



## ISEK

### Aktueller Sachstand nach Beschlussfassung der 1. Fortschreibung / Stand Oktober 2006

In der 29. Sitzung der Stadtvertretung vom 21. Mai 2008 wurde die 1. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) mit einigen Empfehlungen, die noch eingearbeitet werden mussten, einstimmig beschlossen.

Das Leitbild aus dem ISEK, Stand 2002, wurde in der 1. Fortschreibung neu überarbeitet, alle Handlungsfelder nochmals untersucht und diskutiert. Zur Leitbilddiskussion unter Beachtung der aktuellen demografischen Entwicklung wurden verschiedene Workshops durchgeführt:

- am 02.03.2007 ein 1. Workshop mit Vertretern der gesamten Stadtverwaltung;
- am 15.05.2007 ein 2. Workshop mit erweitertem Personenkreis aus Politik, Vereinen, Verbänden.

Die Ergebnisse aus den Workshops wurden in das ISEK eingearbeitet. Danach fand am 19. März 2008 eine Bürgerinformation statt.

Die Terminkette zum Werdegang und zur Bearbeitung des ISEK'S ist nachfolgend beigefügt.

Vorbereitungsworkshop / Wettbewerb ISEK / MV		11.02.2002
Leitbilderworkshop		11.03.2002
Workshop „Rahmenbedingungen der zukünftigen Stadtentwicklung Warens“		29.04.2002
Beschluss ISEK 2002	Bauausschuss	18.06.2002
	Hauptausschuss	20.06.2002
	Stadtvertretung	03.07.2002
1. Fortschreibung des ISEK von 2002		
1. Workshop zur Leitbilddiskussion unter Beachtung der aktuellen demografischen Entwicklung		02.03.2007
2. Workshop zur Weiterentwicklung des Leitbildes unter Beachtung der aktuellen demografischen Entwicklung		15.05.2007
Vorstellung ISEK und Besprechung Stand Oktober 2006 im Ministerium für Verkehr, Bau- und Landesentwicklung, Dr. Wulfhorst, Frau Dorau		27.06.2007
Bürgerinformation über die 1. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK aus dem Jahr 2002)		19.03.2008

1. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes  
(2002 – 2007); Ergebnisse und Schlussfolgerungen

Stadtentwicklungsausschuss	25.03.2008
Stadtvertretung	02.04.2008
Hauptausschuss	08.05.2008
Stadtvertretung	21.05.2008

**Fazit der Leitbilddiskussion und workshops:**

Zukünftig soll nur noch mit einem Leitbild und mehreren Handlungsfeldern weiter gearbeitet werden. Steht im ISEK 2002 noch „Waren ist schön“ als Überschrift und alle anderen Leitbilder sind in gleicher Weise aufzählend darunter angeordnet, soll nunmehr das Leitbild für Waren (Müritz) sein:

*„Vom Luftkurort zum Soleheilbad“.*

Darunter werden die verschiedenen Bereiche zur Unterstützung dieses Entwicklungszieles aufgezeigt:

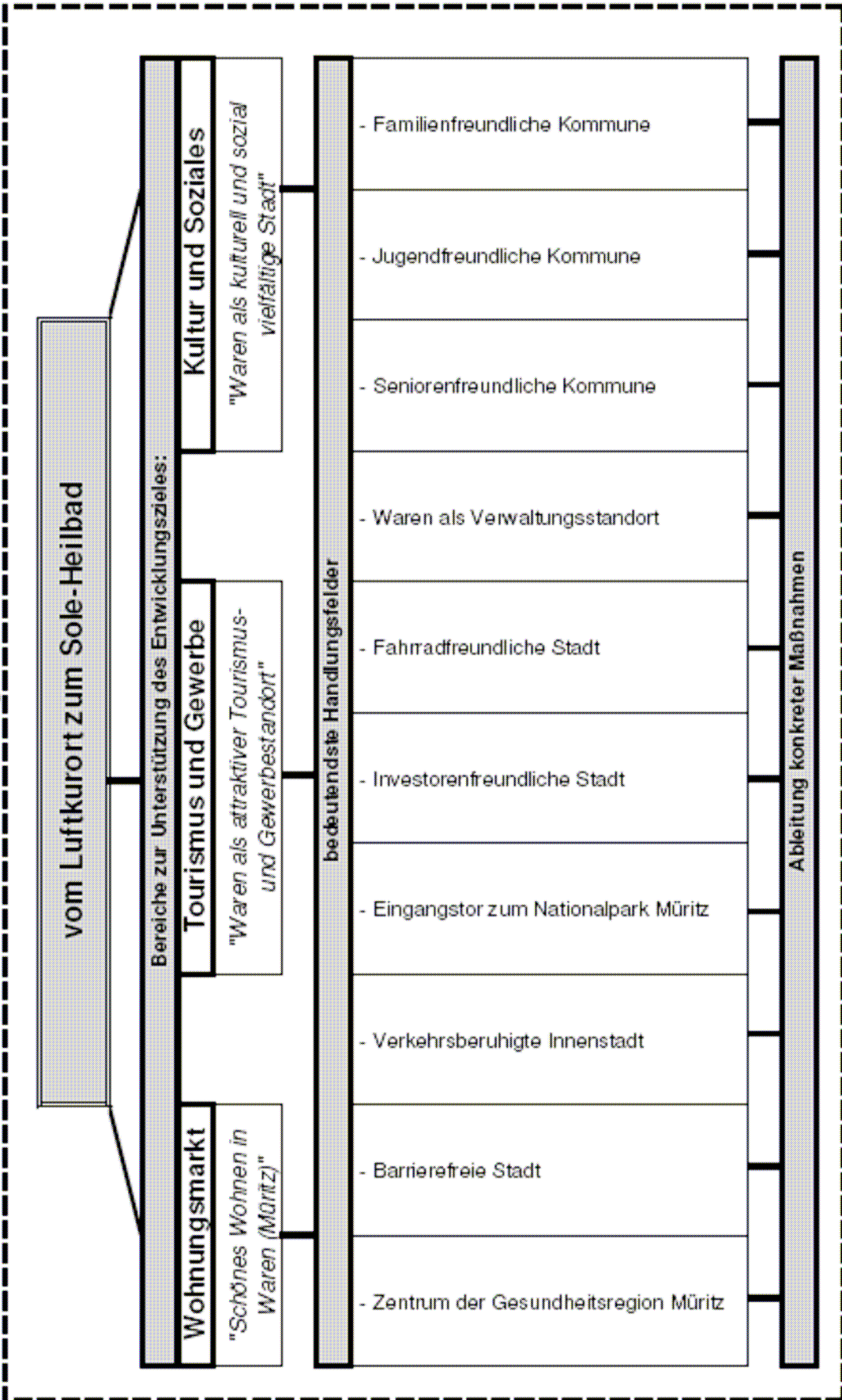
- . Bereich Wohnungsmarkt;
- . Bereich Tourismus und Gewerbe;
- . Bereich Kultur und Soziales;

