische Badegäste. Das „Volksbad“ an der Binnenmüritz wird seit 1999 bereits jährlich mit der „Blauen Flagge“ ausgezeichnet.

Das Wasser, die Natur, die Landschaft mit Hügeln, Seen Mooren, Wiesen und Weiden und der Müritz-Nationalpark sind Grundsteine der Tourismuswirtschaft in Waren (Müritz) und Basis jeglicher Stadtentwicklungsprozesse. Grundaussagen dieser Entwicklungsstrategien sind:

- Ausbau des sanften Tourismus durch Bewahrung und Nutzung der Naturräume, Identifizierung der Stadt als Eingangstor zum Müritz-Nationalpark,
- Schwerpunkt der räumlichen Tourismusansiedlungen – weg vom Nationalpark Richtung Westen entlang der Binnenmüritz, aber auch des Tiefwareensees,
- keine Ansiedlung touristischer Großvorhaben, Kleinstrukturierung in Quantität und Angebotsvielfalt steht im Vordergrund (vom Campingplatz bis zum hochwertigen Hotel),
- Nutzung der klimatischen Verhältnisse und Entwicklung zum Gesundheitsstandort,
- das Alleinstellungsmerkmal des Solevorkommens als natürliches Heilmittel in Wert zu setzen.

Die städtische Grünstruktur setzt sich aus vielen verschiedenen Einzelementen zusammen. Hierzu gehören öffentliche Grünanlagen wie Parks, Gärten und Friedhöfe, stadtnahe Waldflächen und grüne Aktivbereiche wie Spiel, Sport- und Badeplätze. Gemeinsam mit privaten Grünflächen

wie Wohnhöfen, Gärten und Parks nicht kommunaler/privater Einrichtungen (z. B. Seniorenwohnanlagen, Gesundheitseinrichtungen), Kleingartenanlagen und zusammenhängenden Privatgartenstrukturen bilden sie das Grün- und Freiraumgerüst einer Stadt. Wesentlich ist hierbei aber nicht nur die wahrnehmbare Grünqualität/-quantität im Sinne des Nutzers, sondern auch der ökologische Vernetzungseffekt zur Wahrung funktionaler Kontakte.

Waren (Müritz) liegt an mehreren größeren Seen, wodurch eine freiräumlich gestaltete Uferzone entlang der jeweiligen Bereiche eine logische, aber auch anspruchsvolle Herausforderung ist.

- Der Schwerpunkt liegt zum einen in der Ufergestaltung an der Binnenmüritz, die sich in ihrer städtischen Erlebbarkeit vom Campingplatz Kamerun im Westen bis zu den Uferpromenaden des Wald- und Siedlungsgebietes Ecktannen im Süden erstreckt. Mit der öffentlichen Bade- stelle Volksbad ist ein großzügiger Badebereich an der Binnenmüritz seit Jahren etabliert, wodurch die Warener, aber auch zunehmend Gäste der Stadt eine kostenlose Bademöglich- keit haben. Pro Saison wurden steigende Badegästepzahlen registriert. Das Waldgebiet Eck- tannen soll außerdem nach dem Konzept des Bäderverbandes M-V zum Kurwald entwickelt werden. Auch das Kameruner Wäldchen ist als Naherholungsbereich häufig aufgesucht, so dass dauerhaft gut nutzbare Rad- und Wanderwege sowie aufgeräumte, von Unrat bereinigte Waldstreifen erforderlich bleiben. Die Attraktivitätssteigerung des Erholungsgebietes Kame- run ist Bestandteil des neuen ISEK-Maßnahmenplanes.
- Eine zusammenhängende ufernahe öffentliche Wegeführung mit umgebenden Grünberei- chen bzw. städtisch geprägten befestigten Flanierflächen ist nach wie vor das Ziel der Stadtplanung. Aus eigentums- wie auch naturschutzrechtlichen Gründen ist nicht durch- gängig eine solche Benutzbarkeit gegeben. Dennoch ist die Qualitätsverbesserung einzelner Abschnitte angestrebt, die durch gute Wegeoberflächen, Barrierefreiheit und Ausschilde- rung erreicht wird. Diese Zielsetzung wird als andauernde Aufgabe betrachtet und durch Instandsetzungsmaßnahmen und Ausstattungsergänzungen permanent vollzogen.
- Ein weiterer Schwerpunkt in der Gestaltung der Freiraumstrukturen bleibt die Aufwertung des Naturbades am See Feisneck mit dem nördlich des Ufers gelegenen Wäldchen am Pfen- nigsberg und des sich daran anschließenden Kurgebietes, welches als zu entwickelndes Teil- baugebiet noch auf Investitionen vorzubereiten ist. Es wird ein neuer Stadtraum entstehen, der als umbauter Platz einen sogenannten Campus bildet. Dazu gehört ein gestalteter Grün- gürtel und eine gute Wander- und Spazierwegeverbindung in das anschließende Baugebiet, aber auch die Einbindung des Kurparks auf dem Nesselberg. Durch die Lage der bereits gestalteten Parkanlagen auf der Bergkuppe fehlte es zum Zeitpunkt der 3. ISEK-Fortschrei- bung an einer barrierefreien Erschließung und damit auch an einer optimierten Anbindung an die Uferbereiche der Müritz. Dieses Defizit beeinträchtigte die Erlebbarkeit des Kurge- bietes und aus dem Kurgebiet heraus die fußläufige Erreichbarkeit der Uferzonen der Bin- nenmüritz sowie der Warener Altstadt. Die barrierefreie Erschließung des Kurparkes ist zwischenzeitlich erfolgt.
- Weitere Bedeutung im Rahmen der Grün- und Freiraumstruktur ist in der nördlichen Innen- stadt zu sehen, die mit den Uferbereichen des Tiefwareensees einen wichtigen Stadtbereich für Naherholungszwecke der Warener Einwohner ausmacht. Darüber hinaus bietet der Tief- wareensee in seinen Abgrenzungen über das Naturschutzgebiet des Ostufers mit dem Eis- zeitlehrpfad, im Norden mit der Aussichtsplattform über die Endmoränenlandschaft, im Westen mit der städtischen Anbindung überregionaler Rad- und Wanderwege und im Süden mit Rad- und Wegeführung entlang der Erschließungslinie der Bundesstraße und der Deut- schen Bahn attraktive Erholungsräume. Der Umgebungsbereich des Tiefwareensees ist als Gegenstück zu der wassertouristisch intensiveren Binnenmüritz zu sehen, der mit der Aus- gestaltung seiner benannten Randbereiche zu einer Erweiterung des Rad- und Wandertou- rismus im Norden der Stadt dienen soll.

In Durchführung befindet sich die Aufwertung der südlichen Wegführung am Tiefwareensee bis zum Bahnhof. Fertiggestellt wurde die historische Parkanlage der Stadt – der erste Bürgerpark, der in Mecklenburg bereits 1846 beschlossen und umgesetzt wurde.

Auch die ISEK-Schwerpunktmaßnahme der 3. Fortschreibung 2015 „barrierefreie Unterführung für Radfahrer und Fußgänger“ wurde umgesetzt.

Der Anschluss der nördlichen Innenstadt mit einem qualitätsgerechten Ausbau einer barrierefreien Verbindung zur südlichen Innenstadt im Bereich der Bahnunterführung befand sich 2022 noch in Durchführung. Die Fertigstellung ist für 2023 vorgesehen. Diese Maßnahmen sind ein wesentlicher Beitrag zur Abrundung des Grün- und Freiraumkonzeptes.

Aktuell befindet sich der Landschaftsplan der Stadt Waren (Müritz) in Bearbeitung. Ein wesentliches des Landschaftsplanes besteht darin anhand einer Bestandsanalyse die Besonderheiten und den Wert des Landschafts- und Freiraumsystems im Heilbad Waren (Müritz) herauszuarbeiten und Möglichkeiten zur Verbesserung der Vernetzung (inner-) städtischer Freiraumstrukturen mit der umgebenden Landschaft zu ermitteln.

Aufbauend auf die ISEK-Fortschreibung und den Landschaftsplan soll der Flächennutzungsplan überarbeitet werden.

7 SWOT-Analyse¹⁵ für die festgelegten Schwerpunktgebiete

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

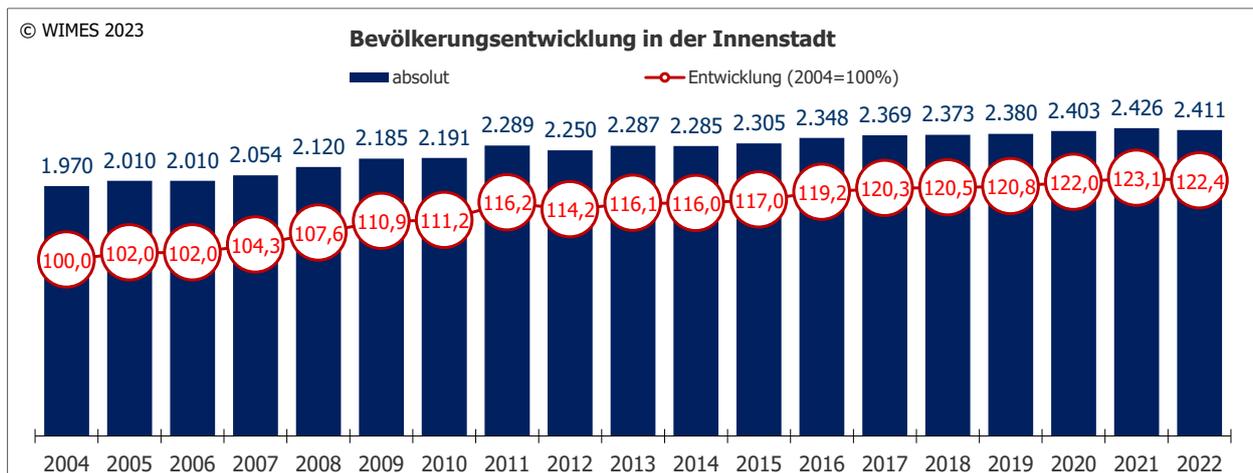
7.1 Stadtentwicklungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf – Innenstadt

Die Innenstadt (ursprüngliches Sanierungsgebiet) hat für die Gesamtstadt eine zentrale Bedeutung und damit überörtliche Funktionen zu erfüllen. Die Funktionsfähigkeit des Verkehrssystems, der Verwaltung, der Einzelhandelsstrukturen, der sozialen und kulturellen Einrichtungen in der Innenstadt sind von besonderer Bedeutung für den Gesamteinzugsbereich des Mittelzentrums Waren (Müritz). Die Stärkung der Innenstadt hat nach wie vor hohe Priorität haben.

Bevölkerungsentwicklung

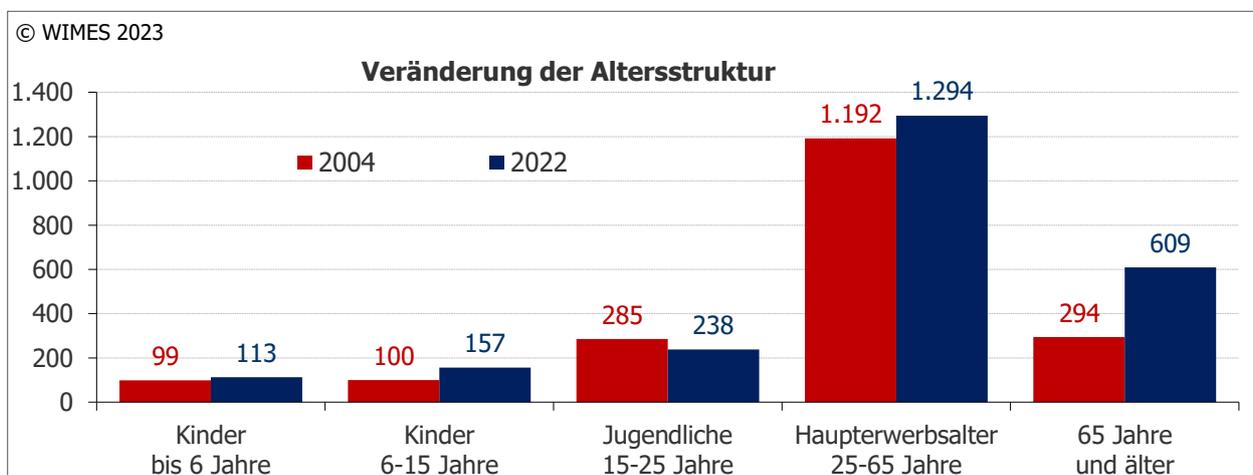
Im Zeitraum von 2004 bis 2022 hat sich die Einwohnerzahl in der Innenstadt um 22,4 % (+441 Personen) erhöht. Im Jahr 2022 lebten 2.411 Personen im Sanierungsgebiet, das entspricht einem Anteil an der gesamtstädtischen Bevölkerung von 11,3 %.

Abbildung 100: Bevölkerungsentwicklung in der Innenstadt



Mit Ausnahme der Jugendlichen im Alter von 15 bis 25 Jahren sind im Betrachtungszeitraum von 2004 bis 2022 in allen anderen Altersgruppen Bevölkerungsgewinne eingetreten.

Abbildung 101: Veränderung der Altersstruktur

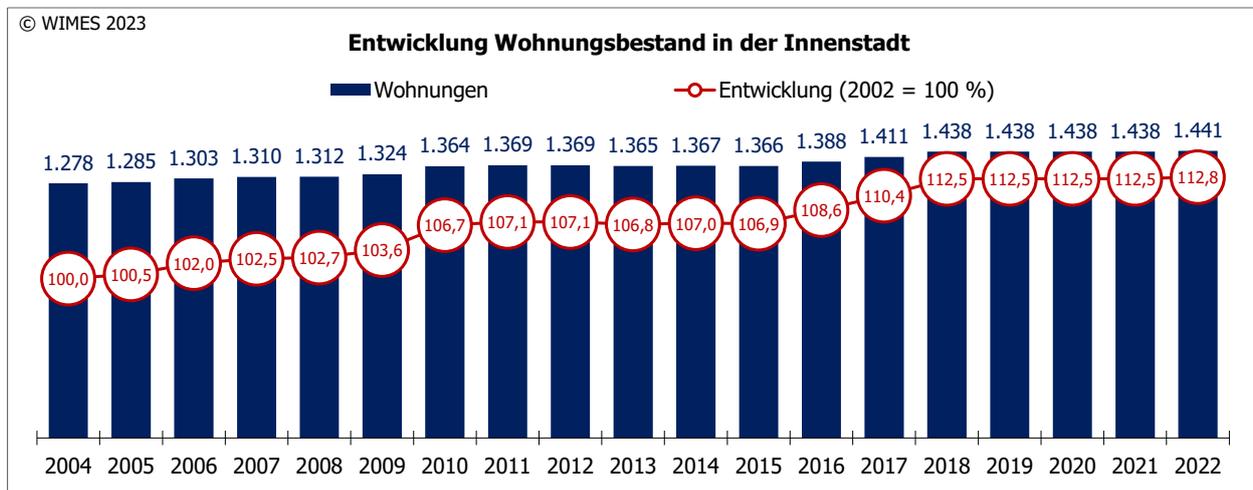


¹⁵ Die SWOT-Analyse (engl. Strengths=Stärken, Weaknesses=Schwächen, Opportunities=Chancen, Threats=Gefahren) ist ein Instrument der Strategischen Planung; sie dient der Positionsbestimmung und der Strategieentwicklung

Wohnungsbestandsentwicklung

Gegenüber dem Jahr 2004 hat sich der Wohnungsbestand in der Innenstadt um 163 WE erhöht. Seit 2004 wurden 158 WE neugebaut und 19 WE wurden zurückgebaut. Durch Veränderungen im Bestand ergab sich im Saldo ein Zugewinn um 24 WE.

Abbildung 102: Entwicklung des Wohnungsbestandes in der Innenstadt



Dank der Städtebauförderung ist die Sanierung der Gebäude in der Innenstadt weit fortgeschritten. Es gibt nur noch acht unsanierte Gebäude und zwei Gebäude mit erheblichen Schäden.

Strukturelle Wohnungsleerstände gibt es in der Innenstadt seit vielen Jahren schon nicht mehr. Im Jahr 2008 lag die Wohnungsleerstandsquote noch bei 8,8 %, heute sind es 0,8 %.

Sanierungsbedarf ergibt sich aus dem noch vorhandenen Bestand an Gebäuden, die unsaniert sind bzw. erhebliche Schäden aufweisen. Oberste Priorität haben die Sanierung und Umnutzung des ehem. Gewürzspeichers und der Alten Post, beides sind Denkmale.

Noch nicht alle Maßnahmen der 3. ISEK-Fortschreibung konnten umgesetzt werden. Handlungsbedarf besteht bezüglich der Sanierung der Freiflächen an der Promenade Steinmole inkl. der Errichtung eines barrierefreien Wasserspielplatzes. Die Belebung und Attraktivitätssteigerung der Altstadt hat ebenfalls eine hohe Priorität – Schaffung von Aufenthaltsflächen am Alten Markt, interaktive Stadtmöbel und Stadtgrün am Neuen Markt etc.

Ein weiterer Schwerpunkt sind Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und zur Verbesserung des ruhenden Verkehrs.

Als Standort für Wirtschaft, Tourismus und Kultur sowie Ort zum Wohnen, Arbeiten und Leben sind in der Innenstadt weiterhin Investitionen u. a. zur Aufwertung der öffentlichen Räume sowie zur Fortsetzung der Modernisierung von stadtteilprägenden Gebäuden, von Grünvernetzungen sowie zur Schließung der noch vorhandenen Baulücken und zur Entwicklung einer verkehrsberuhigten Zone in der Altstadt notwendig.

Somit ist eine Begleitung der Entwicklung mit planerischen und materiellen Instrumenten auch künftig noch erforderlich. Darum wurde die Altstadt als „Stadtentwicklungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf“ eingestuft. Um diese Entwicklung zu unterstützen, ist es erforderlich die öffentlichen und privaten Interessen und finanzielle Mittel gebündelt einzusetzen.

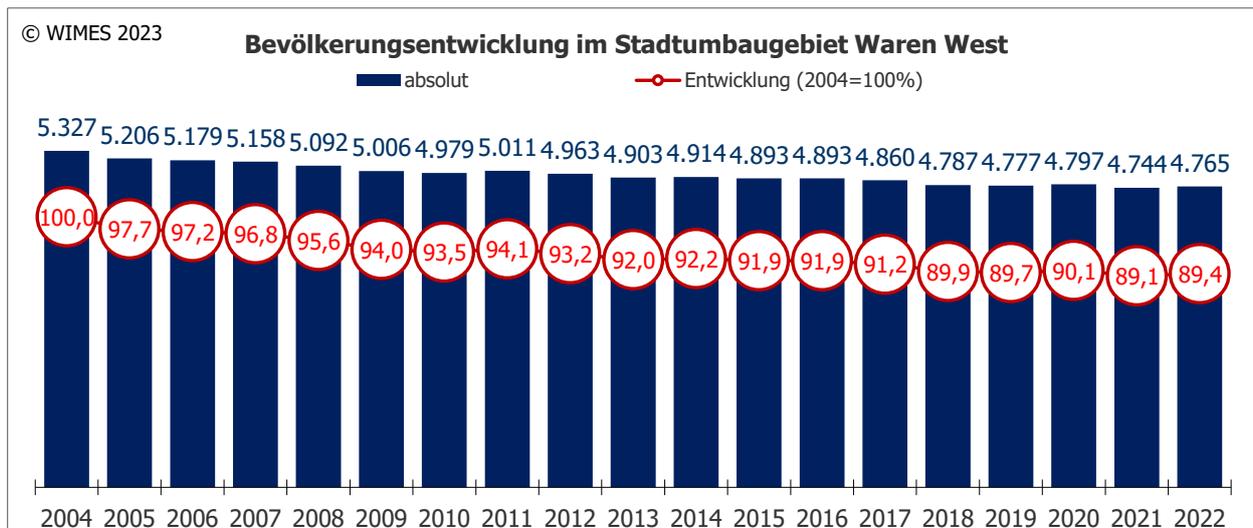
7.2 Schwerpunktgebiet mit hohem Handlungsbedarf – Waren West

Im Ergebnis der 3. ISEK-Fortschreibung wurde die Großwohnsiedlung Waren West als Stadtumbaugebiet mit Handlungsbedarf eingestuft. Handlungsbedarf besteht nach wie vor im städtebaulichen, im wohnungswirtschaftlichen und im sozialen Bereich.

Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahl im Stadtumbaugebiet Waren West lag Ende 2022 bei 4.765 Personen. Gegenüber dem Jahr 2004 verringerte sich die Einwohnerzahl um 10,6 % (-562 Personen). Seit 2019 verläuft die Bevölkerungsentwicklung jedoch auf einem relativ stabilem Niveau.

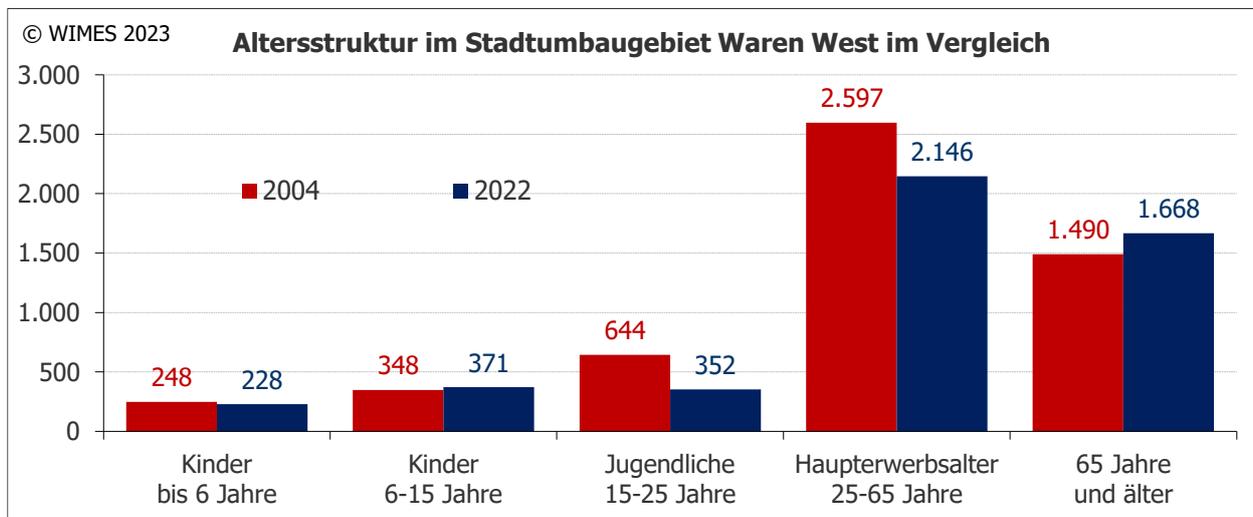
Abbildung 103: Bevölkerungsentwicklung Großwohnsiedlung Waren West



Zugewinne ergaben sich im Zeitraum von 2004 bis 2022 nur bei den Einwohnern im Seniorenalter ab 65 Jahren und einen geringen Zuwachs bei den Kindern von 6 bis 15 Jahren.

