

# WAREN (MÜRITZ)



## Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030 3. Fortschreibung



## **ISEK der Stadt Waren (Müritz)**

Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030

3. Fortschreibung

Januar 2015

### ■ 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: [postamt@waren-mueritz.de](mailto:postamt@waren-mueritz.de)

### ■ Bearbeitung:

Wimes – Stadt- und Regionalentwicklung  
Barnstorfer Weg 6  
18057 Rostock  
Telefon: +49 381 377 069 83  
E-Mail: [info@wimes.de](mailto:info@wimes.de)

### ■ Unter Beteiligung:

Stadt Waren (Müritz)  
Amt 6 - Bau, Umwelt und Wirtschaftsförderung  
Zum Amtsbrink 1  
17192 Waren (Müritz)  
Tel.: (+49) 3991 177-610  
E-Mail: [planung-wifoe@waren-mueritz.de](mailto:planung-wifoe@waren-mueritz.de)

EGS Entwicklungsgesellschaft mbH  
Bertha-von-Suttner-Str. 5  
19061 Schwerin  
Tel.: +49 (0)385 3031-782  
Fax.: +49 (0)385 3031-790  
E-Mail: [b.nolte@egs-mv.de](mailto:b.nolte@egs-mv.de)

### ■ Fotos Titelblatt:

Internetseite der Stadt Waren (Müritz)

**Inhaltsverzeichnis**

1	Einleitung	5
1.1	Anlass und Rahmenbedingungen	5
1.2	Aufgabe und Zielstellung	6
1.3	Methodik	7
2	Bestandsanalyse und Bewertung	8
2.1	Lage im Raum	8
2.1.1	Regionale Anbindung	8
2.1.2	Überregionale Planungen	9
2.1.3	Regionale Einbindung	12
2.2	Historische Entwicklung	21
2.3	Städtische Gliederung, Lage der Fördergebiete und Flächennutzung	23
2.4	Einwohnerentwicklung und Prognose	25
2.4.1	Einwohnerentwicklung	25
2.4.2	Einwohnerentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen	29
2.4.3	Gründe für die Veränderung der Einwohnerzahl	34
2.5	Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung	38
2.5.1	Arbeitslosigkeit, Erwerbstätigkeit und Pendlerverflechtungen	38
2.5.2	Gewerbeflächenentwicklung	48
2.5.3	Städtebauliches Entwicklungskonzept zum Einzelhandel der Stadt Waren (Müritz)	50
2.5.4	Kaufkraftentwicklung und Entwicklung der Einkommenssteueranteile	52
2.5.5	Prognose der Arbeitsmarktentwicklung	54
2.6	Wohnungsmarktentwicklung	56
2.6.1	Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand	56
2.6.2	Entwicklung wohnungsnachfragender Haushalte	59
2.6.3	Prognose der Haushalte und des Wohnungsbedarfs bis 2025	60
2.7	Infrastrukturversorgung	64
2.7.1	Soziale und kulturelle Infrastruktur	64
2.7.2	Verkehrliche Infrastruktur	82
2.7.3	Technische Infrastruktur	89
2.8	Umwelt und Tourismus	91
2.8.1	Klimatische Gegebenheiten	91
2.8.2	Klimaschutzkonzept	92
2.8.3	Grün- und Freiraumstruktur	99
2.8.4	Tourismus	102
2.8.5	Forstwirtschaft und Landwirtschaft	110
2.9	Gesamtergebnis der indikatorengestützten Stadtgebietsanalysen im Vergleich zur Gesamtstadt als Methode zur Bestimmung von Handlungsprioritäten und Förderansätzen	112

3	SWOT-Analyse	118
3.1	Gebiet mit hohem Handlungsbedarf – Innenstadt	118
3.2	Stadtumbaugebiet „Waren West“ mit Handlungsbedarf	127
3.3	Gebiet mit zunehmendem Handlungsbedarf – Beobachtungsgebiet „Papenberg I“	132
3.4	Gebiete mit räumlich-punktuellen Handlungsbedarf	135
3.5	Zusammenfassung – Klassifizierung nach Gebietstypen und Handlungsbedarf	135
4	Lokale und interkommunale Zusammenarbeit	137
4.1	Bürgerbeteiligung	137
4.2	Öffentlichkeitsarbeit	138
4.3	Kooperationen mit Kommunen/Umland	140
5	Leitbild Stadt Waren (Müritz) – Zielpyramide für die neue Förderperiode	142
5.1	Gesamtstädtische bzw. teilräumliche strategische Entwicklungsziele	142
5.2	Handlungsfelder und Schwerpunkte	142
5.3	Handlungsziele und Projekte zur Zielerreichung	143
6	Maßnahmenkonzept	144
6.1	Geplante Maßnahmen und Projekte	144
6.2	Ex-ante-Bewertung der geplanten Maßnahmen	146
6.3	Fördermittelbündelung	150
7	Umsetzungsstrategien	152
7.1	Zusammenfassung Umsetzungsstrategien	152
7.2	Festlegung der Schwerpunktmaßnahmen	152
8	Organisationsstruktur	153
9	Ausblick	154
	Quellenverzeichnis	155
	Kartenverzeichnis	156
	Abbildungsverzeichnis	157
	Tabellenverzeichnis	159

#### Anhang:

- Plan 1: Grün- und Freiraumschwerpunkte
- Plan 2: Grün- und Freiraumvernetzungen
- Plan 3: Handlungsbedarf im Sanierungsgebiet „Innenstadt“
- Plan 4: Schwerpunktgebiete
- Leitbild Stadt Waren (Müritz)
- Plan 5: gesamtstädtischen Maßnahmen nach Handlungsfeldern
- Projektbeschreibungen für die Schwerpunktmaßnahmen

## 1 Einleitung

### 1.1 Anlass und Rahmenbedingungen

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Waren (Müritz) ist seit nunmehr 12 Jahren das planerische Steuerungsinstrument für den Stadtumbau und die Stadtentwicklung. Die Fortschreibung ist erforderlich, weil:

- in den vergangenen Jahren die Geburtenzahl, insbesondere in den Großwohnsiedlungen, im Vergleich zum Prognosewert 2002 überdurchschnittlich gestiegen ist und dies neue Handlungsansätze für Schul-, Kita-, Spielplatzplanung etc. erfordert,
- die Wohnungsleerstände nicht in der Höhe eingetreten sind, wie 2002 vorausgesagt und demzufolge die Rückbauplanung neu überdacht werden muss,
- die Annahmen der Prognoseberechnung zur Wohnungsnachfrage aus dem Jahr 2002 nicht eingetroffen sind (die Zahl der Singlehaushalte insbesondere in den Großwohnsiedlungen infolge der Hartz IV Reform hat stark zugenommen und somit ist die durchschnittliche Haushaltsgröße stärker gesunken als erwartet), und daher eine Neuausrichtung der wohnungswirtschaftlichen Ziele erforderlich ist,
- Bilanz zum erreichten Entwicklungsstand nach 12 Jahren Stadtentwicklung / Stadtumbau gezogen werden soll und die Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes für die kommenden 15 Jahre als Planungs- und Entscheidungsgrundlage notwendig ist.

Ein aktuelles Integriertes Stadtentwicklungskonzept ist zudem Voraussetzung für eine weitere Förderfähigkeit der Stadtentwicklungsgebiete mit Finanzhilfen, wie z.B. Städtebauförderungsmitteln und Mitteln der Europäischen Union.

Von 2014 bis 2020 erhält Mecklenburg-Vorpommern 967,8 Millionen Euro aus dem EFRE. Diese Mittel werden entsprechend dem Operationellen Programm in vier Schwerpunktbereichen (sogenannten Prioritätsachsen) eingesetzt. Die Prioritätenachse 4 enthält die Förderung der integrierten nachhaltigen Stadtentwicklung. Die Mittel dienen der Verbesserung der kommunalen Infrastruktur in Ober- und Mittelzentren, um die Städte des Landes bei der Wahrnehmung ihrer zentralörtlichen Funktionen in sozialen sowie umwelt- und ressourcenbezogenen Handlungsfeldern zu stärken. Auf der Grundlage von integrierten Stadtentwicklungskonzepten können vor allem Kindertagesstätten, Bildungseinrichtungen und weitere soziale Infrastrukturen, umweltorientierte Maßnahmen in der Verkehrsinfrastruktur und entsprechende Städtebauvorhaben gefördert werden. Dafür sind rund 17 % der EFRE-Mittel vorgesehen.

Das Operationelle Programm des Landes Mecklenburg-Vorpommern für den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) für die Förderperiode 2014-2020 wurde am 29.10.2014 durch die Europäische Kommission genehmigt.

Voraussetzung für eine Förderung mit EU-Mitteln ist (wie schon in der letzten Förderperiode) ein integriertes Stadtentwicklungskonzept, auf dessen Basis von der Stadt Waren (Müritz) entsprechende Projektanträge gestellt werden können.

## 1.2 Aufgabe und Zielstellung

- Städte und Gemeinden stehen vor stetig wachsenden Herausforderungen an ihre Entwicklung. Für die Bewältigung dieser Aufgaben verfügen sie nur über begrenzte finanzielle und personelle Ressourcen. Zielgerichtetes Handeln der öffentlichen Hand unter intensiver Einbeziehung privater Akteure ist daher zu einem absoluten Muss geworden. Eine integrierte Planung gibt praxiserprobte und erfolgversprechende Antworten auf die Fragen und Anforderungen, denen sich Städte und Gemeinden heute und morgen stellen müssen<sup>1</sup>.
- Das ISEK schafft konkrete, langfristig wirksame und vor allem lokal abgestimmte Lösungen für eine Vielzahl von Herausforderungen und Aufgabengebieten wie zum Beispiel städtebauliche, funktionale oder sozialräumliche Defizite und Anpassungserfordernisse. Es zeigt diese Problembereiche für einen konkreten Teilraum auf und bearbeitet sie ergebnisorientiert. Dabei berücksichtigt es regionale und gesamtsädtische Rahmenbedingungen.
- Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Waren (Müritz) soll über den gesamten Erneuerungsprozess hinweg Grundlage des Handelns aller Beteiligten sein und die verschiedenen Fachressorts mit deren Maßnahmen und Fördermöglichkeiten einbinden. Im ISEK werden zeitliche und inhaltliche Prioritäten gesetzt.
- Damit das ISEK auch den Forderungen der Europäischen Union entspricht, müssen die notwendigen Maßnahmen zur Bewältigung der wirtschaftlichen, demografischen, ökologischen, klimatischen sowie kulturellen und sozialen Herausforderungen und Problemlagen herausgearbeitet und umfassend dargestellt werden<sup>2</sup>.
- Für die Einreichung von Projektanträgen im Rahmen der EFRE-Förderperiode 2014 bis 2020 (Integrierte nachhaltige Stadtentwicklung) muss zudem folgendes beachtet werden:
  - Auf Grundlage der Bestandsanalyse für die einzelnen Problemlagen sind die strategischen Entwicklungsziele und Handlungsfelder abzuleiten. Die Handlungsziele sind differenziert nach den Problemlagen in der Stadt darzustellen und mit Fördermaßnahmen zu hinterlegen, die geeignet sind, die festgelegten strategischen Entwicklungsziele zu erreichen. Dabei sind das Ziel 6 „Erhaltung und Schutz der Umwelt sowie Förderung der Ressourceneffizienz“ und das Ziel 9 „Förderung der sozialen Inklusion und Bekämpfung von Armut“ des EFRE-OP zu berücksichtigen.
  - Soweit Planungen zu einzelnen Projekten bereits vorliegen, kann die mögliche Finanzierung, die Projektlaufzeit sowie die Priorität der Projekte dargestellt werden. Im Falle einer angestrebten EFRE-Förderung ist eine kurze Begründung zur Einordnung in ein EFRE-Handlungsfeld vorzunehmen.

Das ISEK verfolgt also einen ganzheitlichen, integrierten Planungsansatz unter Beachtung städtebaulicher, sozialer, ökonomischer und ökologischer Handlungsfelder. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, die lokalen Akteure und Entscheidungsträger in einem dialogorientierten Verfahren in die Erarbeitung des Integrierten Entwicklungskonzeptes einzubinden.

---

<sup>1</sup> Arbeitshilfe des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur Notwendigkeit und Inhalt Integrierter städtebaulicher Entwicklungskonzepte in der Städtebauförderung, Oktober 2013

<sup>2</sup> EFRE Förderperiode 2014 bis 2020 – Integrierte Nachhaltige Stadtentwicklung, Konzeptaufruf, Ministerium für Wirtschaft, Bau und Tourismus Mecklenburg-Vorpommern, 16.06.2014

### 1.3 Methodik

Die 3. Fortschreibung des ISEKs der Stadt Waren (Müritz) bedeutet keinen völligen Planungsneubeginn. Bereits vorhandene Fachplanungen und Konzepte fanden Eingang in diese ISEK-Fortschreibung. Es erfolgte eine Überprüfung, ob diese Planungen noch aktuell sind oder ggf. aktualisiert werden müssen und welche Vorgaben sich daraus für das ISEK ergeben. Dieser Prozess erfolgt in enger Zusammenarbeit mit den Fachämtern der Stadt Waren (Müritz).

Von besonderer Bedeutung für die ISEK-Fortschreibung sind das Monitoring Stadtentwicklung und die Prognosen.

- Das Monitoring Stadtentwicklung wird jährlich zum Stichtag 31.12. für die Gesamtstadt und die städtebaulichen Gesamtmaßnahmen fortgeschrieben.
- Die Bevölkerungsprognosen für die Gesamtstadt sowie die Prognosen der Entwicklung der Haushalte und der Wohnungsnachfrage sowie der Vorausberechnungen zur künftigen Ausstattung der Stadt Waren (Müritz) mit sozialer Infrastruktur wurden als „Teil-ISEK-Fortschreibung“ bereits im Jahr 2010 erstellt. Die neuen Prognosen sind auch Bestandteil des Monitoring Stadtentwicklung, hier erfolgt eine jährlicher Abgleich der Realentwicklung mit den Prognosewerten.

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

Mit der 2. Fortschreibung des ISEKs in 2011 wurde der Innenstadtentwicklung einer größeren Bedeutung beigemessen. Die Altstadt ist wesentlicher Schwerpunkt der Begleitung und Bewertung im Rahmen des Monitoring Stadtentwicklung. Die 2. Fortschreibung erfolgte im Jahr 2011, das war eine Teilfortschreibung. Aufgrund veränderter demographischer Entwicklung wurden die Prognosen und das Leitbild fortgeschrieben.

Diese 3. Fortschreibung des ISEK beinhaltet zudem die Forderungen, die sich aus dem Konzeptaufruf für „Integrierte Nachhaltige Stadtentwicklung“ im Rahmen der EFRE-Förderung, ergeben. Das bedeutet, im Ergebnis der ISEK-Fortschreibung wurde auch die gesamtstädtische Zielpyramide mit strategischen Zielen, Handlungsfelder, Entwicklungszielen und Maßnahmen/Projekten zur Zielerreichung fortgeschrieben.

Bestands- und Analysearten werden im laufenden Text integriert. Dabei werden folgende (Ampel) Farben für die thematischen Karten verwendet:

- rot Entwicklung liegt deutlich unter dem städtischen Durchschnitt,
- hellrot Entwicklung liegt geringfügig unter dem städtischen Durchschnitt,
- gelb Entwicklung liegt im städtischen Durchschnitt
- hellgrün Entwicklung liegt geringfügig über dem städtischen Durchschnitt,
- grün Entwicklung liegt (deutlich) über dem städtischen Durchschnitt.

Rot-Töne bezeichnen negative und Grün-Töne positive Entwicklungen

Die Entwicklung und Umsetzung der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes erfolgt durch eine breite Beteiligung der Öffentlichkeit und durch eine kooperative Zusammenarbeit mit den beteiligten Akteuren im Stadtentwicklungsprozess. Die lokalen Akteure und Entscheidungsträger wurden in einem dialogorientierten Verfahren in die Erarbeitung der Entwicklungskonzepte eingebunden. Dies ist im Gliederungspunkt „Lokale und interkommunale Zusammenarbeit“ dargestellt.

## 2 Bestandsanalyse und Bewertung

### 2.1 Lage im Raum



Die Stadt Waren (Müritz) befindet sich im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte<sup>3</sup> und ist Sitz des Amtes Seenlandschaft Waren, welches aus 16 Gemeinden besteht. Die Stadt Waren (Müritz) selbst ist amtsfrei.

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

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

#### 2.1.1 Regionale Anbindung

Die Autobahn A 19 ist nur 30 km entfernt. Waren (Müritz) erreichen Sie über die Abfahrten: AS 18 Röbel oder AS 17 Waren (Müritz). Die gut ausgebauten Bundesstraßen B 192 und B 108 durchqueren die Stadt und vernetzen die Orte der Region.

In der Stadt gibt es zahlreiche Parkmöglichkeiten. Größere Parkplätze für PKW in der Nähe des Stadtzentrums finden sich am Amtsbrink, auf dem Parkdeck des Altstadtcenters sowie in der Müritzstraße. Busse parken auf dem Busparkplatz Zum Amtsbrink/Zur Steinmole.

Waren (Müritz) liegt an der Eisenbahnstrecke Berlin–Rostock sowie der Strecke Neustrelitz-Hagenow. Seit 2007 gibt es den ICE-Halt an der Strecke Rostock–Berlin–München in Waren. Die Bahnstrecke Mecklenburgische Südbahn wurde aktuell mit Fahrplanwechsel Dezember 2014 nur noch in Teilabschnitte mit Zugverkehr bzw. in Ersatz mit Linienbusverkehr ausgestattet.

Die Regionalflughäfen Rostock-Laage und Heringsdorf auf Usedom verbinden die Region mit zahlreichen Metropolen. Bewährt haben sich die Germanwings-Direktverbindungen aus Köln und Stuttgart nach Rostock-Laage. Die Deutsche Lufthansa verbindet München ganzjährig mit der Ostseemetropole. Über Umsteigeverbindungen sind viele weitere Ziele möglich.

Für Klein- und Sportflugzeuge sind die Flugplätze in Vielitz, Lärz und Neubrandenburg geeignet.

Der Seehafen Rostock und der Fährhafen Saßnitz-Mukran sind über die Autobahn A19 bzw. A20/B96 direkt erreichbar. Hier sind Anschlüsse an die Fährlinien nach Dänemark, Schweden, Finnland und ins Baltikum vorhanden.

Über die zahlreichen Kanäle und Seen mit den Bundeswasserstraßen ist Waren (Müritz) zudem mit „allen Meeren“ verbunden. Von Berlin oder Hamburg ist so die Anreise auf dem Wasser möglich. Im touristisch ausgebauten Stadthafen sind notwendigen Serviceeinrichtungen für den Bootsbetrieb vorhanden, die aktuell durch die Hafenerweiterung erneuert werden und somit ein qualifizierteres Angebot ab 2016 bieten.

<sup>3</sup> Bis zur Kreisgebietsreform Mecklenburg-Vorpommern zum 4. September 2011 war Waren (Müritz) Kreisstadt des Landkreises Müritz.



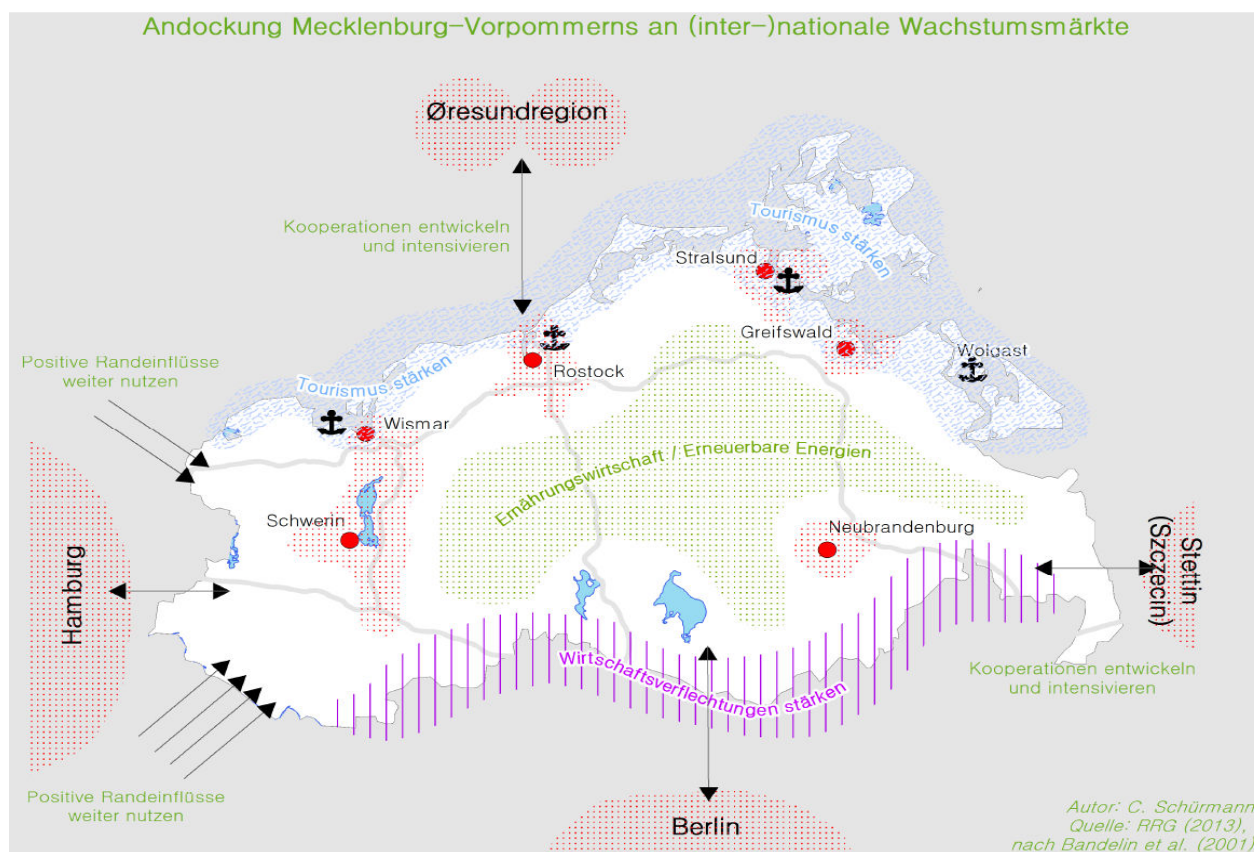
### 2.1.2 Überregionale Planungen

#### Fortschreibung Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP) - Entwurf 2014

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP) aus dem Jahr 2005 wird gegenwärtig fortgeschrieben. Grundlage hierfür ist das Landesplanungsgesetz. Die Fortschreibung erfolgt in einem komplexen mehrstufigen Verfahren, in das auch die Öffentlichkeit einbezogen wird. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs fand in der Zeit vom 7. April 2014 bis zum 4. Juli 2014 statt (1. Beteiligungsstufe). Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Landesraumentwicklungsprogramms erfolgte im Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung, in den vier Ämtern für Raumordnung und Landesplanung in Schwerin, Rostock, Greifswald und Neubrandenburg sowie in den Behörden der Landkreise und kreisfreien Städte. Gleichzeitig waren die Unterlagen im Internet einzusehen unter [beteiligung.lep@em.mv-regierung.de](mailto:beteiligung.lep@em.mv-regierung.de).

#### Gründe für die Fortschreibung des LEP<sup>4</sup>

Die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Landes haben sich seit Inkrafttreten des Landesraumentwicklungsprogramms 2005 deutlich verändert. Herausforderungen haben sich teils zuge-spitzt, teils abgeschwächt, neue sind hinzugekommen. Insbesondere verlangen die nach wie vor stärker werdenden bilateralen und transnationalen Verflechtungen im Ostseeraum sowie in Europa weiterführende raumordnerische Aussagen zur Zusammenarbeit.