Diesen einzelnen Bereichen wiederum wurden bedeutende Handlungsfelder zugeordnet, aus denen sich dann konkrete Maßnahmen ableiten lassen. Die Stadtvertretung hat für die Handlungsfelder zwei Änderungen beschlossen:

- a) das Einfügen eines neuen Handlungsfeldes „Jugendfreundliche Stadt“;
- b) die Änderung von „autofreie Innenstadt“ zu „verkehrsberuhigte Innenstadt“;

Das Leitbild ist nachfolgend eingefügt.

Leitbild der Stadt Waren (Müritz) nach ISEK-Fortschreibung 2007



Des Weiteren wurden von der Stadtvertretung weitere Empfehlungen aus der 1. Fortschreibung des ISEK'S und den workshops beschlossen:

- Ausbau der touristischen Infrastruktur mit der Zielsetzung der Anerkennung „Staatlich anerkanntes Heilbad“ sowie Einrichtungen mit saisonverlängernden Maßnahmen;
- Stadtteil als „Umstrukturierungsgebiet mit Priorität: Waren Papenberg I; Beantragung zur Aufnahme in das Förderprogramm „Soziale Stadt“;
- Prüfung der Nachhaltigkeit aller zukünftigen Entscheidungen und Investitionen der Stadt in Bezug auf die prognostizierte demografische Entwicklung entsprechend dem ISEK;
- Weiterführung des Stadtmonitorings zur Fortschreibung des ISEK'S.

Hierbei ist hervorzuheben, dass das Gebiet Papenberg I weiter zum Stadtteil als „Umstrukturierungsgebiet mit Priorität“ eingestuft wurde. Für das Wohngebiet Waren West I wurde die Förderung abgeschlossen. Nach Einschätzung des Ministeriums für Verkehr, Bau und Landesentwicklung M-V wurde das Ergebnis des Einsatzes von Fördermitteln aus dem Aufwertungsprogramm in diesem Fördergebiet als positiv und gelungen eingeschätzt. Fördergelder sollten nunmehr in Gebieten eingesetzt werden, in denen Handlungsbedarf besteht.

Zum einen ist dies nach wie vor die Innenstadt mit dem Sanierungsgebiet „Südliche und Nördliche Innenstadt“.

Zum anderen besteht erhöhter Handlungsdruck auf dem Papenberg im Wohngebiet Papenberg I. Auf die spezielle Situation in dem Wohngebiet Papenberg I wird in Punkt 10 des ISEK eingegangen. Im Zusammenhang mit dem übergeordneten Leitbild „Vom Luftkurort zum Soleheilbad“ muss unbedingt die Einbeziehung des Wohngebietes Papenberg einhergehen. Das geplante Kurgebiet (Kurzentrum) und die bereits vorhandene Reha-Klinik für Psychosomatik befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft dieses Plattenbaugebietes. Um hier ein gut funktionierendes städtebauliches und soziales Ergebnis zu erzielen, bedarf es in diesem Gebiet erhöhtem Augenmerk. Dem geplanten Kurzentrum sind unmittelbar zugeordnet einerseits das Kurwohnen und andererseits der unmittelbare Übergang in die Landschaft in Richtung Feisneck.