Im Vergleich zur Gesamtstadt weist das Stadtumbaugebiet Waren West einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Senioren aus (Gesamtstadt = 30,6 %). Der Bevölkerungsanteil erhöhte sich von 28,0 % im Jahr 2004 auf 35,0 % im Jahr 2022.

Abbildung 104: Veränderung der Altersstruktur



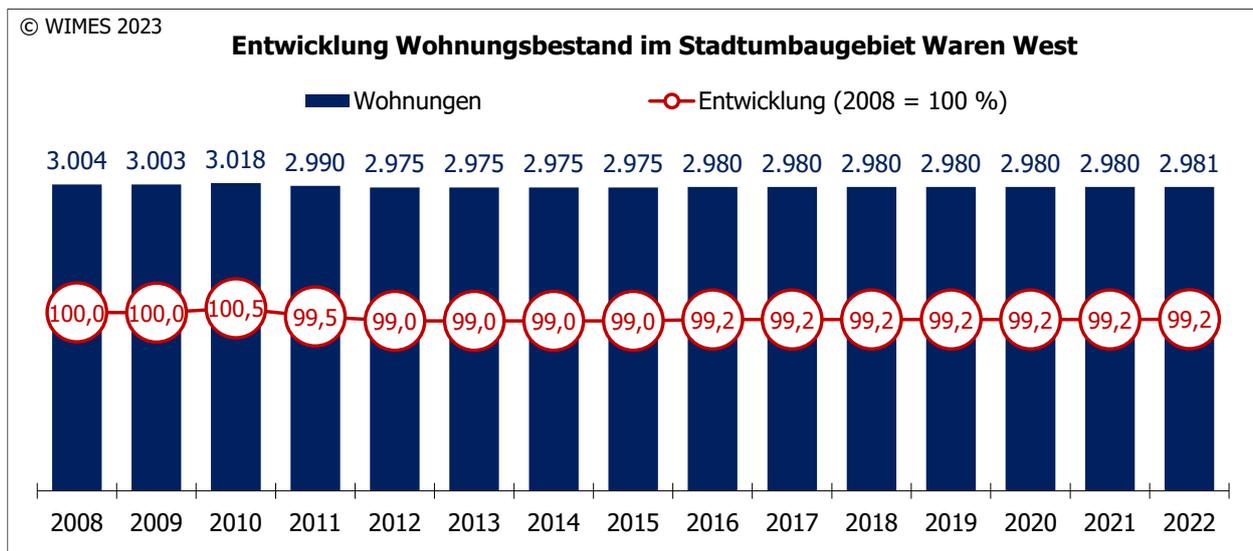
Der Anteil der einkommensschwachen und einkommenslosen Haushalte ist im Stadtumbaugebiet überdurchschnittlich hoch. Die Arbeitslosenquote liegt bei fast 12 %. Das Stadtgebiet weist aufgrund der zum Großteil engen und mehrgeschossigen Bebauungsstrukturen eine sehr hohe

Bevölkerungskonzentration auf und auch der Ausländeranteil ist hier höher als in anderen Stadtteilen. Deshalb sind hier die Spannungsfelder z.T. auch höher als in anderen Wohngebieten.

Wohnungsbestandsentwicklung

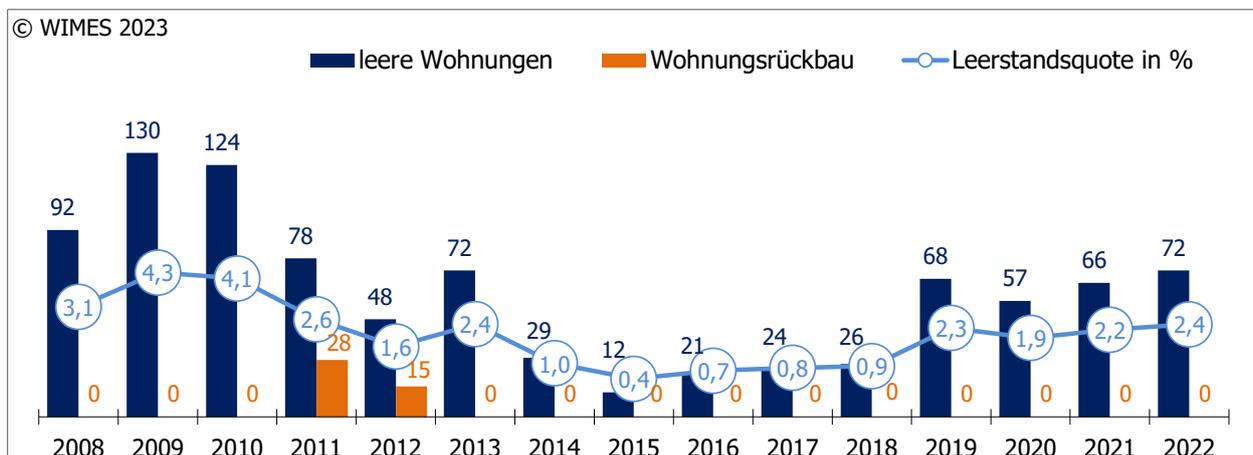
Im Zeitraum von 2004 bis 2022 hat sich der Wohnungsbestand um 23 WE verringert. 43 WE wurden durch Rückbau vom Markt genommen, 6 WE wurden neugebaut und um 14 WE hat sich der Bestand Umbau und Nutzungsänderungen erhöht.

Abbildung 105: Entwicklung des Wohnungsbestandes



Der Wohnungsleerstand liegt zwar über dem städtischen Durchschnitt von 0,8 %, aber liegt mit 2,4 % immer noch im Rahmen der Mobilitätsreserve (freie Wohnungen für Wohnungssuchende).

Abbildung 106: Entwicklung des Wohnungsleerstandes



Hoher Handlungsbedarf besteht insbesondere bei der energetischen Sanierung und Erweiterung der sozialen Infrastruktur. Das betrifft sowohl die Grundschule als auch die Regionale Schule sowie das Hortzentrum mit Außenanlagen, die Sporthallen und die Sportfreianlagen.

Im Bereich der Erschließungsanlagen besteht Handlungsbedarf im Um- und Ausbau der Springerstraße (Fahrradfreundlicher Ausbau).

Im Ergebnis der 4. ISEK-Fortschreibung beabsichtigt die Stadt Waren (Müritz) einen Förderantrag zur Aufnahme des Stadtteils in das Städtebauförderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ beim Innenministerium Mecklenburg-Vorpommern zu stellen. Das Programm enthält die bisherigen Förderziele des Stadtumbau-Programms, jedoch ergänzt im Sinne nachhaltiger Erneuerung und Klimaanpassung.

7.3 Schwerpunktgebiet mit hohem Handlungsbedarf – Papenberg I

Im Ergebnis der 3. ISEK-Fortschreibung wurde das Wohngebiet Papenberg I als Beobachtungsgebiet mit zunehmendem Handlungsbedarf eingestuft. Da sich insbesondere die sozialen Problemlagen in diesem Stadtgebiet verschärft haben, besteht nunmehr ein hoher Handlungsbedarf.

Bevölkerungsentwicklung

Gegenüber dem Basisjahr 2004 hat sich die Bevölkerungszahl im Stadtgebiet Papenberg I um nur 25 Personen verringert. Von 2021 zu 2022 ist ein Bevölkerungsgewinn um 64 Personen eingetreten. Ursächlich für diese Entwicklung ist ausschließlich der Zuzug von Geflüchteten, die Zahl der Einwohner mit ausländischer Staatsbürgerschaft ist gegenüber dem Vorjahr um 121 Personen angestiegen. Ohne den Zuzug von ausländischen Personen, wären Bevölkerungsverluste kennzeichnend. Der Bevölkerungsanteil an Einwohnern mit ausländischer Staatsbürgerschaft hat sich von 1,8 % im Jahr 2004 auf 9,5 % im Jahr 2022 erhöht, das ist der höchste Wert im Vergleich der Stadt- und Ortsteile.

Abbildung 107: Bevölkerungsentwicklung im Stadtgebiet Papenberg I

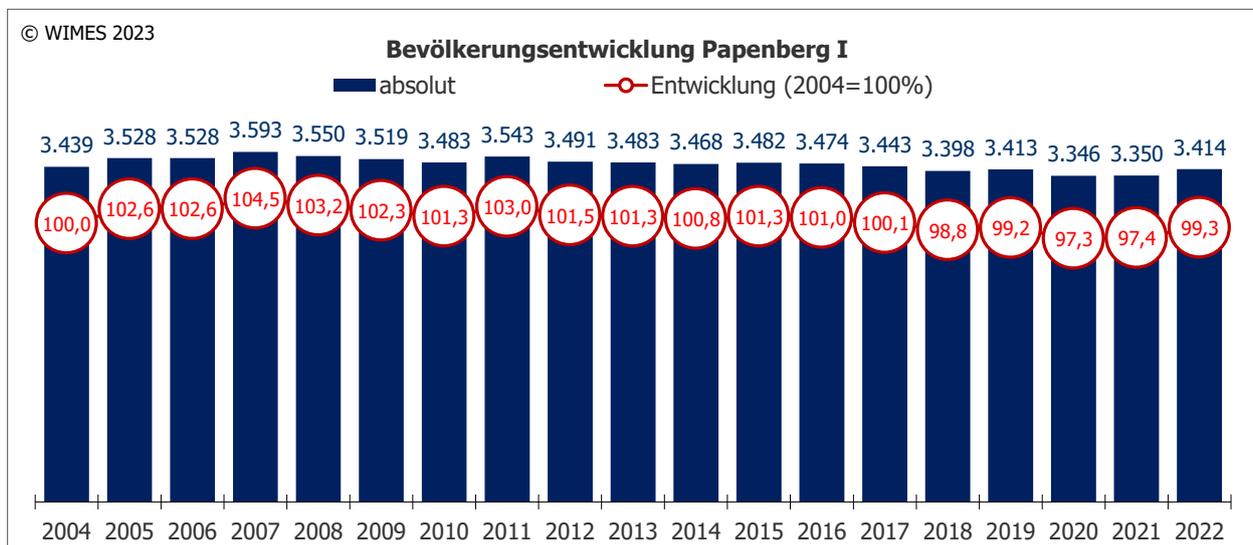
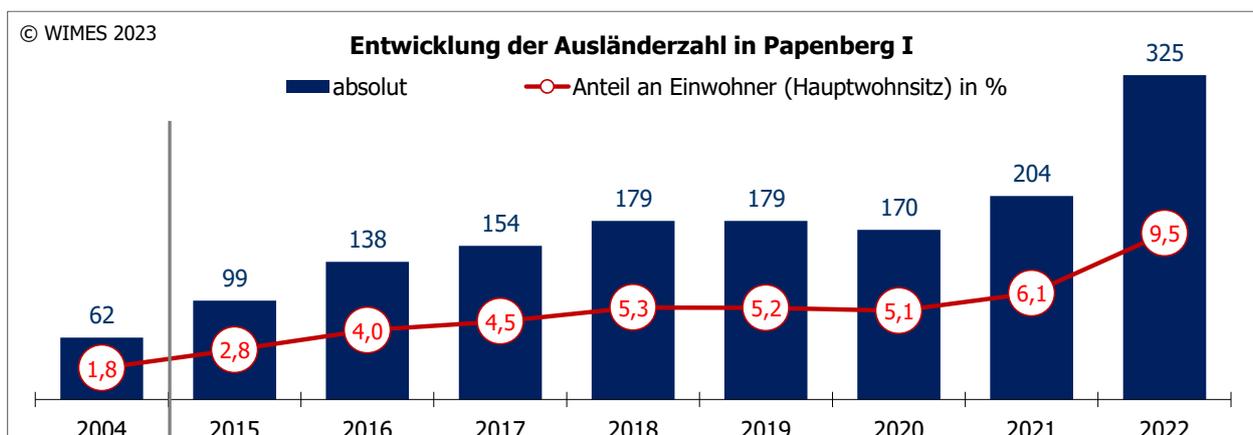


Abbildung 108: Bevölkerungsentwicklung mit ausländischer Staatsbürgerschaft



Kennzeichnend für das Stadtgebiet Papenberg I ist eine deutlich jüngere Altersstruktur als im Stadtumbaugebiet Waren West und auch im Vergleich zur Gesamtstadt. Trotz der Bevölkerungsverluste in den Altersgruppen der Kinder bis 6 Jahre, der Jugendlichen von 15 bis 25 Jahren und der Einwohner im Haupterwerbalters im Betrachtungszeitraum liegen die Bevölkerungsanteile im Jahr 2022 immer noch über dem städtischen Durchschnitt und demgegenüber liegt der Bevölkerungsanteil der Senioren ab 65 Jahre unter dem Durchschnitt der Gesamtstadt.

Abbildung 109: Veränderung der Altersstruktur

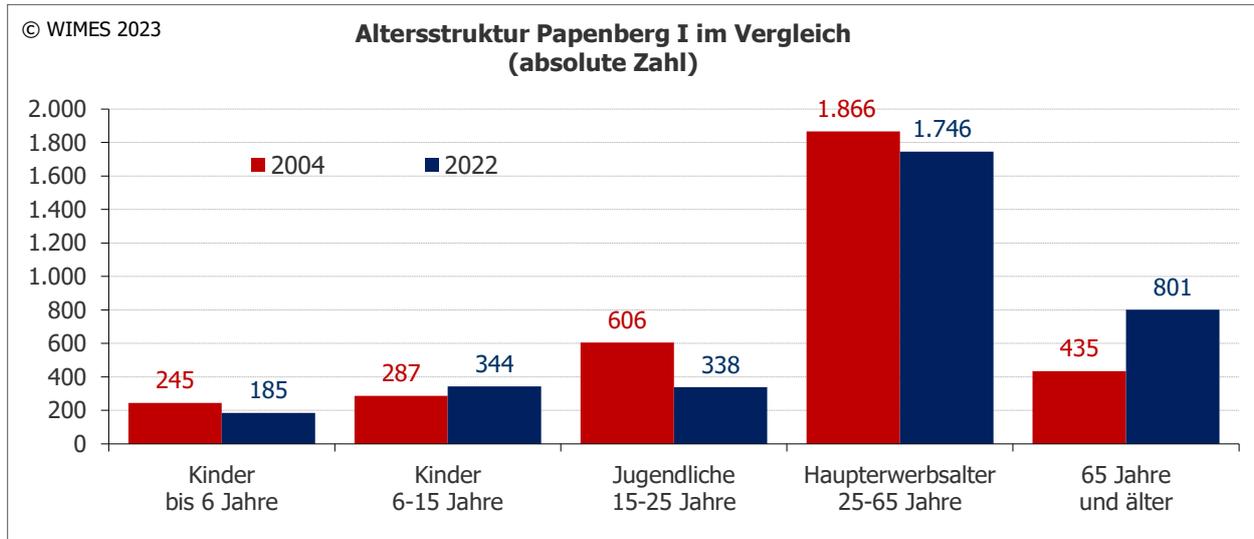
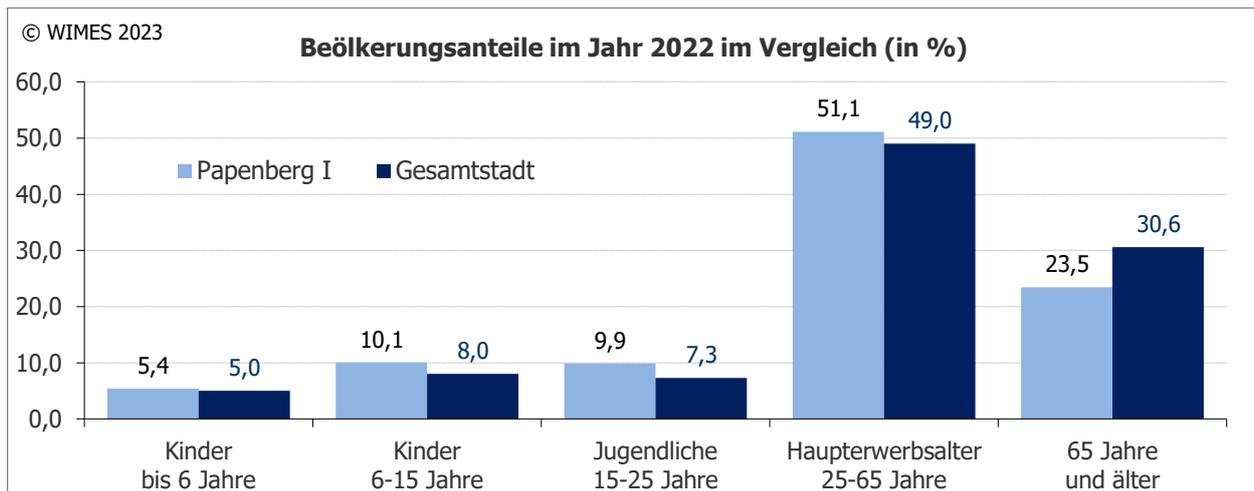


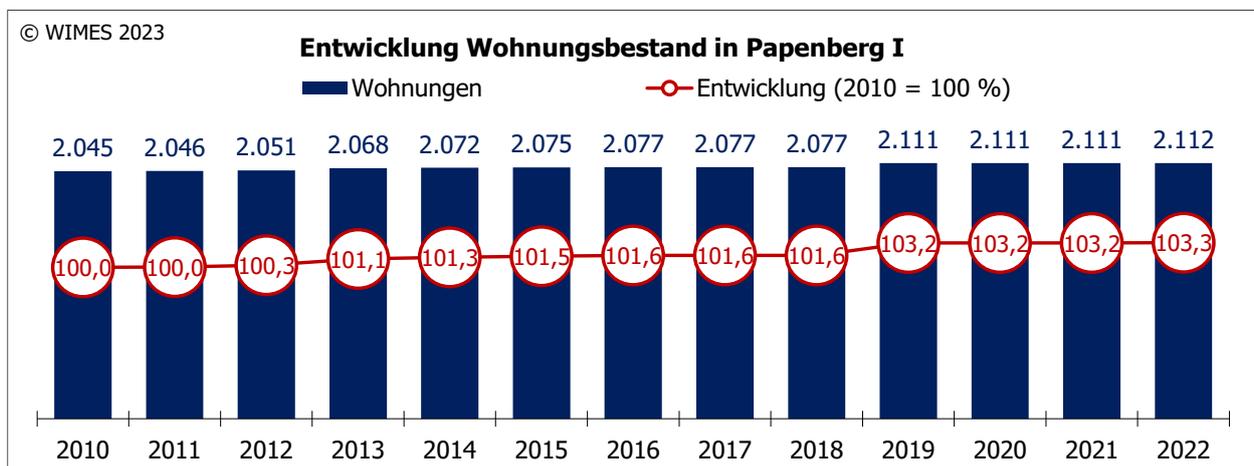
Abbildung 110: Bevölkerungsanteile im Vergleich zur Gesamtstadt



Wohnungsbestandsentwicklung

Die Wohnungszahl hat sich im Stadtgebiet „Papenberg I“ von 2010 bis 2022 um 67 WE erhöht. Zum Jahresende 2022 gab es 2.112 WE. Rund 78 % der Wohnungen (1.650 WE) befindet im industriell errichteten Bestand.

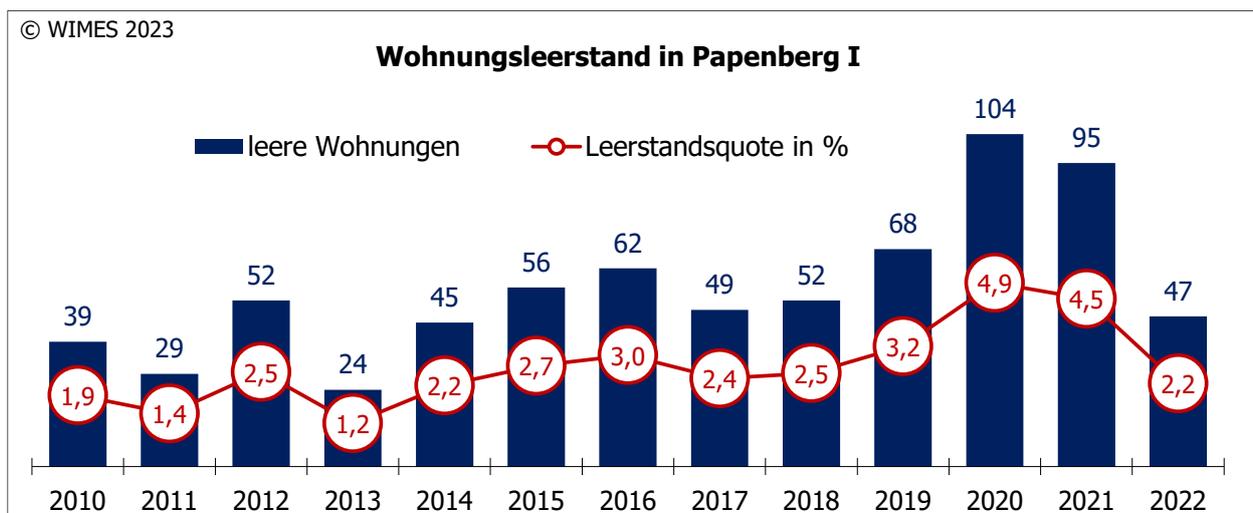
Abbildung 111: Entwicklung des Wohnungsbestandes



Von 2018 zu 2019 erhöhte sich der Wohnungsbestand um 34 WE. Die WOGEWA hat Am Nesselberg 15/16 ein Mehrfamilienhaus mit 29 WE errichtet und Am Gregoriusberg 1-1d entstand eine Reihenanlage mit 5 WE. Im Jahr 2022 wurde ein Einfamilienhaus neu gebaut.