Randbedingungen und Entwicklungspotenziale nach Braun/Schürmann<sup>5</sup>

<sup>4</sup> Kurzfassung, 1, Stufe der Beteiligung, Fortschreibung Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern

<sup>5</sup> Braun, G.; Güra, T.; Henn, S.; Lang, Th.; Schürmann, C.; Voß, C.; Warszycki, P. (2013): Atlas der Industrialisierung der Neuen Bundesländer. Studie des Hanseatic Institute for Entrepreneurship and Regional Development (HIE-RO) an der Universität Rostock im Auftrag des Bundesministeriums des Innern (i.E.), Rostock: HIE-RO

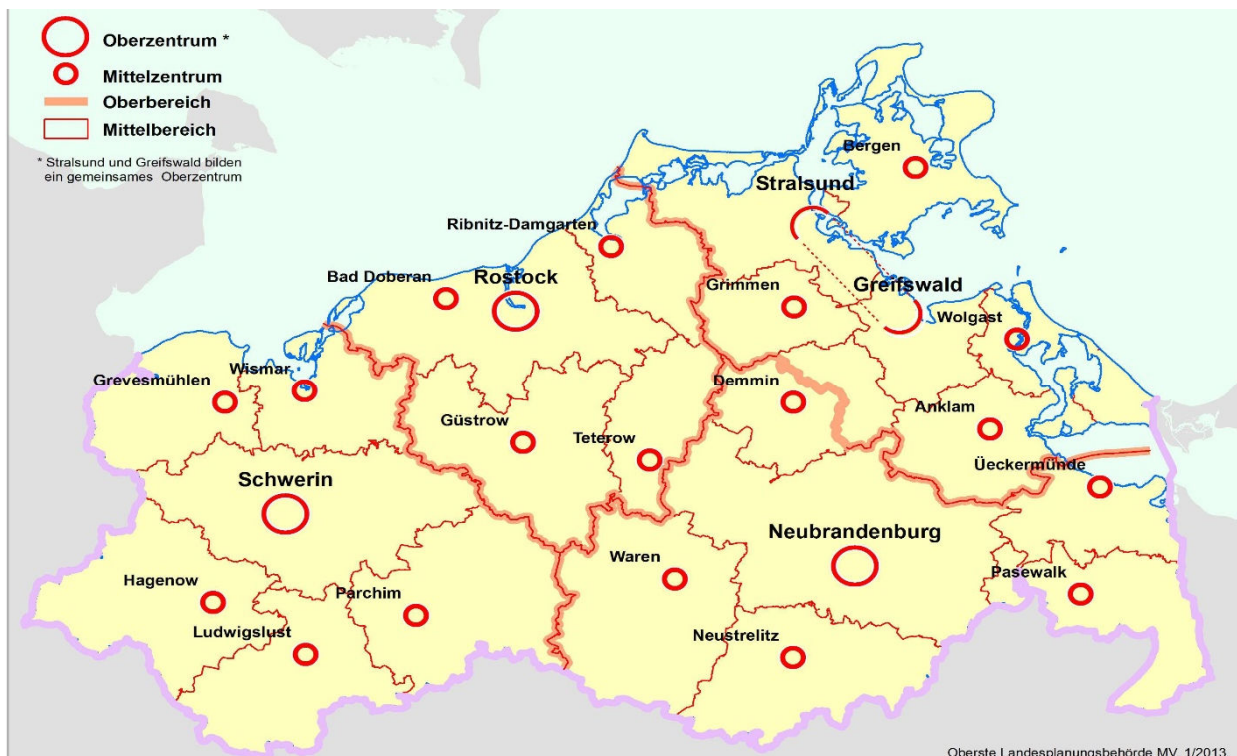
Die Alterung der Bevölkerung und der Rückgang der Einwohnerzahl wirken sich auf Angebot und Inanspruchnahme infrastruktureller, kultureller, sozialer Leistungen und damit auf die Bedeutung der Zentralen Orte aus. Bis auf die Hansestadt Rostock wird von einem Einwohnerrückgang in allen Landkreisen und kreisfreien Städten im Entwurf der Fortschreibung des LEP ausgegangen.

Die Stadt-Umland-Räume entwickeln sich immer stärker zu wirtschaftlichen Kristallisationspunkten des Landes. Die Stadt-Umland-Räume sind wichtige Lebens- und Wirtschaftsräume, deren Leistungsfähigkeit es im Sinne der Landesentwicklung auch in Zukunft weiter zu stärken gilt.

In den ländlich geprägten Räumen entstehen neue Nutzungskonkurrenzen vor allem in Folge der Energiewende. Eine sichere, preiswerte und umweltverträgliche Energieversorgung bildet eine wichtige Entwicklungsvoraussetzung. Mecklenburg-Vorpommern mit seinen hohen Potenzialen im Bereich der erneuerbaren Energien muss die Chancen nutzen, die sich aus der Energiewende ergeben. Bedeutende Zuwachsraten sind durch Offshore-Windparks, die energetische Nutzung von Biomasse sowie die Solarenergiegewinnung zu erwarten. Diese Vorhaben sind raumbedeutsam, da sie Flächen benötigen. Trotz der positiven Effekte der Energieerzeugung aus erneuerbaren Quellen sind die Standortentscheidungen hierzu nicht unumstritten. Konflikte gibt es vor allem in den Bereichen Natur-/ Landschaftsschutz, Siedlung und Tourismus.

Auch in Folge der Energiewende wird die Betrachtung der Nutzungskonkurrenzen unterhalb der Erdoberfläche erforderlich. Der Klimawandel erfordert Strategien zu Klimaschutz und Klimaanpassung im Küstenraum, in städtischen und ländlichen Räumen. Angesichts klimabedingter Veränderungen gilt es, Raumnutzungen so zu gestalten und anzupassen, dass die wertvolle naturräumliche Ausstattung und die Lebensgrundlagen für künftige Generationen gesichert werden. Eine nachhaltige Entwicklung, die einen umfassenden Klimaschutz zum Ziel hat, kann nicht durch Einzelmaßnahmen umgesetzt werden.

### Zentrale Orte<sup>6</sup>



<sup>6</sup> Kurzfassung des Entwurfs des Landesraumentwicklungsprogramm (LEP), Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern

Das Zentrale-Orte-System wird künftig noch stärker als bisher als Garant staatlicher Daseinsvorsorge (Standortkonzentrationen von Infrastruktureinrichtungen) im Mittelpunkt stehen. Die weitere Siedlungsentwicklung wird auf die Zentralen Orte konzentriert. Die Neuausweisung von Bauflächen soll landesweit reduziert werden.

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.

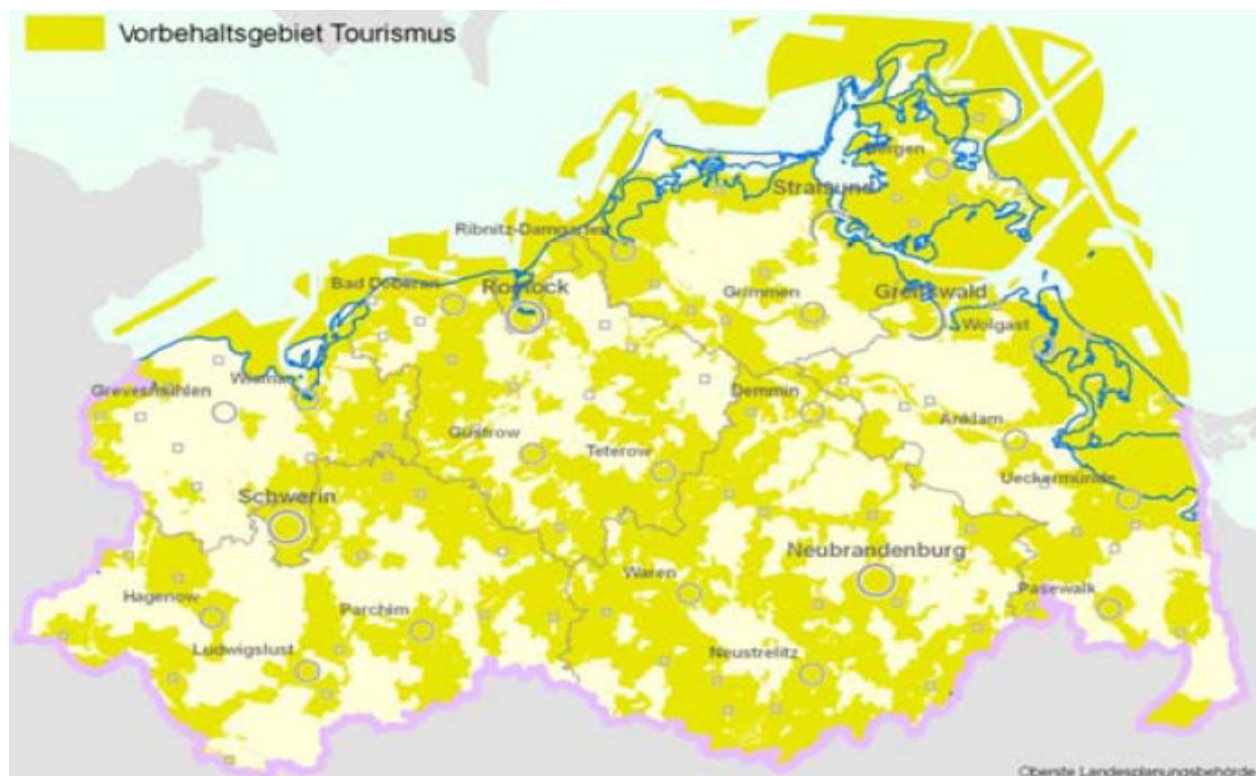
### Infrastrukturentwicklung

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.

### Tourismusräume

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 und genutzte Bereiche der Außenküste und Inseln im Hinblick auf Qualitätsverbesserung und Saisonverlängerung behutsam weiterentwickelt werden.

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



## Freiraumentwicklung<sup>7</sup>

Zum Schutz, Erhalt und zur Entwicklung der wertvollen Naturräume werden im LEP 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.



## Gewässer

Die Wasserqualität soll erhalten und ein guter ökologischer Zustand für die Gewässer erreicht werden. Schad- und Nährstoffbelastungen der Gewässer und des Grundwassers sollen vermieden und bereits bestehende Belastungen vermindert bzw. beseitigt werden. Die Funktion der Gewässer als zentrale Elemente eines landesweiten Biotopverbundes soll gestärkt werden.

### 2.1.3 Regionale Einbindung

Die Stadt Waren (Müritz) gehört zum Landkreis Mecklenburgische Seenplatte. Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte ist ein junger Landkreis. Er 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.

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte ist ein Landkreis und eine Planungsregion im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern. Außerdem ist er flächenmäßig der größte Landkreis Deutschlands. Kreisstadt ist Neubrandenburg.

In Demmin, Neustrelitz und Waren (Müritz) befinden sich Außenstellen der Verwaltung. Der Landkreis ist geprägt durch die Landschaften der Mecklenburgischen Schweiz, mit dem Naturpark Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See und der namensgebenden Mecklenburgischen

<sup>7</sup> Kurzfassung des Entwurfs des Landesraumentwicklungsprogramm (LEP), Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern

Seenplatte mit dem Müritz-Nationalpark. Die meisten der Seen sind durch natürliche oder künstliche Kanäle miteinander verbunden. Sechs der zehn größten Seen Mecklenburg-Vorpommerns gehören zum Kreisgebiet: der größte Binnensee Deutschlands, die Müritz, Teile des Plauer Sees, der Kummerower See, Kölpinsee, Tollensesee und Malchiner See. Insgesamt beträgt die Gewässerfläche 51,906 ha (ca. 9,5 % der Kreisfläche), dazu gehören unter anderem 837 Seen mit einer Fläche von mindestens 0,01 km<sup>2</sup>. Die dem Tollensesee entspringende Tollense fließt durch das Mecklenburgisch-Vorpommersche Grenztal, ein Urstromtal, das die historische Grenze zwischen Mecklenburg und Pommern bildet, und mündet bei Demmin in die Peene.

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte ist mit der neuen 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.

### Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP-Mecklenburgische Seenplatte) 2011<sup>8</sup>

Die regionalen Raumentwicklungsprogramme werden aus dem Landesraumentwicklungsprogramm 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.

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).



Das Leitbild der Region „natürlich! Mecklenburgische Seenplatte, gesund! Leben – zukunftsfähig! Wirtschaften – europäisch! Denken“ beinhaltet die strategische Vision für die Entwicklung der Region in kurzer und prägnanter Form und soll zur Stärkung der regionalen Identität beitragen sowie allen an der Entwicklung beteiligten Akteuren aus Politik, Verwaltung und Privatwirtschaft zur gemeinsamen Positionierung dienen. Es soll als gemeinsamer Nenner allem kooperativen regionalen Handeln voran stehen.

Das Leitbild beinhaltet:

- *gesund! Leben*

Der Gewässerreichtum ist das bestimmende Merkmal der Region. Der Schutz und die Pflege dieser natürlichen Lebensgrundlagen ist eines der Hauptanliegen der hier lebenden Menschen. Das Oberzentrum Neubrandenburg sowie die Städte Demmin, Neustrelitz und Waren (Müritz) sind Wirtschafts-, Bildungs-, Dienstleistungs- Handels- und Kulturzentren in der ansonsten ländlichen Region. Hier bieten sich dem Besucher interessante Altstädte, die zum Verweilen einladen.

- *zukunftsfähig! Wirtschaften*

Die gewerbliche Wirtschaft in der Mecklenburgischen Seenplatte ist durch den Metall- und Maschinenbau sowie die Nahrungsgüterproduktion geprägt. Ein Netz leistungsfähiger und flexibler Zuliefererbetriebe hat sich in der Region etabliert und wird weiter ausgebaut. In

<sup>8</sup> Regionaler Planungsverband Mecklenburgische Seenplatte, Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte

vielen Anwendungsfeldern sind die Spezialprodukte, die in der Mecklenburgischen Seenplatte entwickelt und hergestellt werden, weit über ihre Grenzen hinaus gefragt. Dazu zählen unter anderem Spezialmaschinen für die Nahrungsgüterwirtschaft, Baugruppen für den Maschinen-, Anlagen- und Fahrzeugbau und die Schiffsschrauben aus Waren (Müritz).

Neben der gewerblichen Wirtschaft bestimmen eine leistungsfähige Landwirtschaft, ein seit Jahren wachsender Tourismus und ein breitgefächertes, flexibler Dienstleistungssektor die Wirtschaftsstruktur der Region. Im Mittelpunkt der regionalen Wirtschaftsentwicklung stehen vier Aufgaben, die ein zukunftsfähiges Wirtschaften in der Region und damit auch eine Verbesserung der Situation auf dem Arbeitsmarkt zum Ziel haben:

1. Bildung von Branchennetzwerken,
2. Verknüpfung von Forschung und Wirtschaft,
3. regionales Standortmarketing zur Bündelung der Aktivitäten der Wirtschaftsförderung
4. Erschließung neuer Formen des Wirtschaftens (Entstehung neuer Erwerbsmöglichkeiten durch Kooperation, Vernetzung von Landwirtschaft, Handwerk, Kultur, Tourismus und Naturschutz)

▪ *Europäisch! Denken*

Die Region Mecklenburgische Seenplatte rückt im Verlauf der EU-Osterweiterung wieder stärker in die Mitte Europas. Die Öffnung nach Osten wird in der Region als Chance begriffen, neue Wirtschaftsbeziehungen aufzubauen und neue Partner zu gewinnen.

Gesamträumliche Entwicklung – Ziele für die Stadt Waren (Müritz):

- Das Mittelzentrum Waren (Müritz) versorgt die Bevölkerung ihres Mittelbereichs mit Leistungen des gehobenen Bedarfs.
- Die Mittelzentren Waren (Müritz) soll als regional bedeutsamer Wirtschaftsstandort gestärkt und weiterentwickelt werden. Es soll für die Bevölkerung ihres Mittelbereichs vielfältige und attraktive Arbeits- und Ausbildungsplatzangebote bereitstellen.

Siedlungsentwicklung:

- Die gewachsene Siedlungsstruktur soll in ihren Grundzügen erhalten und unter Stärkung der Zentralen Orte entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt werden.
- Konzentration der Wohn- und Gewerbebauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte.

Stadt- und Dorfentwicklung:

- Ausrichtung von Stadtumbau- und Rückbaumaßnahmen auf einen Funktionserhalt der Stadt sowie eine Stärkung und Aufwertung der Stadtkerne.
- Erhalt, Aufwertung und Nutzung denkmalgeschützter Stadtanlagen, Ensembles und Gebäuden und Anpassung baulicher Entwicklungen im Umfeld von Denkmalen.
- Errichtung neuer Wohngebiete in guter Erreichbarkeit zu Arbeitsstätten, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen und Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs.
- Städtebaulich und sozial ausgewogene sowie bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Dabei soll Erhalt, Aufwertung und Umnutzung des Bestandes Vorrang vor Neubau haben.
- Bedarfsgerechte Verbesserung der Wohnsituation und des Wohnumfeldes in den Großwohnsiedlungen durch Um- und Rückbaumaßnahmen sowie durch Erhalt und Ergänzung von wohngebietsbezogenen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen (einschließlich Schaffung preisgünstiger familien- und seniorengerechter Wohnungen).

- Ausweisung von Sonderwohnformen wie Seniorenwohnungen und Servicewohnanlagen an städtebaulich integrierten Standorten vorrangig in Zentralen Orten (einschließlich Nähe zu Infrastruktureinrichtungen und ÖPNV).
- Durch einen koordinierten Einsatz von Förderprogrammen sollen städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, Stadtumbau- und Dorferneuerungsmaßnahmen dauerhaft unterstützt und ein hoher baukultureller Anspruch angestrebt werden.

#### Wirtschaftliche Entwicklung:

- Regional bedeutsame Standorte sollen vorrangig für Betriebsansiedlungen zur Verfügung stehen, die eine regionale, überregionale bzw. landesweite Bedeutung aufweisen, in hohem Maße qualifizierte Arbeitsplätze zur Verfügung stellen und zu einer zukunftsfähigen wirtschaftlichen Entwicklung der Region beitragen.
- Ansiedlung von neuen sowie Bestandspflege und Erweiterung von ansässigen Gewerbe- und Industriebetrieben durch interkommunale Kooperation und durch ein regionales Gewerbeflächenmanagement.

#### Tourismusentwicklung

Die touristische Entwicklung soll schwerpunktmäßig in den Tourismusschwerpunkträumen stattfinden. In den Tourismusentwicklungsräumen sollen die vor Ort und in der Landschaft vorhandenen Potenziale in Wert gesetzt und zu touristischen Angeboten in Ergänzung zu den Tourismusschwerpunkträumen entwickelt werden. Zu den Tourismusentwicklungsräumen gehören auch die Ortslagen der Gemeinden im Müritz-Nationalpark.

Die Tourismusschwerpunkträume und die Tourismusentwicklungsräume sollen bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden.

Die Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte soll sich insbesondere mit ihren touristischen Segmenten des Natur- und Wassertourismus – in Verbindung mit dem Rad-, Wander-, Reit- und Campingtourismus-, des Städte- und Kulturtourismus sowie des Gesundheits- und Wellnesstourismus als Tourismusdestination profilieren. Dazu soll die Angebotsvielfalt sowie die Dienstleistungsqualität und in deren Kombination themen- und zielgruppenorientiert weiter gesteigert werden.

Insbesondere der Müritz-Nationalpark und die Naturparke sollen durch die Entwicklung attraktiver natur- und landschaftsbezogener Angebote das Image der Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte als herausragende Destination für einen nachhaltigen Naturtourismus befördern.

Vorrangig für das regional bedeutsame Radroutennetz soll die Instandhaltung gesichert sowie der Ausbaustandard und die Qualitätssicherung verbessert werden. Zwischen der Stadt Waren (Müritz) und der Stadt Malchin soll eine neue Radroute als direkte regional bedeutsame Radverkehrsverbindung von der Müritz-Region zur Mecklenburgischen Schweiz geschaffen werden.

Bezüglich des Städte- und Kulturtourismus sollen vorrangig in Neubrandenburg, Neustrelitz und Waren (Müritz) Funktionen des Städte- und Kulturtourismus erhalten und weiter ausgebaut werden.

Insbesondere in den Tourismusschwerpunkträumen und den Tourismusentwicklungsräumen soll auf die Entwicklung von Einrichtungen und Angeboten des Gesundheits- und Wellnesstourismus sowie von gesundheitsorientierten Hotels und gastronomischen Betrieben hingewirkt werden.

Die bereits an den Standorten Neubrandenburg und Waren (Müritz) erschlossene Thermalsole soll zusätzlich zur geothermischen Nutzung auch einer balneologischen Nutzung jeweils mit standörtlicher Differenzierung und Profilierung zugeführt werden.

Die Tourismusschwerpunkträume, zu denen auch Waren (Müritz) gehört, zeichnen sich durch ein überdurchschnittlich hohes touristisches Angebot oder eine überdurchschnittlich hohe touristische Nachfrage aus.

In diesen intensiv touristisch genutzten Räumen soll sich die weitere Entwicklung hauptsächlich qualitativ vollziehen und Überlastungserscheinungen durch ein Qualitätsmanagement vorgebeugt werden.



Touristische Teilräume der Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte

#### Einzelhandelsentwicklung:

- Großflächige Einzelhandelsprojekte sind (wie schon im LEP beschrieben) nur in den zentralen Orten zulässig.
- Entwicklung ausgewogener zentrenstärkender Einzelhandelsstrukturen in Zentralen Orten auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten, einschließlich Festlegung zentraler Versorgungsbereiche.

#### Errichtung größerer Freizeit- und Beherbergungsanlagen:

Größere Freizeit- und Beherbergungsanlagen sollen in der Regel im Zusammenhang mit bebauten Ortslagen errichtet werden. Sie können an Einzelstandorten zugelassen werden, wenn zu erwarten ist, dass von ihnen nachhaltige Entwicklungsimpulse auf das Umland ausgehen und die Raum- und Umweltverträglichkeit gegeben ist.

#### Freiraumentwicklung:

- Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen zum Erhalt des Lebensraumes des Menschen, einer gesunden Umwelt und eines funktionsfähigen Naturhaushaltes.
- Aufbau eines Biotopverbundsystems.
- Schutz, Pflege und Erhalt der Landschaft.
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Klima- und Immissionsschutz.



- Begrenzte Nutzung der großen Flusstalmoore der Peene für die Erholung aufgrund ihrer ökologischen Bedeutung.

#### Infrastrukturentwicklung:

In allen Teilräumen soll ein für alle Bevölkerungsgruppen gleichberechtigter und diskriminierungsfreier Zugang zu Einrichtungen der sozialen und technischen Infrastruktur in zumutbarer Entfernung sowie in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gewährleistet werden. Eine angemessene Grundversorgung soll zumindest in den Zentralen Orten gesichert werden.

- Kulturdenkmäler erhalten, pflegen und schützen.
- Gewährleistung der Versorgung mit Einrichtungen der Aus- und Weiterbildung, Vorrangstandorte sind die Zentralen Orte.
- Erhalt der Grundschulen in den Zentralen Orten sowie Sicherung der Versorgung mit weiterführenden Schulen.
- Möglichst enge Abstimmung von Schulentwicklungsplanung, Kinder- und Jugendhilfeplanung, Sozialplanung und Planungen des Öffentlichen Personennahverkehrs zur Schaffung einer für alle Kinder und Jugendliche zugänglichen und nutzbaren Infrastruktur für Bildung, Betreuung und Erziehung.
- Wohnortnahes Angebot an Einrichtungen der Kinder- und Jugendbetreuung, ambulanter, teilstationärer und stationärer Einrichtungen zur Pflege älterer Menschen.
- Gewährleistung einer vielfältigen ambulanten sowie stationären medizinischen Versorgung (Krankenhäuser).
- Bedarfsorientierter Erhalt und qualitative Verbesserung der Spiel- und Sporteinrichtungen, vorrangig in Anbindung an die Zentralen Orte.
- Ausbau flächendeckender, leistungsfähiger Kommunikationseinrichtungen und -netze.

#### Integrierte Verkehrsnetzgestaltung – dazu sollen:

- der Schienenpersonennahverkehrs und der straßengebundene öffentlichen Personennahverkehrs zu einem integrierten Verkehrsangebot entwickelt werden (abgestimmte Tarife und Fahrpläne, Verknüpfung zwischen Fern- und Nahverkehr),
- die Erreichbarkeit der Zentralen Orte aus ihren Verflechtungsbereichen per ÖPNV gesichert werden,
- das Eisenbahnnetz auf den großräumigen Verkehrsachsen beschleunigt ausgebaut werden, dies betrifft auch die Strecke: (Stralsund) – Waren (Müritz) – Neubrandenburg – Neustrelitz – (Berlin),
- das Straßennetz der Planungsregion erhalten sowie bedarfsgerecht ergänzt und ausgebaut werden,
- bevorzugt Radverkehr und ÖPNV verknüpft werden (Bike+Ride, Fahrradstationen),
- das regional bedeutsame Radroutennetz für den Berufs-, Einkaufs- und Schülerverkehr sowie für Tourismus und Erholung erhalten und bedarfsgerecht zu einem Gesamtnetz ausgebaut werden,
- die Nutzbarkeit der Wasserstraßen für die Fahrgastschifffahrt, den Sportbootverkehr und den Wasserwandertourismus entwickelt werden,
- durch den Erhalt und die Stärkung der Binnenschifffahrt auf der Peene Güterverkehre von der Straße auf den Wasserweg verlagert werden (einschließlich Ausbau regional bedeutsamer Hafen und ggf. der Wasserstraße Peene)

#### Umsetzungsstrategien:

- Als Grundlage einer projektorientierten und integrierten Regionalentwicklung stellt das Regionale Entwicklungskonzept Mecklenburgische Seenplatte (REK) und dessen Fortschreibungen als informelles Planungsinstrument die handlungsbezogene Ausformulierung und Umsetzung der verbindlichen Grundsätze und Ziele der Raumordnung dar. Neben Handlungsfeldern und Maßnahmen sind im REK auch Kooperationsräume definiert. Auf der Ebene dieser Teilräume hat sich eine Zusammenarbeit im Sinne interkommunaler Kooperation zur Realisierung teilräumlich angepasster Problemlösungen etabliert.
- Durch den Regionalen Planungsverband Mecklenburgische Seenplatte wurde eine Vielzahl von regionsweiten Initiativen und Projekten initiiert, die zur integrierten Entwicklung der Region maßgeblich beitragen:
  - Gemeinsames Regionalmanagement
  - Regionale Wirtschaftsinitiative (RWI)
  - Regionale Design-Initiative
  - Regionalmarke natürlich! Mecklenburgische Seenplatte
  - Netzwerk und Verein „natürlich! Mecklenburgische Seenplatte“ zur Erzeugung, Verarbeitung und Vermarktung regionaler Produkte
  - Regionalportal: [www.region-mecklenburgische-seenplatte.de](http://www.region-mecklenburgische-seenplatte.de)
  - Eiszeitroute Mecklenburgische Seenplatte
  - Welcome-Center-Konzept und Netzwerk
  - Modellvorhaben der Raumordnung (MORO) für Anpassungsstrategien an den demografischen Wandel in den Bereichen medizinische Versorgung, ÖPNV, Bildung, Kindertagesbetreuung, Altenpflege
- Der Regionale Planungsverband Mecklenburgische Seenplatte steht mit seinen gesetzlichen und regionalentwicklungspolitischen Aktivitäten für das kooperative Zusammenwirken seiner Mitglieder. Regionale Strategie ist dabei, eine auf Umsetzung orientierte Regionalentwicklung voranzutreiben, die auf einem breit angelegten Kooperationsprozess mit vielen Akteuren in der Region beruht und von einem politischen Konsens zu einem gemeinsamen Regionalmarketing getragen wird.