### **Wesentliche Erkenntnisse der 1. Fortschreibung des ISEK'S sind nachfolgend nochmals zusammenfassend aufgeführt:**

Die Einwohnerentwicklung der Stadt Waren (Müritz) entspricht nicht dem seinerzeit angenommenen Trendszenario, sondern liegt im Bereich des kritischen Szenarios. Demzufolge wird die Einwohnerzahl der Stadt Waren (Müritz) stärker zurückgehen als angenommen. Die für das Jahr 2010 prognostizierte Einwohnerzahl von 21.300 wurde bereits im Jahr 2006 unterschritten. Zurückzuführen ist der Einwohnerrückgang in erster Linie auf den Sterbeüberschuss. Seit 1990 sterben jährlich mehr Warener Bürger als geboren werden (der Mittelwert seit 1990 beträgt 85 EW).

Das Wanderungssaldo (Differenz aus Zu- und Wegzügen) bestimmt ebenfalls die Einwohnerzahl. Bis zur Mitte der 90-er Jahre überwog der Wegzug. Seit 1996 ist die Wanderungsbilanz relativ ausgeglichen (Mittelwert von 1996 bis 2006: - 34 EW). Allerdings ist die relativ positive Wanderungsbilanz auf einen starken Zuzug von Ruheständlern zurückzuführen (hauptsächlich aus dem Kreisgebiet und aus Ballungszentren). Die Wanderungsbilanz der jüngeren Einwohner ist seit Jahren negativ.

Der Aufbau der Altersgruppen resultiert aus diesen Einflüssen. Und so verläuft die Änderung der Altersgruppen nicht immer der Prognose aus dem Jahr 2002. Insbesondere die Gruppe der Personen im Alter von 20 bis 34 Jahren weicht erheblich ab. Wurde bis zum Jahr 2010 eine stabile Personengruppe (mit ca. 4.100 EW) angenommen, so beträgt die Zahl im Jahr 2006 noch 3.816. Ähnlich verhält es sich mit der Anzahl der weiblichen Personen im Alter von 15 bis 45 Jahren. Da die Prognose aus dem Jahr 2002 bereits für diese Personengruppe eine Abnahme um 1/3 (4500

auf etwa 3000) bis zum Jahr 2015 aufzeigt, ist in der Folge von einem erheblichen Rückgang der Geburten in den nächsten Jahren auszugehen.

Der Verlust an Einwohnern hat Auswirkungen auf alle Bereiche der Stadtentwicklung. In direkter Weise ist der Wohnungsmarkt betroffen. Die Zahl der Wohnungen hat sich in Waren (Müritz) seit der Wende stetig erhöht. Waren im Jahr 2000 noch 11.032 Wohnungen ermittelt worden, hat die Bestandsfortschreibung für das Jahr 2006 11.455 Wohneinheiten ergeben. Durch die Verringerung der Einwohnerzahl und das höhere Angebot an Wohnraum hat sich die Haushaltsgröße überdurchschnittlich auf 2,01 EW / WE verringert.

Der Leerstand hat sich in Waren (Müritz) trotz steigender Wohnungszahl und Einwohnerverlust nicht erhöht. Das Gegenteil war in der Zeit von 2002 bis 2006 der Fall. Die Leerstandquote ist von 5,8 (ISEK 2002) auf 4,3 % im Jahr 2006 gesunken. Dazu beigetragen hat der gezielte Rückbau im Rahmen des Stadtumbau Ost.

Trotz der Rückbauten überwiegt die Wohnungszunahme. Im ISEK 2002 wurde eine jährliche Zunahme von ca. 20 WE (60 Neubau; 40 WE Rückbau) als realistisch angenommen. Die tatsächliche Zunahme liegt im Mittelwert von 2002 bis 2006 bei 80 Wohnungen. Dabei ist der Rückbau der 274 Wohneinheiten über das Förderprogramm bereits berücksichtigt. Entsprechend der Prognose zur Entwicklung der Wohnungsüberhänge aus dem ISEK 2002 ist ab dem Jahr 2010 mit einem spürbaren Anstieg zu rechnen.

Neben der Demografie und dem Wohnungsmarkt enthält das ISEK auch Aussagen zur Wirtschaft und zum Arbeitsmarkt der Kommune.

Die Zahl der Unternehmen hat sich gegenüber 2002 von etwa 1.200 auf knapp 1.400 im Jahr 2006 erhöht. Insbesondere die Zahl der Dienstleistungsunternehmen hat zugenommen. Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnisse ist dem gegenüber gesunken. Im Jahr 2000 gab es in Waren (Müritz) noch 9.716 (Stichtag 30.09.) sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse und im Jahr 2006 noch 9.019. Daneben ist die Zahl der geringfügig Beschäftigten von 657 (2000) auf 1.160 (2005) gestiegen.

Die Zahl der Arbeitslosen ist seit 2003 rückläufig. Waren im September 2003 noch 2.376 Warener arbeitslos, so waren im September 2007 noch 1.471 Personen ohne Job.