Die Wohnungsleerstandsquote im Gebiet „Papenberg I“ lag im Jahr 2020 noch bei 4,9 %, das waren 104 leere WE, davon befanden sich 91 leere WE im industriellen Bestand. Die Leerstandsquote im industriellen Wohnungsteilmarkt lag bei 5,5 %. Aufgrund des höheren Zuzug von Geflüchteten im Jahr 2022 sank die Zahl der leerstehenden Wohnungen. Ende 2022 standen nur noch 47 Wohnungen leer, das sind 2,2 % des Wohnungsbestandes.



Die sozialen Spannungsfelder haben sich seit der 3. ISEK im Stadtgebiet Papenberg I deutlich erhöht. Dominierend für Papenberg I ist die enge und mehrgeschossigen Bauweise. Der Anteil der einkommensschwachen und einkommenslosen Haushalte sowie der Ausländeranteil ist im Stadtgebiet Papenberg I überdurchschnittlich hoch. Die Arbeitslosenquote liegt auch hier bei knapp 12 %. Die Strukturschwäche liegt hauptsächlich im sozioökonomischen Bereich und daraus ergibt sich ein hoher Handlungsbedarf.

Im Ergebnis der 4. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Waren (Müritz) 2035 wird das Stadtgebiet Papenberg I als „Stadtentwicklungsgebiet mit hohem Handlungsbedarf“ festgelegt. Es ist eine Beantragung beim Innenministerium Mecklenburg-Vorpommern zur Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ vorgesehen. Mit diesem Programm können Maßnahmen zur Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität sowie zur Integration aller Bevölkerungsgruppen und zur Stärkung des Zusammenhaltes durchgeführt werden. Zudem kann mit Unterstützung des Programm ein Quartiersmanagement gefördert werden. Auch die Errichtung eines Stadtteilbegegnungszentrums könnte mit Unterstützung von Städtebaufördermitteln errichtet werden. Voraussetzung ist natürlich die Aufnahme in dieses Programm.

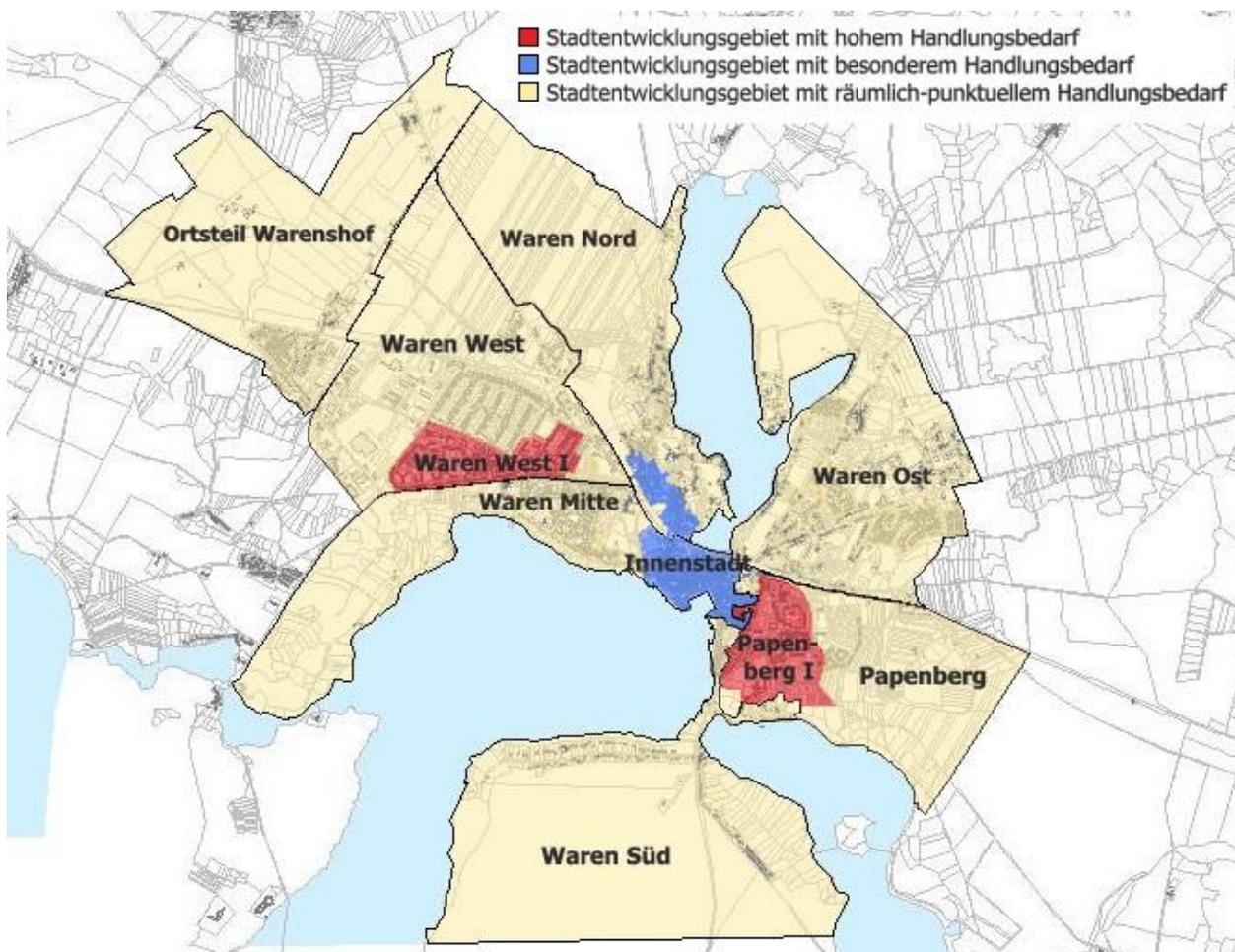
7.4 Gebiete mit räumlich-punktuelltem Handlungsbedarf

Auf Grund der positiven und relativ stabilen sozioökonomischen, wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklung wurden die die Gebiete Waren Süd, Waren Ost, Waren Nord II, Waren West II, Waren Mitte I, Papenberg II und die Ortsteile Warenschhof, Alt Falkenhagen, Neu Falkenhagen, Jägerhof, Rügeband, Schwenzin, Eldenholz und Eldenburg als „Gebiete mit räumlich-punktuelltem Handlungsbedarf“ eingestuft. Das sind Gebiete, die überwiegend durch individuellen Eigenheimbau charakterisiert sind. Die strukturellen Besonderheiten dieser Stadt- und Ortsteile sollten erhalten bleiben, aber entsprechend der in der gesamtstädtischen Analyse aufgezeigten Defizite und Schwachstellen aufgewertet bzw. beseitigt werden. Das betrifft insbesondere die Aufwertung der Verkehrsinfrastruktur und des ruhenden Verkehrs sowie Aufwertung und Ausbau im Bereich Freizeit, Erholung und Tourismus.

7.5 Zusammenfassung – Klassifizierung nach Gebietstypen

Die Karte zeigt die Einteilung der Gebiete mit Handlungsbedarf im Ergebnis der SWOT-Analysen.

Karte 11: Klassifizierung nach Gebietstypen



Hinweis: Die Ortsteile sind auf der Karte aufgrund der großen Entfernungen nicht dargestellt

8 Stand der Zielerreichung der 3. ISEK-Fortschreibung 2015

Im Ergebnis der 3. ISEK-Fortschreibung 2015 wurde eine gesamtstädtische Zielpyramide mit strategischen Zielen, Handlungsfeldern, Schwerpunkten, Handlungszielen und vor allem ein umfangreiches Maßnahmenkonzept zur Zielerreichung erarbeitet.

Seitdem konnte eine Vielzahl von Maßnahmen bereits umgesetzt werden. Im Handlungsfeld „Tourismus, Wirtschaft und Naturraum“ wurde folgende ISEK-Maßnahmen umgesetzt:

- Erweiterung SPA/Fitnessbereich Sport-/Gesundheitshotel „Amsee“
- Aufwertung "Eingangsbereich MNP-Specker Straße"
- Um- und Ausbau Stadthafen
- Umsetzung Vorhaben „Mare Müritz“ (Grundsteinlegung 05/2016)
- Standortentwicklung für gewerbliche Beherbergung mit Infrastruktur: Stadthafen, Kietz

Weitere fünf Maßnahmen befanden sich in Durchführung, drei Maßnahmen in Vorbereitung und vier Maßnahmen konnten noch nicht umgesetzt werden. Diese Maßnahmen werden in das neue Ziel- und Maßnahmenkonzept 2035 übernommen.

Im Handlungsfeld „Städtebau und Wohnen, Verkehr“ konnten folgende ISEK-Maßnahmen bis Ende 2022 umgesetzt werden:

- Sanierung denkmalgeschützter Gebäude im Sanierungsgebiet
- Entwicklung attraktiver Wohnbaugrundstücke (Warensberg)
- Um-/Ausbau der Kietzstraße
- Um-/Ausbau der Goethestraße
- Sanierung des Bahnhofsgebäudes, einschließlich des Umfeldes
- Neubau Radweg Amsee bis Falkenhagen
- Sanierung Geh- und Radweg „Grüner Weg“

Auch in diesem Handlungsfeld befanden sich fünf Maßnahmen in Durchführung, zwei Maßnahmen in Vorbereitung und acht Maßnahmen konnten bisher noch nicht umgesetzt werden. Diese Maßnahmen werden ebenfalls in das neue Ziel- und Maßnahmenkonzept 2035 übernommen.

Im Handlungsfeld „Bildung und Soziales, Kultur und Freizeit“ wurde folgende ISEK-Maßnahmen bis Ende 2022 umgesetzt:

- Neubau Jugendzentrum Joo
- Einrichtung eines Hospizes
- Grundschule Papenberg (Erweiterung Schule, Neugestaltung Schulhof, Neubau Hort, Jugendtreff Papenberg)
- Schulhofgestaltung Regionalschule Friedrich Dethloff
- Volksbad – barrierefreier Spielplatz und Badezugang
- Barrierefreier Zugang zum Kurpark Nesselberg

Drei Maßnahmen sind laufenden Projekten, die Langzeitcharakter haben. Sechs weitere Maßnahmen befanden sich in Durchführung und zwei Maßnahmen konnten noch nicht umgesetzt werden. Diese Maßnahmen werden ebenfalls in das neue Ziel- und Maßnahmenkonzept 2035 übernommen.

In dem folgenden Leitbild (gesamtstädtische Zielpyramide) sind die Maßnahmen zur Zielerreichung nach den Handlungsfeldern entsprechend ihrem Umsetzungsstand farblich gekennzeichnet. Alle entsprechend der 3. ISEK-Fortschreibung geplanten Maßnahmen, die noch nicht umgesetzt wurden, sind „rot“ gekennzeichnet, die in Durchführung befindlichen Maßnahmen sind „grün“, die in Vorbereitung befindlichen Maßnahmen „blau“ und die realisierten Maßnahmen „schwarz“ gekennzeichnet.

Heilbad Waren (Müritz) – Zentrum der Mecklenburgischen Seenplatte

Strategische Ziele

- Stärkung der Stadt als Zentrum für Gesundheit, Handel, Dienstleistung und Verwaltung mit überregionaler Bedeutung
- Zukunftssicherung des Wirtschaftsstandortes - Waren (Müritz) als attraktiver Tourismus- und Gewerbestandort
- Innen- vor Außenentwicklung – Schaffung von attraktiven Wohnbauflächen auf integrierten Standorten im Sinne des Klimaschutzes
- Ausbau und Vernetzung der sozialen und verkehrlichen Infrastruktur unter Beachtung von Barrierefreiheit und Energieeffizienz

- Stand der Maßnahmenumsetzung :**
- realisierte Maßnahmen 2015-2022
 - in Durchführung befindliche Maßnahmen
 - in Vorbereitung befindliche Maßnahmen
 - geplante Maßnahmen (Umsetzung offen)

Handlungsfelder und Schwerpunkte

Tourismus, Wirtschaft und Naturraum

- 1 Nachhaltige Entwicklung Waren (Müritz) als touristisches Zentrum, Zentrum der Gesundheitsregion Müritz mit Heilbadstatus und Eingangstor zum Müritz Nationalpark, Tor zur Mecklenburgischen Seenplatte
- 2 Stärkung und Bestandssicherung des Einzelhandels, des Dienstleistungsgewerbes, der Verwaltung und investorenfreundliche Stadt - Ansiedlung aller Wirtschaftsbereiche und Brachflächenentwicklung
- 3 Reaktivierung von Freiflächen für Freizeit, Naherholung, Wohnumfeldgestaltung, Grünvernetzung, Bewahrung und Schutz des Naturerbes

Städtebau und Wohnen, Verkehr

- 1 Städtebauliche Maßnahmen zur Sicherung und Bewahrung des kulturellen Erbes, Erhalt stadtbildprägender Gebäude in der Innenstadt sowie Erweiterung des Angebotes an Kulturgütern
- 2 Förderung Innenentwicklung, verkehrsberuhigte und barrierefreie Innenstadt mit attraktiven Wohnangeboten
- 3 Umweltrelevante Maßnahmen zur Verkehrsinfrastruktur und technischen Infrastruktur unter Berücksichtigung von Lärminderung zur Verbesserung von Wohn- und Lebensqualität
- 4 Ausbau des Radverkehrs (Fahrradfreundliche Stadt)

Bildung und Soziales, Kultur und Freizeit

- 1 Verbesserung städtischer Infrastruktur in Bereichen Soziales und Bildung unter Berücksichtigung demographischer Veränderungen und der Integration
- 2 Waren (Müritz) als Familienfreundliche Stadt, Seniorenfreundliche Stadt und Jugendfreundliche Stadt zur Förderung der Inklusion
- 3 Förderung des Kulturtourismus, Weiterentwicklung der Innenstadt zum kulturellen Zentrum mit überregionaler Ausstrahlung
- 4 Sicherung, Sanierung und Ausbau der Kultur-, Sport- und Freizeitangebote als Kommunikations- und Bildungsräume

Entwicklungsziele

- 1 Stärkung Waren (Müritz) als Zentrum der Gesundheitsregion Müritz durch nachfragegerechtes regional-spezifisches Leistungsangebot, insb. für ambulante und stationäre Rehabilitation und Prävention
- 1 Verbesserung der touristischen Vermarktung der Stadt als „Eingangstor zum Müritz Nationalpark“ und als maritimes Zentrum an der Müritz durch aktive Außenwerbung sowie Etablierung von Veranstaltungen mit regionaler und überregionaler Bedeutung
- 2 Stärkung des Stadtzentrums durch Qualitätssicherung für Handel, Dienstleistung und Verwaltung; Ansiedlung mittelständischer Unternehmen durch aktive Vermarktung bestehender und potentieller Standorte
- 3 Verbesserung der städtischen Umweltqualität durch Sanierung und Entwicklung von Freiflächen, Steigerung des Anteils der Erholungsflächen durch Anlegen von Grün- und Spielflächen, Umnutzung ungenutzter Siedlungsflächen für Freizeit und Naherholung
- 3 Erhalt und Pflege geschützter Naturräume

- 1 Erhalt und Bewahrung von hochwertigen baukulturellen Anlagen durch Verbesserung der dauerhaften Nutzung des Kulturerbes
- 2 Fortführung der Sanierung der Bausubstanz und Umsetzung zeitgemäßer Architektur unter Beachtung moderner Ansprüche (Barrierefreiheit und Energieeffizienz) mit dem Ziel der Schaffung nachfragegerechten Wohnraums
- 2 Förderung der Innenentwicklung durch Bereitstellung zentrumsnaher Wohnbauflächen, Schließen von Baulücken, Neugestaltung/ Neuordnung von brachliegenden Flächen
- 3 Fortsetzung Um-/Ausbau sowie Sanierung öffentlicher Erschließungsanlagen unter Beachtung der Barrierefreiheit mit dem Ziel der Erhöhung der Aufenthaltsqualität und der Verbesserung der Erreichbarkeit sowie lärmindernde Wirkung
- 4 Ausbau, Verbesserung des Radwegenetzes unter Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte mit Ziel - Qualifizierung des Radverkehrs

- 1 Erhalt und Anpassung der sozialen Infrastruktur durch bauliche Aufwertung in Gebäuden und im öffentlichem Raum unter Berücksichtigung demografischer Veränderungen und unter Beachtung der Barrierefreiheit und Energieeffizienz sowie im Hinblick auf Integration und Inklusion
- 2 Optimierung der Betreuungsangebote für Kleinkinder und Schulkinder durch Bereitstellung weiterer Kita- und Hortplätze
- 2 Qualifizierung der Bildungsangebote in Grund- und weiterführenden Schulen sowie Schaffung von Angeboten für die Förderung der Jugendarbeit, Vermeidung sozialer Ausgrenzung/Diskriminierung
- 3 Erhalt bestehender Kultur-, Sport- und Freizeitangebote durch Sanierung/Ausbau, Aufwertung, Vernetzung bestehender Angebote
- 4 Schaffung weiterer attraktiver Aufenthaltsbereiche im öffentlichen Raum unter Nutzung vorhandener Freiraumpotentiale, vor allem im Hinblick auf das Wasser (Seen, Kanäle) und die Landschaft

Maßnahmen und Projekte

Es handelt sich teils um Mehrzielprojekte (sie wurden dem Hauptziel zugeordnet)

- zu 1 Erweiterung SPA/Fitnessbereich Sport-/Gesundshotel „Amsee“
- zu 1 Aufwertung "Eingangsbereich MNP-Specker Straße"
- zu 1 Sicherung/Ausbau: Warener Badesalz, Kosmetikserie „Valendis“
- zu 1 Um- und Ausbau Stadthafen
- zu 1 Schaffung und Durchführung von saisonverlängernden Angeboten im Müritz-Nationalpark und im Stadtgebiet
- zu 1 Optimierung/Vernetzung der touristischen Akteure durch Kooperationspartnerschaften (Kurdirektor)
- zu 1 Umsetzung Vorhaben „Mare Müritz“ (Grundsteinlegung 05/2016)
- zu 1 Neubau Hafen Steinmole
- zu 1 Kur- und Heilwaldentwicklung
- zu 1 Errichtung weiterer gesundheitsfördernder Investitionen im Kurgebiet, möglichst mit Thermalsolenutzung
- zu 2 Standortentwicklung für gewerbliche Beherbergung mit Infrastruktur: Stadthafen, Kietz
- zu 2 GW Rothegrund 2. BA Neuerschließung
- zu 2 Erschließung BP 69 Gewerbegebiet ehemaliges Bahnbetriebsgelände
- zu 3 Grünanlage am Hortzentrum in Waren West
- zu 3 Erschließung, Vernetzung und Vermarktung der nördlich gelegenen Naturparke mit dem Müritz-Nationalpark und der Stadt
- zu 3 Attraktivitätssteigerung Erholungsgebiet Kamerun
- zu 3 Grünanlage an der Turnhalle H.-Beimler-Str. in Waren West

- zu 1 weitere Sanierung denkmalgeschützter Gebäude im Sanierungsgebiet
- zu 1 Sanierung Alte Post und Gewürzspeicher - Denkmalobjekt
- zu 1 Touristisches Informationssystem, Stadtmodell, Kunstobjekte im öffentlichen Raum
- zu 2 Aktivierung zentrumsnaher Wohnbauflächen durch Lückenschließungen (Baulücken, Wiederbebauung nach Abbruch)
- zu 2 attraktive Wohnbaugrundstücke entwickeln (Flächen: Warensberg, Papenberg II. Baustufe)
- zu 3 Um-/Ausbau Kietzstraße
- zu 3 Verkehrsberuhigung Straße Am Seeufer, Müritzstraße
- zu 3 Neubau Parkdeck Mecklenburger Str. und Parkdeck Steinmole
- zu 3 Sanierung Bahnhofsgebäude
- zu 3 Um-/Ausbau Goethestraße
- zu 3 Umfeld Bahnhofsgebäude, barrierefreie Unterführung (2023)
- zu 3 Um-/Ausbau Springer Straße, R.-Luxemburg-Straße
- zu 3 Errichtung von zwei Kreisverkehren an den Ortseingängen an der B 192 und Fußgängerunterführung in der Röbeler Chaussee
- zu 4 Neubau Radweg Amsee bis Falkenhagen
- zu 4 Optimierung Fahrradstellplätze Innenstadt, Stadthafen, Steinmole und Verbesserung des Radverkehrsservice
- zu 4 Fortsetzung Neubau Radweg Amsee – nördliche Ortsteile und Anbindung an Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See
- zu 4 Sanierung Müritz Rundweg - Abschnitt Kamerun bis Eldenburg u. weiter nach Klink (Bestandteil des kreislichen Wegenetzes)
- zu 4 Sanierung Geh- und Radweg „Grüner Weg“

- zu 1 Neubau Jugendzentrum Joo!
- zu 1 Anpassung der Schulen an die demographische Entwicklung
- zu 1 Anpassung der Kindertageseinrichtungen an die demographische Entwicklung - Ersatzneubau einer Kitas in 2023, Neubau Kita in Durchführung im Zusammenhang mit B-Plan 21 Warensberg
- zu 1 Einrichtung eines Hospizes
- zu 2 Konzept zur Kinder- und Jugendarbeit
- zu 2 Grundschule Papenberg (Erweiterung Schule, Neugestaltung Schulhof, Neubau Hort, Jugendtreff Papenberg)
- zu 2 Schulhofgestaltung Regionalschule Friedrich Dethloff
- zu 2 Aufwertung und Anpassung der Spielplatzanlagen an die Altersstruktur der Wohngebiete laufende maßnahmen
- zu 2 Aufwertung Kurpark Nesselberg (barrierefreier Zugang und Wege zum Heilwald)
- zu 3 bessere Vernetzung/Verbreitung des örtlichen und regionalen Kulturangebotes (Müritzzeum, Müritz Sail, Müritz Saga, Kurkonzerte)
- zu 3 Volksbad – barrierefreier Spielplatz und Badezugang
- zu 4 Sanierung Spielplatz an der Käthe-Kollwitz-Schule
- zu 4 Aufwertung Naturbadestelle Feisneck, einschließlich Umfeld
- zu 4 Umsetzung Ufernutzungskonzept mit Eiszeitlehrpfad und Neugestaltung, Aufwertung Uferweg Tiefwareensee (2023)
- zu 4 Aufwertung Wanderwegenetz Bereich Ecktanen (Kurwald)
- zu 4 Ausbau Wanderwege am Müritzufer

9 Ziel- und Maßnahmenkonzept der 4. ISEK-Fortschreibung

9.1 Vorbemerkungen zur Leitbildarbeit

Die Fortschreibung des Leitbildes der Stadt Waren (Müritz) hatte im Rahmen des Beteiligungsprozesses die höchste Priorität, das betraf insbesondere die Überprüfung und Aktualisierung der Ziele und Maßnahmen. Zu Beginn erfolgte eine kurze theoretische Einleitung (siehe Kapitel Beteiligung). Das Wichtigste einer Leitbildarbeit ist, dass sie sich an den individuellen Gegebenheiten der Stadt Waren (Müritz) orientieren muss. Die Leitbildarbeit

- berücksichtigt die örtlichen Verhältnisse und geht auf die Bedürfnisse der Bevölkerung ein,
- berücksichtigt unterschiedliche Interessen und Einflussfaktoren,
- erfordert eine ganzheitliche Betrachtung,
- setzt an der bisherigen Entwicklungsgeschichte an und verknüpft Traditionen mit den anzustrebenden Neuerungen.