#### **Regionales Energiekonzept Mecklenburgische Seenplatte, Entwurf Mai 2013<sup>9</sup>**

Als eine von fünf Modellregionen nimmt die Mecklenburgische Seenplatte am Modellvorhaben der Raumordnung (MORO) „Regionale Energiekonzepte als strategisches Instrument der Landes- und Regionalplanung“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) teil.

Der Entwurf des Energiekonzeptes wurde erstmals auf einer Auftaktkonferenz am 22. Mai 2013 im Landeszentrum für Erneuerbare Energien Mecklenburg-Vorpommern in Neustrelitz vorgestellt. Mit dieser Konferenz startete der Regionale Planungsverband Mecklenburgische Seenplatte einen breit angelegten Informations- und Kommunikationsprozess über den weiteren Ausbau der erneuerbaren Energien im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte im Rahmen der Energiewende.

Von erheblicher Bedeutung für die Mecklenburgische Seenplatte und damit auch energetisch relevant ist ihre Tourismuswirtschaft.

---

<sup>9</sup> Regionaler Planungsverband Mecklenburgische Seenplatte

Der Entwurf des Regionalen Energiekonzeptes beleuchtet nicht nur die erneuerbaren Energien, sondern insgesamt das Thema Energie mit all seinen Facetten und besteht im Wesentlichen aus folgenden Inhalten:

- Bestandsaufnahme der Energiebereitstellung und des Energieverbrauchs sowie der Gesamtenergiebilanz,
- Ermittlung der regionalen Energiepotenziale einschließlich des notwendigen Netzausbaus und möglicher Speichertechnologien,
- planerische Steuerungsmöglichkeiten zum raumverträglichen Ausbau der erneuerbaren Energien,
- Entwicklung von Szenarien mit Blick auf das Jahr 2030,
- Ermittlung der regionalen Wertschöpfungseffekte und der möglichen Teilhabe von Bürgern und Gemeinden,
- Entwicklung des Leitbildes „Zielstrebig auf dem Weg zur Energieregion – mit lokaler Beteiligung und im Einklang mit Natur und Tourismus“.

Das Konzept ist eine wesentliche fachliche Grundlage für die Teilfortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte im Bereich "Windenergie" und "Strategien der Umsetzung".

- In der 39. Verbandsversammlung am 26. März 2013 wurde im Beschluss VV 3/13 die Strategie des Regionalen Planungsverbandes Mecklenburgische Seenplatte zur rechtsverbindlichen Sicherung von kommunaler und bürgerschaftlicher Teilhabe bei der Neuausweisung von Eignungsgebieten für Windenergieanlagen festgelegt.
- Im Rahmen der 40. Verbandsversammlung vom 12. November wurde mit dem Beschluss VV 4/13 das schlüssige Planungskonzept sowie die Freigabe des Vorentwurfs für die erste Beteiligungsstufe beschlossen.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf fand im Zeitraum zwischen dem 3. Februar und dem 5. Mai 2014 statt.

Im Gemeindegebiet der Stadt Waren (Müritz) ist ein ca. 6 ha großes Eignungsgebiet für Windenergieanlagen ausgewiesen.

### **Regionaler Nahverkehrsplan Mecklenburgische Seenplatte, 2011**

Nach dem Gesetz über den öffentlichen Personennahverkehr in Mecklenburg-Vorpommern (ÖPNVG M-V) haben die Landkreise und kreisfreien Städte als Aufgabenträger des sonstigen öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) einen Nahverkehrsplan im Sinne von § 8 Abs. 3 des Personenbeförderungsgesetzes (PBefG) aufzustellen und bei Bedarf zu überarbeiten oder fortzuschreiben.

Der seit dem Mai 2011 wirksame Nahverkehrsplan für die Region Mecklenburgische Seenplatte ist modular aufgebaut. Er umfasst die Teile A bis E, wobei der für die Gesamtregion geltende regionale Teil A jeweils ergänzt wird durch die aufgabenträgerspezifischen, lokalen Teile B (ehem. Landkreis Waren (Müritz), C (ehem. Landkreis Mecklenburg-Strelitz), D (ehem. Landkreis Demmin) und E (ehem. kreisfreie Stadt Neubrandenburg).

Vorrangige Ziele im Rahmen der Gültigkeit des Nahverkehrsplanes sind:

- konsequente Ausrichtung des Liniennetzes entsprechend der Netzkategorisierung,
- Vorbereitung und Umsetzung des flächendeckenden Einsatzes alternativer Bedienungsformen,
- verbessertes Marketing des ÖPNV insgesamt z.B. durch einen regionalen Internetauftritt mit einer entsprechenden Fahrplanauskunft,
- Gewinnung neuer Fahrgastpotenziale (z.B. Senioren) zur Reduzierung der Abhängigkeiten,
- vom Schülerverkehr durch spezifische Tarifangebote (z.B. landesweit gültiges Seniorenticket),
- Schaffung einer zentralen Regieeinheit als Aufgabenträgerorganisation.

Für die Erschließung der Stadt Waren (Müritz) ergab sich im Nahverkehrsplan folgendes Ergebnis:

- An Schul- und Ferientagen erfolgt eine ausreichende Abdeckung des Stadtgebiets durch die Linien- und Haltestellenerschließungsbereiche.
- Erschließungslücken treten nur im geringen zutage (Bereiche Hafen, an der Feisneck).
- An Wochenend- und Feiertagen ist die Erschließung des Stadtgebiets nur soweit eingeschränkt, wie dies der zu erwartenden geringen Fahrgastnachfrage entspricht.
- Die Mindesterschließung ist dennoch gewährleistet.

### **Umsetzungskonzept für alternative Bedienungsformen im öffentlichen Personennahverkehr in der Region Mecklenburgische Seenplatte<sup>10</sup>, 2012**

Mit dem Regionalen Nahverkehrsplan wurde der grundlegende Rahmen für die künftige Ausgestaltung des ÖPNV in der Gesamtregion Mecklenburgische Seenplatte gelegt. Zur Erschließung der Fläche und ihre Anbindung an die jeweiligen zentralen Orte waren danach zwei Wege parallel zu verfolgen:

- a) die Stärkung der Verkehre auf den Hauptachsen innerhalb des konventionellen Linienverkehrs und
- b) die Erschließung von dünn besiedelten Flächen bzw. Gebieten und Zeiten mit schwacher Verkehrsnachfrage durch alternative Bedienungsformen.

Zur weiteren Ausgestaltung des Regionalen Nahverkehrsplans wurde in einem nächsten Schritt, für die alternativen Bedienungsformen Umsetzungskonzepte erarbeitet.

Das Bediengebiet Müritz ist identisch mit dem Gebiet des damaligen Landkreises Müritz. Im „Regionalen Nahverkehrsplan Mecklenburgische Seenplatte“ wurden erhebliche Erschließungsdefizite im Bediengebiet Müritz aufgezeigt. Es wurden konkrete Räume, Orte und Siedlungseinheiten genannt, in denen Verbesserungen vorgenommen werden sollten.

Das im Bediengebiet tätige Verkehrsunternehmen Personenverkehr Müritz GmbH (pvm) hat unmittelbar mit Inkrafttreten des „Regionalen Nahverkehrsplans“ eigene Planungen zur Verbesserung der Angebotssituation durchgeführt. Seit dem Fahrplanwechsel zum Jahresfahrplan 2011/2012 die alternativen Bedienungsformen sehr ausgeprägt vorhanden. Für den Fahrgast besteht an jedem Tag der Woche die Möglichkeit, mit dem ÖPNV in das nächstgelegene Zentrum oder darüber hinaus zu fahren und zurück. Darüber hinaus bestehen in der Stadt Waren (Müritz) in Ergänzung zum Stadtverkehrsangebot mehrere Anrufbussammeltaxilinen.

---

<sup>10</sup> Regionaler Planungsverband Mecklenburgische Seenplatte, Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte

## Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept für die Region Mecklenburgische Seenplatte

Gegenwärtig wird das Integrierte Ländliche Entwicklungskonzept (ILEK) der Region Mecklenburgische Seenplatte für die Förderperiode 2014 bis 2020 erarbeitet.

Durch das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern sind die (Mindest-)Inhalte und die im ILEK zu berücksichtigenden Maßnahmen bereits vorgegeben. An diesen Vorgaben sollten im Sinne der Akzeptanz des ILEK von Seiten des Ministeriums keine wesentlichen Änderungen durch die Landkreise vorgenommen werden. Regionale und lokale Spezifika sollten sich in den vorgegebenen Rahmen einpassen.

Aufbau und Inhalt eines ILEKs orientiert sich stark an Aufbau und Inhalt eines ISEKs. Wie auch beim ISEK sind Analysen und Prognosen sowie die Entwicklung von strategischen Zielen mit Leitbild, Entwicklungszielen, Handlungsfeldern und Leitprojekten Bestandteil in einem ILEK. Besonderer Wert wird auf eine breite Beteiligung und auf Abstimmungsprozesse mit anderen Planungen, Konzepten etc., gelegt. Dazu gehört auch die Auswahl und Umsetzung von Leitprojekten. Die Stadt Waren (Müritz) bringt sich aktiv in diesen Dialog ein.

Die Erarbeitung eines Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzepts (ILEK) ist Fördervoraussetzung für Maßnahmen der Integrierten Ländlichen Entwicklung im jeweiligen Landkreis.

### 2.2 Historische Entwicklung

Die Gründung der Stadt Waren 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 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 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 (Friedensstraße), 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 in den siebziger Jahren 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 80-iger Jahre entstand quasi mit Beginn der 90-iger Jahre eine neue Stadt auf historischem Boden.

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 1990-iger 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 „Kurzentrum Waren (Müritz)“ sowie die Zulassung und Tätigkeit des Badearztes.

### 2.3 Städtische Gliederung, Lage der Fördergebiete und Flächennutzung

#### Städtische Gliederung und Lage der Fördergebiete

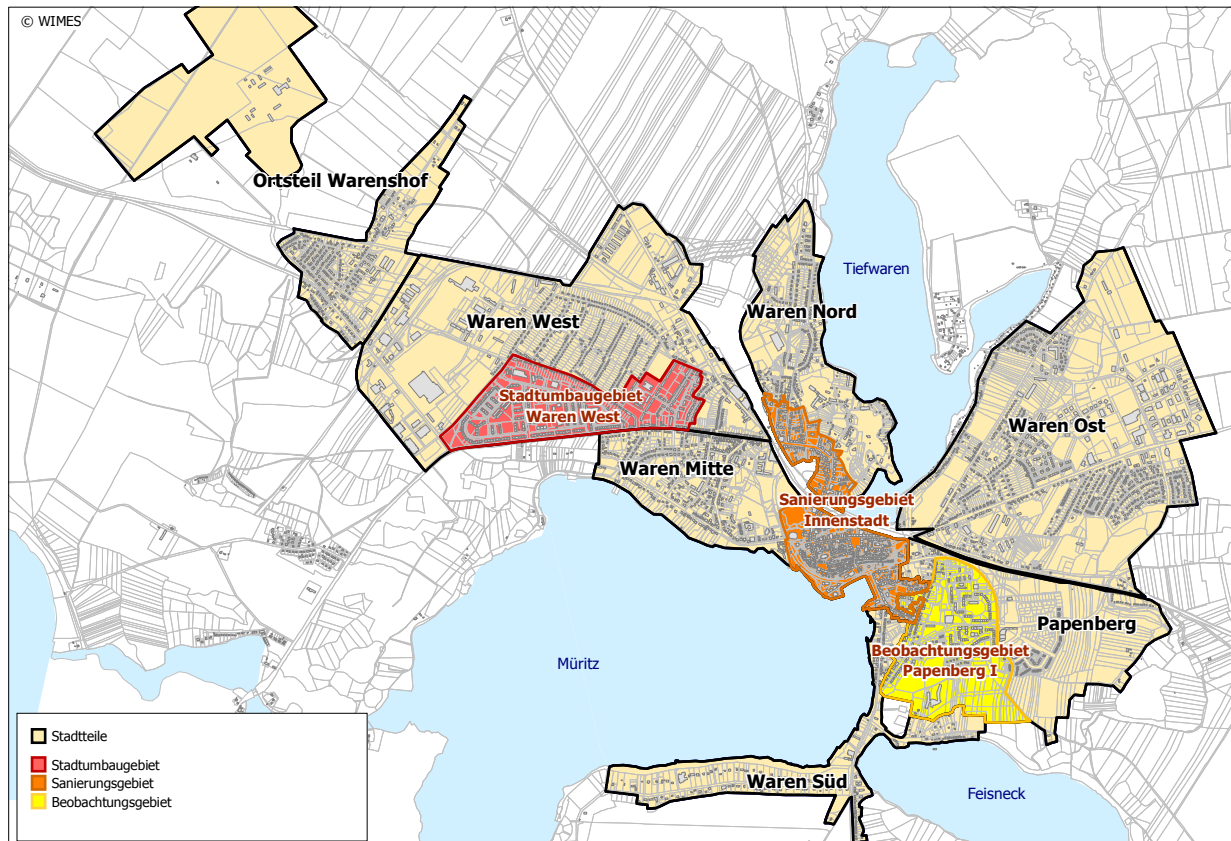
Karte 1: Übersichtskarten mit der Stadtgrenze Waren (Müritz)



Die Stadt Waren (Müritz) gliedert sich in die Stadtteile Waren West, Waren Mitte, Waren Nord, Papenberg, Waren Süd, Waren Ost sowie die Ortsteile Warenschhof, Alt Falkenhagen, Neu Falkenhagen, Jägerhof, Rügeband, Schwenzin, Eldenholz und Eldenburg.

Die Stadtteile untergliedern sich weiter in Stadtteilgebiete. Das Sanierungsgebiet „Innenstadt“, einschließlich Erweiterung, setzt sich aus den Stadtteilgebieten Waren Nord I und Waren Mitte II zusammen. Das Stadtumbaugebiet „Waren West“ entspricht den Abgrenzungen des Stadtteilgebietes Waren West I. Das Stadtteilgebiet Papenberg I ist Beobachtungsgebiet.

**Karte 2:** Städtischen Gliederung\* und Lage der bisherigen Schwerpunktgebiete



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

### Bevölkerungsdichte und Flächennutzung

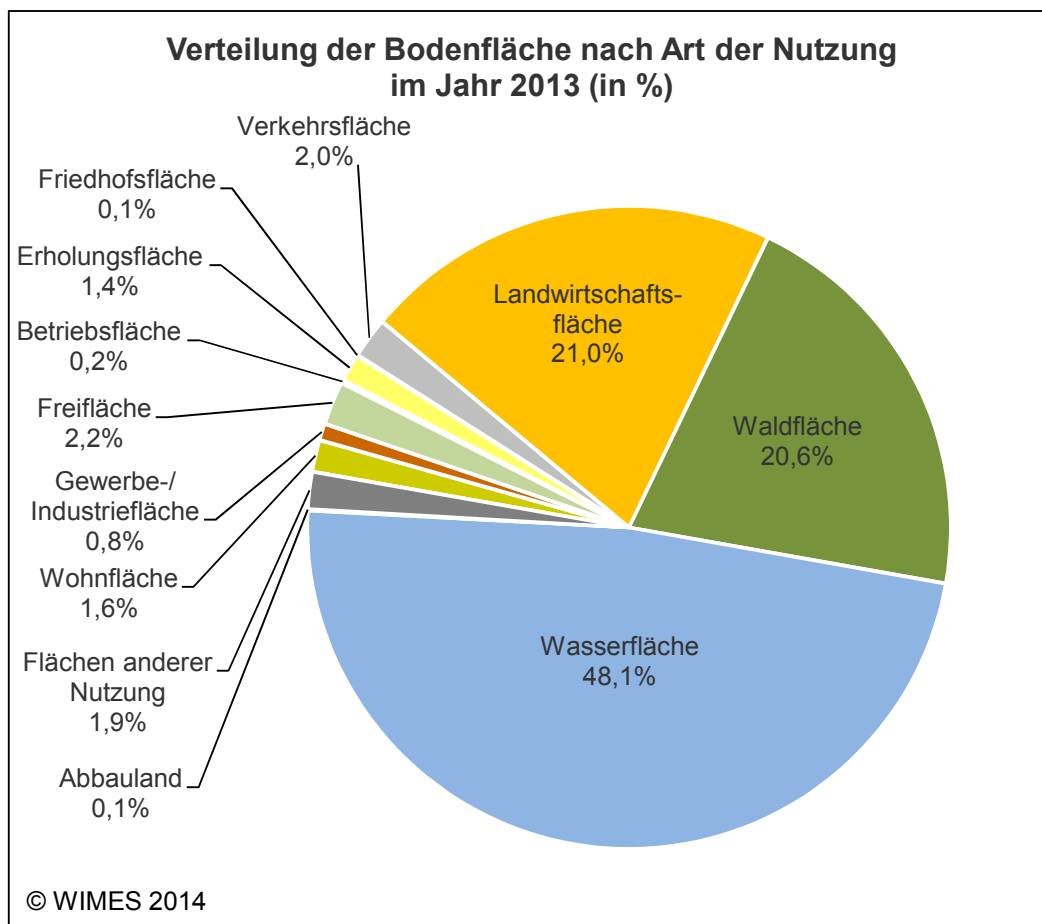
Die Stadt Waren (Müritz) mit ihren Ortsteilen belegt eine Gesamtfläche von 158,39 km<sup>2</sup>. Die Bevölkerungsdichte gesamt liegt im Jahr 2013 bei 133 Einwohnern je km<sup>2</sup>.

Einwohner 2013	21.062
Fläche in km <sup>2</sup>	158,39
Bevölkerungsdichte	133
Einwohner je km <sup>2</sup>	

Knapp die Hälfte der Bodenfläche ist Wasserfläche. Der Anteil der Landwirtschaftsfläche lag in 2013 bei 21,0 % und 20,6 % des Flächenaufkommens sind Waldflächen. Nur 1,6 % sind Wohnflächen.



Abbildung 1: Bodenfläche nach Art der Nutzung (prozentuale Verteilung)



Datenquelle: Statistisches Amt M-V

## 2.4 Einwohnerentwicklung und Prognose

### 2.4.1 Einwohnerentwicklung

Der Einwohnergewinn (Hauptwohnsitz) betrug in Waren (Müritz) gesamt im Zeitraum 2004 bis 2013 insgesamt 0,2 %, das sind +50 Einwohner. Die zwischenzeitliche Betrachtung verweist dabei auf eine schwankende Entwicklung. Zum 31.12.2013 lag die Einwohnerzahl in Waren (Müritz) laut Einwohnermeldestelle bei 21.062 Personen. Das Statistische Amt M-V weist zum Jahresende 2013 für Waren (Müritz) einen Bevölkerungsstand von 20.940 Personen aus. Damit liegt die Differenz zwischen amtlicher Statistik und der Einwohnermeldestelle bei -122 Personen. Vor Durchführung des Zensus, d. h. der Volkszählung, im Jahr 2011 lag die amtliche Statistik stets deutlich über den Zahlen der Einwohnermeldestelle (hierbei handelte es sich um einen sogenannten Fortschreibungsfehler, der letzte Zensus erfolgte bereits 1987).

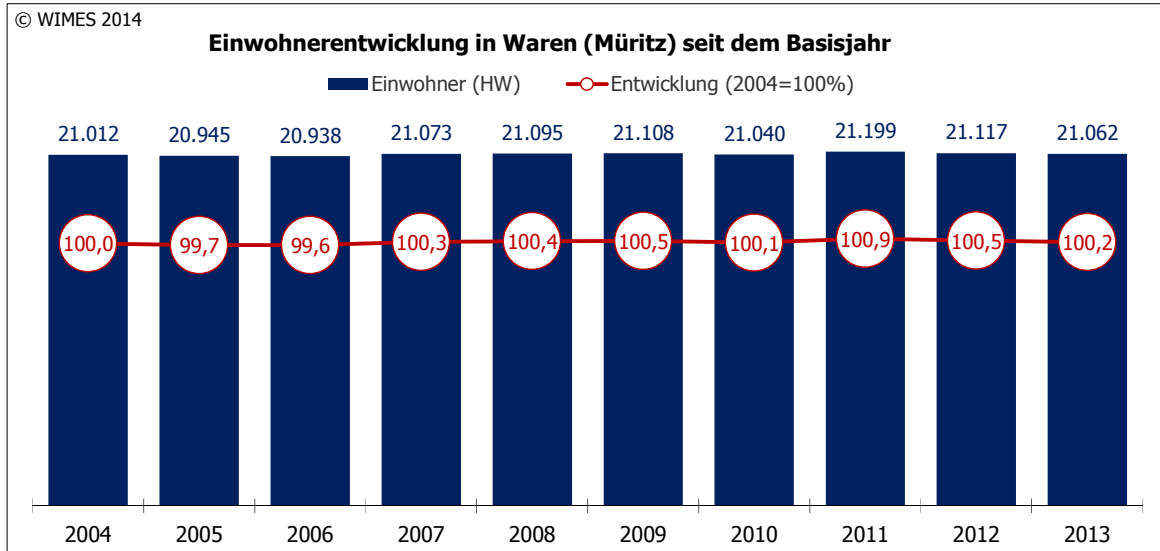
Das Ergebnis des Zensus zeigt aber auch, dass die stadteigene Statistik stets verlässlich und realistisch war. Zudem sind die Einwohnerdaten kleinräumig und zeitnahe verfügbar (Daten des Statistischen Amtes sind nur für die Gesamtstadt verfügbar und mit einem sehr hohen Zeitverzug).

Auf Stadteilebene betrachtet zeigt sich, dass in Waren Mitte und Waren Nord Einwohnergewinne eingetreten sind. In Waren Nord ist die Zahl der Einwohner im Zeitraum 2004 bis 2013 um 263 Personen angestiegen, von 1.416 Personen in 2004 auf 1.679 Personen in 2013. In Waren Mitte ist die Zahl der Einwohner von 2.795 Personen in 2004 auf 3.161 Personen in 2013 angestiegen (+366 Personen).

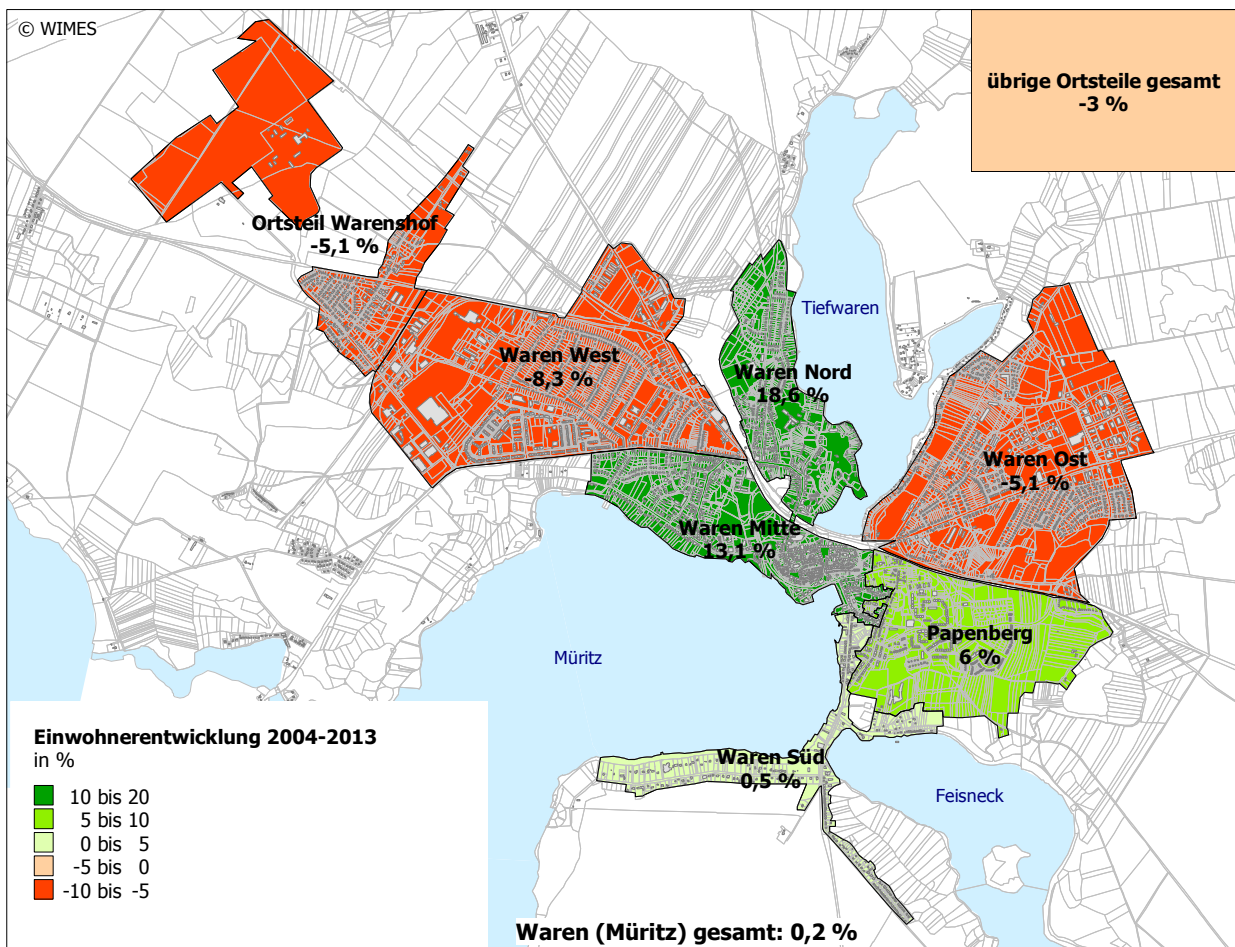
Diese Entwicklung korreliert mit dem Sanierungsfortschritt und Wohnungsneubau. Beide Gebiete gehören zu den bevorzugten Wohnstandorten der Stadt.