Für den Bereich Einzelhandel wurde die Einzelhandelsfläche ermittelt. Gegenüber 1999 hat eine Flächenerweiterung von ca. 10.000 m<sup>2</sup> (ohne ACW und BBM) stattgefunden. Mit 2,5 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner liegt das Angebot in Waren (Müritz) unterhalb des Durchschnittes der Mittelzentren in M-V (2,7 m<sup>2</sup>/EW).

Der Tourismus hat sich in Waren (Müritz) in den letzten Jahren stetig weiter entwickelt. Alle verfügbaren Kenndaten der gewerblichen Beherbergung, wie Anzahl der Ankünfte von Besuchern, Übernachtungen oder Aufenthaltstage, bestätigen die Zunahme von Gästen. Die Zahl der svpflichtig Beschäftigten im Gastgewerbe beträgt allerdings nur 5 % der Beschäftigungsverhältnisse der Stadt.

Die Kaufkraft eines Bürgers war in der Kreisstadt mit 15.996 € im Jahr 2007 höher als in der Region der mecklenburgischen Seenplatte. Im letzten Jahr ist die Kaufkraft mit 86,33 % (100 % = Durchschnitt BRD) gegenüber 2006 (87,8 %) gesunken.

Die Finanzausstattung der Gemeinde war im Jahr 2006 im Verwaltungshaushalt mit 26,5 Mio. € die geringste seit 1992. Die Verschuldung konnte ab dem Jahr 2001 stetig verringert werden. Die Schulden je Bürger lagen im Jahr 2006 bei 419,2 €.

Die Untersuchungen zur städtischen Infrastruktur ergeben im Wesentlichen eine zufriedenstellende Ausstattung und einen hohen Sanierungsgrad aller Einrichtungen. Auch die kulturellen Angebote der Stadt können als vielfältig und zufriedenstellend eingeschätzt werden.

### **Ergänzende Daten zur beschlossenen 1. Fortschreibung**

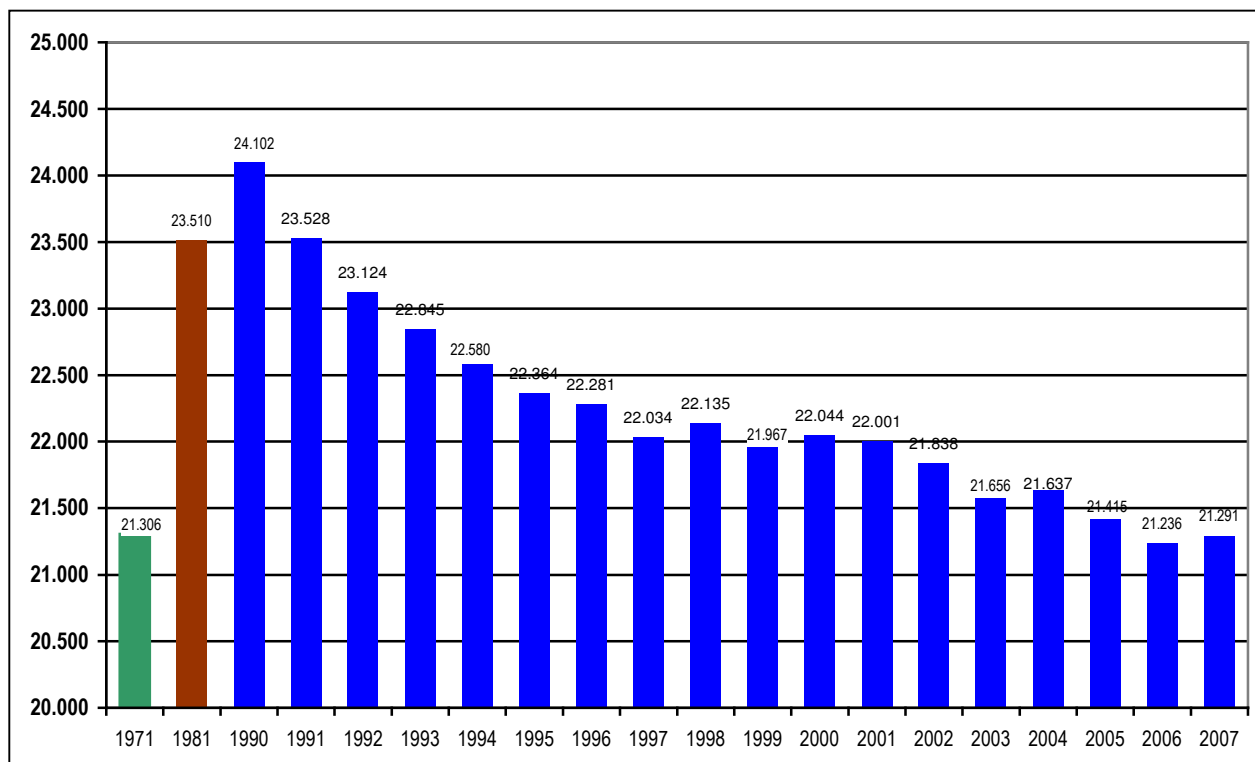
Die vorliegende beschlossene 1. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes dokumentiert einen Bearbeitungsstand auf der Datengrundlage von 2005/2006.