Ein Leitbild erhöht die Chancen für eine sinnvolle Entwicklung und verringert die Gefahr von Fehlentscheidungen. Es muss das Ergebnis eines Willensbildungsprozesses sein, es darf auf keinen Fall nur die Wünsche „Einiger“ widerspiegeln.

Die Erarbeitung eines neuen Leitbildes mit Handlungsfeldern, Zielen und Maßnahmen zur Zielerreichung bildete den Schwerpunkt der 4. ISEK-Fortschreibung der Stadt Waren (Müritz). In einem einjährigen und sehr umfangreichen Beteiligungsverfahren entstand ein völlig neues Leitbild.

Methodik der ISEK-Leitbildarbeit Waren (Müritz) 2035

Schwerpunkt der Leitbilddiskussion war die Überprüfung der strategischen Ziele, der Handlungsfelder und der Handlungsziele. Dabei war eine ganzheitliche Betrachtung notwendig, um konkrete Maßnahmen für eine nachhaltige Stadtentwicklung festzuschreiben. Im Voraus benötigte dies die Beteiligung von zahlreichen Akteuren.

Für die 4. Fortschreibung wurden Zukunftswerkshops mit Bewohnern, Experten und den Stadtentwicklungsausschussmitgliedern zu folgende fünf Thementischen durchgeführt:

- Lernen
- Einzelhandel/Gewerbe
- Mobilität
- Heilbad
- Wohnen

An den Thementischen wurden Visionen für die Zukunft 2035 entwickelt und in einem zweiten Schritt die Maßnahmen auf einem Zeitstrahl hin zu der Zukunft 2035 verhandelt. Methodisch ging es dabei, die Zukunft aus dem zu erreichenden Ziel zu verstehen und anschließend die Schritte hin zu diesem Ziel zu beschreiben. Zusammen mit dem jährlichen Monitoringbericht werden die Leitziele der Stadt sowohl aus qualitativen und quantitativen Daten ermittelt.

Zu jedem Workshop gab es eine kurze Einführung zu den aktuellen Statistiken der Stadtentwicklung, um den Teilnehmern aus Sicht der quantitativen Daten wichtige Eckpfeiler nahezubringen. Eines dieser Eckpfeiler war die Notwendigkeit Zuzug zu generieren, um die zunehmende negative Differenz zwischen Sterbe- und Geburtenrate auszugleichen und eine einkommensstarke Bewohnerschicht zu halten.

In einem gemeinsamen Abschlussworkshop kamen alle 3 Gruppen zusammen, um die Möglichkeiten und Hindernisse gemeinsam zu verhandeln und Maßnahmen zu eruieren. Auf diesen Mehrebenen-Ansatz war es der Stadt möglich durch die Partizipation die Herausforderungen, Wünsche

und Machbarkeiten für die Transformation der Stadt Waren (Müritz) vielschichtig zu begreifen und in den ersten Schritten die Stadtentwicklung integriert anzugehen.

Gleichzeitig war der Prozess zur Entwicklung eines integrierten Stadtentwicklungskonzeptes geprägt von der Mobilitäts- und Energiewende, durch den zunehmenden Druck die Klimaziele hin zu treibhausneutraler Stadt (2040) zu erreichen. Hinzu kamen im Jahr 2022 explodierende Rohstoffpreise aus einer anhaltenden Pandemie und dem Ukraine-Russland Krieg. Diese Einflüsse haben zur Folge, dass aktuell laufende und geplante Bauprojekte einen massiven Preisanstieg zur Folge haben und somit den städtischen Haushalt belasten. In diesen Rahmenbedingungen werden Entwicklungsziele unterbrochen und finden daher Einfluss auf das ISEK Verfahren.

Im laufenden Prozess ergaben sich Querschnittsziele und Leitideen. Eines der wichtigsten Querschnittsziele ist die nachhaltige und grüne Stadtentwicklung. Die europäischen und bundesweiten Regelungen (EU Green Deal, Pariser Abkommen, EU Verordnungen, Klimaschutzgesetz MV) und Analysen (IPCC Bericht, Neue Leipzig Charta) forcieren einen ganzheitlichen Ansatz. Somit besteht die Verpflichtung in allen städtischen Belangen die Klimaziele in ihrer Machbarkeit mit einzubeziehen. In Zusammenhang mit dem Heilbadstatus verstärkt sich im partizipativen Dialog die Leitidee der Gesunden Stadt.

Für diesen ersten großen Partizipationsschritt wurde mit allen Anwesenden folgender Slogan als Leitmotiv festgesetzt:

Gesundheitsstadt Waren (Müritz) – Heilbad für Alle

Die gesammelten Maßnahmen wurden dann im zweiten Quartal 2023 noch einmal in den zuständigen Ausschüssen (Umweltausschuss, Stadtentwicklungsausschuss und Kunst-, Bildungs- und Sozialausschuss) kritisch gelesen und priorisiert. Für das kritische Lesen der gesammelten Maßnahmen wurde mit einem Nutzerprofil gearbeitet. Hierfür wurden je nach Thementisch Nutzer und Nutzerinnen aufgelistet aus dessen Perspektive die Liste noch einmal gelesen werden sollte, um auch andere Perspektiven zu integrieren. Dadurch ergaben sich noch Ergänzungen für die Maßnahmenliste.

In einem weiteren Schritt wurden alle Maßnahmenpunkte in einem Ranking eingeordnet. Das Ranking kategorisiert zwischen akuten und weniger akuten Handlungsbedarfen. Auf einer zweiten Achse wurde in der Betroffenheit von Vielen oder Wenigen in der Stadt unterschieden. Das Feld des akuten Handlungsbedarfs mit einer hohen Betroffenheit gilt als oberste Priorität für das Leitbild. Demzufolge bildet das Leitbild den akuten Handlungsbedarf der Stadt Waren (Müritz) ab. Weitere Handlungsfelder schlossen sich diesem an und wurden den in den Kacheln als Stichpunkte aufgeführt. Daraus ergaben sich die Handlungsfelder mit einer hohen Priorität mit mittlerem Handlungsbedarf und einer mittleren Priorität. Maßnahmen mit einer geringen Priorität und von denen wenige betroffen sind, wurden nicht mehr einzeln aufgelistet.

Die Auswertung bezog sich auf die Häufigkeit der Nennung (quantitativ) und wurde in einer Tabelle zusammengebracht. Bei Nichtnennung oder zu geringem Handlungsbedarf wurde über eine eventuelle Streichung der Maßnahme im Ausschuss diskutiert. Aufgrund der Zuarbeit in den Nutzerprofilen ergaben sich Ergänzungen und diese wurden im Ausschuss abgestimmt.

Durch diesen Methodenschritt ergaben sich die wichtigsten Maßnahmen für Waren (Müritz) in fünf Handlungsfeldern. Der Bereich Mobilität, Infrastruktur und Energie war bisher im ISEK unterrepräsentiert und hat im künftigen Planungsprozess eine wesentlich höhere Bedeutung.

Im Folgenden wird am Beispiel des Thementisches „Einzelhandel / Gewerbe / Innenstadt“ die Methode grafisch dargestellt. Nach dieser Methode erfolgte die Beteiligung / Arbeit an allen fünf Thementischen.

Beispiel der Leitbildarbeit Waren (Müritz) 2035

Leitbild Einzelhandel/ Gewerbe/ Innenstadt

Gesundheitsstadt Waren (Müritz) - Heilbad für Alle

2023

Leitbild Einzelhandel/ Gewerbe/ Innenstadt

Nutzerprofil

Entscheiden Sie sich stellvertretend für eine wichtige Nutzergruppe zum Thema Innenstadt / Einzelhandel / Gewerbe.

Einzelhändler / Einzelhändlerin Innenstadt
 Bewohnende mit Familie aus Waren
 Jungunternehmen, neu gegründet

Vor welchen Herausforderungen steht Ihre Nutzergruppe in Bezug zum Thema?

Nutzerprofil vs ISEK

Nutzen Sie die Maßnahmentabelle aus dem ISEK Entwurf.

Welcher Schwerpunkt passt zu Ihrem Nutzerprofil?			
A)	B)	C)	D)
Ergänzungen?			
Welche 5 Maßnahmen greifen die Bedürfnisse ihres Nutzerprofils am meisten mit auf?			

Bauliche Lösungen

Programmatische Lösungen

Finanzielle Lösungen

Hindernisse

Ranking

Bitte tragen Sie die Maßnahmennummer ein und positionieren Sie diese anhand der Achsen **ohne Nutzerprofil**.

akuter Handlungsbedarf

↑

9.2 Strategische Ziele

Zunächst musste der Unterschied zwischen strategischen und Handlungszielen geklärt werden. Strategische Ziele sind Ziele, die Langzeitcharakter haben, sie beschreiben die Vision zur künftigen Entwicklung. Die Vision ist kein konkretes Ziel, sondern ein gewünschtes, noch unklares und unfertiges Bild von der zukünftigen Gestaltung. Aber, um diese Funktion zu erfüllen, muss die Vision wahr sein, die strategischen Ziele müssen sich an den Rahmenbedingungen orientieren und an ihnen muss sich der Erfolg der Stadtentwicklungsprozesse messen lassen. Für die künftige Stadtentwicklung wurden folgende strategische Ziele festgelegt:

- KLIMAFREUNDLICHE STADT: Reduktion der Treibhausgase und des Flächenverbrauches für eine nachhaltige Stadtentwicklung - bis 2040 treibhausgasneutrale Stadt
- STADT IM WANDEL: Transformation des demografischen Wandels - Weiterentwicklung der Lebens- und Lernangebote für junge Menschen und Familien für eine verbesserte Lebensqualität in der Stadt
- BESTEHENDE STADT: Bestandsaktivierung und Förderung von Mischnutzungen für eine ressourcenschonende Stadtentwicklung
- GESUNDE STADT: Förderung der Gesundheitsangebote für die lokale Bevölkerung und Weiterentwicklung und Qualitätssicherung des Heilbad Status
- KOOPERATIVE STADT: Leitbild der demokratischen und kooperativen Stadt - Steigerung von Beteiligungsformaten in der Stadtentwicklung , Stärkung von Netzwerke
- SMARTE STADT: Digitale und smarte Stadtgesellschaft, Infrastruktur, Kompetenzentwicklung und Vernetzung
- BEWEGTE STADT: Förderung der nachhaltigen Mobilität als Grundlage einer lebendigen Stadt

9.3 Strategische Handlungsfelder

Für die Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) der Stadt Waren (Müritz) sowie für die Erreichung der strategischen Ziele wurden folgende Handlungsfelder festgelegt:

1. Wohnen und Freiraum
2. Tourismus / Heilbad
3. Bildung und soziale Einrichtungen
4. Einzelhandel und Gewerbe
5. Mobilität / Infrastruktur / Energie

Gegenüber der 3. ISEK-Fortschreibung aus dem Jahr 2015 hat sich die Anzahl der Handlungsfelder von drei auf fünf Handlungsfelder erhöht.

9.3.1 Handlungsfeld Wohnen und Freiraum

Als Einführung in die Leitbilddiskussion am Thementisch Wohnen und Freiraum wurde von der Sachgebietsleiterin Stadtplanung/ Wirtschaftsförderung/Baurecht der Stadt Waren (Müritz) eine kurze Einführung gegeben „Das Leitbild Wohnen 2035 liegt im Aktionsfeld der 15 Minuten Stadt. Eine gleichmäßige Verteilung der Stationen des Alltags sollen nachhaltig erreicht werden. Dies bringt sichere Fahrrad- und Fußwege mit sich und die Verbesserung des ÖPNV. Stadt- und Verkehrsplanung werden zusammen gedacht. Waren (Müritz) zeichnet sich weiterhin durch eine integrierte Planung aus. Durch eine nachhaltige, kompakte und ressourcenschonende Bauweise wird das Mensch - Umweltverhältnis auf die Steigerung und Optimierung der ökonomischen Potenziale der Gebäude ausgerichtet. Ein gutes Stadtklima soll dazu beitragen. Mit quantitativen und qualitativen Grünräumen wird die Lunge der Stadt weiter intensiviert, um auf die Klimaver-

änderungen zu reagieren. Die Wohnräume erstreben eine stärkere Nutzungsmischung und die Integration von Arbeiten und Wohnen. Dies ermöglicht neue Wohnformen. Das Wohnen für viele Bedarfe etabliert sich in einer barrierearmen Gestaltung und Planung. Mehrgenerationenwohnen und die Schaffung von 4-5 Raum Wohnungen bis hin zu leistbaren Wohnraum soll es ermöglichen, Familien einen attraktiven Lebensraum zu bieten. Sozial ausgewogene und sichere Quartiere ermöglichen ein gutes Miteinander in der Stadt. Generationsübergreifende öffentliche Aufenthaltsräumen sollen die Zugänge zum Wasser und zu den Freiflächen erhalten und das Zusammentreffen einer vielschichtigen Bewohnerschaft ermöglichen“.

Im Ergebnis der Arbeit der fünf Thementische wurden folgende Ziele herausgearbeitet:

Ziele mit einer hohen Priorität und akutem Handlungsbedarf

<p>C1.1</p> <p>15min Stadt - Stadt der kurzen Wege und Nutzungsmischungen aus Wohnen, EH und Produktion</p>	<p>C1.2</p> <p>Mischnutzungen fördern - Integration von Arbeiten und Wohnen</p>	<p>A1.4</p> <p>Sichere Quartiere</p>	
<p>B2.3</p> <p>Kompakte, nachhaltige, ressourcenschonende Bauweise</p>	<p>A2.2</p> <p>Barrierearmes Bauen - Mehrgenerationenwohnen</p>	<p>D1.3</p> <p>Generationsübergreifende Aufenthaltsräume, Wasserzugänge erhalten</p>	<p>D1.2</p> <p>Qualitative Grünräume - Stadtgrün schützen + intensivieren</p>

Ziele mit einer hohen Priorität und mittlerem Handlungsbedarf

<p>B2.1</p> <p>Ausbau der kommunalen Bodenpolitik - Flächenbevorzugung</p>	<p>C1.3</p> <p>Integration des Home Office - flexibles Arbeiten - Co-Working</p>	<p>D1.6</p> <p>Attraktive öffentliche Spielplatzanlagen</p>	<p>A3.1</p> <p>Fereinwohnungen im ausgewogenen Maß</p>
<p>A1.1</p> <p>Innenverdichtung + Schaffung von 4-5 Raumwohnungen - hoher Mietraumbedarf für Familien</p>	<p>B2.4</p> <p>Anpassung der Gebäude und Stadträume an den Klimawandel</p>	<p>B1.1</p> <p>Förderung von effizienten Gebäuden</p>	<p>B1.5</p> <p>Anbindung der Ortsteile</p>
<p>B1.4</p> <p>Weiterentwicklung sozialer und technischer Infrastruktur</p>	<p>D2.3</p> <p>Erstellen von Ökokonten</p>		

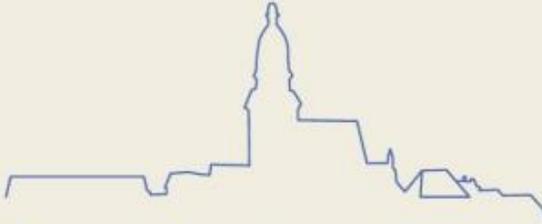
Ziele mit mittlerem Handlungsbedarf

D2.2 Förderung der Biodiversität	D1.1 Klimaresiliente und nachhaltige Stadtlandschaft	D2.1 Schützen von gefährdeten Ökosystemen	D2.3 Erstellen von Ökokonten
D2.4 Erweiterung von Grünflächen - Schwammstadt	A1.2 Förderung von leistbaren Wohnraum	A2.1 Aktivierung von Umzugsketten	D1.4 Festsetzungen im BPlan zu Flächenverbrauch, Versiegelung und Treibhausgas-minderung

Nachfolgend sind alle Maßnahmen aufgelistet, für die keine Handlungsempfehlungen abgegeben wurden. Die bleibenden Maßnahmen werden in das ISEK weiterhin als Maßnahmen mit geringer Priorität integriert. Die rot markierte Maßnahme entfällt.

A1.3 mehr Wohnraum durch Sensibilisierung, Möglichkeiten in Wohnraum integrieren bleibt	A1.4 Stadtquartiere optimieren, Segregationsprozesse vermeiden bleibt	A3.2 Einführung einer erhöhten Zweitwohnsitzsteuer raus
B1.2 Wohnbestand schützen, flexiblere Wohnformen fördern bleibt	B1.3 baukultureller Erhalt bleibt	B2.2 Vergabekonzepte für nachhaltiges Bauen bleibt
D1.4 Festsetzungen im BPlan zu Flächenverbrauch, Versiegelung und Treibhausgas-minderung bleibt	D1.7 Aufwertung der Wege durch Wege-Nutz-Konzepte z.B. Aufenthaltsqualität von Wegen verbessern bleibt	

ISEK Plakat Wohnen und Freiraum



Gesundheitsstadt Waren (Müritz) -

Heilbad für Alle

Für das integrierte Stadtentwicklungskonzept bekennt sich die Stadt Waren (Müritz) zu den zahlreichen Herausforderungen und strategischen Zielen in der Stadtentwicklung bis 2035. In einem gemeinsamen Beteiligungskonzept steht das Heilbad für alle an oberster Stelle. In den acht strategischen Zielen werden Maßnahmen aus fünf Handlungsfeldern eingebracht. Stadt ist vielfältig und dies ist auch im integrierten Stadtentwicklungskonzept zu sehen.



**WOHNEN +
FREIRAUM**

• Stadt im Wandel

Der demografische Wandel prägt Waren (Müritz). Ein lebenslanges Lernen und eine Förderung des Zuzugs von jungen Menschen und Familien ist ein wichtiges Ziel. Durch eine resilienten Stadtkultur mit einer guten Lebensqualität wollen wir diese Schritte gemeinsam umsetzen.

 15 Minuten Stadt - Stadt der kurzen Wege und der nachhaltigen Mobilität für den Alltag	 Kompakte, nachhaltige und ressourcenschonende Bauweise
 Verbesserte und resiliente Stadtlandschaft mit einer erhöhten Biodiversität	 Nachhaltige Nutzungsmischung für lebendige Quartiere und soziale Durchmischung.
Generationsübergreifende Aufenthaltsbereiche und Zugänge zum Wasser	Nachhaltige Flächenbevorratung und Flächen für eine nachhaltige Infrastruktur



Quelle: Sachgebiet Stadtplanung/ Wirtschaftsförderung/Baurecht der Stadt Waren (Müritz)

9.3.2 Handlungsfeld Tourismus / Heilbad

Auch am Thementisch Tourismus / Heilbad wurde als Einführung in die Leitbilddiskussion von der Sachgebietsleiterin Stadtplanung/ Wirtschaftsförderung/Baurecht der Stadt Waren (Müritz) eine kurze Einführung gegeben: „Die Stadt entwickelt sich als Heilbad konsequent weiter. Mit einem nachhaltigen Tourismuskonzept und der Fortschreibung des Kurortentwicklungskonzeptes soll die touristische Vermarktung der Stadt verbessert werden. Priorität haben dabei Gesundheitsangebote und saisonverlängernde Angebote mit dem Vertrieb der Soleprodukte. Dazu werden Bestandsinfrastrukturen für den Zugang des Wassers und der touristischen Infrastruktur erhalten. Dies bedeutet ein Erhalt der Badestege und von den Anlegebrücken. Ganzheitlich betrachtet forciert die Stadt in der Weiterentwicklung eines nachhaltigen Tourismus die Entwicklung eines klimaneutralen Schiffverkehrs als wichtigen Teilaspekt der nachhaltigen Mobilität. In einer digitalen Citykarte werden die Zugänge erleichtert und für die Touristen und Touristinnen als auch für die Bewohner und Bewohnerinnen in der Anwendung etabliert. Angestrebt wird überdies eine systematische Weiterentwicklung der Gesundheitswirtschaft und der Förderung der Niederlassung von Präventiv- und Erholungsangeboten als Schlüsseffekte für die attraktive Gestaltung der Gesundheitsstadt Waren (Müritz)“.