In Waren West sind demgegenüber Einwohnerverluste eingetreten. Im Jahr 2004 wohnten hier noch 7.078 Personen, in 2013 waren es nur noch 6.493 Personen (-585 Personen).

Abbildung 2: Einwohnerentwicklung im Zeitraum von 2004-2013



Karte 3: Einwonnergewinn bzw. Einwohnerverlust nach Gebieten



### Prognose der Bevölkerungsentwicklung

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

Bereits im Jahr 2010 wurden im Rahmen einer (Teil)ISEK-Fortschreibung die Prognosen aus dem Jahr 2002, deren Prognosezeitraum 2015 endete, fortgeschrieben. Prognosen über Zahl und Struktur der Bevölkerung sind Basisinformationen, um künftige Entwicklungen besser einschätzen, Engpässe voraussehen oder gar bestimmte prognostizierte Entwicklungen vermeiden zu können. Veränderungen im Altersaufbau und in der räumlichen Verteilung der Bevölkerung können zu Verschiebungen in der sozialen Infrastruktur, wie z.B. im Bedarf an Kindertagesstätten, Schulen, Senioren- und Pflegeheimen, führen.

Die Bevölkerungsprognose mit Startjahr 2009 wurde auf der Grundlage der statistischen Daten der Einwohnermeldestelle der Stadt Waren (Müritz) erstellt.

Die für die Stadt Waren (Müritz) relevante Prognose der Bevölkerungsentwicklung wurde entsprechend dem regional-realistischen Szenario gerechnet. Folgende Annahmen wurden dabei zugrunde gelegt:

- Im Rahmen dieses Szenarios fand zum einen die natürliche Bevölkerungsentwicklung in Abhängigkeit der Alters- und Geschlechtsgliederung der Bevölkerung Berücksichtigung und zum anderen die Wanderungsbewegungen nach Alter und Geschlecht, d. h. die Außenwanderungen über die Grenzen der Stadt Waren (Müritz). Grundlegend für die Prognoseberechnung waren dabei umfangreiche Auswertungen der Entwicklung der altersspezifischen Wanderungen nach Geschlecht. Ferner wurden spezifische Annahmen zum künftigen Verlauf der für die Bevölkerungsentwicklung relevanten Parameter getroffen.
- Berücksichtigung fanden zudem Annahmen zur wirtschaftlichen Entwicklung sowie Einflussfaktoren, wie Wohnungsneubau, die Sozialstruktur der Bevölkerung im Hinblick auf deren spezifische Auswirkungen auf das Wanderungsverhalten.

Nach dem regional-realistischen Szenario wurde in der Stadt Waren (Müritz) ein Einwohnerverlust von rund 15 % im Zeitraum von 2010 bis zum Jahr 2030 prognostiziert.

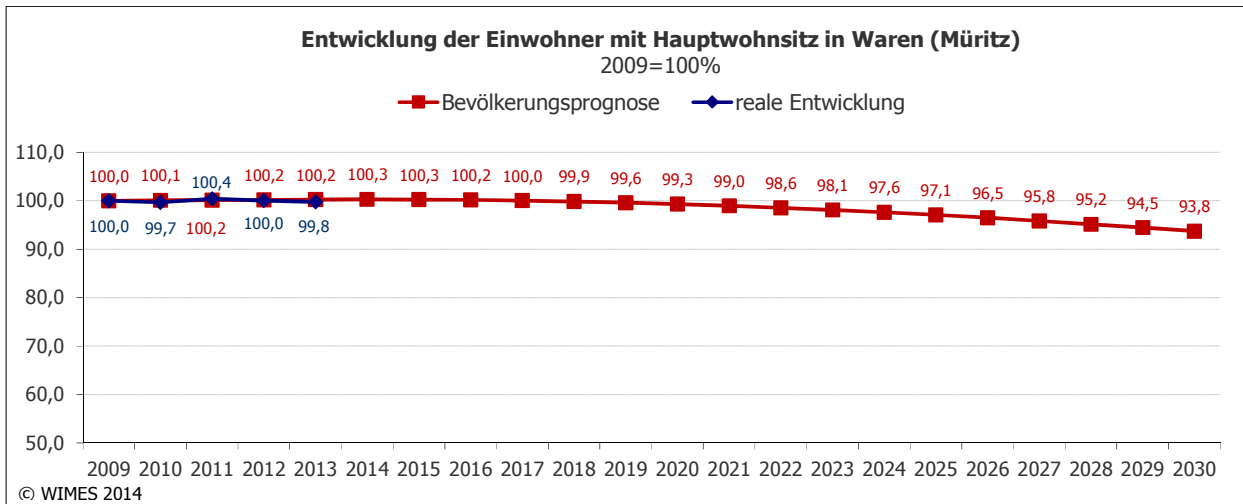
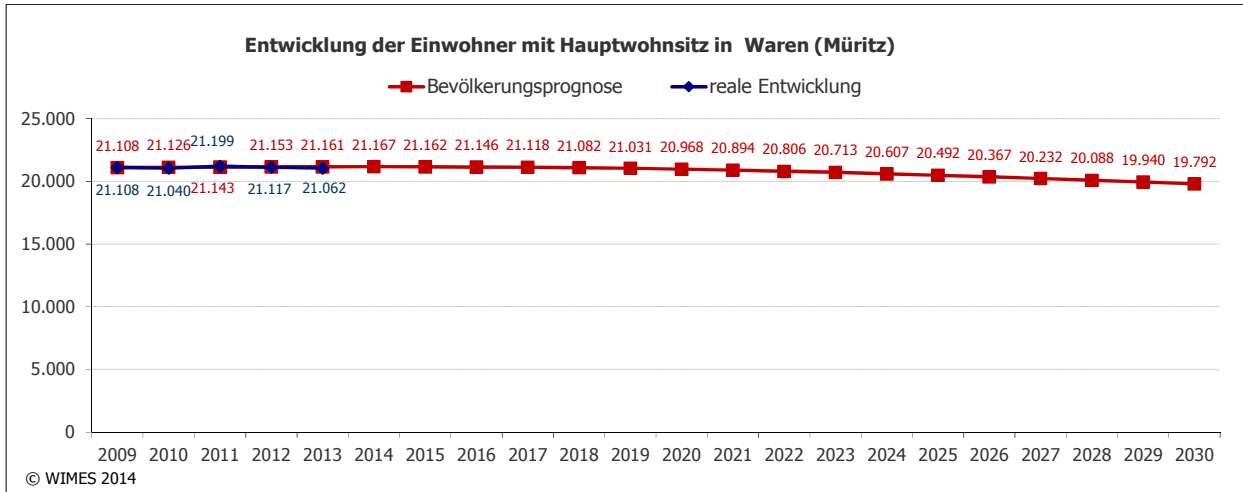
Die Prognosen sind seit dem Jahr 2011 Bestandteil des Monitoring Stadtentwicklung. Jährlich erfolgt ein Abgleich der Realentwicklung mit den Prognosewerten.

Folgende Abbildungen stellen der realen Einwohnerentwicklung den Verlauf der Bevölkerung laut dem regional-realistischen Szenario der Bevölkerungsprognose gegenüber. Dabei ist zu erkennen, dass die Realentwicklung im Jahr 2013 leicht unter dem Prognosewert lag. Die Differenz betrug 99 Personen. Dies entspricht einer Abweichung um lediglich 0,4 Prozentpunkte und damit wird die Gültigkeit der Prognose als wesentliche Planungsgrundlage bestätigt.

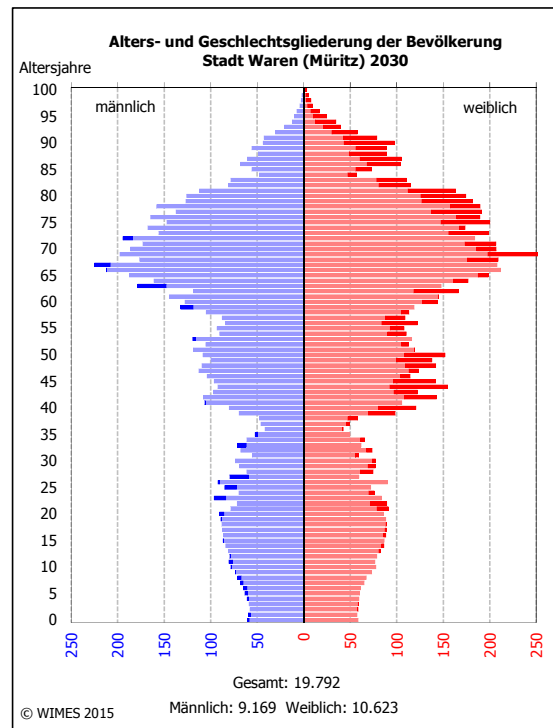
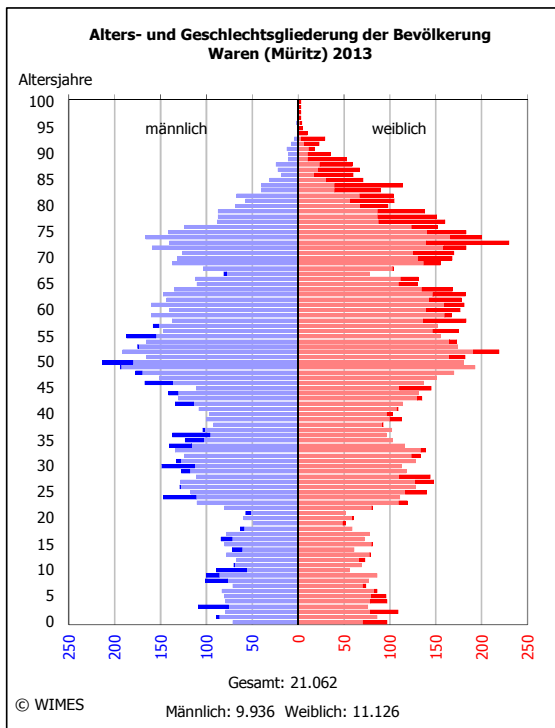
Für die künftige Bevölkerungsentwicklung wurde gegenüber dem Startjahr 2009 bis 2020 eine relativ stabile angenommen. Erst danach ist aufgrund der Zunahme der negativen Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung mit Einwohnerverlusten zurechnen, das heißt aufgrund sinkender Geburtenzahlen und steigender Sterbefälle wird die Einwohnerentwicklung sinken.

Für den gesamten Prognosezeitraum bis 2030 wurden positive Wanderungssalden unterstellt, diese schwächen die hohen Verluste durch die natürliche Einwohnerentwicklung ab, können sie aber nicht vollständig ausgleichen.

Abbildung 3: Abgleich Realentwicklung mit den Prognosewerten absolut und in %



Alterspyramide 2013 und 2030

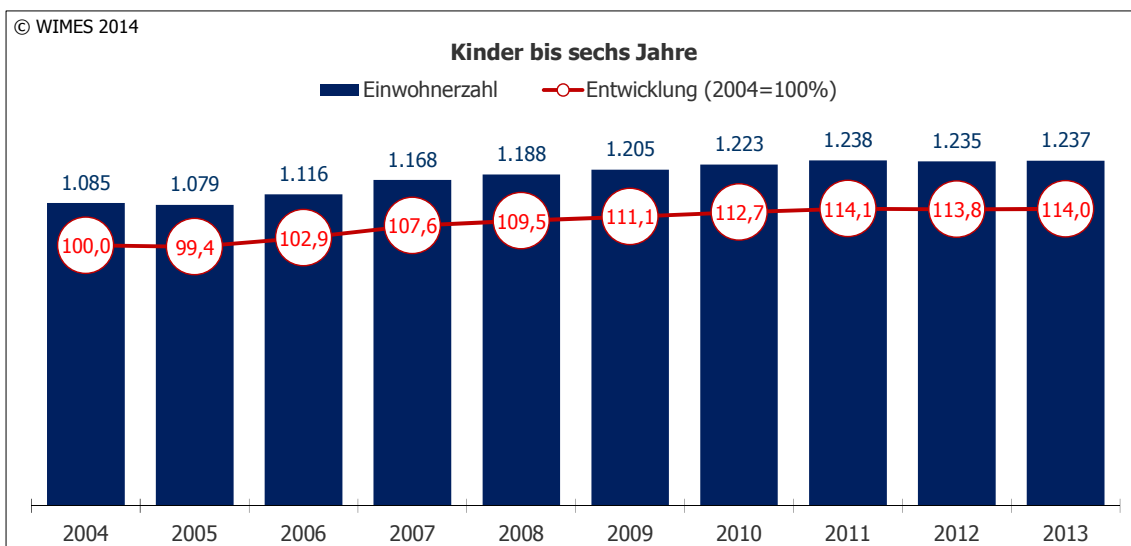


### 2.4.2 Einwohnerentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen

#### Kinder bis sechs Jahre

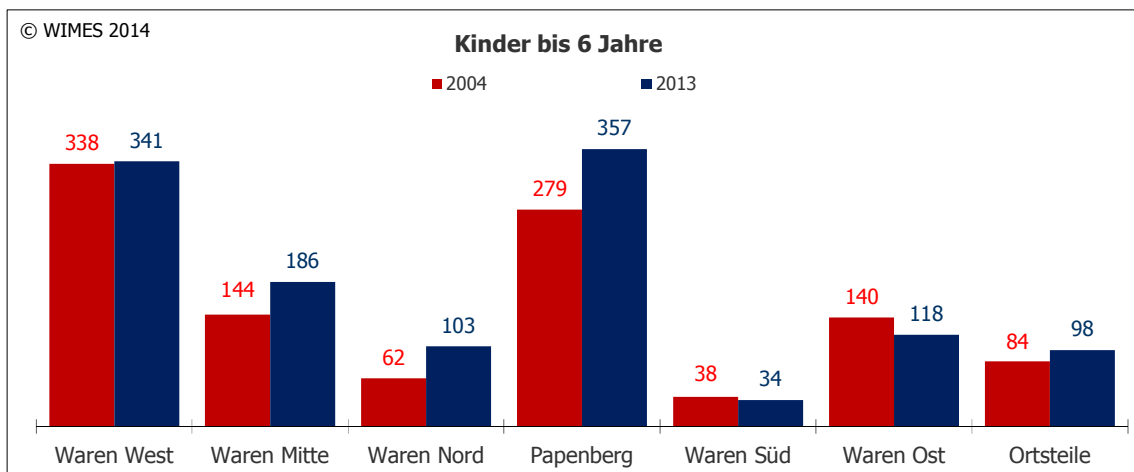
Die Zahl der Kinder bis sechs Jahre hat sich in der Gesamtstadt seit 2004 um 152 Kinder erhöht und der Anteil an der Bevölkerung stieg um 0,7 Prozentpunkte (von 5,2 % in 2004 auf 5,9 % in 2013).

**Abbildung 4:** Entwicklung der Zahl der Kinder bis sechs Jahre sowie Veränderung des Anteils an der Gesamtbevölkerung



Folgende Abbildung zeigt die Veränderung der Zahl der Kinder bis sechs Jahre nach Stadtteilen im Vergleich von 2004 zu 2013. Im Stadtteil Papenberg sind überdurchschnittlich viele Kinder im Zeitraum von 2004 bis 2013 geboren worden. Der Anteil der Kinder bis sechs Jahre an der Bevölkerung liegt hier bei 8,3 %.

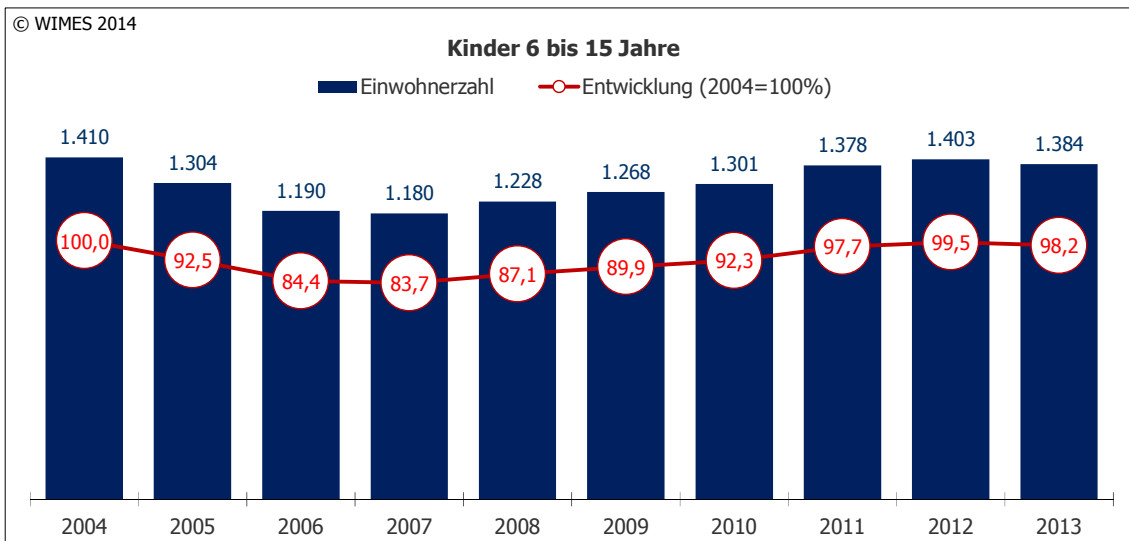
**Abbildung 5:** Zahl der Kinder bis sechs Jahre 2004 und 2013 im Vergleich



Schulkinder im Alter von über sechs bis 15 Jahren

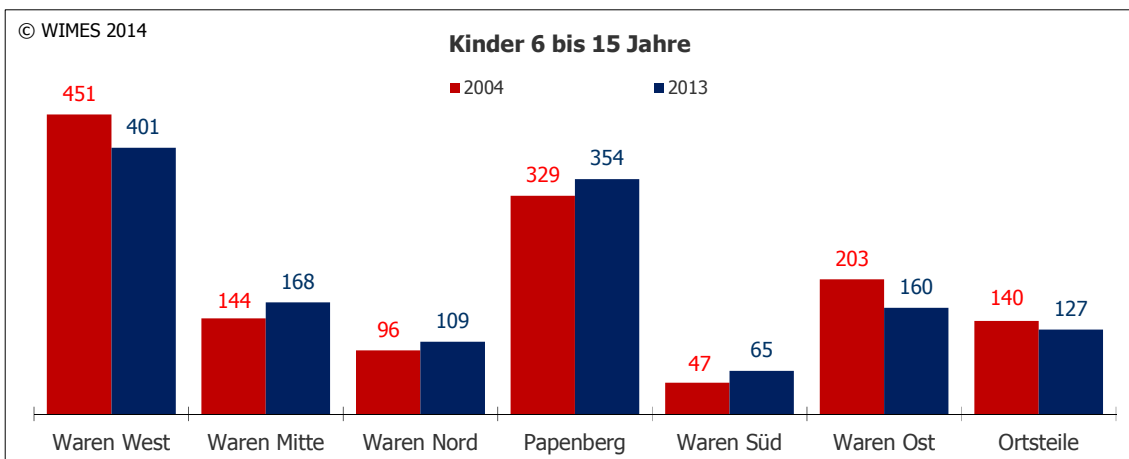
Die Zahl der Schulkinder weist im Zeitraum von 2004 bis 2007 in der Gesamtstadt einen Verlust von 230 Personen auf. Seit 2008 nehmen die Zahl sowie der Anteil an der Gesamtbevölkerung in dieser Altersgruppe, aufgrund des Anstiegs der Geburten seit dem Jahr 2000, wieder zu. Der Anteil an der Bevölkerung ist von 5,6 % im Jahr 2007 auf 6,6 % im Jahr 2013 angestiegen.

**Abbildung 6:** Entwicklung der Zahl der über 6-15jährigen Kinder sowie Veränderung des Anteils an der Gesamtbevölkerung



Folgende Abbildung zeigt die Veränderung der Zahl der Kinder von 6 bis 15 Jahren nach Stadtteilen im Vergleich von 2004 zu 2013. In den Stadtteilen Waren Mitte und Papenberg ist eine deutliche Zunahme der Zahl der Kinder in dieser Altersgruppe eingetreten. Im Stadtteil Papenberg ist der Anteil auch in dieser Altersgruppe im städtischen Vergleich am höchsten, hier lag der Anteil in 2013 bei 8,3 %.

**Abbildung 7:** Zahl der Kinder 6-15jährigen Kinder in 2004 und in 2013 im Vergleich

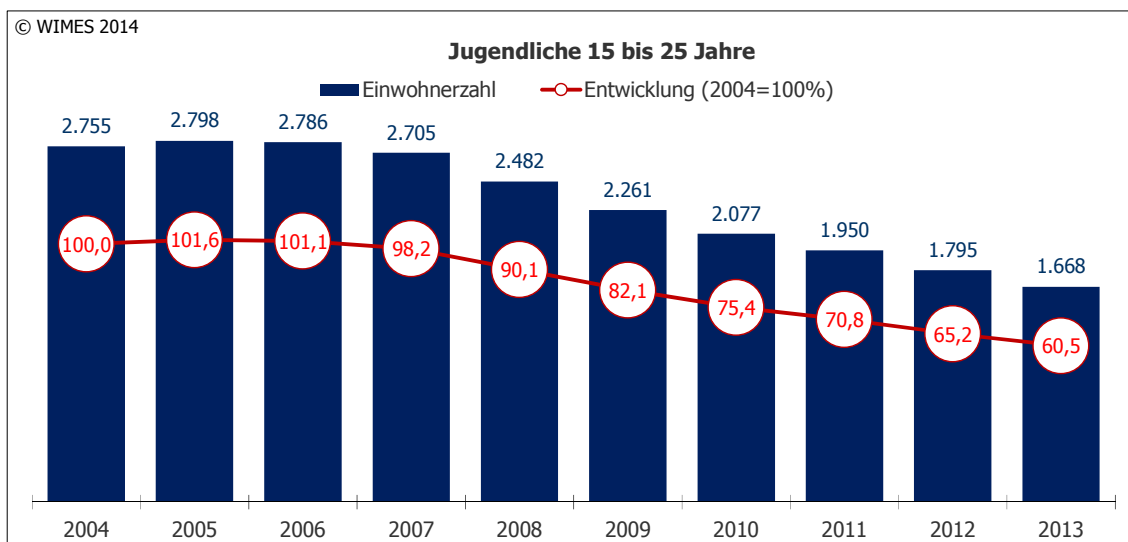


Jugendliche im Alter von 15 bis 25 Jahre

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 1990er Jahren ist die Einwohnerzahl aber demzufolge seit 2008 rückläufig.

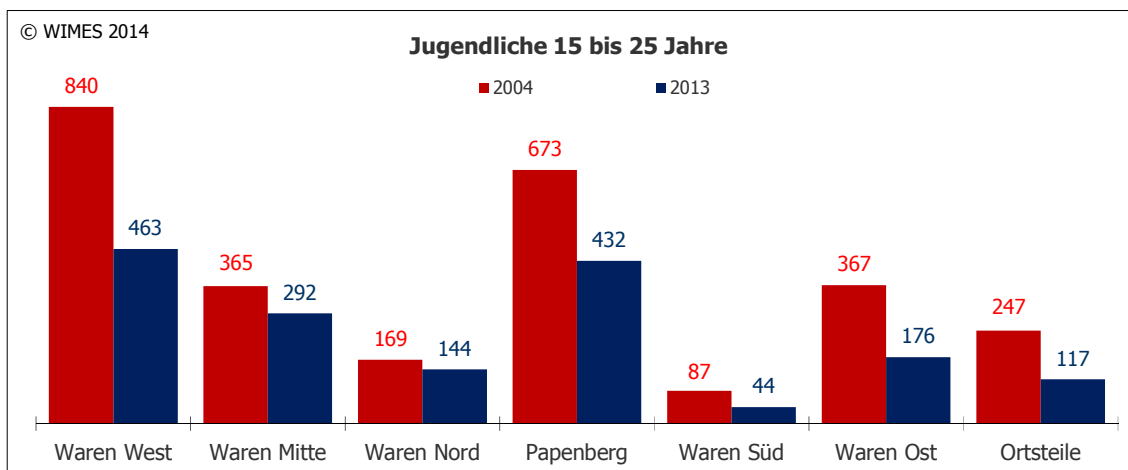
Der Anteil an der Bevölkerung ist von 13,3 % im Jahr 2004 auf 7,9 % im Jahr 2013 gesunken.