Um die weitere Entwicklung unserer Stadt zu verfolgen, werden jährlich bzw. halbjährlich bestimmte Daten erfasst und als Grundlage für weitere, ggf. auch ganz neue Entscheidungen herangezogen. Dieses Daten beobachten (Monitoring) wird in einem Monitoringbericht zusammengefasst und den Stadtvertretern vorgestellt. Dies soll in einem Abstand von zwei Jahren erfolgen, um eine Entwicklungstendenz ableiten zu können.

Eine 2. Fortschreibung des ISEK'S ist vorerst nicht geplant, da dieses sehr zeitintensiv ist. Das Monitoring ist für das ISEK und den Stadtumbau als begleitendes Instrument hervorragend geeignet. An Hand der Monitoringberichte lassen sich sehr gut die Entwicklungstendenzen ersehen.

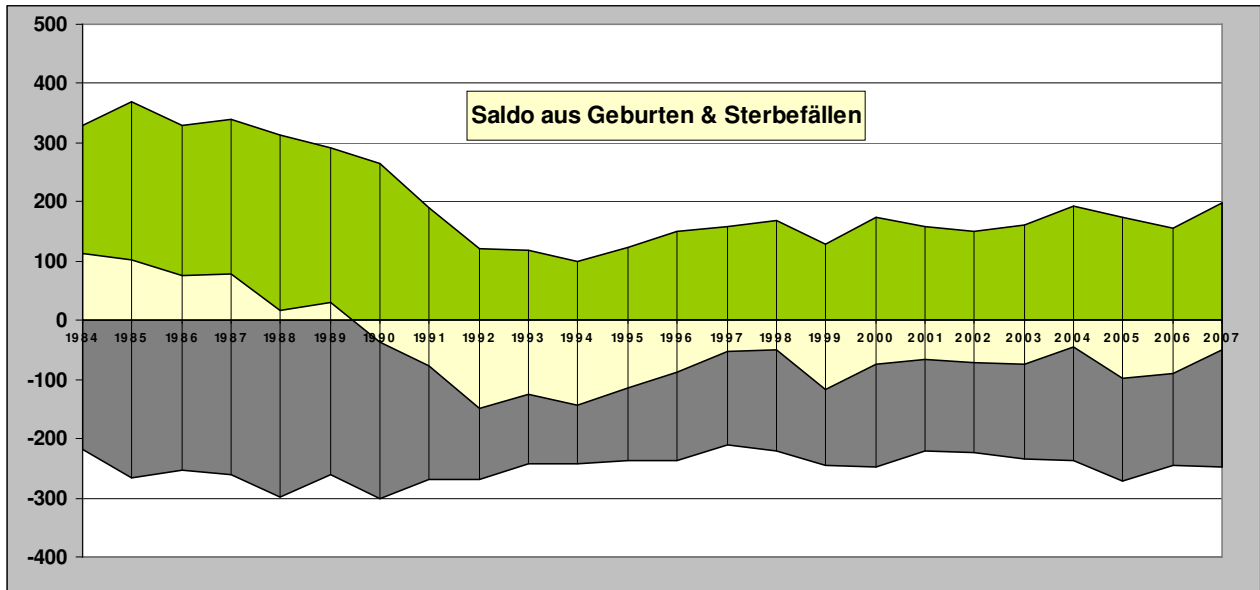
In dem beschlossenen ISEK wurden keine Datenänderungen und Datenfortschreibungen eingearbeitet. Da aber zwischenzeitlich seitens der Stadt weitere Daten erhoben wurden, sind einige aktuelle Tabellen für 2007 hier zur Information beigefügt.

Abbildung 1: Entwicklung der Einwohnerzahl von 1971 bis 2007 (nach Hauptwohnsitz)