Ziele mit einer hohen Priorität und akutem Handlungsbedarf

<p>A1.2</p> <p>Touristische Vermarktung der Stadt verbessern</p>	<p>A1.3</p> <p>Digitale Citykarte für Einwohner/Einwohnerinnen und Gäste ausbauen</p>	<p>A2.2</p> <p>Ausbau von Bestandsinfrastruktur</p>
<p>B2.4</p> <p>Nachhaltiges Tourismuskonzept entwickeln</p>	<p>C3.2</p> <p>Kurortentwicklungskonzept fortschreiben</p>	

Ziele mit einer hohen Priorität und mittlerem Handlungsbedarf

<p>A1.1</p> <p>Entwicklung, Markteinführung und Vertrieb neuer Soleprodukte, gesundheitsfördernde Angebote</p>	<p>B1.4</p> <p>Starke Gesundheitslandschaft entwickeln, Arztpraxen ansiedeln</p>	<p>B2.2</p> <p>Nachhaltige Mobilität, Versorgung des Fremdenverkehrs</p>	<p>B2.3</p> <p>Blaue Infrastruktur als Energielieferant, grüne Wassermobilität stärken</p>
---	---	---	---

Ziele mit mittlerem Handlungsbedarf

A2.1 Außenanlagen für Erholung und qualitative Grünräume bauen	B1.1 Entwicklung des Gesundheitsquartiers Nesselberg	B1.3 Niederlassung der Präventivwirtschaft für Erholungsangebote fördern
B1.2 Pflege- und Sozialplanung + Bedarfe der Gesundheitspflege	B1.5 Ansiedlungsformen für Technologiezentren und Labore für Gesundheitswirtschaft prüfen	B2.1 Auf nachhaltige und familienfreundliche Unterkünfte fokussieren

Ziele mit gering-mittlerem Handlungsbedarf

C3.1 Heilbadmanagement verbessern, Stärkung der Netzwerkarbeit	C3.3 Stärkung der Kulturarbeit und kultureller Veranstaltungen in der Stadt, mobile und nachhaltige Toiletten
---	--

9.3.3 Handlungsfeld Bildung und soziale Einrichtungen

Als Einführung in die Leitbilddiskussion am Thementisch Bildung und soziale Einrichtungen wurde von der Sachgebietsleiterin Stadtplanung/ Wirtschaftsförderung/Baurecht der Stadt Waren (Müritz) folgende kurze Einführung gegeben:

„Priorisiert ist eine laufend systematische Weiterentwicklung des Ausbaus der Bildungslandschaft. Forciert werden energieeffiziente Sanierungen und Ausbau der Schulen verbunden mit einer Öffnung und Aufwertung der öffentlichen Sportstätten. Die Arbeit des Jugendforums wird weiterentwickelt und laufend im Prozess der Stadtpolitik mit eingebunden. Für einen sicheren und flexiblen Schulweg ist die Anbindung des Nahverkehrs nach dem Schulschluss und den Vereinstätigkeiten notwendig, um auch die Jugendarbeit in den Vereinen zu stärken. Im Zuge der nebenschulischen Tätigkeiten sollen Vereine und kulturelle Bildungseinrichtungen weiterhin aktiv unterstützt werden. Junge Menschen erhalten die Chance auf eine Erweiterung des Ausbildungsstandortes.“

Die Schaffung von sozialen Quartieren in Waren Ost Papenberg und Waren West verantwortet die Auseinandersetzung mit demografischen Veränderungen und zunehmend sozialen Segregationsprozessen. Die Vernetzung der Bildungslandschaften und den öffentlichen Raum als dritten pädagogischen Bausteinschaffen erlebbare Angebote für die Gesundheitsstadt. Zudem soll über eine Lenkungsstelle in der Verwaltung die Mehrfachnutzung von Räumen im Hort / Jugendzentrum / Nachbarschaftszentren koordiniert und über eine Programmgestaltung mit den Schulen etabliert werden“.

Ziele mit einer hohen Priorität und akutem Handlungsbedarf

<p>A1.1</p> <p>Ausbau der Schulen und energieeffiziente Sanierungen</p>	<p>A1.2</p> <p>Digitalisierung der Pädagogik</p>	<p>A1.3</p> <p>Erhalt und Aufwertung sozialer Infrastrukturen: Sportplätze und Turnhallen</p>
<p>B1.3</p> <p>Stärkung des Jugendforums</p>	<p>B2.3</p> <p>Förderung der Jugendarbeit und Stärkung von Vereinen</p>	<p>C1.1</p> <p>Ausweitung des Ausbildungsstandortes und der Berufsschulen</p>

Ziele mit einer hohen Priorität und mittlerem Handlungsbedarf

<p>B2.4</p> <p>Etablierung einer digitalen Plattform für Angebote der Stadtgesellschaft</p>	<p>C1.2</p> <p>Entwicklung Hochschulstandort als Zweigstelle</p>
--	---

Ziele mit mittlerem Handlungsbedarf

<p>A1.4</p> <p>Lenkungsstelle zwischen Schule / Hort / Jugendclub für Raum- und Programmeffizienz</p>	<p>B2.1</p> <p>Weiterentwicklung der pädagogischen Lernlandschaft für mehrgenerative Begegnungsorte</p>	<p>B1.1</p> <p>Soziale Stadt Papenberg – soziale Segregation vermeiden</p>
<p>B1.2</p> <p>Soziale Stadt Waren West – Übergänge der Demographie</p>	<p>B2.2</p> <p>Bibliothek erlebbarer machen</p>	<p>B2.5</p> <p>Erweiterte Angebot für Eltern und Kinder im öffentlichen Raum</p>
<p>B1.4</p> <p>Interkommunale Vernetzung der Lernlandschaften</p>	<p>B2.6</p> <p>Neue Angebote für Gesundheit erlernen – nachhaltige Ernährung</p>	<p>C1.3</p> <p>Ausbau der Kulturarbeit für Wissens- und Kulturräume in der Stadt</p>

9.3.4 Handlungsfeld Einzelhandel und Gewerbe

Auch hier wurde als Einführung in die Leitbilddiskussion am Thementisch Einzelhandel und Gewerbe wurde von der Sachgebietsleiterin Stadtplanung/ Wirtschaftsförderung/Baurecht der Stadt Waren (Müritz) eine kurze Einführung gegeben: „Ein akuter Handlungsbedarf liegt in dem Erhalt des Einzelhandels und der Innenstadt in der Stärkung der inhabergeführten Läden und der Förderung der Ansiedlung von mittelständischen Unternehmen. Durch die zunehmende Demografie ist es wichtig bei der Nachfolgebesetzung von Bestandsunternehmen zu unterstützen und neue Gründungen stärker zu fördern. Eine wesentliche Rolle spielt dabei die Stärkung der Ausbildungszentren, um Kräfte- und Fachkräfte vorausschauend in Waren (Müritz) auszubilden und in der Stadt zu halten. In der Weiterentwicklung der digitalen Stadt wird ein Ausbau des Glasfasernetzes und eines öffentlichen W-LANs weiterhin angestrebt. Für eine lebendige Innenstadt 2035 bekennt sich die Stadt zur Verbesserung der B-Lagen und der Erweiterung des Citymanagements als langfristig, fachkompetenter Stadtbaustein. Durch Beteiligungsformate und einer verbesserten Barrierefreiheit soll die Frequenz der Innenstadt weiterentwickelt werden. Taktiken für die Frequenzerhöhung in der Innenstadt fordern neue Nutzungen der Innenstadträume und die Etablierung von attraktiven Veranstaltungen und Aufenthaltsräumen. Der sehr gut sanierte Bestand der Innenstadt muss als baukulturelles Erbe weiterhin geschützt werden“.

Ziele mit einer hohen Priorität und akutem Handlungsbedarf

A1.1

Stärkung inhabergeführte Läden und Ansiedlung mittelständischer Unternehmen

B1.2

Ausbildungszentren unterstützen und stärken, Kräfte- und Fachkräftemangel optimieren

C1.4

Smarte Kommunikation und Ausbau digitaler Zugang zur Stadt

Ziele mit einer hohen Priorität und mittlerem Handlungsbedarf

A1.4

B-Lagen in der Innenstadt stärken

A2.1

Erweiterung des Citymanagements, fachkompetentes und langfristiges Citymanagement etablieren

A2.2

Weiterentwicklung der lebendigen Innenstadt durch Beteiligungsformate

A3.1

Baukulturelles Erbe erhalten und bewahren mit fortführenden Sanierungen

A3.3

Barrierefreiheit in der Innenstadt optimieren

B1.3

digitale Wirtschaft in Zusammenarbeit mit lokalen Unternehmen stärken

C1.3

Förderung von Unternehmen zur Entwicklung von Energiesicherheit und Speichertechnologie

Ziele mit mittlerem Handlungsbedarf

<p>A1.3</p> <p>Aufenthaltsqualität erhöhen, attraktive und multifunktionale Räume in der Innenstadt</p>	<p>A3.2</p> <p>Überarbeitung der Stellplatzsatzung, Parklets am Alten Markt</p>	<p>A3.4</p> <p>Frequenzen der Veranstaltungen erhöhen, neue Gewerbeformen</p>
<p>B1.1</p> <p>Bedarfsanalyse für Start-Up und Gründungsszene</p>	<p>C1.2</p> <p>Bestandserhebung neuer Gewerbegebiete im FNP, grüne Gewerbegebiete</p>	<p>C1.1</p> <p>Erschließung und Ausbau Gewerbegebiet 2.BA Rothegrund</p>

Ziele mit gering-mittlerem Handlungsbedarf

<p>A1.2</p> <p>Frequenz- und Aufenthaltserhöhung, Aktionen im öff. Raum fördern</p>	<p>A2.3</p> <p>Interkommunaler Austausch als Basis für Entwicklungstrends der Innenstadt und des Einzelhandels</p>	
<p>A1.1</p> <p>+ Unterstützung der Nachfolge und Unternehmensgründung</p>	<p>A1.3</p> <p>+ überhitzte Innenstadt: Grünflächen, schattige Aufenthaltsräume und Sitzgelegenheiten</p>	<p>C1.4</p> <p>+ freies WLAN in der Innenstadt</p>
<p>A1.5</p> <p>Entwicklung der Innenstadt durch multimodale Mobilität und ÖPNV, Erreichbarkeit gewährleisten: Evaluierung der Parkraumbewirtschaftung für die Innenstadt, für die sehr gute Erreichbarkeit und Beruhigung des Suchverkehrs in der Innenstadt (Verkehrsberuhigung an ausgewählten Stellen)</p>		

9.3.5 Handlungsfeld Mobilität / Infrastruktur / Energie

Als Einführung in die Leitbilddiskussion am Thementisch Mobilität / Infrastruktur / Energie wurde von der Sachgebietsleiterin Stadtplanung/ Wirtschaftsförderung/Baurecht der Stadt Waren (Müritz) folgende kurze Einführung gegeben:

„Die Entwicklung einer kommunalen Wärme- und Energiestrategie für das Erreichen der Treibhausgasneutralität 2040 bildet eines der obersten Leitziele der Stadt. Die Stadt berücksichtigt eine klimaangepasste und smarte Planung in den Mobilitätsvorhaben und eine klimasensible Weiterentwicklung der städtischen Vorhaben. Offensiv werden Quartiere für eine energieeffiziente Sanierung in der Stadt festgelegt und ein Ausbau der von energieeffizienten Heizkraftwerken als Wärmecluster angestrebt. Smarte Mobilitätshubs, ein Weiterausbau des integrierten Taktfahrplanes im ÖPNV und eine systematische Realisierung der Rad- und Wanderwege bis hin zur Etablierung von Sharing-Angeboten unterstützen die nachhaltigen Ziele. Insbesondere im Zuge der smarten Leitsysteme und Aktivierung von Sensorik für den ruhenden und fließenden Verkehr wird ein nachhaltiges Mobilitätssystem für die Stadt umgesetzt.

Eine Ausweitung der multimodalen Mobilität liegt im Ausbau der E-Infrastruktur und die Verbesserung zu einem klimafreundlichen Hafen. Für all dies bekennt sich Waren (Müritz) zu einem Flächenmanagement für nachhaltige Energien. Die digitale und smarte Stadt verstärkt die Qualifizierung abgestimmter Kommunikations- und Leitsysteme in der Verbesserung der kommunalen Digitalisierungsprozesse. Unterstützt wird dies durch die Entwicklung einer Smart Mobil App indem die Verkehrsangebote mit den Abfahr- und Umsteigezeiten und die Angebote der Stadt von Veranstaltungen, Unternehmen und Vereinen gebündelt zusammen kommen“.

Ziele mit einer hohen Priorität und akutem Handlungsbedarf

<p>A1.1</p> <p>Kommunale Strategien für die eigene Wärme- und Energieproduktion</p>	<p>A1.7</p> <p>Entwicklung einer Klimaanpassungsstrategie – gesamtstädtisches Konzept</p>	<p>D1.3</p> <p>Smarte Kommunikation und Ausbau digitaler Zugang zur Stadt + Digitalkompetenzen</p>
<p>D1.4</p> <p>Smartes, nachhaltiges Mobilitätssystem</p>	<p>A1.3</p> <p>Ausbau energieeffiziente Heizkraftwerke für die Quartiere</p>	

Ziele mit einer hohen Priorität und mittlerem Handlungsbedarf

<p>A1.2</p> <p>Kommunale Wärmeplanung</p>	<p>A1.5</p> <p>Energieeffizienter Sanierungsfahrplan für die Quartiere</p>	<p>A1.6</p> <p>Umrüstung der Straßenbeleuchtung</p>
---	--	---

Ziele mit einer hohen Priorität und mittlerem Handlungsbedarf

<p>B1.3</p> <p>Erhalt der Grünräume für bessere Luftqualität</p>	<p>C1.3</p> <p>Begrünte Parkplätze mit PV</p>	<p>C1.4</p> <p>Bessere ÖPNV Anbindung der Ortsteile</p>
<p>C2.1</p> <p>Ausbau und Verbesserung des Radwegenetzes</p>	<p>C2.4</p> <p>Sichere Mobilitätspunkte – Analyse und Umsetzung</p>	<p>D1.2</p> <p>Smarte Beteiligung kommunal – digitale Beteiligung</p>

Ziele mit mittlerem Handlungsbedarf

<p>A1.4</p> <p>Flächenmanagement für nachhaltige Energien</p>	<p>B1.2</p> <p>Fortführen und Kontrollen der Luftqualität</p>	<p>C1.1</p> <p>Umsetzung Taktfahrplan, Ausbau ÖPNV</p>	<p>D1.1</p> <p>Entwicklung einer Smart City Strategie</p>
<p>C1.2</p> <p>Effiziente Mobilitätshubs und nachhaltige Mobilität</p>	<p>C2.2</p> <p>Ausbau Wander-Radwegenetzes im Norden</p>	<p>C2.3</p> <p>Ausbau klimafreundlicher Hafen</p>	<p>E1.2</p> <p>Ausbau Elektromobilität und E-Infrastruktur</p>

Ziele mit gering-mittlerem Handlungsbedarf

<p>B1.1</p> <p>Verringerung städtisches Verkehrsaufkommen</p>	<p>E1.1</p> <p>Energieeffiziente Sharing Angebote im Bereich der Mobilität</p>
--	---

9.4 Handlungsziele

Diese Ziele sind konkret beschriebene und festgelegte Etappen auf dem Weg zur Verwirklichung der Vision. Sie geben vor, was in den kommenden 15 Jahren erreicht werden soll. Dabei ist die Frage der Realisierbarkeit und der Finanzierbarkeit zu bedenken. Zielkonflikte müssen ausgeräumt werden. Bevor ein Handlungsprozess beginnt, müssen eigene Ziele gebildet werden. Diese müssen hinreichend überprüfbar und evaluierbar sein. Handlungsziele müssen also quantitativ oder qualitativ formulierte Vorgaben sein, die auf der Ebene von Einzelprojekten zu bestimmten Zeitpunkten und mit einer bestimmten Qualität erreicht werden sollen. Sie sind ausgerichtet auf das Erreichen des Endzustandes in einem festgelegten Zeitraum.

Die Schwierigkeit bei der Findung der Handlungsziele war es, davon zu überzeugen, sich auf wenige, aber messbare Handlungsziele pro Handlungsfeld zu einigen. Teilweise konnte nicht unterschieden werden zwischen einem Ziel und einer Maßnahme. Auf Ziele ohne geeignete Maßnahmen zur Erreichung dieser sollte verzichtet werden, denn es muss konkret gesagt werden, wodurch dieses Ziel und mit welchen Maßnahmen/Projekten die Zielstellung innerhalb eines bestimmten Zeitraumes erreicht werden soll. In einem weiteren Schritt wäre dann zu überprüfen, wenn man ein konkretes Ziel und eine Maßnahme zur Zielerreichung gefunden hat, ob die Maßnahme bzw. das Projekt finanzierbar und umsetzbar ist. Nur so kann man Fehlentscheidungen vermeiden und mit den vorhandenen Ressourcen sorgsam umgehen.

9.4.1 Schwerpunkte und Handlungsziele im Handlungsfeld Wohnen und Freiraum

Handlungsschwerpunkte

- A. Förderung von leistbaren, flexiblen und kompakten Wohnraum
- B. Energieeffiziente Stadt und Gebäude: Reduktion der Treibhausgase und Ressourcenverbrauch
- C. Förderung von Nutzungsmischungen von Gebäuden
- D. Erhalt und Ausbau von qualitativen öffentlichen Räumen und Grünflächen

Handlungsziele zur Umsetzung der Schwerpunkte

- A 1. Bindung von Zuzug und Einheimischen, Schaffung von leistbarem Wohnraum, diversen Wohnökonomien und Wohnvarianzen für eine resiliente und nachhaltige Wohnlandschaftsaktivierung in zentrumsnaher Wohnbaufläche und Optimierung der kompakten Bauweise:
 - durch Schließung von Baulücken, Innenverdichtung und Ermöglichung von Wohnraum mit 4 bis 5 Räumen (erhöhter Mietwohnraumbedarf für Familien)
 - durch Taktiken zur Förderung von leistbarem Wohnraum zur Steigerung des Zuzugs und Unterstützung der Einheimischen und durch Sensibilisierung
- A 2. Erhöhung der Wohnungsflexibilität und Entwicklung von Tauschmodellen, generationsübergreifendes Wohnmanagement durch Aktivierung von Umzugsketten und Aktivierung von Umzugsketten.
- A 3. (illegales) Ferienwohnen beschränken durch nur noch im ausgewogenem Maß zulassen.
- B 1. Bestand schützen, Bestandsgebäude erhalten und Anreize der energieeffizienten Sanierung schaffen:
 - durch Förderung, Anreize und Fortführung der Sanierung und Energiemanagements von Bestandsgebäuden für eine besserer Energieeffizienzklasse privater und kommunaler Gebäude zum Erreichen der GEG Standards und mit Hilfe der Barrierefreiheit und Entwicklung von energieeffizienten Sanierungsgebiete
 - durch Schützen des Wohnbestandes und fördern flexiblerer Wohnformen

- durch baukulturellen Erhalt der Wohnbereiche (Erhaltungs-/ Baugestaltungssatzung)
- durch Weiterentwicklung von sozialer und technischer Infrastruktur
- durch Anbindungen der Ortsteile

B.2. Schaffung eines nachhaltigen Umgangs mit Flächenversiegelung und Flächenverbrauch, Qualifizierung in nachhaltiger Bodenbevorratung mit dem Ziel der Schaffung nachfragegerechten Wohnraums:

- durch Ausbau der kommunalen Bodenpolitik und Aufbau eines übergreifenden Gesamtkonzeptes der Flächenbevorratung
- durch Vergabekonzepte für nachhaltiges Bauen zur Reduktion der Treibhausgase und als Klimaanpassung
- durch kompakte, nachhaltige und ressourcenschonende Bauweise sowie Anpassung der Gebäude und der Stadträume an den Klimawandel, Entwicklung einer Klimaanpassungsstrategie (Begrünung und Verschattung von Plätzen und kommunalen Gebäuden, Schutz von Starkregenereignissen und starken Stürmen).