**Abbildung 8:** Entwicklung der Zahl der 15-25jährigen sowie Veränderung des Anteils an der Gesamtbevölkerung



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

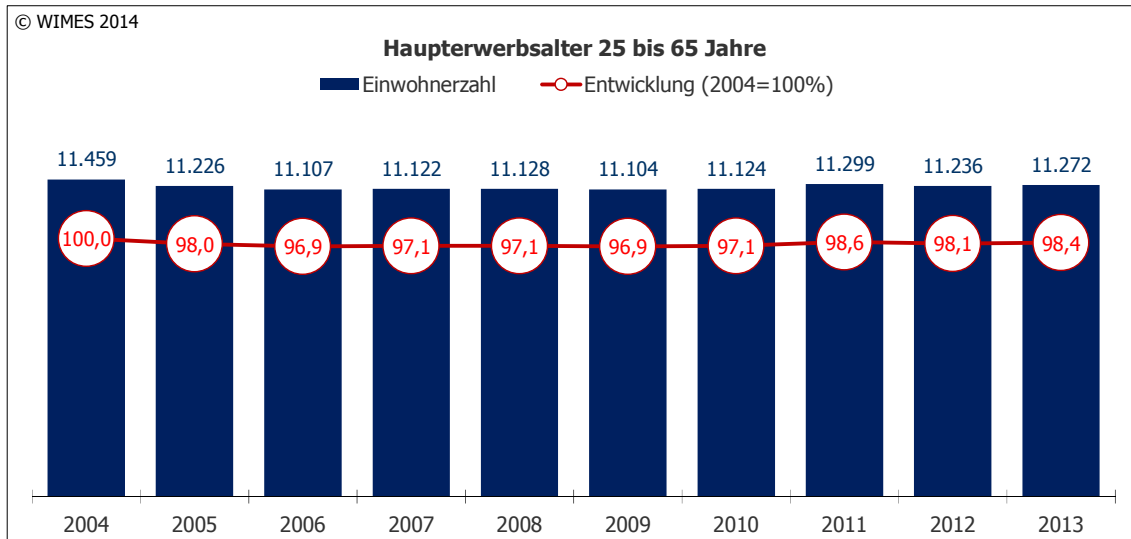
**Abbildung 9:** Zahl der 15-25jährigen in 2004 und in 2013 im Vergleich



Einwohner im Haupterwerbsalter von 25 bis 65 Jahre

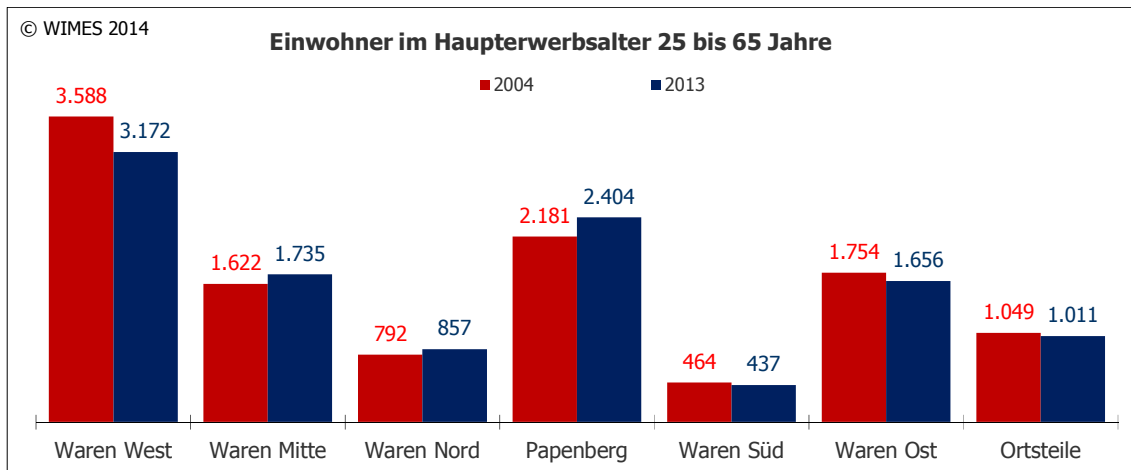
Die Entwicklung der Zahl der Einwohner im Haupterwerbsalter (25-65 Jahre) ist im Betrachtungszeitraum relativ stabil geblieben. Der Anteil an der Bevölkerung lag in 2013 bei 53,5 %.

**Abbildung 10:** Entwicklung der Einwohnerzahl im Haupterwerbsalter und Veränderung des Anteils an der Gesamtbevölkerung



Folgende Abbildung zeigt die Veränderung der Zahl der Einwohner im Haupterwerbsalter von 25 bis 65 Jahren nach Stadtteilen im Vergleich von 2004 zu 2013.

**Abbildung 11:** Zahl der 25-65jährigen in 2004 und in 2013 im Vergleich

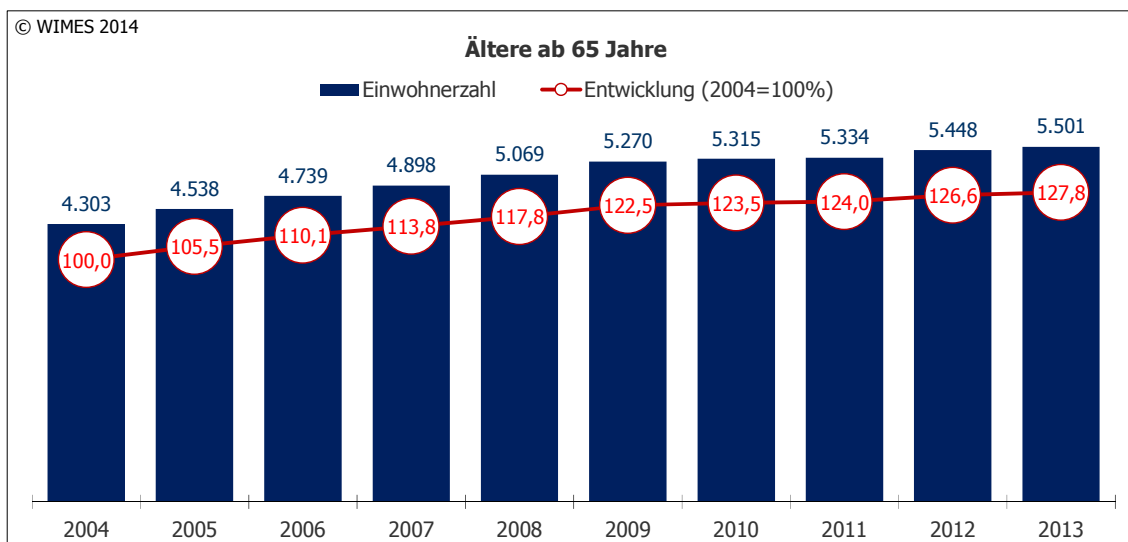




Einwohner im Alter ab 65 Jahre

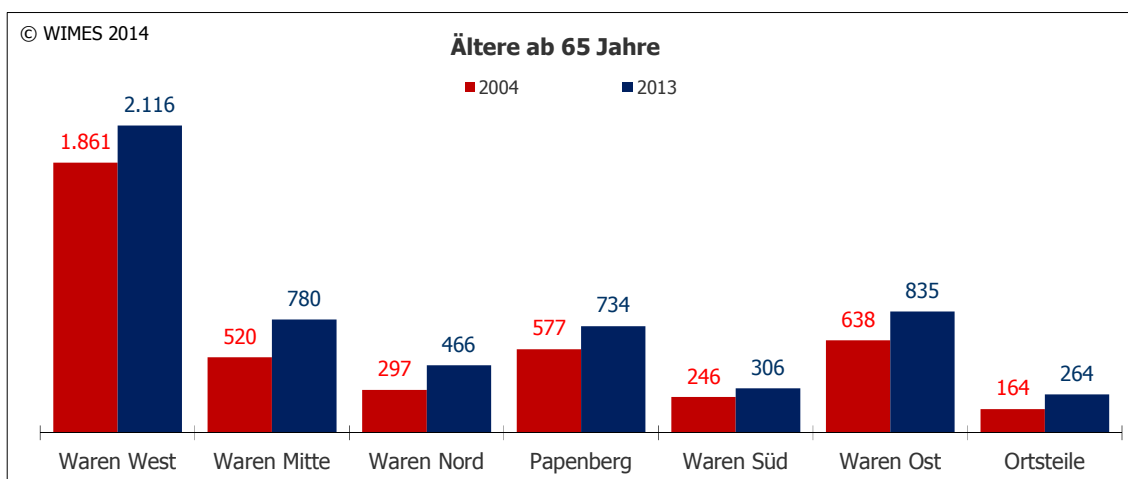
Die Zahl der Älteren ab 65 Jahre nahm im Zeitraum von 2004 bis 2013 stetig zu. Die Zahl erhöhte sich um 1.198 Personen. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung erhöhte sich von 21,0 % im Jahr 2004 auf 26,1 % im Jahr 2013.

**Abbildung 12:** Entwicklung der Einwohnerzahl im Seniorenalter und Veränderung des Anteils an der Gesamtbevölkerung



Folgende Abbildung zeigt die Veränderung der Zahl der Älteren ab 65 Jahre nach Stadtteilen im Vergleich von 2004 zu 2013. In allen Stadtteilen gab es einen Einwohnergewinn in dieser Altersgruppe im Zeitraum 2004 bis 2013.

**Abbildung 13:** Zahl Senioren in 2004 und 2013 im Vergleich



Die Analyse der Entwicklung der Einwohner nach ausgewählten Altersgruppen ist für die Korrelation mit Arbeitsmarktdaten, Wohnungsmarktdaten, wohnungswirtschaftlichen Prognosen und für die Ausstattung mit sozialer Infrastruktur notwendig. Weitere Auswertungen zur Einwohnerentwicklung und zur Prognose nach ausgewählten Altersgruppen, einschließlich dem Abgleich der realen Einwohnerentwicklung mit den Prognosewerten, enthält das Monitoring Stadtentwicklung für das Berichtsjahr 2013.

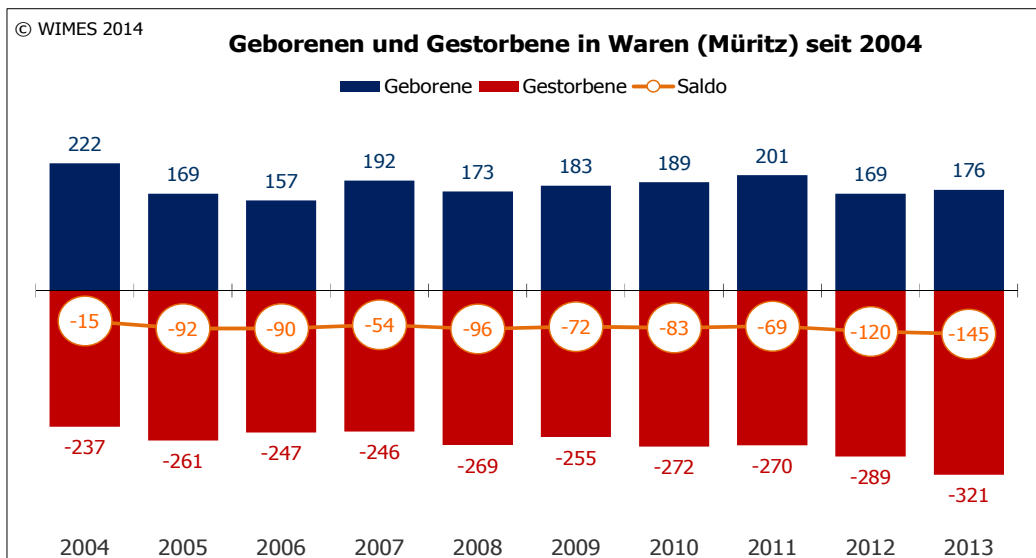
### 2.4.3 Gründe für die Veränderung der Einwohnerzahl

Die Einwohnerentwicklung wird zum einen durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung beeinflusst und zum anderen durch die Wanderungsbewegungen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ergibt sich aus dem Saldo der Geburten- und Sterberaten. Die wanderungsbedingte Migration gibt den Saldo aus Zu- und Wegzug wieder.

#### Natürliche Bevölkerungsentwicklung

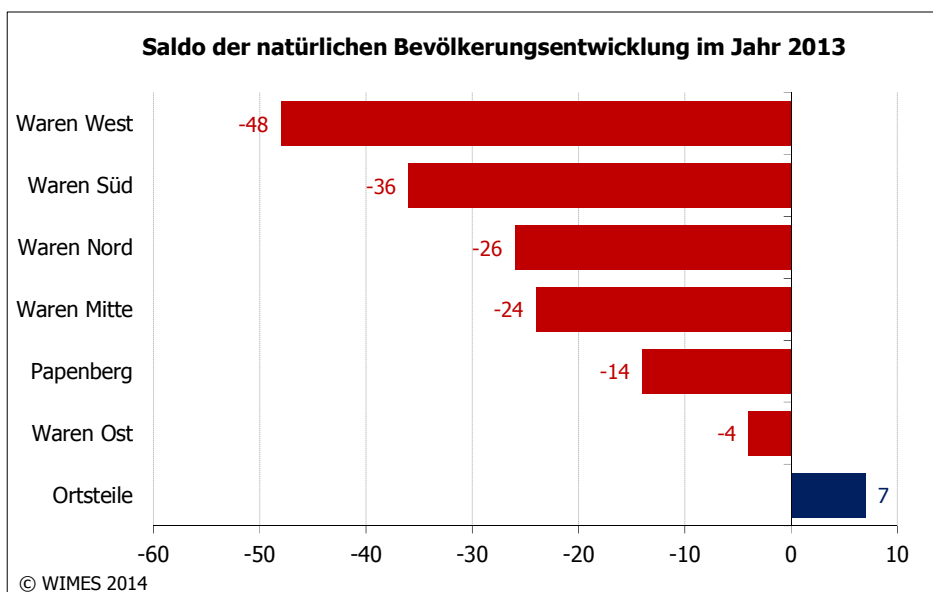
Im gesamten Betrachtungszeitraum lag die Zahl der Sterbefälle über der der Geburten. Im Jahr 2013 standen 321 Sterbefällen 176 Geburten gegenüber, das entspricht einem Negativsaldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung von 145 Personen. Dies ist der höchste Verlust im Betrachtungszeitraum seit 2004. Künftig wird die natürliche Bevölkerungsentwicklung, aufgrund des steigenden Anteils der Älteren, mehr Einfluss auf den Migrationssaldo gesamt nehmen.

Abbildung 14: Natürliche Bevölkerungsentwicklung



Auf Stadtteilebene konnten im Jahr 2013 nur die Ortsteile einen leichten positiven Saldo verzeichnen. Der höchste Verlust ergab sich in Waren West mit -48 Personen.

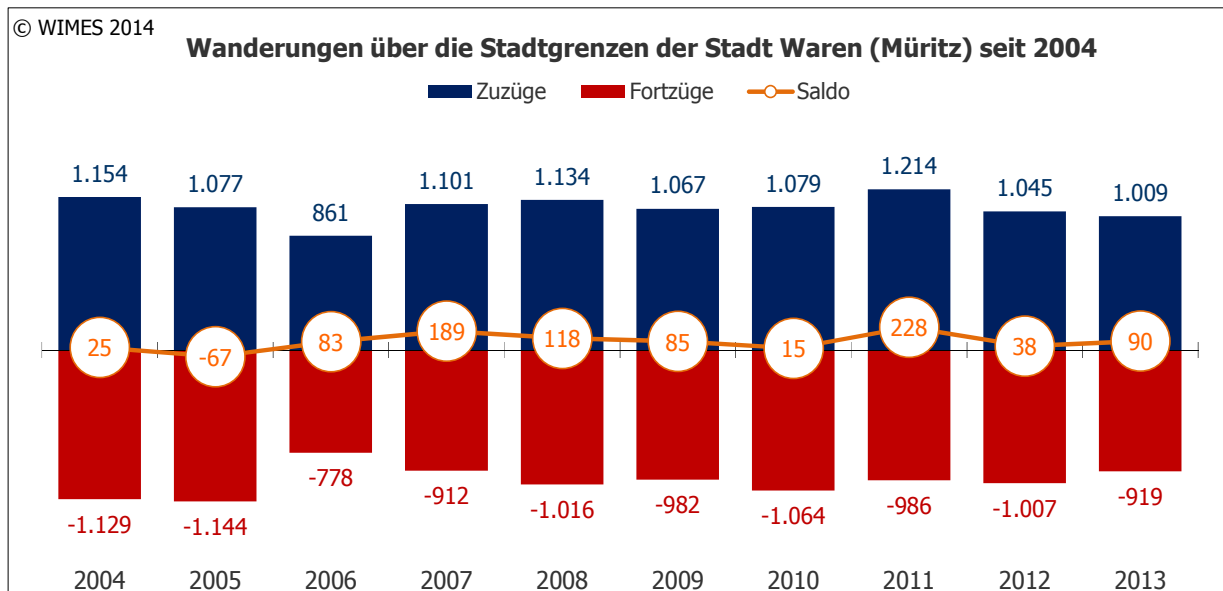
Abbildung 15: Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung im Jahr 2013 im Vergleich der Stadtteile



### Wanderungen

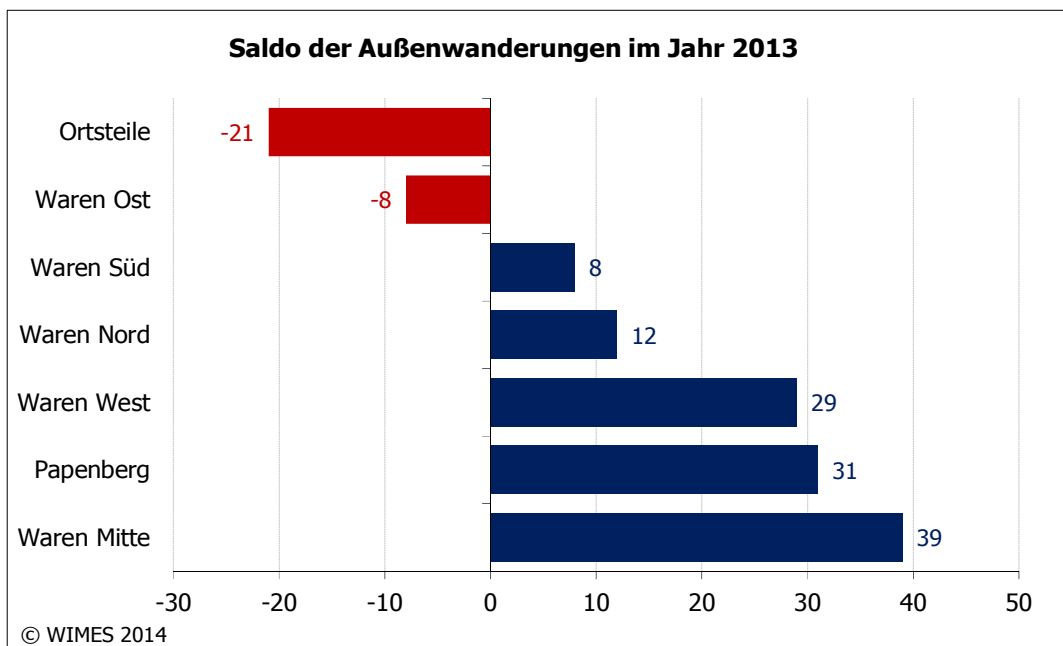
Die Betrachtung der Wanderungen über die Stadtgrenzen hinaus zeigt, dass, mit Ausnahme des Jahres 2005, im gesamten Betrachtungszeitraum Wanderungsgewinne kennzeichnend waren. Der höchste Gewinn ergab sich im Jahr 2011 mit +228 Personen. Im Jahr 2013 lag der Gewinn bei 90 Personen. Den 1.009 Zuzügen standen 919 Fortzüge gegenüber.

Abbildung 16: Wanderungsbewegung im Zeitraum seit 2004 bis 2013



Auf Ebene der Stadtteile sind im Jahr 2013 Wanderungsverluste in den Ortsteilen und in Waren Ost zu verzeichnen. Die übrigen Stadtteile konnten positive Salden erzielen.

Abbildung 17: Wanderungssalden (über die Stadtgrenze) in 2013 im Vergleich der Stadtteile



### Innerstädtische Umzüge

Das innerstädtische Umzugsgeschehen ist für gesamtstädtische Entwicklungsprozesse sehr wichtig. Die Umzüge zwischen den Stadtteilen geben nicht nur Auskunft über deren Attraktivität, sondern auch über die Zusammensetzung der Bewohnerschaft nach ihrer Sozialstruktur.

Im Jahr 2013 sind z.B. aus Waren West 175 Personen in andere Stadtteile gezogen und 157 Personen sind aus anderen Stadtteilen nach Waren West gezogen. Das entspricht einem negativen Saldo der innerstädtischen Umzüge von 18 Personen. Beachtenswert ist die hohe Zahl derjenigen, die innerhalb des Stadtteils Waren West im Jahr 2013 umgezogen ist (186 Personen).

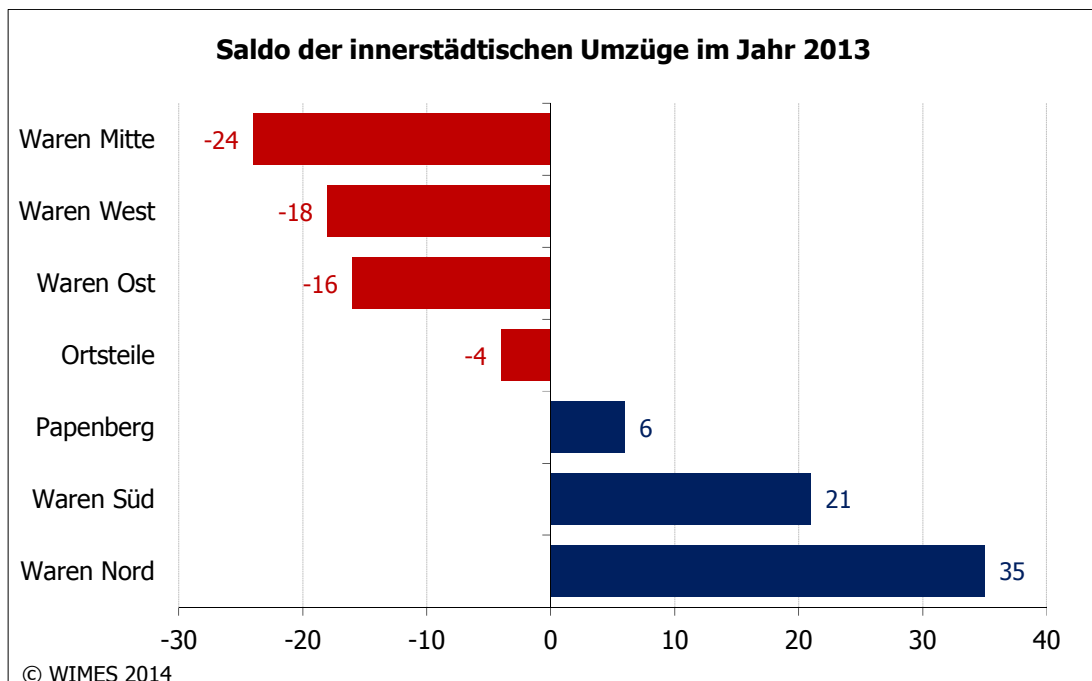
**Tabelle 3:** Innerstädtische Umzüge im Jahr 2013

von Stadtteil	nach Stadtteil							Fortzüge gesamt
	Waren West	Waren Mitte	Waren Nord	Papenberg	Waren Süd	Waren Ost	Ortsteile	
Waren West	186	41	44	46	11	16	17	<b>175</b>
Waren Mitte	50	64	35	35	14	20	10	<b>164</b>
Waren Nord	28	24	28	22	9	5		<b>88</b>
Papenberg	38	39	25	137	5	9	10	<b>126</b>
Waren Süd	5	5	6	7	5	4		<b>27</b>
Waren Ost	23	14	6	18	8	34	11	<b>80</b>
Ortsteile	13	17	7	4	1	10	9	<b>52</b>
<b>Zuzüge gesamt</b>	<b>157</b>	<b>140</b>	<b>123</b>	<b>132</b>	<b>48</b>	<b>64</b>	<b>48</b>	

=Umzüge innerhalb des Stadtteils

Im Stadtteil Waren Mitte ist im Jahr 2013 mit -24 Personen der höchste innerstädtische Negativsaldo im Vergleich der Stadtteile eingetreten, in Waren Nord der höchste Positivsaldo.