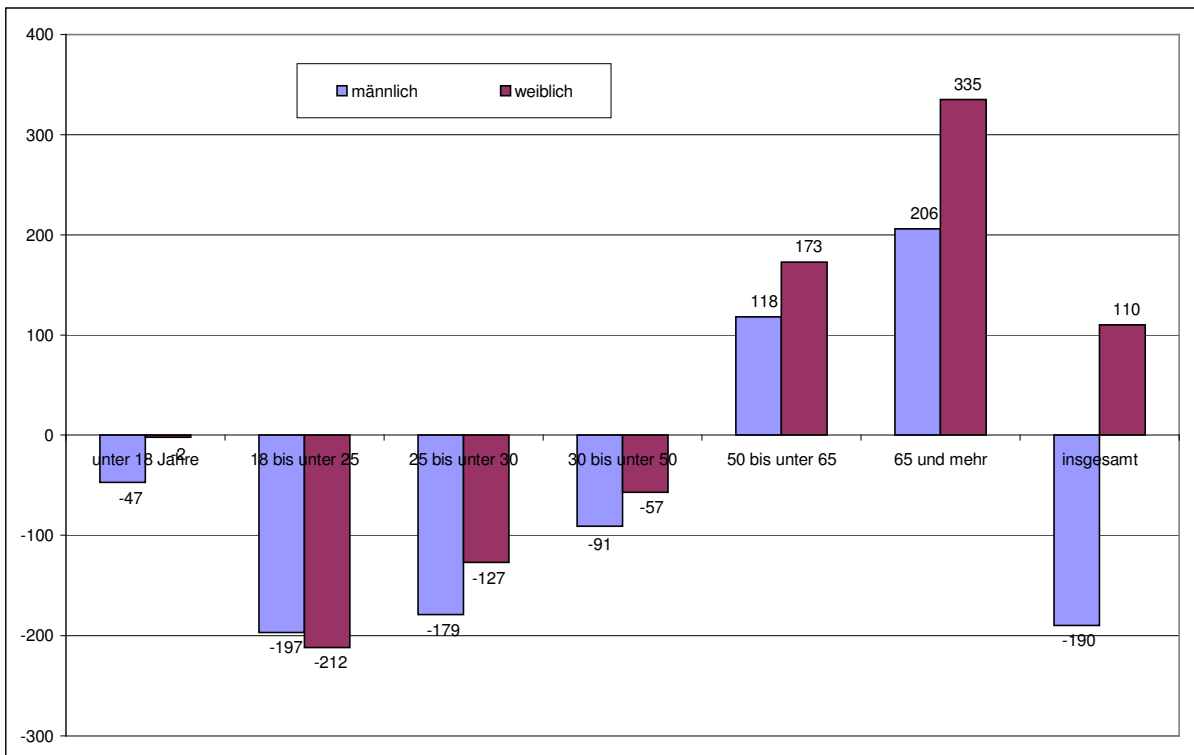
Quelle: Statistisches Amt M-V

Abbildung 2: Geburten und Sterbefälle von 1984 bis 2007



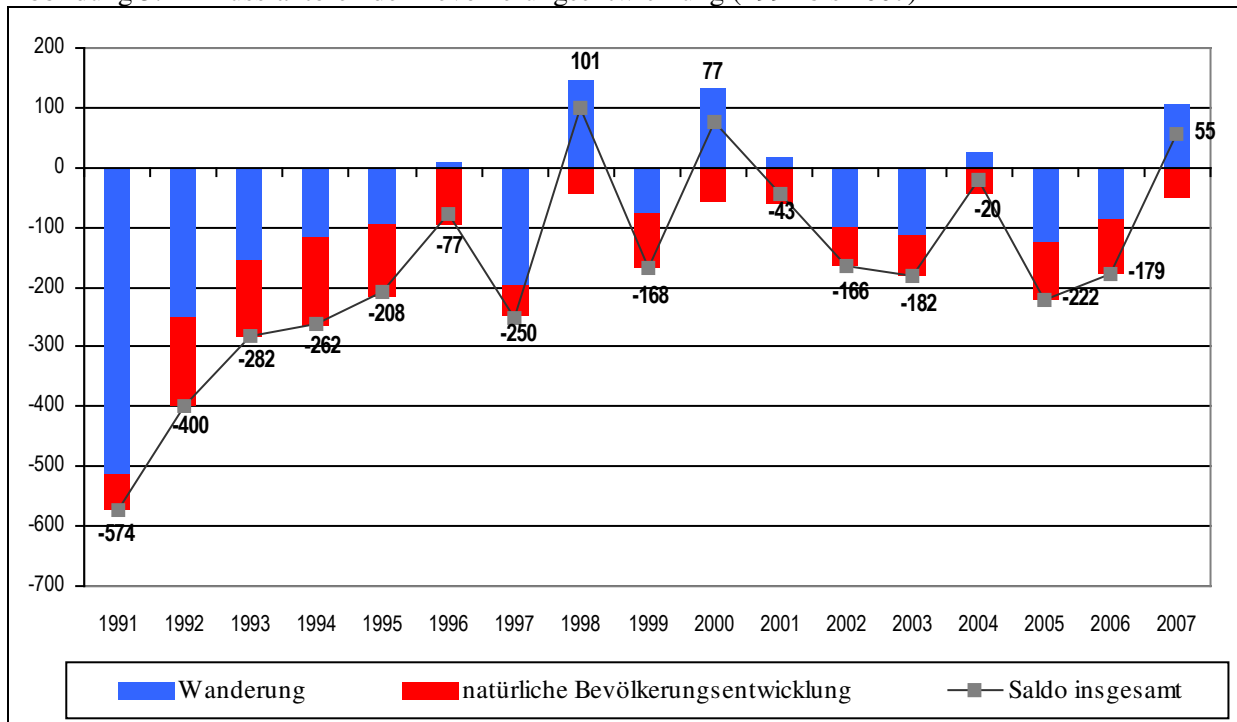
Quelle: Statistisches Amt M-V