C 1. Stärkung von Mischnutzungskonzepten:

- durch Integration der Ziele 15 min. Stadt mit Aktivierung der Nutzungsmischungen aus Wohnen, Einzelhandel und Produktion und fußläufiger Infrastruktur und Daseinsvorsorge
- durch Mischnutzungen - Integration von Arbeiten und Wohnen - Förderung des mobilen Arbeitens
- durch Integration des Home-Office, flexibles Arbeiten, Co-Working und Workation

D 1. Verbesserung der städtischen Umweltqualität, Steigerung des Anteils der Erholungsflächen:

- durch Sanierung und Entwicklung von Freiflächen
- durch Anlegen von Grün- und Spielflächen, Umnutzung ungenutzter Siedlungsflächen für Freizeit und Naherholung sowie Erhalt und Pflege geschützter Naturräume
- durch klimaresiliente und nachhaltige Stadtlandschaft erhalten und ausbauen, Ausbau von Schattenplätzen für Hitzewellen
- durch qualifizierte Grünräume erhalten, pflegen und ausbauen, Ersatz für verloren gegangenen Grün, Stadtgrün intensivieren
- durch Schaffung weiterer attraktiver und generationsübergreifender Aufenthaltsbereiche im öffentlichen Raum unter Nutzung vorhandener Freiraumpotentiale, vor allem im Hinblick auf das Wasser (Seen, Kanäle) und die Landschaft, Wasserzüge schützen für die Erlebbarkeit des Wassers
- durch Festsetzungen zu Flächenverbrauch, Versiegelung und Treibhausgas mindernde Gestaltung in Bebauungsplänen mit Investoren und Investorinnen
- durch Fortsetzung von Ausbau/Umbau von öffentlichen Erschließungsanlagen, schwellenarm und barrierefrei, durch Ausbau und Attraktivitätssteigerung der öffentlichen Spielplatzanlagen
- durch optimale, schwellenarme Wege-Nutz-Konzepte für kompakte Siedlungsstrukturen

D 2. . Entwicklung von Ökokonten und resilienten Grünräumen:

- durch Schützen von gefährdeten Ökosystemen: Minderung des Flächenverbrauchs
- durch Förderung der Biodiversität: durch Planung Umwandlung der Grünflächen in naturnahe Bereiche mit angepassten einheimischen Arten zur Steigerung der Biodiversität und Schaffung von Klimaresilienz

- durch Erstellung eines Ökokontos und Durchführung erster anerkannter Maßnahmen durch Erhalt und Erweiterung von Grünflächen, Optimierungen nach dem Prinzip der Schwammstadt - Weiterverwenden und Speicherung von Regenwasser, Optimierung der blauen und grünen Infrastruktur bei zunehmenden Extremwettereignissen, Förderungen von Kreislaufwirtschaft

9.4.2 Schwerpunkte und Handlungsziele im Handlungsfeld Tourismus / Heilbad

Handlungsschwerpunkte

- A. Heilbad für Alle - ganzheitliche Betrachtung und Ausbau der Zugänglichkeit der Angebote für Einheimische und Touristen
- B. Optimierung der Gesundheitswirtschaft und des Gesundheitstourismus
- C. Ausbau des Kultur- und Heilbadmanagement, Verbesserung der touristischen Vermarktung

Handlungsziele zur Umsetzung der Schwerpunkte

- A 1. Stärkung als wirtschaftliches Zentrum der Gesundheitsregion Müritz durch nachfragegerechtes regional-spezifisches Leistungsangebot, insb. für ambulante und stationäre Rehabilitation und Prävention:
 - durch Entwicklung und Markteinführung neuer Produkte mit dem ortsgebundenen Heilmittel Sole/Sole Salz (Produktentwicklung Sole und Anwendbarkeit, Vertrieb der Produktentwicklung, Kosmetikserie, Salz in der Lebensmittelindustrie) und gesundheitsfördernder Angebote
 - Schaffung von Angeboten im Kur- und Heilwald (Kooperation mit Waldtherapeuten, Physiotherapeuten)
 - durch Verbesserung der touristischen Vermarktung der Stadt als „Eingangstor zum Müritz Nationalpark“ und als maritimes Zentrum an der Müritz durch aktive Außenwerbung
 - durch Etablierung von Veranstaltungen mit regionaler und überregionaler Bedeutung
- A 2. Ausbau Gesundheitstourismus (Erhalt und Ausbau des Wohlbefindens und Prävention und Zugänge zum ortsgebundenen Heilmittel) und Förderung der lokalen und interkommunalen Wirtschaft:
 - durch Bau von Außenanlagen für die Erholung und qualitativen Grünflächen und inklusionsgerechtes Heilbad mit barrierearme und barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raums und öffentlichen Anlagen
 - durch Ausbau von Bestandsinfrastruktur
- B 1. Ausbau Gesundheitswirtschaft:
 - durch Mischkonzepte für eine ökonomische Nutzung der Sole in Verbindung mit einer kleineren Schwimmhalle für ein ganzjähriges Gesundheitsangebot
 - durch Erstellung einer Pflege - und Sozialplanung für den Bedarf der Gesundheitspflege
 - durch Förderung der Niederlassung der Präventivwirtschaft für Angebote der Erholung, z.B. Spa, Wellness, Therapien, Massagen, Kosmetik
 - durch Entwicklung einer starken Gesundheitslandschaft, Ansiedlung von Ärzten / Ärztinnen und Praxisräumen und Bedarfe der Heil- und Hilfsmittel, Anreize für die Nachfolge und Etablierung schaffen
 - durch Prüfen von Ansiedlungsformen für Technologiezentren und Labore für die Gesundheitswirtschaft (Marktanalyse für neue Wirtschaftszweige)

- B 2. Nachhaltige Entwicklung und Umstellung des Tourismus zu einem grünen und klimaneutralen Fremdenverkehrs, Verbesserung eines familienfreundlichen Tourismus:
- durch Fokussierung auf nachhaltige und familienfreundlichen Unterkünfte
 - durch nachhaltige Mobilität und Versorgungen des Fremdenverkehrs
 - durch blaue Infrastruktur als Energielieferant, Stärkung der grünen Wassermobilität
 - durch Entwicklung eines nachhaltigen Tourismuskonzeptes in Zusammenwirken mit dem Kurortentwicklungskonzeptes und dem Stadtmarketing zum Erhalt der Ressourcen Wasser, Natur und Luft und Akzeptanz des Tourismus in der Bevölkerung
- C 1. Aufbau eines verbesserten Heilbadmanagements (Ziel: Bündelung der Kompetenzen und Strukturen) und Heilbadkultur:
- durch Verbesserung des Heilbadmanagement (Verantwortlichkeit und Strukturierung), Stärkung und Anerkennung, Netzwerkarbeit und Verhandlungen in Zusammenarbeit mit der Kur- und Tourismus GmbH
 - durch Stärkung der Kulturarbeit und Machbarkeit von kulturellen Veranstaltungen in der Stadt
 - durch ein Welcome System am Bahnhof zur besseren Orientierung

9.4.3 Schwerpunkte und Ziele im Handlungsfeld Bildung und soziale Einrichtungen

Handlungsschwerpunkte

- A. Ausbau der Schulen und Anpassung an die Ganztagschule
- B. Förderung des lebenslangen Lernens und Zugänge zur Demokratie - Soziale Stadt und Ausbau von Bildunginsel
- C. Bildungsstandort erweitern

Handlungsziele zur Umsetzung der Schwerpunkte

- A 1. Förderung der Bildungslandschaft - Anpassung der Schulen an die aktuellen Herausforderungen und den demographischen Wandel:
- durch Ausbau der Schulen und energieeffiziente Sanierungen und Anpassung der Schulen an die Ganztagschule - Erhalt und Stärkung von Schulplätzen
 - durch Optimierung der Betreuungsangebote für Kleinkinder
 - durch Bereitstellung weiterer Hortplätze sowie Qualifizierung der Bildungsangebote in Grund- und weiterführenden Schulen mit dem Ziel der Vermeidung sozialer Ausgrenzung und Diskriminierung
 - durch Erhalt und Anpassung der sozialen Infrastruktur
 - durch bauliche Aufwertung in Gebäuden und im öffentlichem Raum unter Berücksichtigung demografischer Veränderungen und unter Beachtung der Barrierefreiheit und Energieeffizienz sowie im Hinblick auf Integration/Inklusion und Öffnung der Schule als Sozialraum
 - durch Realisierung einer Lenkungsstelle zwischen Schule-Hort-Jugendzentrum-Nachbarschaftszentrum zur stärkeren Vernetzung und Nutzungssynergien der Lernorte und zwischen den Lernorten zur besseren Überschneidung, Raumnutzung und organisierten qualitative Lernlandschaft

B 1. Zugänge zur Teilhabe der Demokratie:

- durch Vermeidung von sozialer Segregation
- durch Stärkung der Beteiligung und Kooperation der Bürger und Bürgerinnen zum Thema Stadt und Demokratie in Kooperation mit den Wohnungsunternehmen und sozialen Trägern
- durch Anpassung des Wohnumfeldes an den gestiegenen Bedarfen der älteren Bewohner und der jungen Familien
- durch Errichtung von Mehrgenerationstreffpunkten im öffentlichen Raum und in sozialen Einrichtungen
- durch Stärkung des Nachbarschaftszentrum Waren West
- durch Rückgewinnung und langfristige Stärkung eines Jugendforums für die Sensibilisierung der Stadtpolitik und Legitimation von Kindern und Jugendlichen in der Beteiligung
- durch Förderung der jungen Generation zu stadtpolitischen Themen (Einladungen von Jugendlichen in den Kunst-, Bildungs- und Sozialausschuss)
- durch Förderung des interkommunalen Zusammenarbeitens und durch stärkere Vernetzung der Lernlandschaften in Waren (Müritz) und in der Region mit weiteren sozialen Trägern

B 2. Stadt als Lernort, Ausbau der Lernlandschaft (generationsübergreifendes Lernen) und Vernetzung der Bildungsinseln:

- durch Ausbau der pädagogischen Lernlandschaft zur Bildungsförderung und Stärkung des sozialen Zusammenhalts
- durch Erweiterung von Präventionsmöglichkeiten und Präventionsräumen
- durch Bibliothek als Bildungsort erlebbarer machen mit niedrigschwelligen und öffentlich besser zugänglichen Angeboten für ein mehrgeneratives Miteinander und zum Abbau von Disparitäten sowie durch Stärkung der Präsenz und der Angebote der Bibliothek
- durch Förderung der Jugendarbeit und Schaffung Angebote für nebenschulische Tätigkeiten
- durch Stärkung von Vereinen in der kulturellen, politischen und sozialen Bildung innerhalb der Stadtgesellschaft
- durch Stärkung der kulturellen Sportangebote im Schmetterlingshaus, Jugendclub Papenberg und Joo
- durch Erhalt der Vereinsportlehrer und der Kreismusikschule
- durch Förderung der künstlerischen Pädagogik in Tanz, Theater und Kunst
- durch Etablierung eines gemeinsamen Netzwerkes und Schaffung von Angeboten für alle Generationen
- durch Monitoring und Entwicklung eines Familienberichtes bis hin zu einer niedrigschwelligen gut designten digitalen Angebotsplattform für Freizeit, Pädagogik, Betreuung und Hilfsangebote) als Vernetzung der verschiedenen vorhandenen und neuen Angebote in der Stadt
- durch Förderung von erweiterten Angeboten für Eltern und Kinder im öffentlichen Raum
- durch Erhöhung des Spiel- und Aufenthaltsangebotes in der Innenstadt

- C 1. Ausbildungen erweitern und Bildungslandschaft fördern, Demographie nutzen und den Pflegestandort weiterentwickeln:
- durch Stärkung Berufsschulstandort durch Erweiterung des Ausbildungsstandortes
 - durch Hochschulaußenstandort
 - durch Ausbau einer partizipativen Kulturarbeit für transdisziplinäre Wissens- und Kulturräume für Familien, junge Menschen und Ältere

9.4.4 Schwerpunkte und Handlungsziele im Handlungsfeld Einzelhandel / Gewerbe

Handlungsschwerpunkte

- A. Lebbare und lebendige Innenstadt - Erhöhung der Frequenz in der Innenstadt und Bestandsicherung des existierenden Einzelhandels und städtebaulicher Struktur
- B. Förderung von Unternehmensgründungen und innovationsfreundlicher Umgebung
- C. Aufbau des digitalen und nachhaltigen Wirtschaftens

Handlungsziele zur Umsetzung der Schwerpunkte

- A 1. Erzielung eines Branchenmixes und Stärkung und Erhalt der Frequenz des Stadtzentrums durch Qualitätssicherung für Handel und des bestehenden Einzelhandels:
- durch Stärkung der inhaberinnengeführten Läden und Ansiedlung mittelständischer Unternehmen
 - durch aktive Vermarktung bestehender und potenzieller Standorte und Unterstützung der Nachfolge und Unternehmensgründungen
 - durch gemeinwohlorientierte Treffpunkte für die Frequenz- und Aufenthaltserhöhung, z.B. Aktionen im öffentlichen Raum fördern, z.B. die lesbare Stadt, in der Stadt-Texte zu lesen und somit Zugänglichkeiten generieren
 - durch Förderung von gemeinwohlorientierten Läden für Daseinsvorsorge und Vereine
 - durch Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Umwandlung des Innenstadtbereiches in attraktive und multifunktionale Räume in der Innenstadt und Prävention überhitzte Innenstadt (Grünflächen, schattige Aufenthaltsräume und Sitzgelegenheiten)
 - durch Stärkung der B-Lagen in der Innenstadt
 - durch Entwicklung der Innenstadt durch multimodale Mobilität und Stärkung des ÖPNV, um die Erreichbarkeit zu gewährleisten
 - durch Evaluierung der Parkraumbewirtschaftung für die Innenstadt hin zu einer sehr guten Erreichbarkeit und Beruhigung des Suchverkehrs in der Innenstadt (Verkehrsberuhigung an ausgewählten Stellen)
- A 2. Umsetzung der städtischen Netzwerkarbeit Innenstadt und Gewerbetreibenden für eine stärkere Zusammenarbeit:
- durch Erweiterung des Citymanagement für Optimierung der Abstimmungsprozesse und Bedarfs- und Potenzialanalysen und Umsetzungen, Etablierung eines fachkompetenten und langfristigen Citymanagements
 - durch Beteiligungsformate für die Weiterentwicklung der lebendigen Innenstadt
 - durch interkommunaler Austausch als Basis für die Entwicklungstrends der Innenstadt und Einzelhandels
 - durch Optimierung der Barrierefreiheit in der Innenstadt
 - durch baurechtliche Prüfung der Erweiterung von Zulässigkeiten in der Innenstadt, z.B. zur Erhöhung Frequenz der Veranstaltungen und neuer Gewerbeformen

- B 1. Ermöglichung von Unternehmensgründungen und Lösungsansätze für Fachkräfte - und Kräftenmangel:
- durch Bedarfsanalyse für die Entwicklung einer Start-Up und Gründungsszene in Kooperation mit Kommunen in der Region
 - durch Unterstützung und Stärkung der Ausbildungszentren, Optimierung des Kräfte- und Fachkräftemangels
 - durch Ausbau von bezahlbaren Wohnraum
 - durch Stärkung der Netzwerke und Zugänge zu Ausbildungen
 - durch Stärkung der digitalen Wirtschaft in Zusammenarbeit mit lokalen Unternehmen, z.B. Etablierung eines Verfügbarkeits-Check
- C 1. nachhaltige Weiterentwicklung neuer und bereits bestehender Gewerbegebiet (Digitalisierung, Mobilität, Wandel an Anforderungen Arbeitskräfte, Energie- und Klimawende):
- durch Ausbau der Gewerbegebiete und Erschließung neuer Gewerbegebiete
 - durch effizientes Gewerbe und Einzelhandel mit Reduktion des Abfalls und der Treibhausgase
 - durch Förderung von Unternehmen zur Entwicklung von Energiesicherheit und Speichertechnologien und Unternehmen als lokale Energie- und Versorgungscluster für die einzelnen Quartiere
 - durch smarte Kommunikation und Zugänglichkeit sowie Ausbau des digitalen Zugangs zur Stadt und Vernetzungen mit Kooperationspartner voran treiben

9.4.5 Schwerpunkte und Ziele im Handlungsfeld Mobilität / Infrastruktur / Energie

Handlungsschwerpunkte

- A. Ausbau der klimafreundlichen Stadt: Wärme-, Energie- und Mobilitätswende als wichtige Transformationsfaktoren in der Weiterentwicklung
- B. Optimierung der Luftqualität
- C. Aktivierung von Mobilitätspunkten und nachhaltiger Mobilität
- D. Smart City: Verbesserung der digitalen Infrastruktur
- E. Ausbau der Sharing - Angebote für eine multimodale Mobilität

Handlungsziele zur Umsetzung der Schwerpunkte

- A 1. nachhaltige Wärme- und Energiekonzepte, Bedarfs- und Einsparungskonzepte, Förderung von nachhaltigen Energie Infrastrukturen zur Reduktion der Treibhausgase:
- durch kommunale Strategien und Trägermodelle für die eigene Wärme- und Energieproduktion (Ausbau nachhaltiger Energiequellen, wie Photovoltaik, Bürgersolaranlage, Solarthermie, Wind, und weitere CO₂ arme Träger)
 - durch Förderung eines langfristigen Klimamanagement zum Entwickeln von Maßnahmen zur Treibhausreduktion und Energieeinsparung, aktives Netzwerken von Akteuren zur Schaffung der Energiesicherheit
 - durch Ausbau der energieeffizienten Heizkraftwerke der Stadtwerke in den Quartieren, Aufbau von Energie- und Wärmecluster
 - durch Flächenmanagement für nachhaltige Energien
 - durch Umrüstung der Straßenbeleuchtung
 - durch Vermeidung von Luftverschmutzung
 - durch Entwicklung einer gesamtstädtischen Klimaanpassungsstrategie

B 1. Optimierung der Luft- und Wasserqualität:

- durch Verringerung des städtischen Verkehrsaufkommens und Verbesserung der wirtschaftlichen Transportketten innerhalb der Stadt und translokal
- durch Fortführen der Kontrollen zur Luftqualität
- durch Reduktion des Treibhausgase in der Stadt für eine bessere Luftqualität und Erhalt der Grünräume als grüne Lungen in der Stadt

C 1. Stärkung des ÖPNV und Ausbau der Deutschen Bahn:

- durch Umsetzung und Anpassungen des integrierten Taktfahrplanes und Ausbau der Angebote
- durch Schaffung von Anreizen für eine fossilfreie Mobilität (Straße, Wasser, Schiene)
- durch Umsetzung von effizienten Mobilitätshubs zur Verbesserung der nachhaltigen Mobilität
- durch begrünte Parkplätze und Nutzen von Photovoltaik
- durch integriertes ÖPNV-Taktsystem und weiterer Ausbau der Beförderungsunternehmen sowie besserer ÖPNV nach der Schulzeit und am Nachmittag bis zum Abend

C 2. Ausbau des Radverkehrs, Spaziergänger freundliche Stadt, grüne Wassermobilität:

- durch Ausbau und Verbesserung des Radwegenetzes unter Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte und Qualifizierung des Radverkehrs
- durch Aufbau eines klimafreundlichen Hafens, Integration einer klimaneutralen Versorgung und Umstellung zu treibhausgasneutralen Mobilität
- durch Analyse und Umsetzung von Mobilitätspunkten

D 1. Smart City:

- durch Entwicklung eines Leitbildes Smart City im Bereich der Energie, Mobilität, Bildung, Gesundheit und Tourismus - Ökosystem Digitalisierung und Etablierung eines Urban Data Governance Systems
- durch Ausbau der Digitalisierungsprozesse
- durch Entwicklung eines smarten und nachhaltigen Mobilitätssystem zur Leitung des ruhenden und fließenden Verkehrs für smartes abgestimmtes Verkehrssystem

E 1. Verbesserung der fossilfreien Mobilität: Sharing Angebote für Fahrrad, Auto und weitere:

- durch energieeffiziente und nachhaltige Sharing Angebote im Bereich der Mobilität
- durch Ausbau der Elektromobilität in Kombination mit dem Aufbau von Mobilitätshubs für den Automobilverkehr

9.5 Maßnahmen / Projekte zur Zielerreichung

Der Erfolg eines Leitbildes hängt vornehmlich von der Realisierbarkeit und der Verwirklichung der geplanten Vorhaben ab. Daher wurde der Formulierung und der Umsetzung der Maßnahmen und Projekte sowie der Gestaltung der dafür notwendigen Rahmenbedingungen besondere Aufmerksamkeit gewidmet. Zu den Rahmenbedingungen gehört die klare inhaltliche Beschreibung der Maßnahmen und Projekte sowie die Begründung ihrer Notwendigkeit mit:

- Festlegung von Prioritäten und Terminen
- Angaben der Zuständigkeiten und eine grobe Abklärung der Finanzierbarkeit

Zum Abschluss des Beteiligungsprozesse wurden alle erarbeiteten Maßnahmen auf den Prüfstand gestellt und die Umsetzbarkeit real eingeschätzt. Alle im folgenden Maßnahmenplan aufgelisteten Projekte haben für die ISEK-Zielerreichung Waren Müritz 2035 Umsetzungspriorität 1 oder 2.

Die Priorität 1 bedeutet hoher Handlungsbedarf, die Maßnahmen und Projekte sollen kurzfristig in einem Zeitraum von 3 bis 5 Jahren umgesetzt werden. Die Priorität 2 bedeutet, dass die Maßnahmen und Projekte i.d.R. erst nach der Realisierung der Maßnahmen der Priorität 1 umgesetzt werden sollen, also frühestens ab 2026/2027. Das Ziel der Umsetzung aller geplanten Maßnahmen ist das Jahr 2035.