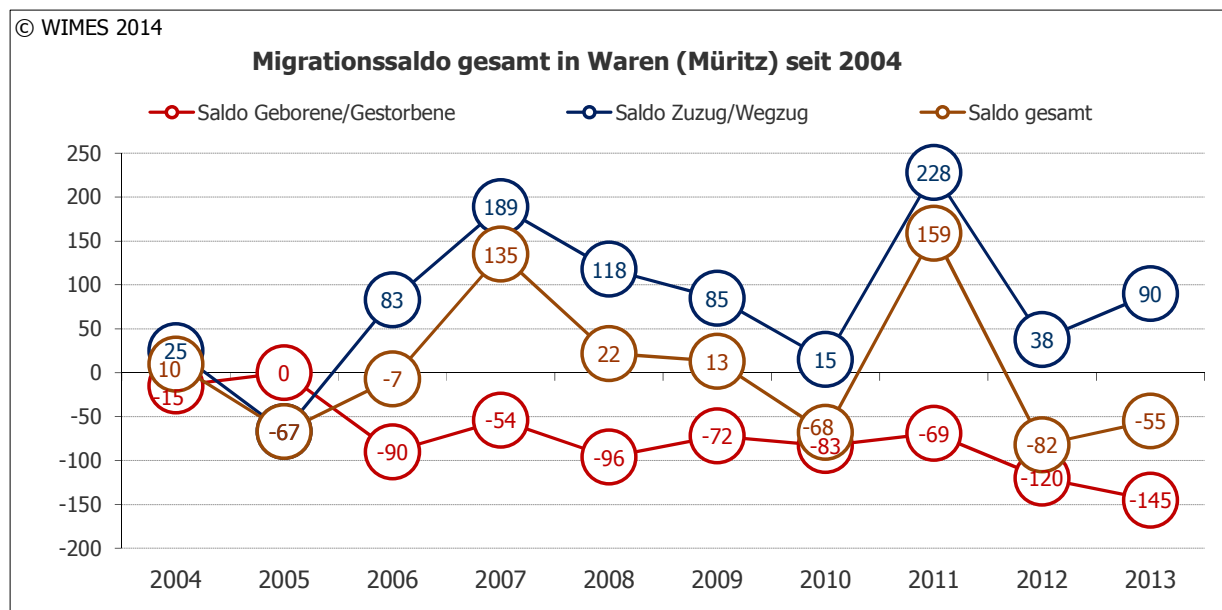
**Abbildung 18:** Umzugssaldo im Vergleich der Stadtteile im Jahr 2013



### Migrationssaldo gesamt

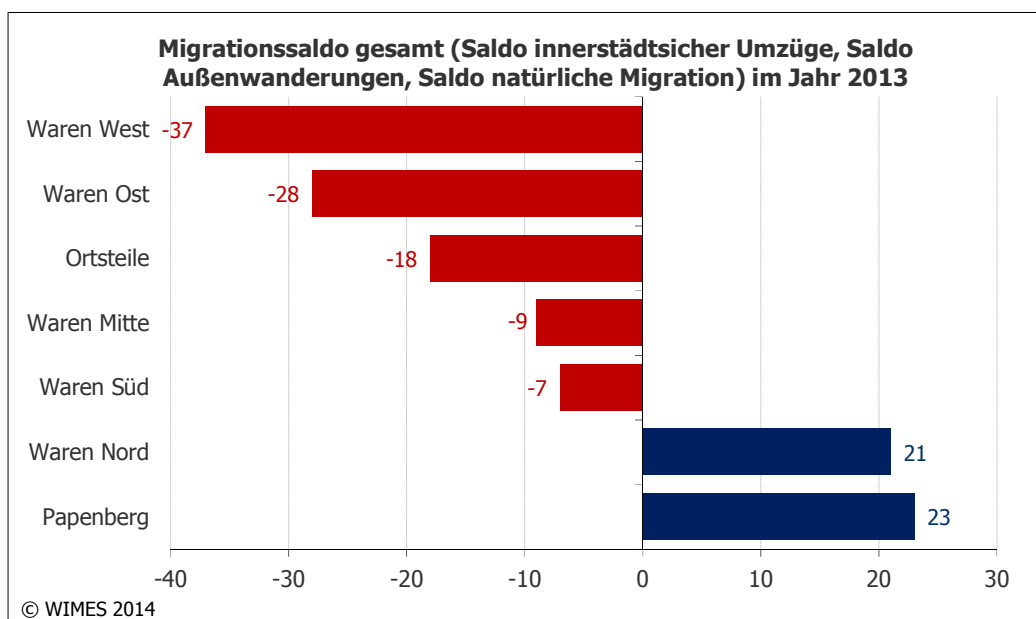
Der Migrationssaldo gesamt ergibt sich aus dem Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geborene:Gestorbene) und dem Wanderungssaldo (Zuzüge:Fortzüge). Im Jahr 2004 lag der Migrationssaldo gesamt bei +10 Personen. Der Wanderungsgewinn von 25 Personen wurde damals durch den Negativsaldo der natürlichen Migration von -15 Personen abgeschwächt. Im Jahr 2013 lag der Gesamtsaldo bei -55 Personen. Dieser Verlust ist einzig auf den negativen Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung von -145 Personen zurückzuführen. Der positive Wanderungssaldo von 90 Personen schwächte den Einwohnerverlust entsprechend ab.

Abbildung 19: Migrationssaldo gesamt 2004 bis 2013 absolut (in Personen)



Auf positive Gesamtmigrationsalden können in 2013 die Stadtteile Waren Nord und Papenberg verweisen. Den höchsten Einwohnerverlust hatte Waren West mit -37 Personen.

Abbildung 20: Migrationssaldo gesamt in 2013 absolut (in Personen) im Vergleich der Stadtteile



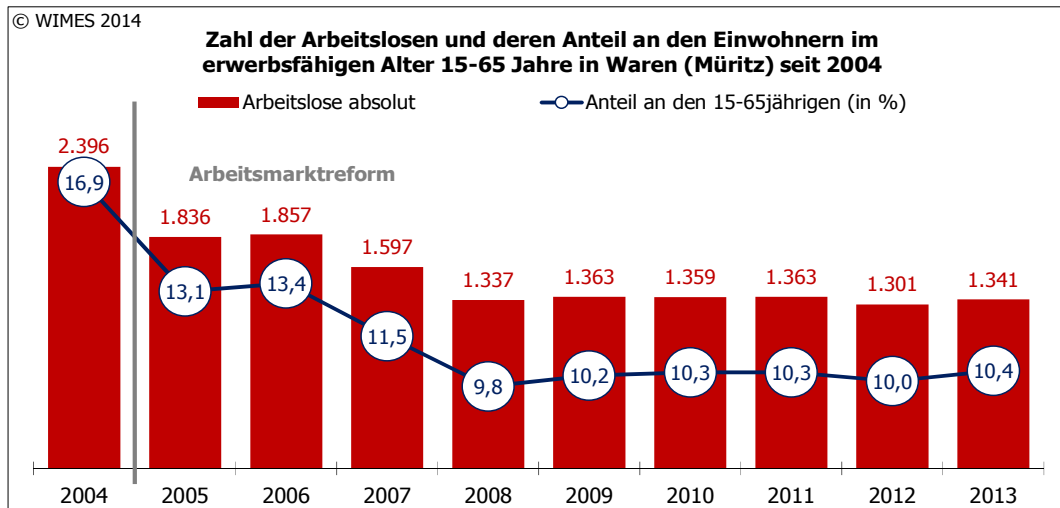
## 2.5 Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung

### 2.5.1 Arbeitslosigkeit, Erwerbstätigkeit und Pendlerverflechtungen

#### Entwicklung der Arbeitslosigkeit

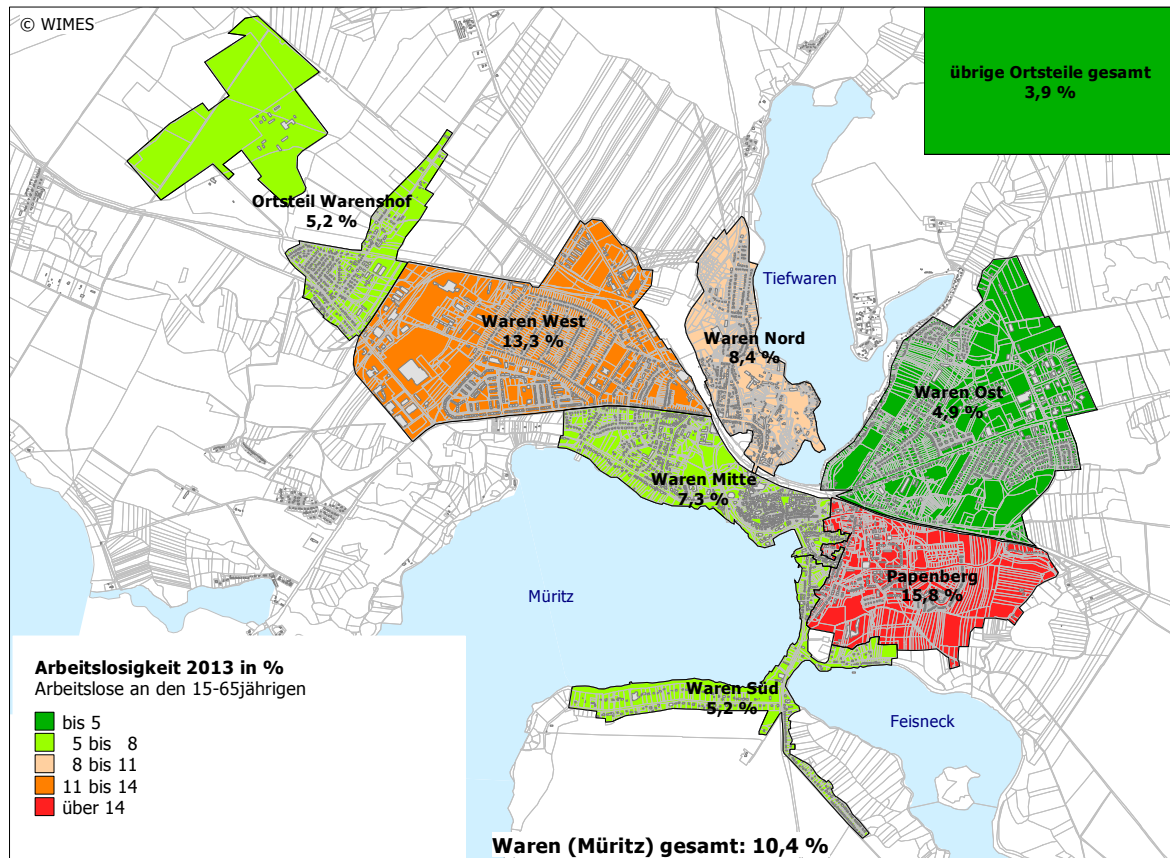
Am 31.12.2013 gab es 1.341 Arbeitslose, das entspricht einem Anteil von 10,4 % gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren. Gegenüber 2004 hat sich der Arbeitslosenanteil um 6,5 Prozentpunkte verringert, die Zahl der Arbeitslosen sank um 1.055 Personen.

Abbildung 21: Entwicklung der Arbeitslosigkeit



Die höchste Arbeitslosenquote mit 18,5 %, gemessen an den 15-65jährigen, im Vergleich der Stadtteile erreicht Papenberg, gefolgt von Waren West mit 13,3 % im Jahr 2013.

Karte 4: Anteil der Arbeitslosen (gemessen an der 15-65jährigen) in 2013 im Vergleich der Stadtteile



Von den 1.341 Arbeitslosen im Jahr 2013 in Waren (Müritz) erhielten rund zwei Drittel Leistungen nach dem SGB II, also das sog. Hartz IV. Überdurchschnittlich hoch sind die Anteile in den Stadtteilen Waren West und Papenberg. In den Ortsteilen ist demgegenüber der Anteil der Hartz IV-Empfänger, gemessen an allen Arbeitslosen, sehr gering.

**Tabelle 1:** Arbeitslose nach SGB II und SGB III im Jahr 2013

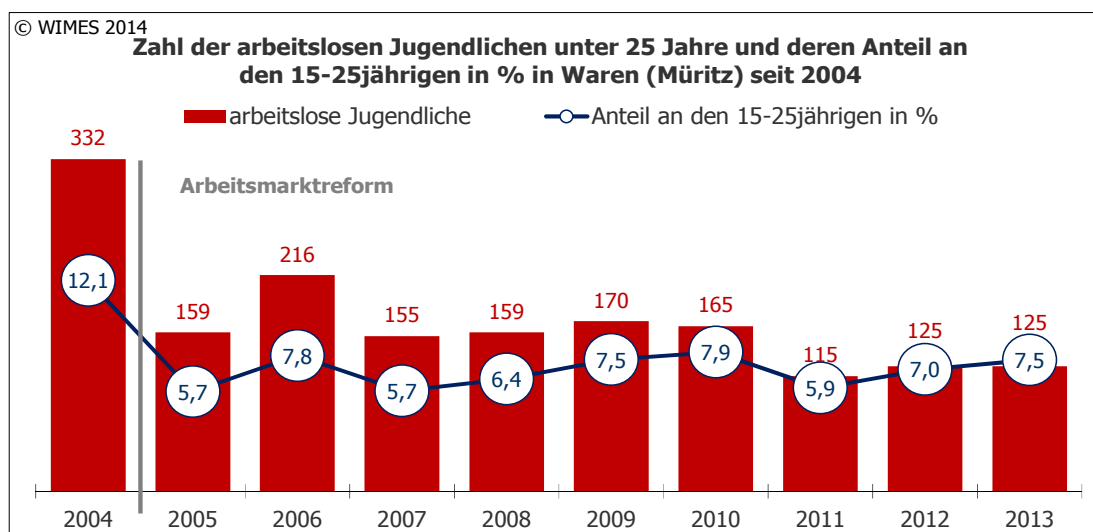
Stadtteil	Arbeitslose 2013 gesamt	SGB II		SGB III	
		absolut	in % an gesamt	absolut	in % an gesamt
Waren West	482	353	73,2	129	26,8
Waren Mitte	147	70	47,6	77	52,4
Waren Nord	84	55	65,5	29	34,5
Papenberg	448	334	74,6	114	25,4
Waren Süd	25	12	48,0	13	52,0
Waren Ost	89	36	40,4	53	59,6
Ortsteile	51	11	21,6	40	78,4
<b>Waren gesamt</b>	<b>1.341</b>	<b>886</b>	<b>66,1</b>	<b>455</b>	<b>33,9</b>
ohne Zuordnung	15	15			

Von allen Arbeitslosen im Jahr 2013 waren 671 Frauen und 670 Männer arbeitslos. Gemessen an der Altersgruppe der 15-65jährigen Frauen bzw. Männer lag der Anteil der arbeitslosen Frauen bei 10,3 % und der der Männer bei 10,5 %.

Im Jahr 2013 gab es in Waren (Müritz) 125 Arbeitslose unter 25 Jahre, das sind 9,3 % aller Arbeitslosen. Gemessen an den Einwohnern von 15 bis 25 Jahren lag die Jugendarbeitslosigkeit in Waren (Müritz) bei 7,5 %. Der deutliche Rückgang der Zahl der jugendlichen Arbeitslosen im Zeitraum 2004 bis 2013 ist vor dem Hintergrund der Arbeitsmarktreform und vor allem auch der rückläufigen Tendenz der Altersgruppe der Jugendlichen zu sehen.

Zu berücksichtigen ist hierbei aber auch, wenn Jugendliche aufgrund schlechter oder fehlender Schulabschlüsse nicht berufsausbildungsfähig sind und berufsfördernde Maßnahmen ohne Erfolg bleiben, zählen diese Jugendlichen zu den „Nichtberufsfähigen“ und erhalten anderen soziale Leistungen, zählen aber nicht zu den Arbeitslosen.

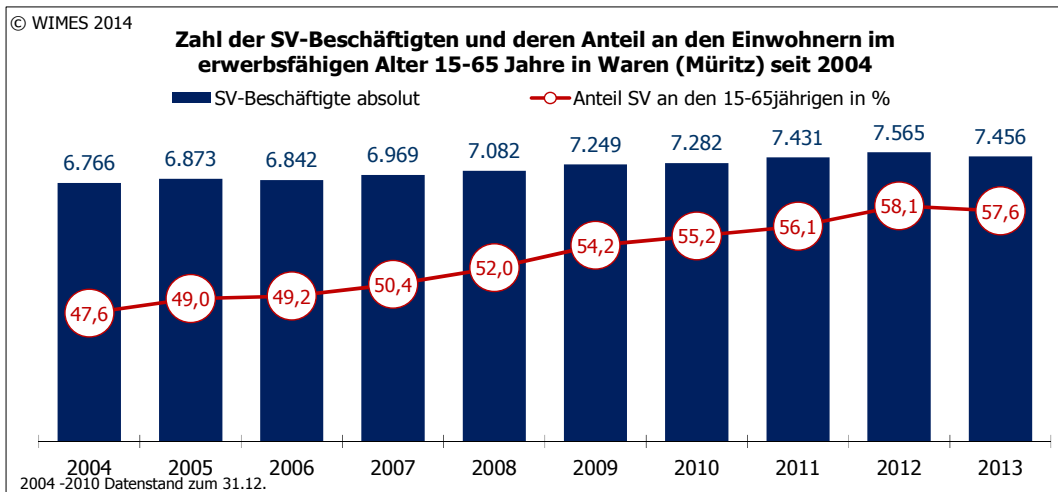
**Abbildung 22:** Arbeitslose unter 25 Jahre



### Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnort in Waren (Müritz)

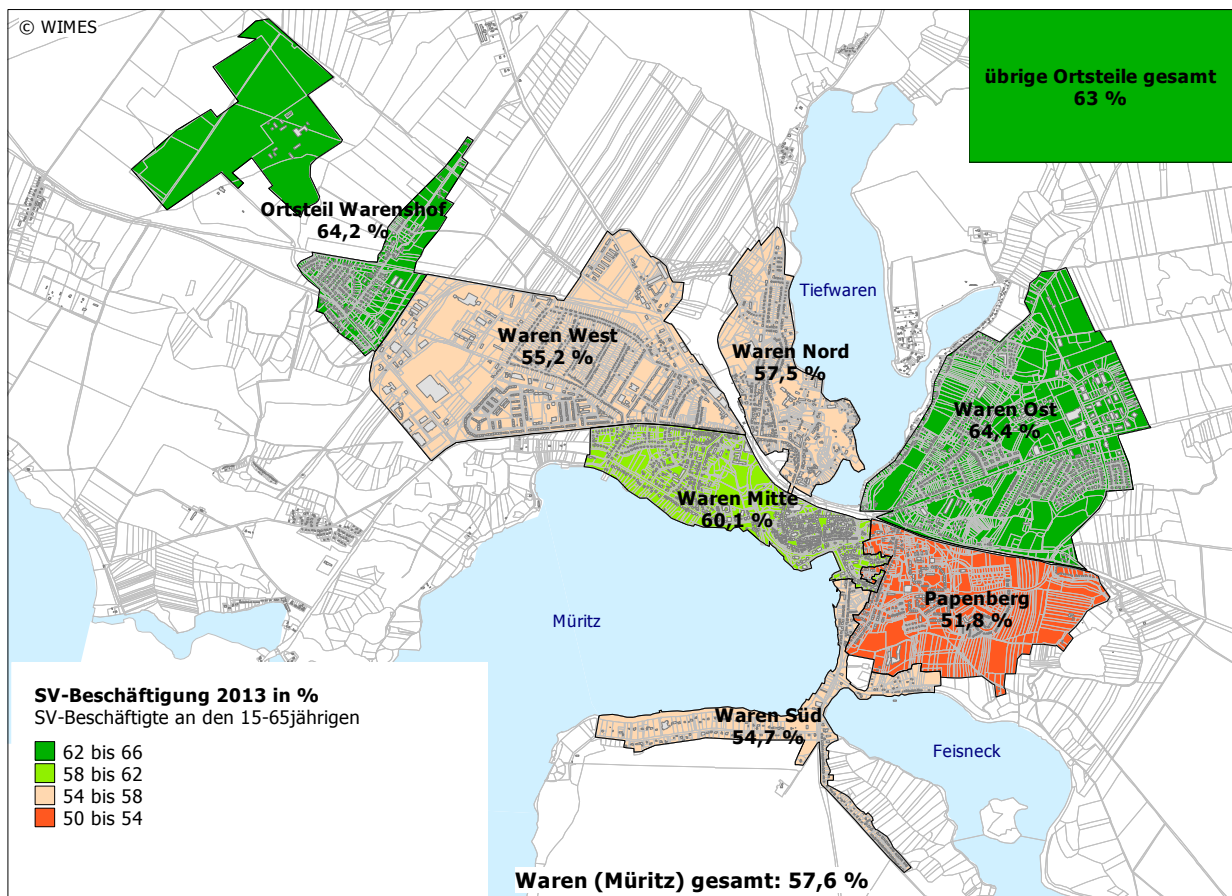
In 2013 waren 7.456 Personen SV-Beschäftigte mit Wohnort Waren (Müritz), das entspricht einem Anteil von 57,6 % an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15-65 Jahre). Damit liegt der Anteil um 10 Prozentpunkte über dem Wert des Jahres 2004. Die Zahl der SV-Beschäftigten hat sich gegenüber 2004 um 690 Personen erhöht. Erstmals im Betrachtungszeitraum ist gegenüber dem Vorjahr ein leichter Rückgang der SV-Beschäftigung eingetreten.

Abbildung 23: Entwicklung der SV-Beschäftigung seit 2004



Die höchste SV-Beschäftigtenquote im innerstädtischen Vergleich erreicht Waren Ost mit 64,4 %, auf die niedrigste Quote mit 51,8 % verweist der Stadtteil Papenberg (gemessen an den 15-65jährigen).

Karte 5: Anteil der SV-Beschäftigten in 2013 im Vergleich der Stadtteile

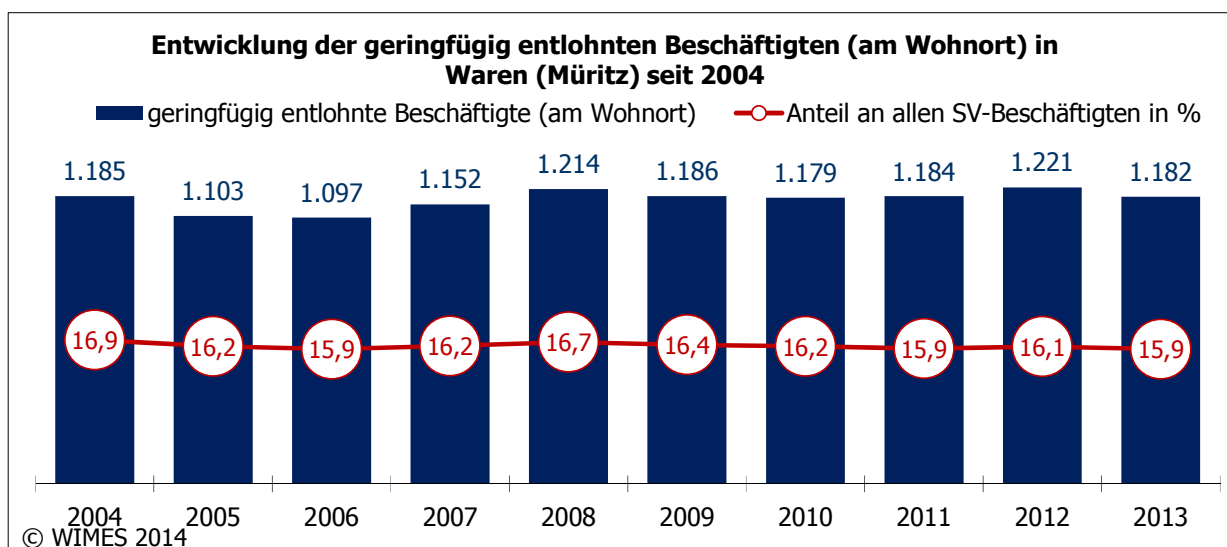




Im Vergleich der Geschlechter ergab sich bei den SV-Beschäftigten am Wohnort im Jahr 2013 eine höhere Beschäftigungsquote bei den Frauen. Gemessen am erwerbsfähigen Alter 15 bis 65 Jahre waren 56,2 % der Männer SV-Beschäftigte und 59,0 % der Frauen.

Im Jahr 2013 gab es in Waren (Müritz) 1.182 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 15,9 %. In der größten Stadt unseres Bundeslandes, der Hansestadt Rostock, lag der Wert bei 19,4 % und der Hansestadt Anklam sogar bei 23,0 %.

Abbildung 24: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Wohnort) seit 2004



Die Zahl der insgesamt 1.182 geringfügig entlohnten Beschäftigten in 2013 setzte sich zusammen aus 798 ausschließlich geringfügig Beschäftigten (67,5 %), d. h. als Hauptbeschäftigung. Hinzu kamen 384 geringfügig Beschäftigte im Nebenjob (32,5 %). In beiden Fällen bedeutet das, dass diese Personen für ihren Lebensunterhalt zusätzlich soziale Leistungen beziehen müssen.

Im Jahr 2013 lag die Zahl der Erwerbstätigen in Waren (Müritz) insgesamt bei 10.186 Personen. Erwerbstätige sind alle Personen, die unabhängig von der Dauer ihrer Arbeitszeit einer oder mehreren Erwerbstätigkeiten nachgehen. Zu den Erwerbstätigen gehören die Selbstständigen, mithelfende Familienangehörige, freiberuflich Tätige, Beamte sowie die Soldaten (einschl. Wehr- und Zivildienstleistende). Die Erwerbstätigenberechnung beruht auf Daten des Mikrozensus.