Abbildung 4 Wanderungssalden nach Altersgruppen von 1998 bis 2007



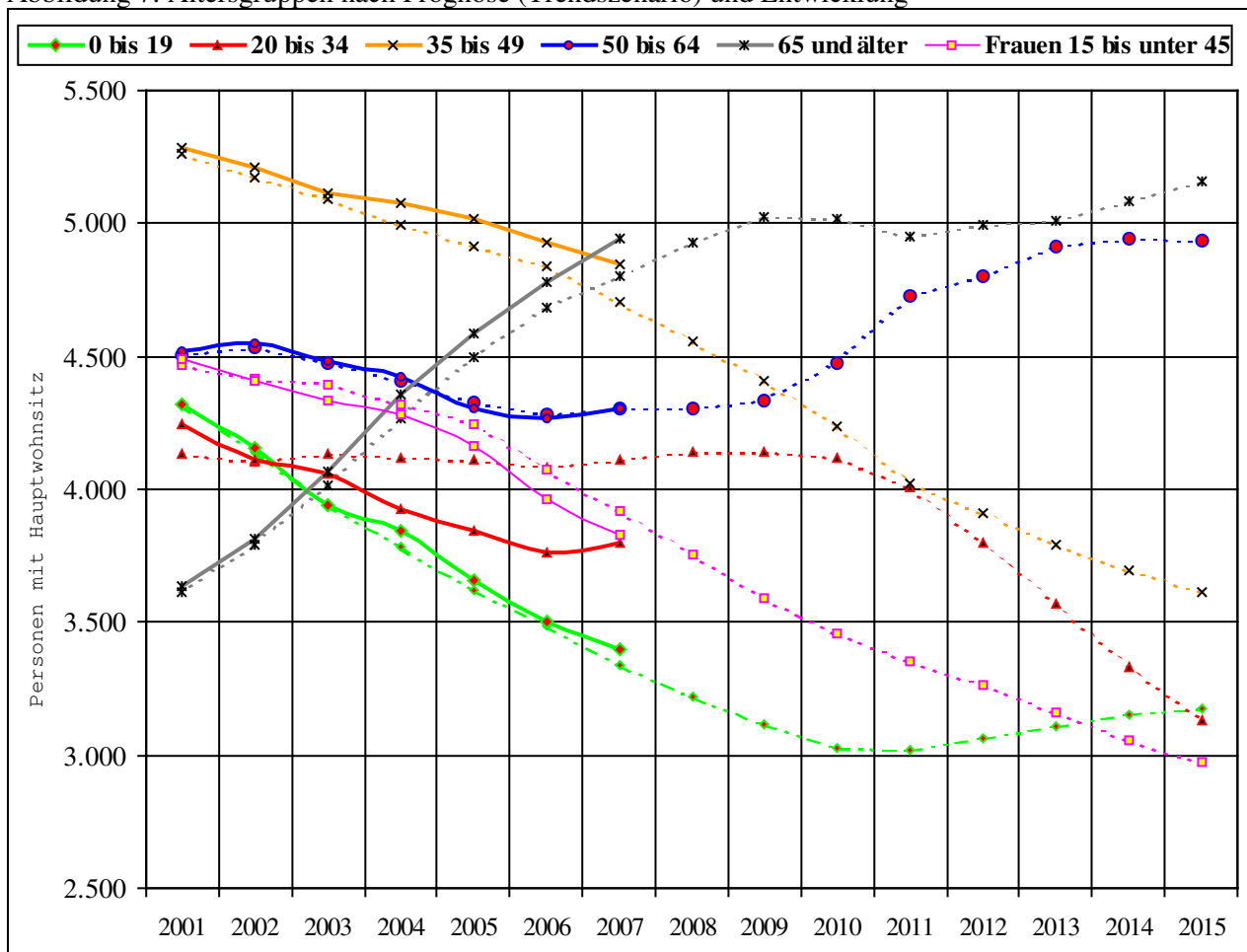
Quelle: Statistisches Amt M-V

Abbildung 5: Einflussfaktoren der Bevölkerungsentwicklung (1991 bis 2007)