Handlungsfeld Wohnen und Freiraum		
Maßnahme	Verortung	Priorität
Erschließung des Wohngebietes B-Plan Nr. 24 A auf dem Papenberg	Papenberg	1
Aktivierung zentrumsnaher Wohnbauflächen durch Lückenschließungen (Baulücken, Wiederbebauung nach Abbruch)	Gesamtstadt	1
Umsetzung B-Plan 84 Friedhofsvorhaltefläche (barrierefreies generationsgerechtes Bauen)	Waren Nord	1
Entwicklung einer Wohnzweckentfremdungssatzung	Gesamtstadt	1
Ausbau Bahnhof Schaffnerhaus	Waren Mitte	1
Sanierung und Nachnutzung Denkmalobjekt Alte Post	Waren Mitte	1
Sanierung und Nachnutzung Denkmalobjekt ehem. Gewürzspeicher	Waren Mitte	1
Aufbau eines übergreifenden Gesamtkonzeptes der Flächenbevorratung (im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes)	Gesamtstadt	1
Entwicklung einer Klimaanpassungsstrategie (Begrünung, Verschattung von Plätzen und Gebäuden, Schutz von Starkregen, Stürmen)	Gesamtstadt	1
Schaffung von Schattenplätzen im öffentlichen Raum Innenstadt und am Hafen	Waren Mitte	2
Sanierung der Freianlage Strandstraße inkl. barrierefreier Wasserspielplatz	Waren Mitte	1
Sanierung von Spielplätzen am Hafen (Müritzstraße) und Bachplatz	Stadthafen / Waren Mitte	1
Sanierung und Anpassung der Spielplatzanlagen an die Altersstruktur der Wohngebiete	Gesamtstadt	1
Konzepterstellung und Umsetzung der offenen Sport- und Spielbereiche in der Stadt	Gesamtstadt	2
Errichtung Verbindungsweg zwischen Strandstraße und Kietzstraße	Waren Mitte	2
Ausbau vorhandener öffentlicher Spielplätze in den Ortsteilen, Spielplatz Strandstraße und Bolzplatz Waren Nord	Gesamtstadt	1
Sanierung der Parkanlage Stüde	Waren Nord	2
Errichtung einer Promenade Tiefwareensee	Waren Nord	2
Ausbau der Uferwanderwege entlang der Müritz, Feisneck, Tiefwareensee, Erreichbarkeit und Erlebbarkeit des Wassers	Stadthafen / Waren Nord / Papenberg	1
Konzepterstellung zur Entwicklung von Blühwiesen	Gesamtstadt	2
Umsetzung Ufernutzungskonzept mit Eiszeitlehrpfad und Neugestaltung und Aufwertung Uferweg Tiefwareensee	Waren Nord	1

Alle hellblau unterlegten Projekte befinden sich in Durchführung bzw. Vorbereitung

Handlungsfeld Tourismus / Heilbad		
Maßnahme	Verortung	Priorität
Schaffung und Durchführung von saisonverlängernden Angeboten im Müritz-Nationalpark und im Stadtgebiet	Waren Süd / Waren Mitte	1
Optimierung/Vernetzung der touristischen Akteure durch Kooperationspartnerschaften (Kurdirektor)	Papenberg	1
Sicherung/Ausbau: Warener Badesalz und Naturkosmetikserie	Papenberg	1
Kur- und Heilwaldentwicklung	Papenberg	1
Aufwertung Kurpark Nesselberg (Wege zum Heilwald)	Papenberg	1
Entwicklung eines Gesundheitsquartiers Nesselberg, möglichst mit Thermalsolenutzung	Papenberg	1
Errichtung digitale smarte Infosäulen für die Zugänglichkeit von Informationen, Veranstaltungen und Mobilitätsanbindungen	Gesamtstadt	2
Einführung einer digitale Gästekarte	Gesamtstadt	1
Touristisches Informationssystem, Stadtmodell, Kunstobjekte im öffentlichen Raum	Gesamtstadt	2
bessere Vernetzung/Verbreitung des örtlichen und regionalen Kulturangebotes (Müritzeum, Müritz Sail, Müritz Saga, Kurkonzerte)	Waren Mitte	1
Schaffung Grünräume mit Fitness- und Erholungsmöglichkeiten für mehrere Generationen	Gesamtstadt	2
Aufwertung der Naturbadestelle Feisneck und Ersatzneubau Badesteg	Waren Süd	1
Barrierefreie Zugänge zur Feisneck - zum Naturbad Feisneck	Waren Süd	1
Ausbau Feisneckwald mit Steg an der Kuhtränke Feisneck	Waren Süd	2
Kuhtränke Wasservögelbeobachtungssteg	Waren Süd	1
Ersatzneubau Anlegebrücke "Ecktannen"	Waren Süd	1
Ersatzneubau Anlegebrücke "Kietzbrücke"	Waren Süd	2
Fortschreibung des Kurortentwicklungskonzeptes	Gesamtstadt	1
Anschaffung mobiler und nachhaltige Toiletten für die Kurkonzerte	Gesamtstadt	1
Anschaffung einer mobilen Bühne für Veranstaltungen	Gesamtstadt	2
Erschließung, Vernetzung und Vermarktung der nördlich gelegenen Naturparke mit dem Müritz-Nationalpark und der Stadt	überregional	1
Attraktivitätssteigerung Erholungsgebiet Kamerun	Waren Süd-West	2

Die hellblau unterlegten Projekte befinden sich in Durchführung bzw. Vorbereitung

Handlungsfeld Bildung und soziale Einrichtungen		
Maßnahme	Verortung	Priorität
Festlegung soziales Quartier Papenberg „Sozialer Zusammenhalt“ und Errichtung eines Nachbarschaftszentrums	Papenberg I	1
Festlegung eines Fördergebietes "Wachstum und nachhaltige Erneuerung"	Waren West I	1
Neubau Kita im Zuge des Umsetzung des B-Planes Nr. 21 Warensberg	Waren Nord	1
Erweiterung und energetische Sanierung Hortzentrum Waren West und Gestaltung der Außenanlagen	Waren West	1
Erweiterung und Sanierung der Grundschule Käthe-Kollwitz	Waren West	1
Neubau eines Sportplatzes in der Hans-Beimler Straße	Waren West	1
Energetische Sanierung und Erweiterung der Regionalschule Waren West	Waren West	1
Energetische Sanierung Turnhalle Kirschenweg Friedrich Dethloff Schule	Papenberg	1
Energetische Sanierung der Sporthalle und des Sportplatzes „Engelsplatz“	Waren West	1
Energetische Sanierung der Sporthalle „Hans-Beimler-Straße“ und Gestaltung der Außenanlagen	Waren West	1
Kooperationsvereinbarung zwischen Schule und Hortzentren	Gesamtstadt	2
Aufbau eines Eltern-Kind-Treffs in den Hortzentren	Gesamtstadt	2
Erarbeitung einer digital lokale Plattform für Bildungs- und Frühkinderziehung, Quantifizierung der Angebote für alle Generationen	Gesamtstadt	2
Errichtung von mehrgenerativen Begegnungsorten, z.B. Bauspielplatz als Verbindung zw. Handwerk und Kinder-/ Jugendförderung	Gesamtstadt	1

Handlungsfeld Einzelhandel / Gewerbe		
Maßnahme	Verortung	Priorität
Umsetzung der Maßnahmen aus dem Einzelhandelskonzept	Gesamtstadt	1
Förderung von gemeinwohlorientierten Läden für Daseinsvorsorge und für Vereine	Gesamtstadt	2
Schaffung von Aufenthaltsflächen am Alter Markt	Waren Mitte	2
Überarbeitung der Stellplatzsatzung	Gesamtstadt	2
Erschließung und Ausbau des Gewerbegebietes 2. BA Rothegrund	Waren West	1
Erschließung Gewerbepark „Iesenbahnstraat“	Waren Nord	1
Breitband und Glasfaserausbau	Gesamtstadt	1
freies WLAN Innenstadt	Innenstadt	1

Handlungsfeld Mobilität / Infrastruktur / Energie		
Maßnahme	Verortung	Priorität
Förderung eines langfristigen Klimamanagement zum Entwickeln von Maßnahmen zur Treibhausreduktion und Energieeinsparung	Gesamtstadt	1
Umsetzung der Maßnahmen des Klimaschutzkonzeptes	Gesamtstadt	1
Kommunale Wärmeplanung	Gesamtstadt	1
Ausbau der energieeffizienten Heizkraftwerke der Stadtwerke in den Quartieren	Gesamtstadt	1
Aufbau von Energie- und Wärmecluster	Gesamtstadt	1
Ausbau Geothermie Waren West und Waren Ost	Waren Ost / Waren West	2
Festlegung von Flächen zur Nutzung erneuerbarer Energien und Freihaltetrassen	Gesamtstadt	2
Entwicklung einer städtischen Webseite für digital - kommunale Beteiligung	Gesamtstadt	2
Entwicklung einer Smart Mobil APP für Mobilitäts- und Veranstaltungsangebote zusammen mit Smarten City Säulen	Gesamtstadt	2
Ausbau der E-Ladeinfrastrukturen für die Mobilität	Gesamtstadt	2
Überarbeitung des Mobilitätskonzeptes mit höherer KW-Leistung und Langzeitladen	Gesamtstadt	1
Fortsetzung der Umrüstung der Straßenbeleuchtung im Stadtgebiet von NAV auf LED-Technik	Gesamtstadt	1
Verkehrsberuhigung der Straßen Am Seeufer, Müritzstraße,	Waren Mitte	2
Neubau Parkdeck Mecklenburger Straße und Parkdeck Steinmole	Papenberg / Waren Mitte	2
Um-/Ausbau Rosa-Luxemburg-Straße	Papenberg	1
Errichtung von zwei Kreisverkehren an den Ortseingängen an der B 192 und Fußgängerunterführung in der Röbbeler Chaussee	Waren West	2
Ausbau der Straße zu den Linden im Ortsteil Neu Falkenhagen	OT Neu Falkenhagen	1
Neubau des Park+Ride Parkplatzes an der B192 mit Umsteigemöglichkeiten Rad oder ÖPNV	Waren West / Waren Ost	1
Ausbau und Erneuerung des "Schwarzen Weges" für die bessere ÖPNV-Anbindung des Wohngebietes Warensberg	OT Warensberg	1
Sanierung der Ortsverbindungsstraße von Falkenhäger Weg bis zum Ortsteil Jägerhof	OT Jägerhof	2
begrünte Parkplätze und Nutzen von Photovoltaik – Parkplatz Amtsbrink, P+R Röbbeler Chaussee	Waren Mitte / Waren West	2
Grundhafter Ausbau der Springer Straße für alle Verkehrsteilnehmer	Waren West	1
Errichtung von Fahrradboxen	Waren Mitte	2
Optimierung Fahrradstellplätze Altstadt und Steinmole, Verbesserung des Radverkehrsservice	Waren Mitte	1
Ausbau Radweg entlang des Hafens	Waren Mitte	1
Neubau des Radweges vom Ortsteil Neu Falkenhagen bis Jägerhof	OT Neu Falkenhagen / OT Jägerhof	2
Ausbau Radwegenetz Strandstraße, Seeufer, Müritzstraße	Waren Mitte	2
Ausbau Radweg Jägerhof - Carlsruh	OT Jägerhof	2
Sanierung Müritz Rundweg - Abschnitt Kamerun bis Eldenburg und weiter nach Klink (Bestandteil des kreislichen Wegenetzes)	überregional	1
Neubau des Fahrgasthafens Steinmole	Waren Mitte	1
Sharing Angebote in den Mobilitätspunkten am Hafen, Bahnhof, Feisneck	Stadthafen / Waren Mitte / Waren Süd	2
Errichtung von E-Ladestationen am Hafen, Steinmole und Bahnhof	Waren Mitte	1

10 Umsetzungsstrategien

Aus der Analyse der städtebaulichen, demographischen, wohnungswirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Situation in der Stadt Waren (Müritz) sowie der näheren Betrachtung der Teilgebiete mit der räumlichen Schwerpunktsetzung hat die Stadt wesentliche notwendige Einzelmaßnahmen, einschließlich der Umsetzungsprioritäten, abgeleitet. Die Auswahl der Maßnahmen richtet sich nach den Kriterien der Nachhaltigkeit, der sozialen Relevanz und nach Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung.

Der Umfang der erforderlichen Maßnahmen ist nur mit maßgeblicher Unterstützung durch die entsprechenden Förderprogramme zu leisten. Dies setzt sowohl eine räumliche und inhaltliche Schwerpunktsetzung sowie eine nach Prioritäten gestaffelte Einordnung und Realisierung der Maßnahmen voraus.

Der Maßnahmenplan der 4. ISEK-Fortschreibung Waren (Müritz) 2035 enthält 97 Einzelmaßnahmen, die im Planungszeitraum bis 2035 umgesetzt werden sollen. 12 Maßnahmen befinden sich davon bereits in Durchführung und 2 für die Stadt wichtige Maßnahmen sind Vorbereitung. Das ist zum einen die Entwicklung eines Gesundheitsquartiers Nesselberg, möglichst mit Thermalsohlenutzung und zu anderen die Umsetzung B-Plan 84 Friedhofsvorhaltefläche für barrierefreies generationsgerechtes Bauen.

Im Handlungsfeld „Wohnen und Freiraum“ sollen 11 Maßnahmen kurzfristig (in den kommenden drei bis 5 Jahren) umgesetzt werden und 6 Maßnahmen mittelfristig, nach Umsetzung der Maßnahmen mit Priorität 1. Vier Maßnahmen befinden sich in diesem Handlungsfeld in Durchführung bzw. Vorbereitung.

Im Handlungsfeld „Tourismus / Heilbad“ befinden sich 6 Maßnahmen in Durchführung bzw. Vorbereitung. Weitere 9 Maßnahmen sollen kurzfristig umgesetzt werden und 7 Maßnahmen mittelfristig, ab 2026 und folgende.

Im Handlungsfeld „Bildung und soziale Einrichtungen“ haben 11 der insgesamt 14 Maßnahmen eine hohe Umsetzungspriorität. Dabei handelt es sich überwiegend um die Sanierung und Erweiterung der Schulen, der Sporthallen und Sportfreianlagen und der dringend benötigten Horterweiterung. Für Umsetzung folgender Projekte sollen EFRE-Mittel beantragt werden:

- Erweiterung und energetische Sanierung Hortzentrum Waren West
- Erweiterung und Sanierung der Grundschule Käthe-Kollwitz
- Energetische Sanierung und Erweiterung der Regionalschule
- Energetische Sanierung Turnhalle Kirschenweg Friedrich Dethloff Schule

Für die Umsetzung der Maßnahmen in den ISEK-Schwerpunktgebieten Papenberg I und Waren West I sollen Städtebaufördermittel eingeworben werden.

Im Handlungsfeld „Einzelhandel / Gewerbe“ sollen 5 Maßnahmen kurzfristig (in den kommenden drei bis 5 Jahren) umgesetzt werden und 3 Maßnahmen mittelfristig, nach Umsetzung der Maßnahmen mit Priorität 1.

Das Handlungsfeld „Mobilität / Infrastruktur / Energie“ ist mit insgesamt 32 Einzelmaßnahmen das umfangreichste Handlungsfeld. Drei Maßnahmen befinden sich in Umsetzung. 14 Maßnahmen sollen kurzfristig (in den kommenden drei bis 5 Jahren) umgesetzt werden und 15 Maßnahmen mittelfristig, nach Umsetzung der Maßnahmen mit Priorität 1.

Mit dem jährlichen Monitoring Stadtentwicklung wird der Stand der Umsetzung der Maßnahmen begleitet und bewertet.

Im folgenden gesamtstädtischen Leitbild / Zielpyramide wurde aus der Vielzahl der Ziele, die Rahmen des Beteiligungsprozesses erarbeitet wurden, eine Auswahl getroffen. Ausgewählt wurden die Ziele, die auch mit konkreten Maßnahmen zur Zielerreichung untersetzt sind.

Strategische Ziele	<ul style="list-style-type: none"> ▪ KLIMAFREUNDLICHE STADT: Reduktion der Treibhausgase und des Flächenverbrauches für eine nachhaltige Stadtentwicklung - bis 2040 treibhausgasneutrale Stadt ▪ STADT IM WANDEL: Transformation des demografischen Wandels - Weiterentwicklung der Lebens- und Lernangebote für junge Menschen und Familien für eine verbesserte Lebensqualität ▪ BESTEHENDE STADT: Bestandsaktivierung und Förderung von Mischnutzungen für eine ressourcenschonende Stadtentwicklung ▪ GESUNDE STADT: Förderung der Gesundheitsangebote für die lokale Bevölkerung und Weiterentwicklung und Qualitätssicherung des Heilbad Status ▪ KOOPERATIVE STADT: Leitbild der demokratischen und kooperativen Stadt - Steigerung von Beteiligungsformaten in der Stadtentwicklung, Stärkung von Netzwerken ▪ SMARTE STADT: Digitale und smarte Stadtgesellschaft, Infrastruktur, Kompetenzentwicklung und Vernetzung ▪ BEWEGTE STADT: Förderung der nachhaltigen Mobilität als Grundlage einer lebendigen Stadt
---------------------------	--

Handlungsziele	Wohnen und Freiraum	Tourismus / Heilbad	Bildung und soziale Einrichtungen	Einzelhandel und Gewerbe	Mobilität / Infrastruktur / Energie
Handlungsziele	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Förderung von leistbaren, flexiblen, kompakten Wohnraum durch Schließung von Baulücken, Innenverdichtungen und Bereitstellung von Wohnbauflächen für alle Teilmärkte ▪ Energieeffiziente Stadt und Gebäude, Reduktion der Treibhausgase und Ressourcenverbrauch durch energetische Sanierung und Schaffung eines nachhaltigen Umgangs mit Flächenversiegelung und Flächenverbrauch ▪ Erhalt und Ausbau von qualitativen öffentlichen Räumen / Grünflächen durch Sanierung von Freiflächen und Anlegen von Grün- und Spielflächen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stärkung als wirtschaftliches Zentrum der Gesundheitsregion Müritz durch nachfragegerechtes regionalspezifisches Leistungsangebot, insb. für ambulante und stationäre Rehabilitation und Prävention, durch Entwicklung und Markteinführung neuer Produkte sowie Schaffung von Angeboten im Kur- und Heilwald und touristischer Vermarktung ▪ Ausbau der Gesundheitswirtschaft durch Mischkonzepte für eine ökonomische Nutzung der Sole in Verbindung mit einer kleineren Schwimmhalle für ein ganzjähriges Gesundheitsangebot ▪ Verbesserung des familienfreundlichen Tourismus durch entspr. Unterkünfte 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausbau der Schulen und Anpassung an die Ganztagschule durch Förderung der Bildungslandschaft und Anpassung der Schulen an die aktuellen Herausforderungen und den demographischen Wandel ▪ Förderung des lebenslangen Lernens und Zugänge zur Demokratie durch Vermeidung von sozialer Segregation, Anpassung des Wohnumfeldes an den gestiegenen Bedarfen der älteren Bewohner und der jungen Familien sowie Errichtung Mehrgenerationstreffpunkte ▪ Förderung der Bildungslandschaft durch Erweiterung der Berufsschulangebote 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Frequenzerhöhung des Stadtzentrums durch Qualitätssicherung für den Einzelhandel durch Stärkung der inhabergeführten Läden und Ansiedlung mittelständischer Unternehmen, Erhöhung der Aufenthaltsqualität, Umwandlung in attraktive, multifunktionale Räume ▪ Umsetzung der städtischen Netzwerkarbeit Innenstadt / Gewerbetreibende durch Erweiterung des Citymanagement für Optimierung der Abstimmungsprozesse, Erstellung von Bedarfs- und Potenzialanalysen sowie Umsetzung ▪ Nachhaltige Weiterentwicklung durch Ausbau der Gewerbegebiete und Erschließung neuer Gewerbegebiete 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausbau der klimafreundlichen Stadt durch kommunale Strategien und Trägermodelle für die eigene Wärme- und Energieproduktion, durch Förderung eines langfristigen Klimamanagement ▪ Optimierung der Luft-/ Wasserqualität durch Verringerung des städtischen Verkehrsaufkommens, Verbesserung der wirtschaftlichen Transportketten innerhalb der Stadt und Reduktion des Treibhausgases in der Stadt ▪ Ausbau des Radverkehrs und Verbesserung der fossilfreien Mobilität durch Ausbau Radwegenetz und durch energieeffiziente, nachhaltige Sharing Angebote im Bereich der Mobilität