Die Zahl der 10.186 Erwerbstätigen in der Stadt Waren (Müritz) im Jahr 2013 setzt sich zusammen aus den SV-Beschäftigten am Wohnort und den Selbstständigen, freiberuflich Tätigen, Beamten etc.. Von allen Erwerbstätigen waren in 2013 insgesamt 7.456 Personen SV-beschäftigt (73,2 %) und 2.730 Personen waren Selbstständige, Freiberufler, Beamte etc. (26,8 %).

Wird die Zahl der Erwerbstätigen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren gemessen, ergibt sich die Erwerbstätigenquote. Diese lag in 2013 bei 78,2 % und setzt sich zusammen aus der SV-Beschäftigtenquote von 57,6 % und der Quote der Selbstständigen, Freiberufler etc. von 21,1 %. Weitere 10,4 % der 15-65jährigen Einwohner in Waren (Müritz) waren 2013 arbeitslos. Die verbleibenden 10,9 % der Einwohner im Alter von 15 bis 65 Jahren sind Studenten, Schüler, Hausfrauen, Vorruheständler etc..

**Tabelle 2:** Verteilung der Einwohner im Alter von 15 bis 65 Jahre in 2013

	<b>absolut</b>	<b>Anteil an den 15-65jährigen in %</b>
<b>Einwohner im erwerbsfähigen Alter 15-65 Jahre</b>	<b>12.940</b>	<b>100,0</b>
davon: SV-Beschäftigte (Wohnort)	7.456	57,6
Selbständige, Beamte etc.	2.730	21,1
Arbeitslose	1.341	10,4
Studenten, Auszubildende, Schüler etc.*	1.413	10,9

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

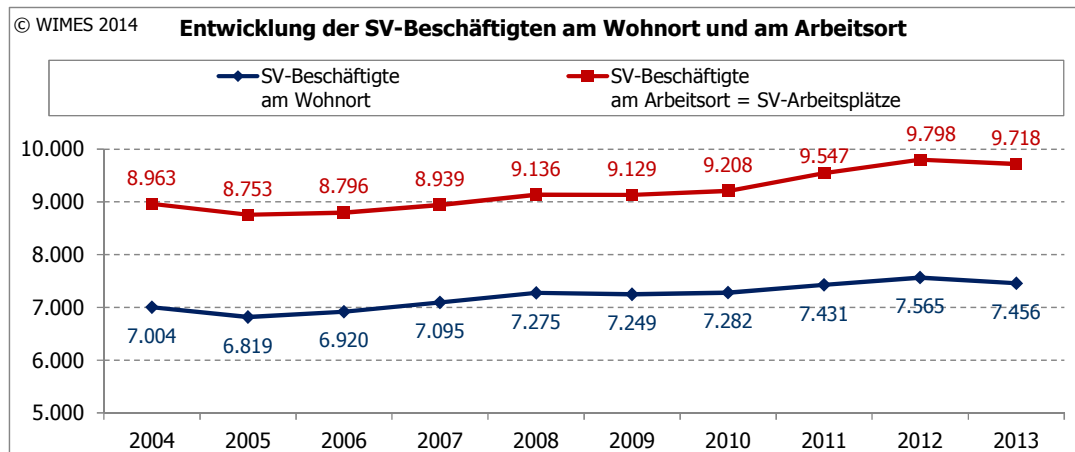
### SV-Beschäftigte mit Arbeitsort (SV-Arbeitsplätze) und Pendlerverflechtungen

#### Sozialversicherungspflichtige 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. In letzterem Fall handelt es sich um Einpendler. SV-Beschäftigte mit Wohnort Waren (Müritz), die außerhalb ihres Wohnortes arbeiten sind Auspendler. Unter Pendlern versteht man somit SV-Beschäftigte, deren Arbeitsort nicht die Gemeinde ihres Hauptwohnsitzes ist. Nur wenn Wohn- und Arbeitsort gleich sind, spricht man nicht von Pendlern.

Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze in Waren (Müritz) im Zeitraum seit 2004 verläuft recht parallel zu den SV-Beschäftigten am Wohnort. Insgesamt nahm die Zahl der SV-Arbeitsplätze in Waren (Müritz) von 2004 zu 2013 um 8,4 % zu, das sind 755 Arbeitsplätze. Zumeist waren dabei jährliche Zugewinne zu verzeichnen. Gegenüber dem Vorjahr ergibt sich aber ein leichter Verlust um 80 Arbeitsplätze.

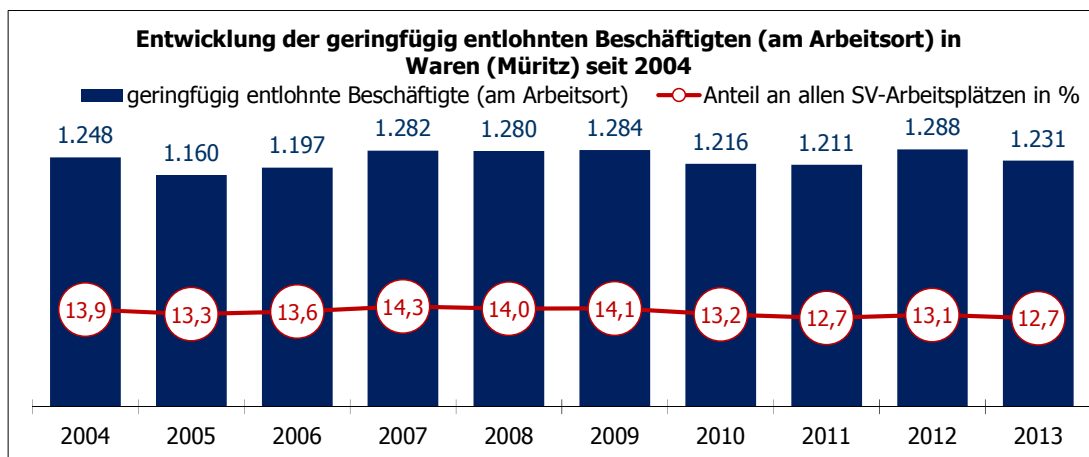
**Abbildung 25:** Anzahl der SV-Beschäftigten nach Wohn- und Arbeitsort Waren (Müritz)



Von den 9.718 SV-Arbeitsplätzen in 2013 in der Stadt Waren (Müritz) waren 1.231 geringfügig bezahlte Arbeitsplätze, das entspricht einem Anteil von 12,7 % an allen SV-Arbeitsplätzen. Im Vergleich zu größeren Städten zeigt sich eine höhere Qualität der Arbeitsplätze in der Stadt Waren (Müritz), so lag der Anteil in der Hansestadt Rostock bei 16,3 % und in der Hansestadt Wismar bei 17,6 %.

Die geringfügig entlohnten Arbeitsplätze waren mit 851 Personen (69,1 %) belegt, die ausschließlich im geringfügig entlohnten Sektor beschäftigt sind, und 30,9 % mit einem Nebenjob. Letzteres sind überwiegend Personen, die von ihrem Hauptjob den Lebensunterhalt nicht bestreiten können. Statistische Daten zur Besetzung der SV-Arbeitsplätze nach dem Geschlecht sind nicht verfügbar.

Abbildung 26: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Arbeitsort)

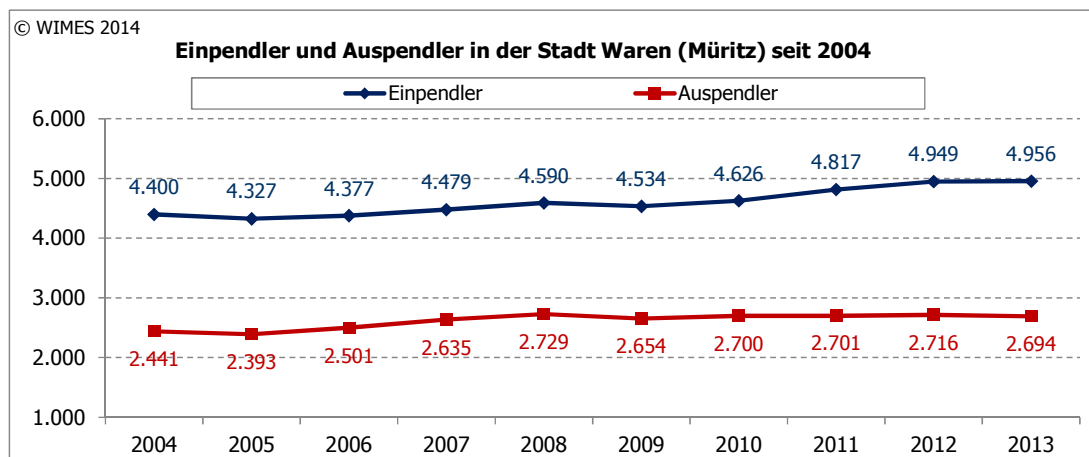


Ein- und Auspendler

Im Hinblick auf die sozialversicherungspflichtig beschäftigten Personen ist neben ihrer absoluten Zahl auch das Pendlerverhalten sehr wichtig. Waren (Müritz) bietet als Mittelzentrum auch z. B. Menschen aus Umlandgemeinden eine Arbeitsstelle. SV-Beschäftigte mit Arbeitsort in Waren (Müritz), die außerhalb wohnen, sind Einpendler. SV-Beschäftigte mit Wohnort Waren (Müritz), die außerhalb ihres Wohnortes arbeiten, sind Auspendler.

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 in 2013 bei 4.956 Personen, diesen standen nur 2.694 Auspendler gegenüber. Der Pendlersaldo lag demnach in 2013 bei +2.262 Personen.

Abbildung 27: sozialversicherungspflichtige Ein- und Auspendler in Waren (Müritz)



Beachte: Bei der Auswertung der Pendlerdaten handelt es sich nur um sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, das heißt zu dieser Pendlergröße sind noch einmal ca. 25 % Nicht-SV-Beschäftigte (Selbständige, Beamte, etc.) hinzuzuzählen, die ebenfalls ein- bzw. auspendeln. Und für die Einzelhandelsentwicklung bedeutet dies, deutlich höhere Potenziale für Streumsätze durch die Pendler. Diese Potenzialreserve wird für Waren (Müritz) aufgrund der hohen Pendlerverflechtungen auf ca. 15 % des vorhandenen Nachfragepotenzials im Marktgebiet der Stadt geschätzt.

Folgende Tabelle zeigt, dass die SV-Arbeitsplätze deutlich höher mit Frauen besetzt sind als mit Männern. Auch die Zahl der weiblichen Einpendler liegt deutlich über der der Männer. Dies ist vor allem auf das hohe Aufkommen von Einrichtungen und damit auch Arbeitsplätzen im Bereich des Gesundheits- und Sozialwesens in Waren (Müritz) zurückzuführen (Kliniken, Kureinrichtungen, Pflegeheime,

Seniorenresidenzen etc.). In diesem Bereich sind vor allem Frauen tätig. Demgegenüber stellt sich das Verhältnis bei den Auspendler anders dar, rund 60 % aller Auspendler sind Männer.

**Tabelle 3:** SV-Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort nach Geschlecht 2013

	gesamt	davon:		Anteil an gesamt in %	
		männlich	weiblich	männlich	weiblich
SV-Beschäftigte am Wohnort	7.456	3.599	3.857	48,3	51,7
SV-Beschäftigte am Arbeitsort (=SV-Arbeitsplätze)	9.718	4.066	5.652	41,8	58,2
Einpendler	4.956	2.100	2.856	42,4	57,6
Auspendler	2.694	1.633	1.061	60,6	39,4
In Waren (Müritz) wohnhafte <b>und</b> arbeitende SV-Beschäftigte	4.762	1.966	2.796	41,3	58,7
Pendersaldo	2.262	467	1.795		

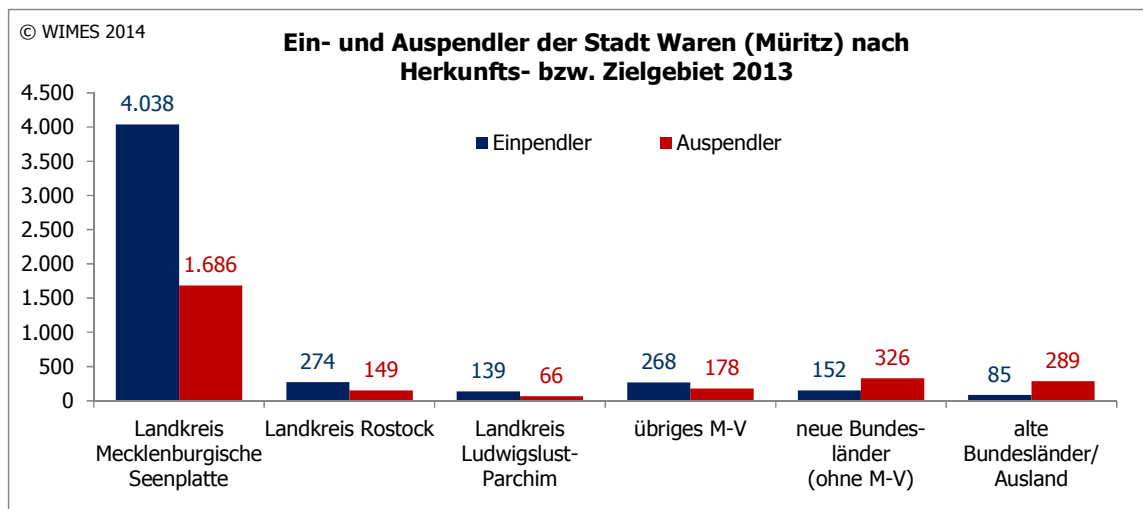
Von den 4.956 Einpendlern nach Waren (Müritz) im Jahr 2013 wohnen 81,5 % in Gemeinden des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte. Weitere 5,5 % der Einpendler hatten ihren Wohnort im Landkreis Rostock. Bei den 2.694 Auspendlern hatten 62,6 % als Zielort den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte. Etwa 12 % der SV-Beschäftigten mit Wohnort Waren (Müritz) pendelten in die neuen Bundesländer (ohne M-V) und rund 11 % in die alten Bundesländer/Ausland.

**Tabelle 4:** Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet 2013

	Einpendler		Auspendler		Pender-saldo	
	absolut	Anteil an gesamt in	absolut	Anteil an gesamt in		
Mecklenburg-Vorpommern	Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	4.038	81,5	1.686	62,6	2.352
	Landkreis Rostock	274	5,5	149	5,5	125
	Landkreis Ludwigslust-Parchim	139	2,8	66	2,4	73
	Hansestadt Rostock	75	1,5	69	2,6	6
	Landkreis Vorpommern-Greifswald	66	1,3	31	1,2	35
	Landkreis Vorpommern-Rügen	61	1,2	27	1,0	34
	Landkreis Nordwestmecklenburg	37	0,7	11	0,4	26
	Landeshauptstadt Schwerin	29	0,6	40	1,5	-11
neue Bundesländer (ohne M-V)	152	3,1	326	12,1	-174	
alte Bundesländer/Ausland	85	1,7	289	10,7	-204	
<b>Gesamt</b>	<b>4.956</b>	<b>100,0</b>	<b>2.694</b>	<b>100,0</b>	<b>2.262</b>	

Die Gegenüberstellung der Ein- und Auspendler nach dem Herkunfts- bzw. Zielgebiet zeigt für den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte einen deutlichen Einpendlerüberschuss von 2.352 Personen.

**Abbildung 28:** Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet 2013 im Vergleich

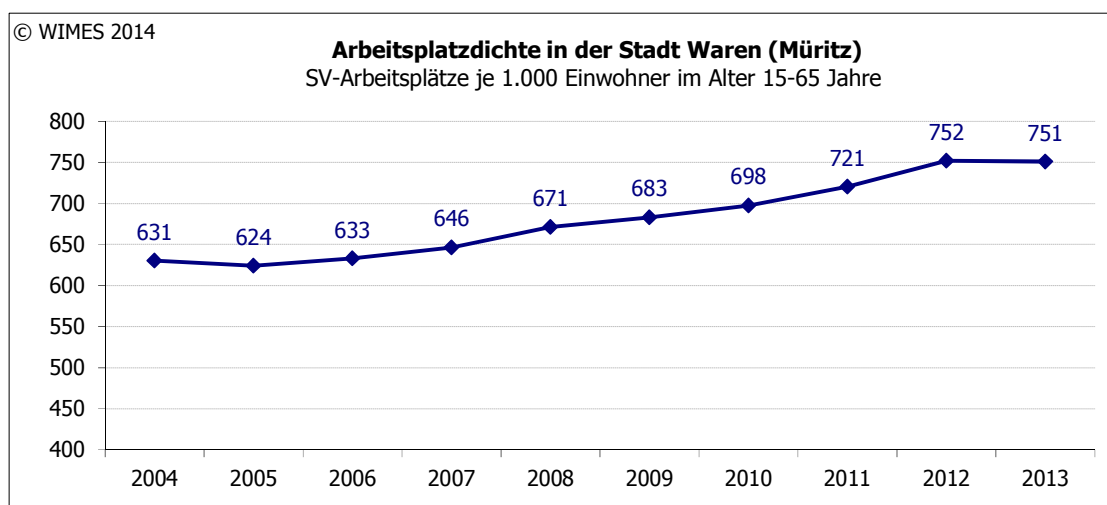


### Arbeitsplatzdichte

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 2013 gab es in Waren (Müritz) 9.718 SV-Arbeitsplätze. Gemessen an den Einwohnern im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren entspricht das einer SV-Arbeitsplatzdichte von 751 Arbeitsplätzen je 1.000 Personen im erwerbsfähigen Alter, dies ist ein sehr guter Wert. Der Vergleich zur Hansestadt Rostock zeigt, dass die SV-Arbeitsplatzdichte hier in 2013 bei 610 Arbeitsplätzen je 1.000 Einwohner im Alter 15-65 Jahre lag.

Abbildung 29: Entwicklung der Arbeitsplatzdichte



### Pendlerverflechtungen

Die folgende Karte verdeutlicht die Pendlerverflechtungen der Stadt Waren (Müritz) mit dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte für ausgewählte Gemeinden.

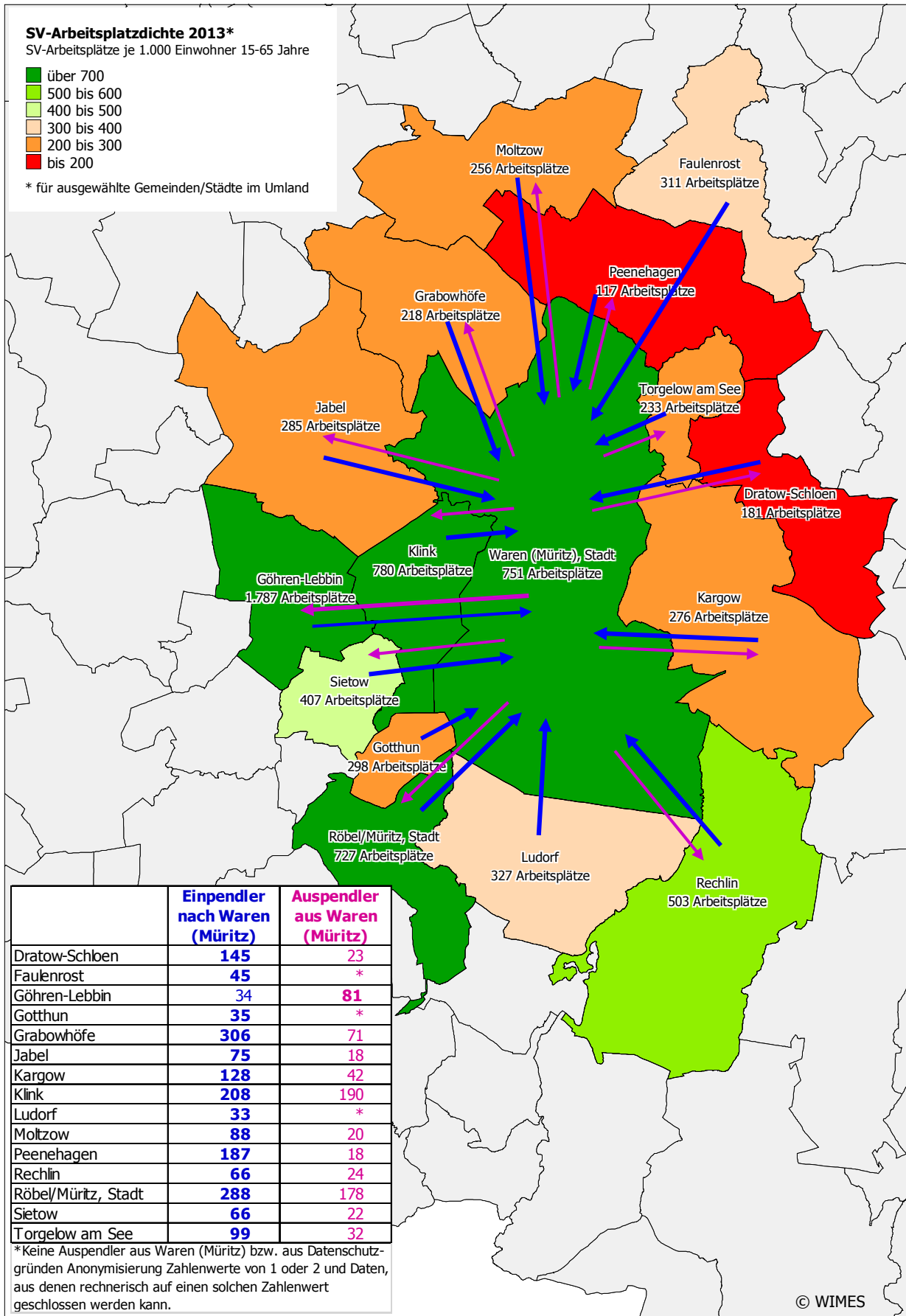
Einzig gegenüber Göhren-Lebbin ist dabei ein Auspendlerüberschuss zu verzeichnen. In dieser Gemeinde lag die Arbeitsplatzdichte im Jahr 2013 bei 1.787 Arbeitsplätzen je 1.000 Einwohner im Alter von 15 bis 65 Jahren! Zurückzuführen ist dieser äußerst hohe Wert vor allem darauf, dass Göhren-Lebbin Standort eines 500 ha großen Ferienresorts ist. Die Ferienanlage „Land Fleesensee“ verfügt über vier Hotels mit etwa 2.000 Betten, in der Anlage sind rund 480 Personen beschäftigt. Zu beachten ist hier, dass in der Gemeinde Göhren-Lebbin nur 577 Einwohner leben, davon sind 403 Personen im erwerbsfähigen Alter (15-65 Jahre). Es gibt hier 720 SV-Arbeitsplätze, das entspricht einer Arbeitsplatzdichte von 1.787 Arbeitsplätzen je 1.000 Einwohner im erwerbsfähigen Alter!

Gegenüber Klink und Röbel, welche ebenfalls eine vergleichsweise hohe Arbeitsplatzdichte aufweisen, sind jedoch Einpendlerüberschüsse für Waren (Müritz) zu verzeichnen.

Auch bei den übrigen Gemeinden, wo Daten zu den Ein- und Auspendlern verfügbar waren, ergeben sich positive Pendlersalden bzw. Einpendlerüberschüsse für Waren (Müritz).

Einpendler sind für die Stadt sehr wichtig, allein mit den in Waren (Müritz) wohnenden Erwerbspersonen kann ein Großteil der Arbeitsplätze nicht besetzt werden. Insofern sind Einpendler nach Waren (Müritz) keine Konkurrenz zu den in Waren (Müritz) wohnenden Beschäftigten, sondern sie tragen entscheidend zur Erhöhung der Wirtschaftskraft der Stadt Waren (Müritz) bei.

**Karte 6:** Pendlerverflechtungen der Stadt Waren (Müritz) mit den Umlandgemeinden und darüber hinaus



### Wirtschaftsstruktur in der Stadt Waren (Müritz)

Die meisten SV-Arbeitsplätze in Waren (Müritz) entfielen in 2013 mit einem Anteil von 22,8 % auf den Wirtschaftszweig Gesundheits- und Sozialwesen. Der zweitgrößte Wirtschaftszweig in Waren (Müritz) ist das Verarbeitende Gewerbe mit einem Anteil von 15,3 %.

Abbildung 30: Wirtschaftsstruktur – Verteilung der SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen



Künftig werden auch in Waren (Müritz) Probleme bestehen, für die Handwerksbetriebe qualifiziertere Fachkräfte sowie geeignete Auszubildende zu finden, insbesondere auch für die Unternehmensnachfolge. Insofern beeinflussen die demografischen Veränderungen und vor allem das Bildungsniveau der Schulabgänger die wirtschaftliche Entwicklung der Unternehmen der Stadt Waren (Müritz) deutlich negativer.

Problematisch ist auch der hohe Anteil der geringfügig entlohnten Arbeitsplätze. Um die wirtschaftliche Entwicklung in Waren (Müritz) halten zu können, wird gut ausgebildetes Fachpersonal benötigt. Mit eigenem Potenzial der Stadt wird dies auch in Zukunft nicht möglich sein, so dass gut ausgebildetes Personal von außerhalb benötigt wird. Dieses steht jedoch nur zur Verfügung, wenn die Arbeitsplätze attraktiv sind, entsprechende Wohnkapazitäten, eine zielgruppenorientierte Infrastruktur sowie Freizeitangebote zur Verfügung stehen. Das gilt im hohen Maße auch für die eigene Bevölkerung. Stehen den gut ausgebildeten Jugendlichen keine attraktiven Berufschancen in der Stadt zur Verfügung, wird diese Zielgruppe arbeitsplatzbedingt abwandern. Zudem sollten Unternehmen frühzeitig in Kontakt mit den Bildungseinrichtungen treten, um Schüler über Arbeitsplatzangebote zu informieren.