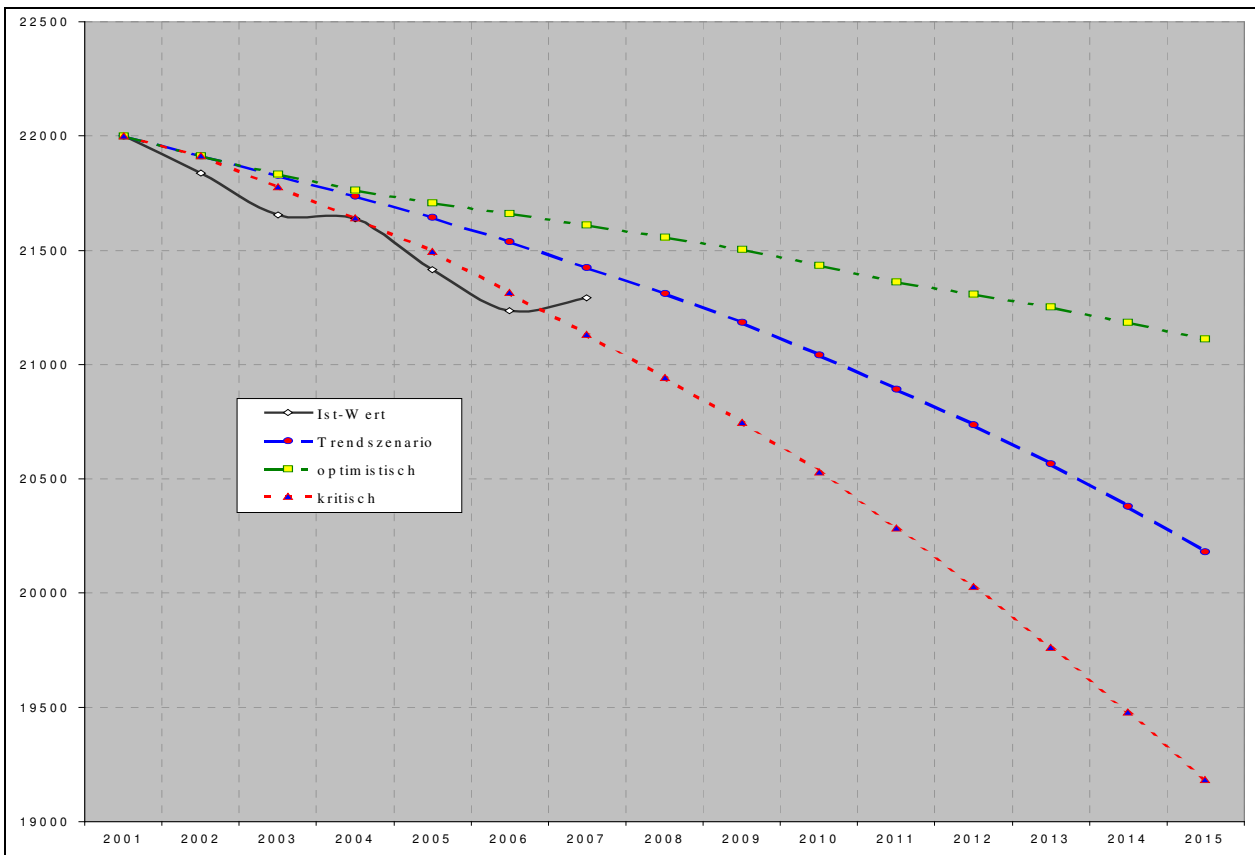
Quelle: Statistisches Amt M-V

Abbildung 7: Altersgruppen nach Prognose (Trendszenario) und Entwicklung



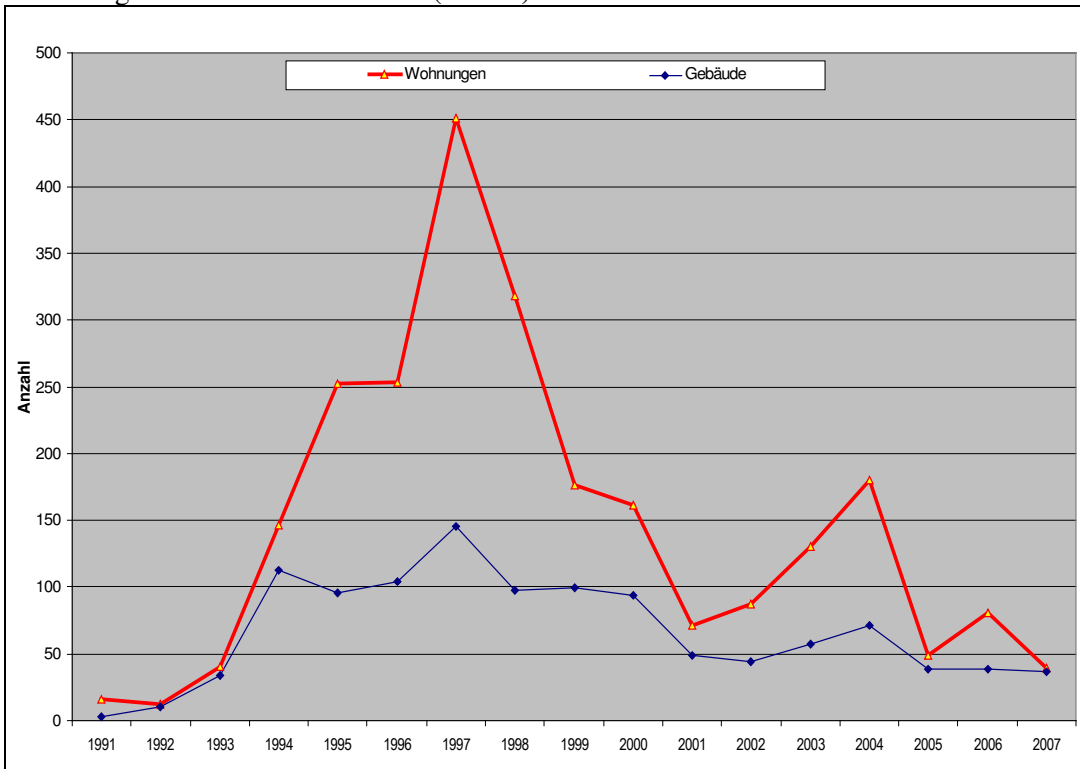
Quelle: Prognose F&B Hamburg; Erhebung: Statistisches Amt M-V [2001-2007]

Abbildung 8: Einwohnerentwicklung nach Prognose und Bestand



Quelle: Prognose 2002 F&B Hamburg; Erhebung: Statistische Amt M-V [2001-2007]

Abbildung 16: Neubauten in Waren (Müritz) von 1991 bis 2007



Quelle: Statistisches Amt M-V