Maßnahmen und Projekte	Wohnen und Freiraum	Tourismus / Heilbad	Bildung und soziale Einrichtungen	Einzelhandel und Gewerbe	Mobilität / Infrastruktur / Energie
Maßnahmen und Projekte Es handelt sich teils um Mehrzielprojekte d.h. sie können in mehreren Handlungsfeldern wirken	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erschließung B-Plan 24 A Papenberg ▪ Aktivierung zentrumsnaher Wohnbauflächen durch Lückenschließungen ▪ Umsetzung Ufernutzungskonzept mit Eiszeitlehrpfad, Neugestaltung, Aufwertung Uferweg Tiefwareensee ▪ B-Plan 84 Friedhofsvorhaltefläche ▪ Wohnzweckentfremdungssatzung ▪ Ausbau Bahnhof Schaffnerhaus ▪ Sanierung / Nachnutzung der Denkmale Alte Post und Gewürzspeicher ▪ Gesamtkonzept Flächenbevorratung ▪ Entwicklung einer Klimaanpassungsstrategie, Schaffung Schattenplätze ▪ Sanierung Freianlage Strandstraße inkl. barrierefreier Wasserspielplatz ▪ Sanierung von Spielplätzen am Hafen (Müritzstraße) und Bachplatz, und Ausbau öffentlicher Spielplätze ▪ Ausbau der Uferwanderwege ▪ Errichtung Verbindungsweg zw. Strandstraße und Kietzstraße ▪ Sanierung der Parkanlage Stüde ▪ Errichtung Promenade Tiefwareensee ▪ Konzepterstellung zur Entwicklung von Blühwiesen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Saisonverlängernden Angeboten im Müritz-Nationalpark und Stadtgebiete ▪ Optimierung/Vernetzung der touristischen Akteure durch Kooperationspartnerschaften (Kurdirektor) ▪ Sicherung und Ausbau - Warener Badesalz und Naturkosmetikserie ▪ Kur- und Heilwaldentwicklung ▪ Entwicklung Gesundheitsquartier Nesselberg, möglichst mit Thermalsolenutzung ▪ Einführung einer digitale Gästekarte ▪ Vernetzung/Verbreitung des örtlichen und regionalen Kulturangebotes ▪ Aufwertung Naturbadestelle Feisneck und Ersatzneubau Badesteg ▪ Barrierefreie Zugänge zur Feisneck - zum Naturbad Feisneck, Kuhtränke ▪ Wasservogelbeobachtungsteg ▪ Ersatzneubau Anlegebrücke Ecktanen ▪ Fortschreibung Kurortentwicklungskonzept ▪ mobile Toiletten für Kurkonzerte ▪ Errichtung digitale smarte Infosäulen ▪ Touristisches Informationssystem ▪ Ausbau Feisneckwald mit Steg ▪ Ersatzneubau Anlegebrücke Kietzbrücke ▪ Anschaffung mobile Bühne ▪ Schaffung Grünräume / Fitnessangebote 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Festlegung soziales Quartier Papenberg „Sozialer Zusammenhalt“ und Errichtung Nachbarschaftszentrum ▪ Festlegung Fördergebiet Waren West "Wachstum, nachhaltige Erneuerung," ▪ Erweiterung und energetische Sanierung Hortzentrum Waren West und Gestaltung der Außenanlagen ▪ Erweiterung und Sanierung der Grundschule Käthe-Kollwitz ▪ Neubau eines Sportplatzes in der Hans-Beimler Straße ▪ Energetische Sanierung und Erweiterung Regionalschule Waren West ▪ Energetische Sanierung Turnhalle Kirschenweg Friedrich Dethloff Schule ▪ Energetische Sanierung der Sporthalle und des Sportplatzes „Engelsplatz“ ▪ Energetische Sanierung der Sporthalle „Hans-Beimler-Straße“ Außenanlagen ▪ Errichtung von mehrgenerativen Begegnungsorten, z.B. Bauspielplatz ▪ Kooperationsvereinbarung zwischen Schule und Hortzentren ▪ Aufbau eines Eltern-Kind-Treffs in den Hortzentren / digital lokale Plattform für Bildungs-Frühkinderziehung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erschließung Gewerbepark „Iesenbahnstraat“ ▪ Umsetzung der Maßnahmen aus dem Einzelhandelskonzept ▪ Erschließung und Ausbau des Gewerbegebietes 2. BA Rothegrund ▪ Breitband und Glasfaserausbau ▪ freies WLAN Innenstadt ▪ Förderung gemeinwohlorientierter Läden für Daseinsvorsorge / Vereine ▪ Schaffung von Aufenthaltsflächen am Alter Markt ▪ Überarbeitung der Stellplatzsatzung ▪ Festlegung von Flächen zur Nutzung erneuerbarer Energien, Freihaltestrassen ▪ Entwicklung Smart Mobil APP für Mobilitäts- und Veranstaltungsangebote ▪ Ausbau der E-Ladeinfrastrukturen ▪ Verkehrsberuhigung der Straßen Am Seeufer und Müritzstraße ▪ Neubau Parkdeck Mecklenburger Str. Parkdeck Steinmole, begrünte Parkplätze ▪ Errichtung Kreisverkehre Ortseingänge ▪ Ausbau Radwegenetz Strandstraße, Seeufer, Müritzstraße; Fahrradboxen ▪ Ausbau Radweg Jägerhof- Carlsruh 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Um-/Ausbau Rosa-Luxemburg-Straße ▪ Optimierung Fahrradstellplätze Altstadt, Steinmole, Verbesserung Radservice ▪ Sanierung Müritz Rundweg - Abschnitt Kamerun bis Eldenburg ▪ Errichtung von E-Ladestationen am Hafen, Steinmole und Bahnhof ▪ Förderung eines langfristigen Klimamanagements und Umsetzung der Maßnahmen Klimaschutzkonzept ▪ Kommunale Wärmeplanung ▪ Ausbau der energieeffizienten Heizkraftwerke der Stadtwerke ▪ Aufbau Energie- und Wärmecluster ▪ Überarbeitung Mobilitätskonzept ▪ Fortsetzung Umrüstung Straßenbeleuchtung im Stadtgebiet auf LED ▪ Ausbau der Straße zu den Linden im Ortsteil Neu Falkenhagen ▪ Ausbau/ Erneuerung Schwarzer Weg ▪ Neubau des Park+Ride Parkplatzes an der B192 mit Umsteigemöglichkeit ▪ Grundhafter Ausbau Springer Straße ▪ Ausbau Radweg entlang des Hafens ▪ Neubau Fahrgasthafen Steinmole ▪ Radweg Neu Falkenhagen-Jägerhof ▪ Ausbau Geothermie Waren West u. Ost

11 Ausblick

Seit Beginn der 1990er Jahre wurde in der Innenstadt Waren (Müritz) ein umfangreiches Stadt-erneuerungsprogramm schrittweise umgesetzt, wie die Sanierung von denkmalgeschützten und städtebaulich bedeutsamen Gebäuden sowie Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen und von Straßen, Wegen, Plätzen sowie Grün- und Freiflächen. In den Stadtgebieten wurden eine Vielzahl von Aufwertungsmaßnahmen und Straßensanierungen durchgeführt.

Mit Hilfe der Mittel aus der Städtebauförderung von Bund und Land, der Europäischen Union und unter Einsatz von Komplementärmitteln aus dem städtischen Haushalt sowie Mitteln privater Eigentümer und Investoren konnte bisher eine nachhaltige Sanierung erreicht werden.

Die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Waren (Müritz) 2035 verknüpft alle Fachplanungen. Vorhandene Planungen wurden miteinander abgestimmt und alle Maßnahmen im Rahmen der Umsetzung aller Förderprogramme und anderer Bau- und Finanzierungsträger erfasst. Zur Verstetigung des Erreichten und vor allem zur Beseitigung noch vorhandener Problemlagen und städtebaulicher Mängel sind noch weitere Investitionen dringend notwendig.

Begleitung und Bewertung zum Stand der Zielerreichung des ISEK durch das Monitoring

Für die Stadt Waren (Müritz) ist das Monitoring Stadtentwicklung seit vielen Jahren geeignete Beobachtungs-, Planungs-/ Entscheidungs- und Bewertungsgrundlage.

Das Monitoring enthält Basisdaten und Kontextindikatoren zur Bevölkerung nach ihrer Struktur, zum Bereich Wirtschaft und Beschäftigung, zur Wohnungswirtschaft und zum Bereich Städtebau und zur Infrastruktur, Natur und Umwelt.

Regional-realistische Bevölkerungs-, Haushalts-, Wohnungsnachfrage- und Infrastrukturprognosen wurden auf der Grundlage der stadteigenen Statistik unter Einbeziehung der Umlandentwicklung erarbeitet und sind Bestandteil des Monitoring Stadtentwicklung der Stadt Waren (Müritz). Es erfolgt auch zukünftig ein jährlicher Abgleich der Realentwicklung mit den Prognosewerten, um zu überprüfen, ob die Prognosen noch als Planungs- und Entscheidungsgrundlage geeignet sind.

Mit Beginn der Fortschreibung des Monitoring Stadtentwicklung zum Stichtag 31.12.2023 wird das Monitoring um weitere maßnahmenbezogenen Hauptindikatoren (Output) ergänzt. Die Auswahl und Festlegung dieser Indikatoren orientiert sich an den geplanten Maßnahmen und Projekten. Die Output-Indikatoren sind direkte Wirkungsindikatoren, die projekt-/maßnahmenbezogene Effekte beschreiben. Es erfolgt eine jährliche Einschätzung der Umsetzung des ISEK-Maßnahmenplanes Waren (Müritz) 2035.

Für die neuen Projekte und Maßnahmen im Rahmen dieser ISEK-Fortschreibung für die nachhaltige Stadtentwicklung werden Kontextindikatoren und geeignete projektbezogene Output-Indikatoren zusätzlich in das Monitoringsystem integriert. Dabei geht es insbesondere darum, welche Wirkung die Maßnahmen auf Klimaschutz/-anpassung haben. Somit ist das Monitoring ein geeignetes Instrument für die prozessbegleitende Evaluierung der umgesetzten Maßnahmen der Städtebauförderung und der Förderprogramme der Europäischen Union. Am Ende des Planungszeitraumes 2035 lässt der Erfolg der Maßnahmen und der Förderinstrumente mit Hilfe des regelmäßig fortgeschriebenen Monitorings mit einem überschaubaren Aufwand nachweisen.

Durch regelmäßige Erfassung der Basis-, Kontext-, Output- und Ergebnisindikatoren wird der Entwicklungsfortschritt im Begleitsystem dokumentiert und bewertet. Die Struktur und der Umfang des Begleitsystems bilden die Indikatorenkette: Inputs → Outputs → Ergebnisse → Wirkungen.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bodenfläche nach Art der Nutzung (Quelle: Statistisches Amt M-V).....	15
Abbildung 2: Siedlungsfläche nach Art der Nutzung (Quelle: Statistisches Amt M-V)....	15
Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Waren (Müritz)	18
Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung nach Stadtteilen.....	18
Abbildung 5: Ausländische Bevölkerung in der Stadt Waren (Müritz).....	20
Abbildung 6: Herkunftsländer der Ausländer (in % an allen Ausländern).....	20
Abbildung 7: Herkunftsländer der Ausländer (absolut).....	21
Abbildung 8: Ausländische Bevölkerung nach Stadtteilen.....	22
Abbildung 9: Altersstruktur der ausländischen Bevölkerung nach Geschlecht	23
Abbildung 10: Bevölkerungsanteile der Ausländer nach Altersgruppe und Geschlecht..	23
Abbildung 11: Natürliche Bevölkerungsentwicklung	25
Abbildung 12: Entwicklung der Bevölkerung ab 80 Jahre.....	25
Abbildung 13: Anzahl der Sterbefälle und Anteil an den ab 80-Jährigen	25
Abbildung 14: Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung nach Stadtteile	26
Abbildung 15: Außenwanderungen in der Gesamtstadt.....	27
Abbildung 16: Außenwanderungen auf Stadtteilebene.....	27
Abbildung 17: Zu- und Fortzüge über die Stadtgrenzen nach Altersgruppen	28
Abbildung 18: Zu- und Fortzüge über die Stadtgrenzen nach Herkunfts-/Zielort	28
Abbildung 19: Umzugssaldo im Vergleich der Stadtteile.....	29
Abbildung 20: Gesamtsaldo	30
Abbildung 21: Gesamtsaldo nach Stadtteilen	30
Abbildung 22: Entwicklung der Zahl der Kinder bis 6 Jahre.....	31
Abbildung 23: Zahl der Kinder bis 6 Jahre im Vergleich	31
Abbildung 24: Entwicklung der Zahl der Kinder im Alter von 6 bis 15 Jahren	32
Abbildung 25: Zahl der Kinder im Alter von 6 bis 15 Jahren im Vergleich.....	32
Abbildung 26: Entwicklung der Zahl Jugendlichen im Alter von 15 bis 25 Jahren	33
Abbildung 27: Zahl der Jugendlichen im Alter von 15 bis 25 Jahren im Vergleich	33
Abbildung 28: Entwicklung der Einwohnerzahl im Haupterwerbsalter	34
Abbildung 29: Zahl der Einwohner im Alter von 25 bis 65 Jahren im Vergleich	34
Abbildung 30: Entwicklung der Einwohnerzahl im Seniorenalter	35
Abbildung 31: Zahl der Senioren im Vergleich.....	35
Abbildung 32: Einwohner nach ausgewählten Altersgruppen im Vergleich (absolut)	36
Abbildung 33: Einwohnergewinn/-verlust ausgewählter Altersgruppen	37
Abbildung 34: Anteile ausgewählter Altersgruppen im Vergleich (in %)	37
Abbildung 35: Alters- und Geschlechtsgliederung 2004 und 2022	38
Abbildung 36: Verlauf der Geburten und der Sterbefälle	40
Abbildung 37: Prognoseergebnissen nach dem natürlichen Szenario	40
Abbildung 38: Alters- und Geschlechtsgliederung nach dem natürlichen Szenario.....	41

Abbildung 39: Wanderungen in Summe der Jahre 2019 bis 2021	41
Abbildung 40: Wanderungssalden nach Einzelalter und Geschlecht	42
Abbildung 41: Wanderungssalden nach Einzelalter von 2019 bis 2021	42
Abbildung 42: Verlauf der Wanderungen nach dem prozesskonstanten Szenario	43
Abbildung 43: Verlauf der Geburten und der Sterbefälle - prozesskonstanto	43
Abbildung 44: Bevölkerungsentwicklung nach dem prozesskonstanten Szenario	44
Abbildung 45: Verlauf der Wanderungen nach dem regional-realistischen Szenario	44
Abbildung 46: Verlauf der Geburten und der Sterbefälle - regional-realistisch	45
Abbildung 47: Bevölkerungsentwicklung nach dem regional-realistischen Szenario	45
Abbildung 48: Bevölkerungsentwicklung – Kinder bis sechs Jahre	46
Abbildung 49: Bevölkerungsentwicklung – Kinder über sechs Jahre bis 15 Jahre	46
Abbildung 50: Bevölkerungsentwicklung – Jugendlichen über 15 bis 25 Jahre	46
Abbildung 51: Veränderung der Bevölkerungsanteile im Kindes- und Jugendalter	47
Abbildung 52: Bevölkerungsentwicklung – Haupterwerbsalter	47
Abbildung 53: Bevölkerungsentwicklung – Seniorenalter ab 65 Jahre	47
Abbildung 54: Veränderung der Bevölkerungsanteile im Erwerbs- und Seniorenalter ..	48
Abbildung 55: Alters- und Geschlechtsgliederung - regional-realistisch	48
Abbildung 56: Abgleich Realentwicklung mit der Bevölkerungsprognose	49
Abbildung 57: Realentwicklung und Bevölkerungsprognose – Kinder bis sechs Jahre ...	49
Abbildung 58: Realentwicklung und Bevölkerungsprognose – >6- bis 15-Jährige	50
Abbildung 59: Realentwicklung und Bevölkerungsprognose – >15 bis 25-Jährige	50
Abbildung 60: Realentwicklung und Bevölkerungsprognose – >25 bis <65-Jährige	50
Abbildung 61: Realentwicklung und Bevölkerungsprognose – 65 Jahre und älter	51
Abbildung 62: Realentwicklung und Bevölkerungsprognose im Vergleich	51
Abbildung 63: Art der Wohngebäude und Wohnungen in diesen Gebäuden	52
Abbildung 64: Wohnfläche je Wohnung nach der Bauart	53
Abbildung 65: Wohnungsbestandsentwicklung in Waren (Müritz)	53
Abbildung 66: Verteilung der Wohnungen in Waren (Müritz) nach dem Eigentümer	55
Abbildung 67: Verteilung der Wohnungen in Waren (Müritz) nach Stadtteilen	56
Abbildung 68: Wohnungsleerstandsentwicklung	56
Abbildung 69: Wohnungsleerstand in Waren (Müritz) nach dem Eigentümer	57
Abbildung 70: Wohnungsleerstand in Waren (Müritz) nach Stadt- und Ortsteilen	57
Abbildung 71: wohnungsnachfragende Einwohner und Haushalte im Vergleich	58
Abbildung 72: Durchschnittliche Haushaltsgröße nach Stadtteilen im Jahr 2022	59
Abbildung 73: Kauf- und Mietpreisentwicklung in M-V	67
Abbildung 74: Entwicklung der Arbeitslosigkeit	69
Abbildung 75: Arbeitslosigkeit nach Stadtteilen im Jahr 2022	70
Abbildung 76: Entwicklung der Jugendarbeitslosigkeit	71
Abbildung 77: Entwicklung der SV-Beschäftigung	71
Abbildung 78: SV-Beschäftigung nach Stadtteilen	72

Abbildung 79: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Wohnort)	72
Abbildung 80: SV-Beschäftigte, Arbeitslose und Einwohner im erwerbsfähigen Alter	73
Abbildung 81: SV-Beschäftigte am Wohn- sowie Arbeitsort Waren (Müritz).....	74
Abbildung 82: Geringfügig entlohnte Beschäftigte am Arbeitsort Waren (Müritz)	74
Abbildung 83: Sozialversicherungspflichtige Ein- und Auspendler in Waren (Müritz)	75
Abbildung 84: Schemadarstellung zum Pendlerverhalten Waren (Müritz)	75
Abbildung 85: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet	76
Abbildung 86: SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen	77
Abbildung 87: Entwicklung der SV-Arbeitsplatzdichte.....	78
Abbildung 84: Kaufkraftentwicklung pro Kopf der Bevölkerung in Euro	86
Abbildung 89: Entwicklung der Kinder im Kita-Alter	88
Abbildung 90: Bevölkerungsprognose - Kinder im Kita-Alter von 1 bis 6,5 Jahren	89
Abbildung 91: Entwicklung der Kinder im Grundschulalter	90
Abbildung 92: Bevölkerungsprognose - Kinder im Grundschulalter	90
Abbildung 93: Entwicklung der Kinder im Alter weiterführende Schulen	91
Abbildung 94: Bevölkerungsprognose – Kinder/Jugendliche	91
Abbildung 95: Bevölkerungsentwicklung der Älteren ab 80 Jahre	97
Abbildung 96: Bevölkerungsprognose – ältere Senioren ab 80 Jahre.....	97
Abbildung 97: Ankünfte und Übernachtungen in Waren (Müritz) absolut.....	104
Abbildung 98: Ankünfte und Übernachtungen in Waren (Müritz) in %.....	104
Abbildung 99: Übernachtungsstatistik nach Regionen.....	105
Abbildung 100: Bevölkerungsentwicklung in der Innenstadt.....	109
Abbildung 101: Veränderung der Altersstruktur	109
Abbildung 102: Entwicklung des Wohnungsbestandes in der Innenstadt.....	110
Abbildung 103: Bevölkerungsentwicklung Großwohnsiedlung Waren West.....	111
Abbildung 104: Veränderung der Altersstruktur	111
Abbildung 105: Entwicklung des Wohnungsbestandes.....	112
Abbildung 106: Entwicklung des Wohnungsleerstandes.....	112
Abbildung 107: Bevölkerungsentwicklung im Stadtgebiet Papenberg I	113
Abbildung 108: Bevölkerungsentwicklung mit ausländischer Staatsbürgerschaft	113
Abbildung 109: Veränderung der Altersstruktur	114
Abbildung 110: Bevölkerungsanteile im Vergleich zur Gesamtstadt	114
Abbildung 111: Entwicklung des Wohnungsbestandes.....	114

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Waren (Müritz)	19
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung Ausländer nach Stadtteilen	22
Tabelle 3: Anzahl und Anteile der Sterbefälle nach Altersgruppen	26
Tabelle 4: Innerstädtische Umzüge im Jahr 2022.....	29
Tabelle 5: Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen	36

Tabelle 6: Wanderungen in den Jahren 2019, 2020 und 2021 nach Altersgruppen	42
Tabelle 7: Zusammenfassung Bevölkerungsprognose nach Altersgruppen	49
Tabelle 8: Gründe der Veränderungen im WE-Bestand	54
Tabelle 9: Wohnungsneubau seit dem 01.01.2003.....	55
Tabelle 10: Entwicklung des Wohnungsleerstands	57
Tabelle 11: wohnungsnachfragende Einwohner und Haushalte.....	58
Tabelle 12: Veränderung der durchschnittlichen Haushaltsgröße	58
Tabelle 13: Prognose der Wohnungsnachfrage – prozesskonstantes Szenario	61
Tabelle 14: Prognose der Wohnungsnachfrage – regional-realistisch.....	62
Tabelle 15: Übersicht Bebauungspläne (Stand Juni 2023).....	64
Tabelle 16: Arbeitslose nach Stadtteilen – absolut sowie in % (ausgewählte Jahre)	69
Tabelle 17: Arbeitslose nach SGB II und SGB III im Jahr 2022.....	70
Tabelle 18: Status der Einwohner im erwerbsfähigen Alter im Jahr 2022	73
Tabelle 19: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet im Jahr 2022	76
Tabelle 20: Gewerbesteuerhebesatz im Vergleich	81
Tabelle 21: Entwicklung der Kaufkraft pro Kopf der Bevölkerung in Euro	86
Tabelle 22: Kindertagesstätten	87
Tabelle 23: Versorgung mit Kindertagesplätzen in Waren (Müritz).....	88
Tabelle 24: Übersicht der vorhandenen Schulen und Schüler (Schuljahr 2022/23)	90
Tabelle 25: Horteinrichtungen	91
Tabelle 26: Wohnformen für die ältere Bevölkerung in Waren (Müritz)	96
Tabelle 27: Kenndaten Tourismus im Vergleich	105

Kartenverzeichnis

Karte 1: Übersichtskarte mit der Stadtgrenze Waren (Müritz)	16
Karte 2: Städtische Gliederung* und Lage der bisherigen Schwerpunktgebiete.....	17
Karte 3: Wohnbaupotenziale in B-Plänen	64
Karte 4: Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen in Mecklenburg-Vorpommern	66
Karte 5: Bodenrichtwerte für baureifes Land in € je m ² (Stand 01.01.2023)	67
Karte 6: Gewerbegebiete.....	80
Karte 7: Zentraler Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum Altstadt	83
Karte 8: Übersicht der Zentren- und Einzelhandelsstruktur	84
Karte 9: Standorte der Kindertagesstätten	87
Karte 10: Standorte der Schulen	89
Karte 11: Klassifizierung nach Gebietstypen.....	116

Quellenverzeichnis

- Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Waren (Müritz), 2015
- Monitoring Stadtentwicklung Waren (Müritz)
- Flächennutzungsplan und Bebauungspläne der Stadt Waren (Müritz)
- Kleinräumigen Einwohnerdaten, Arbeitslosen- und die SV-Beschäftigtendaten wurden von der Stadt Waren (Müritz) bereitgestellt
- Kleinräumige Wohnungsmarktdaten wurden von den Wohnungsunternehmen WOGWA und Warener Wohnungsgenossenschaft sowie der TAG zur Verfügung gestellt
- Flächenverteilung und Gewerbesteuerhebesätze, Statistisches Amt M-V
- Pendlerdaten Büro Wimes, kostenpflichtig von Agentur für Arbeit Hannover bezogen
- Die Angaben zur Anzahl, Kapazitäten und Belegung von Kinderkrippen- und Kindergartenplätzen, zur Kapazitäten und Belegung von Pflegeeinrichtungen und altersgerechte Wohnformen sowie zu Schulen, Sport- und Freizeitanlagen wurden ebenfalls durch die Stadt Waren (Müritz) zur Verfügung gestellt
- Landesraumentwicklungsprogramm (LEP), Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern.
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP)
- Kaufkraftkennziffern - Wimes, kostenpflichtig von BBE München bezogen
- Gewerbeflächenentwicklung, Stadt Waren (Müritz)
- Studie „Räumlich differenzierte Analyse und Bewertung der Wohnungsbauentwicklung in M-V von 2014 bis 2019, GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP Stadtentwicklung und Mobilität GbR, Hamburg 2021
- Einzelhandelskonzeptes 2023, CIMA Beratung + Management GmbH
- Fortschreibung des Integrierten Klimaschutzkonzeptes 2023, UmweltPlan GmbH Stralsund
- Spielplatzkonzept, Stadt Waren (Müritz)