Entwicklungschancen bestehen im Bereich der Gesundheitswirtschaft und im Pflegebereich, der jetzt schon der größte Wirtschaftszweig in Waren (Müritz) ist. Die Qualität dieser Arbeitsplätze wird künftig aber auch hier über die Qualifizierung und Entlohnung dieser entscheiden.

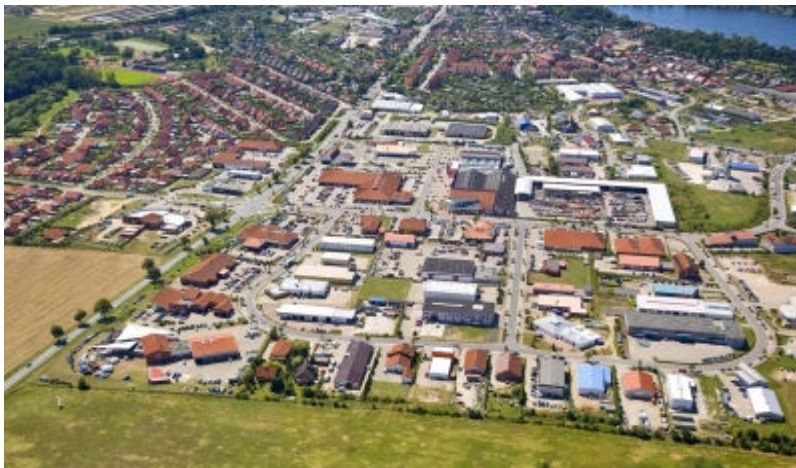
### 2.5.2 Gewerbeflächenentwicklung

Die Einheit von Gewerbeansiedlung auf der grünen Wiese, Strukturwandlung und Revitalisierung der alten Industrie- und Gewerbegebiete, Sanierung der Innenstadt und Entwicklung des Fremdenverkehrs sind das Rückgrat der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt.

Neben den traditionell ansässigen Unternehmen der Lebensmittelverarbeitung, der Land- und Forstwirtschaft und der Fischerei haben sich Maschinenbauunternehmen und Betriebe der Verpackungs- und Recyclingindustrie angesiedelt. Durch den gravierenden Strukturwandel in der Wirtschaft nach 1990 haben sich der Handels- und Dienstleistungssektor, eine stabile mittelständische Bauwirtschaft sowie eine leistungsfähige Handwerkerschaft herausgebildet.

Die hohe Auslastung der neuen Gewerbegebiete, die Neuerschließung und Teilrevitalisierung des 100 ha großen Alt-Gewerbegebietes Waren-West sowie die Entwicklung der vorgesehenen Reservestandorte zeugen von einer prosperierenden wirtschaftlichen Entwicklung. Regionale und überregionale Bildungs- und Berufsausbildungsmöglichkeiten runden die Standortqualität ab.

#### Gewerbegebiet Waren/Ost – Neuerschließung



Das Gewerbegebiet hat eine Größe von 53 ha. Die Erschließung erfolgte in den Jahren 1991-1995. Im Gewerbegebiet sind 68 Unternehmen ansässig (Einzel- und Großhandel, Maschinenbau, Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen).

Das Gebiet ist 100 % ausgelastet.

#### Gewerbegebiet Waren/West



#### Alt-Gewerbegebiet Waren/West - Revitalisierung

Produktions-, Handwerks-, Dienstleistungsunternehmen; Größe 53 ha, Revitalisierung 1996-1998, Auslastung 100 %; 19 Unternehmen

#### Gewerbegebiet Waren/West – Neuerschließung

Einzel-/Großhandel, Handwerks-, Dienstleistungsbetriebe, Größe 21 ha, Erschließung 1997-1999, Auslastung 87 %, 10 Unternehmen



### Sondergebiet Waren/West - Neuerschließung

Hier befinden sich Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Bildungseinrichtungen. Das Gebiet hat eine Größe von 10 ha. Die Erschließung fand im Zeitraum 1992 - 1994 statt. Die Auslastung beträgt 100 %. Am Standort befinden sich 11 Unternehmen und Bildungseinrichtungen.

### Gewerbestandort „Historische Altstadt“



Die „Historische Altstadt“ mit der maritimen Anbindung durch den Stadthafen am unmittelbaren Stadtkern, Uferpromenaden, belebte Gässchen, verschiedenste Lokale und die Menschen als „Gastgeber“ prägen das besondere Flair dieses Kurortes.

Der Gewerbebestandort „Historische Innenstadt“ umfasst neben der Wohnnutzung unter anderem auch über 100 Einzelhandelsgeschäfte mit einer Verkaufsraum-

fläche von ca. 14.000 m<sup>2</sup>, 52 gastronomische Einrichtungen mit ca. 4.800 Innen- und Außenplätzen, Hotels, Pensionen sowie zahlreiche touristische und sonstige Dienstleistungsunternehmen.

Weitere Gewerbebestandorte sind:

### Gewerbegebiet Eichholzstraße - Revitalisierung

Auf diesem Gebiete befinden sich Einzel- und Großhandel, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe. Das Gewerbegebiet hat eine Größe 26 ha. Die Erschließung fand im Zeitraum 2001 – 2003. Die Auslastung liegt bei etwa 94 %. Es befinden sich 14 Unternehmen am Standort.

### Gewerbegebiet Waren Nord/West - Revitalisierung

Auf dem Gebiet sind derzeit ein Industrieunternehmen und zwei Dienstleistungsunternehmen ansässig. Das Gewerbegebiet hat eine Größe von 7 ha. Die Erschließung fand im Zeitraum 2008 – 2009. Die Auslastung liegt bei 80 %.

### Gewerbegebiet Rothegrund - Revitalisierung/Neuerschließung

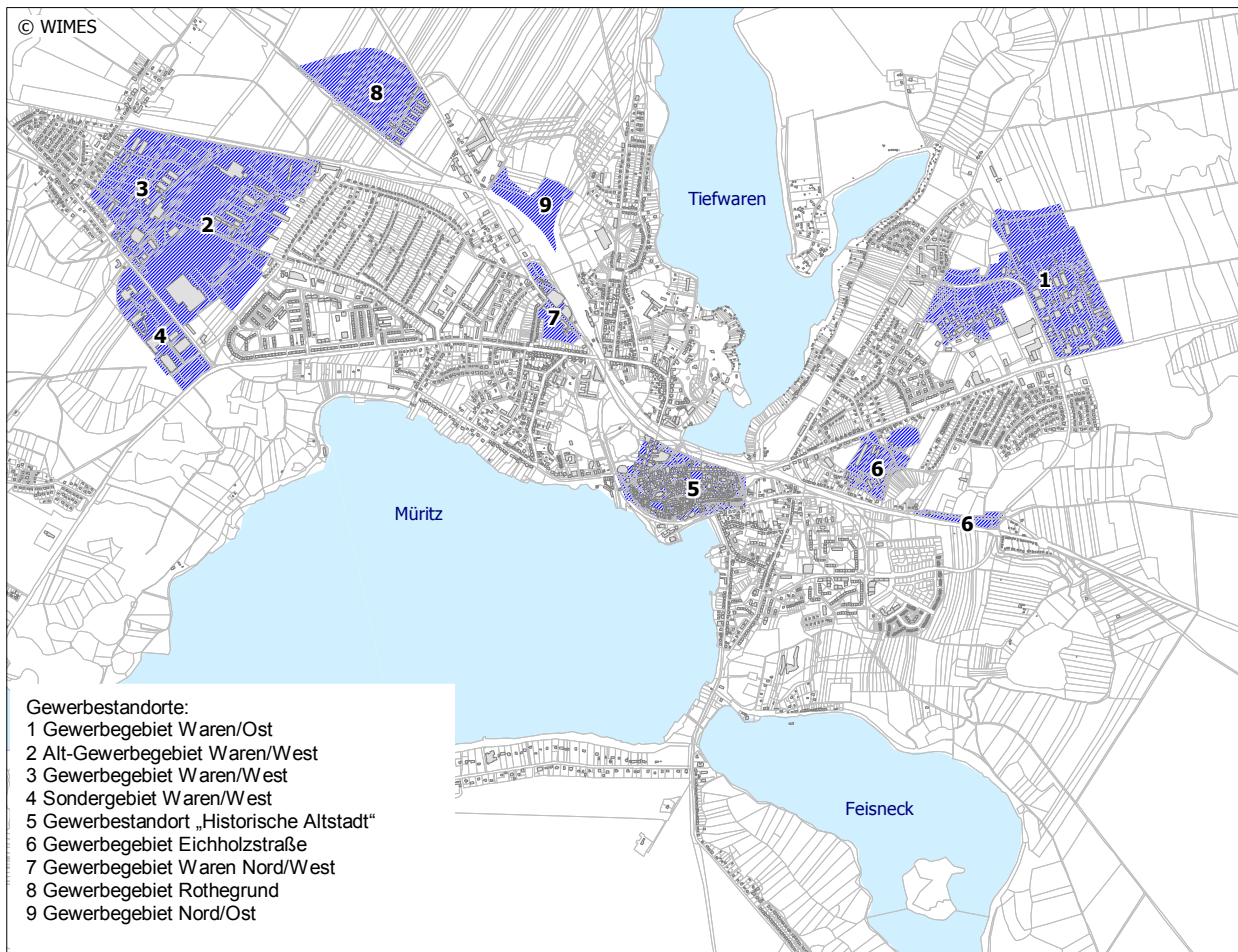
Dieses Gebiet hat eine Größe von ca. 17 ha und ist in zwei Bauabschnitte gegliedert. Die Revitalisierung und Neuerschließung erfolgte 2013 – 2014. Die Auslastung (1. BA) beträgt hier ca. 85 %. Es haben sich Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen angesiedelt. Für den 2. BA wird die Erschließung derzeit vorbereitet.

### Gewerbegebiet Nord/Ost - Revitalisierung/Neuerschließung

Das Gewerbegebiet Nord/Ost ist ein Reservestandort (Potenzialgebiet). Es hat eine Größe von 12 ha. Aufgrund der hohen Auslastung der vorhandenen Gewerbegebiete befindet sich die Erschließung bereits in Vorbereitung.

Folgende Karte zeigt einen Überblick über die Standorte der Gewerbegebiete.

**Karte 7:** Gewerbebestandorte in der Stadt Waren (Müritz)



### 2.5.3 Städtebauliches Entwicklungskonzept zum Einzelhandel der Stadt Waren (Müritz) - Zentrenkonzept 2007 <sup>11</sup>

Durch die Stadtvertretung wurde am 26. April 2000 für Waren (Müritz) ein Strategiepapier zur Entwicklung des Einzelhandels im Mittelzentrum Waren (Müritz) beschlossen. Grundlage bildete das Einzelhandelsgutachten der BBE Unternehmensberatung GmbH vom November 1999.

In der Zwischenzeit hat sich in der Stadt ein „gesunder Mix“ von Einzelhandelseinrichtungen entwickelt. Nunmehr geht es verstärkt darum, das Stadtzentrum zu schützen und zu stärken und nicht außerhalb von integrierten Standorten weitere Überkapazitäten zu schaffen. Oberstes Ziel ist ein intakter Innenstadthandel sowie die wohnortnahe Versorgung der Menschen mit den Waren des täglichen Bedarfs (Nahversorgungsrelevante Sortimente).

Die BBE Unternehmensberatung wurde durch die Verwaltung mit der Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens von 1999 beauftragt. Ziel dieser Fortschreibung war die Analyse der jetzigen Einzelhandelssituation in der Stadt und darauf aufbauend die Erarbeitung eines Handlungskonzeptes für die zukünftige Entwicklung. Im Mittelpunkt stand dabei die Entwicklung des Altstadt-Bereiches. Untersucht und bewertet wurde auch die aktuelle Situation und zukünftige Entwicklung der Nahversorgungsstandorte in den Wohngebieten sowie der peripheren Standorte für großflächigen Einzelhandel.

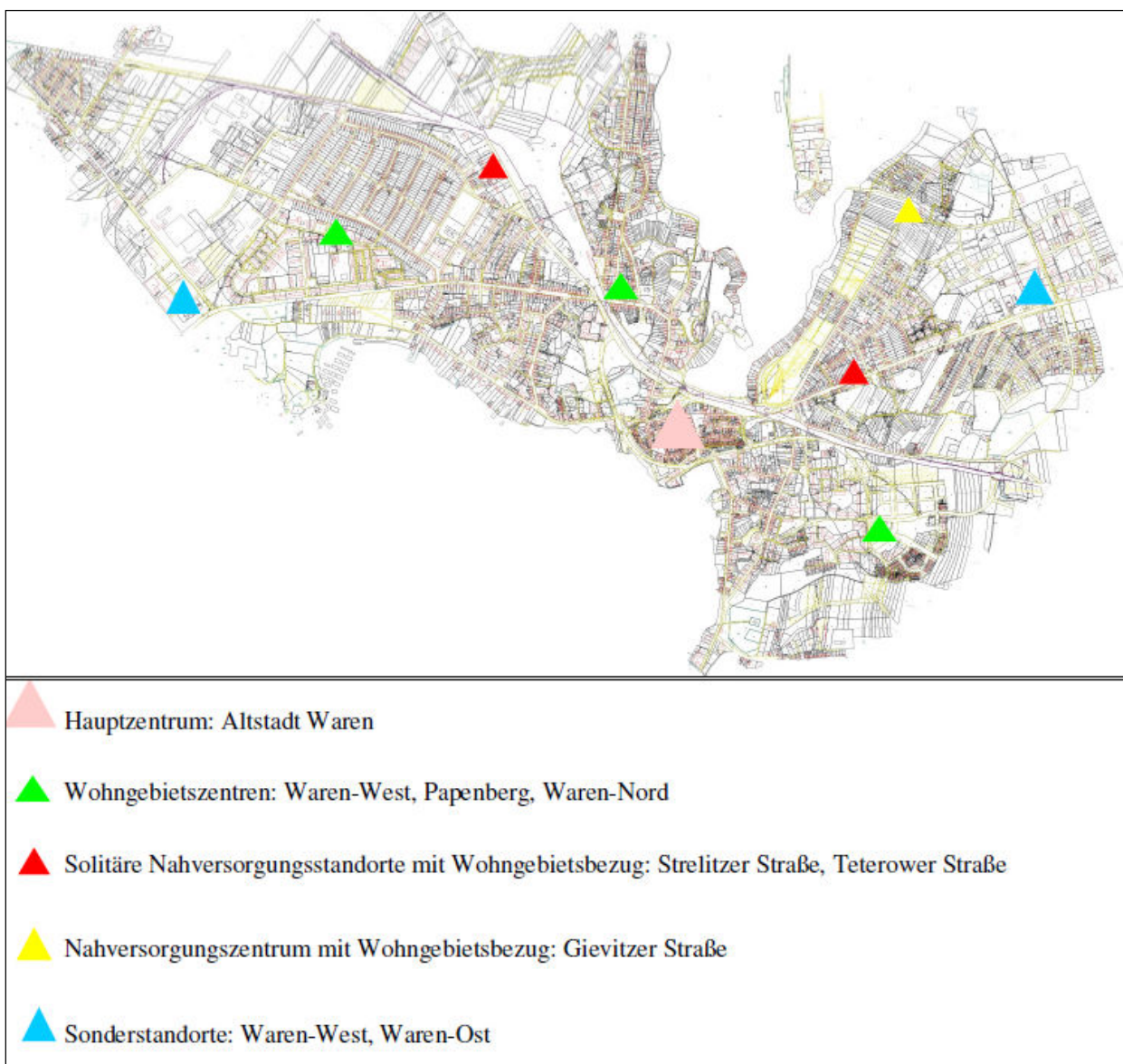
<sup>11</sup> BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG Hamburg

Diese Standorte sind für die Versorgung der umliegenden Gemeinden von Bedeutung und tragen dem Status der Stadt als Mittelzentrum Rechnung.

Die Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes basierte auf einer umfassenden Analyse der Angebots- und Nachfragestruktur im Stadtgebiet. Es erfolgte eine Betriebsstättenerhebung, eine telefonische Haushaltsbefragung (500 Haushalte), sowie eine Gäste-/ Touristenbefragung. Des Weiteren wurde auf Datenerhebungen der BBE-Marktforschung Köln und des Institutes für Handelsforschung an der Universität zu Köln zurückgegriffen.

Die Ergebnisse der Untersuchungen wurden in der Verwaltung sowie auf einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 21. März 2007 vorgestellt. Unter Berücksichtigung des 2007 fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes wurden folgende räumlich-funktionale Gebietseinheiten langfristig festgelegt (Zentrenhierarchie):

**Karte 8:** Zentrenkonzept Waren (Müritz)



Das Zentrenkonzept folgt dem Prinzip einer räumlich-funktionalen Aufgabenteilung zwischen den zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentrum und Wohngebietszentren) und den Ergänzungsstandorten (solitäre Nahversorgungsstandorte und periphere Einkaufszentren).

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes kam zu dem Ergebnis, dass zum Schutz und zur langfristigen Stabilisierung des bestehenden Angebotes im Altstadtbereich und in den Nahversorgungszentren keine innenstadtrelevanten Verkaufsflächenerweiterungen an den peripheren Einkaufszentren zugelassen werden sollten. Die beiden Einkaufszentren verfügen jeweils über einen attraktiven und langfristig bestandsfähigen Einzelhandelsbesatz.

Als Ziel der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung wurde formuliert, dass die bestehenden Zentren in ihrer Struktur und Qualität zu sichern bzw. zu stärken sind. Aus Sicht der Gutachter könnten Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ausnahmsweise zugelassen werden, soweit keine adäquaten Entwicklungsflächen in den zentralen Bereichen vorhanden und von ihnen keine negativen Auswirkungen auf die Zentren zu erwarten sind. Wenn es sich um kleinere, deutlich unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (derzeit 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) agierende Ladenlokale, insbesondere zur Deckung der wohnungsnahen Grundversorgung, handelt, wurden keine negativen Auswirkungen eingeschätzt.

Die Einzelhandelssituation in der Stadt wird laufend begutachtet und mit dem Gutachten abgeglichen. Es ist ausdrücklich eine Stärkung und Weiterentwicklung bestehender Zentren gewollt. Die sich daraus ergebenden Veränderungen werden durch konkrete Standortanalysen begleitet.

#### 2.5.4 Kaufkraftentwicklung und Entwicklung der Einkommenssteueranteile

##### Kaufkraftentwicklung der Bevölkerung<sup>12</sup>

Unter der „Kaufkraft der Bevölkerung“ ist die Kaufkraft im einkommenstheoretischen Sinn zu verstehen. Diese Kaufkraft umfasst all jene Geldmittel, welche einer Person in einem räumlich abgegrenzten Gebiet für Konsum- oder andere Zwecke während einer Zeitperiode (zumeist ein Jahr) zur Verfügung stehen. In der Volkswirtschaft wird diese Geldmenge annäherungsweise auch als verfügbares Einkommen bezeichnet. Da zwischen verfügbarem Einkommen und Konsumausgaben ein enges Beziehungsgeflecht besteht, kommt den so genannten Kaufkraftkennziffern eine wichtige Funktion bei der Bewertung regionaler Teilmärkte zu.

Basis für die Berechnungen sind die Ergebnisse der amtlichen Lohn- und Einkommenssteuerstatistiken. Diese beinhalten auf Grundlage der bei den Finanzämtern vorliegenden anonymisierten Lohnsteuerkarten bzw. Einkommensteuererklärungen die Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit der nicht veranlagten Lohnsteuerpflichtigen und den Gesamtbetrag der Einkünfte der Einkommensteuerpflichtigen. Das Ergebnis wird dann in das aktuelle Jahr projiziert und für die verschiedensten regionalen Ebenen umgerechnet.

Die Kaufkraft je Einwohner in Waren (Müritz) lag in 2013 bei 18.246 € je Einwohner, um 492 € über dem Durchschnitt des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

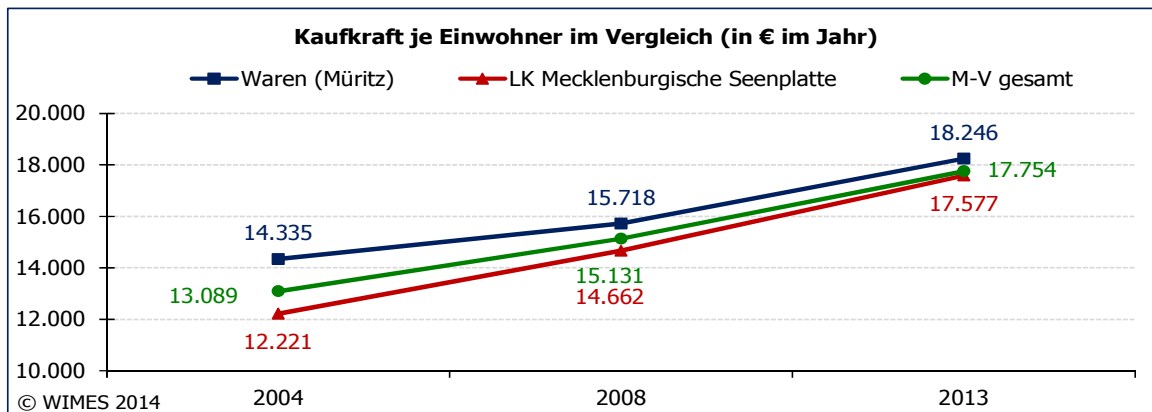
**Tabelle 5:** Durchschnittliche Kaufkraft je Einwohner 2004 und 2013 im Vergleich

	<b>Kaufkraft je EW in € in 2004</b>	<b>Relation zum Durchschnitt M-V 2004</b>	<b>Relation zum Bundesdurchschnitt 2004</b>	<b>Kaufkraft je EW in € in 2013</b>	<b>Relation zum Durchschnitt M-V 2013</b>	<b>Relation zum Bundesdurchschnitt 2013</b>
<b>Waren (Müritz)</b>	<b>14.335</b>	<b>109,5</b>	<b>83,1</b>	<b>18.246</b>	<b>102,8</b>	<b>86,0</b>
Malchow	11.832	90,4	68,6	16.472	92,8	77,6
Röbel	14.301	109,3	82,9	17.557	98,9	82,7
Penzlin	12.183	93,1	70,6	16.613	93,6	78,3
Neustrelitz	13.134	100,3	76,1	18.111	102,0	85,3
<b>M-V</b>	<b>13.089</b>	<b>100,0</b>	<b>75,9</b>	<b>17.754</b>	<b>100,0</b>	<b>83,7</b>
<b>BRD</b>	<b>17.252</b>	<b>131,8</b>	<b>100,0</b>	<b>21.220</b>	<b>119,5</b>	<b>100,0</b>

<sup>12</sup> Quelle der Kaufkraftdaten: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg. Zur Verfügung gestellt vom Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern

Die durchschnittliche Kaufkraft je Einwohner im Land M-V lag in 2013 bei 17.754 € und im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte bei 17.577 € je Einwohner. In der Stadt Waren (Müritz) lag die durchschnittliche Kaufkraft stets über den Werten des Landkreises und des Landes M-V.

**Abbildung 31:** Kaufkraft im Vergleich zum LK Mecklenburgische Seenplatte und zu M-V gesamt

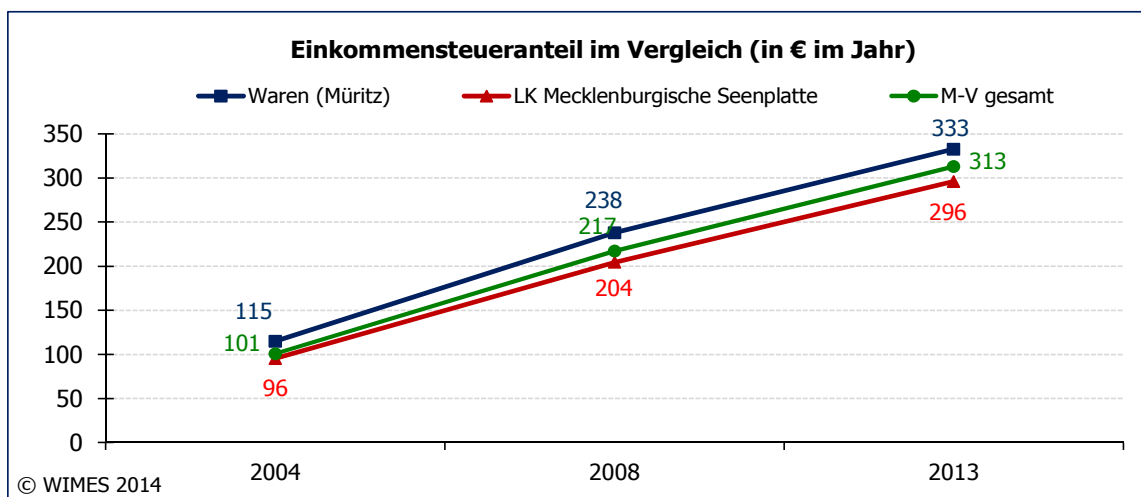


### Einkommensteueranteile

Der Einkommensteueranteil stellt eine der wichtigsten Einnahmen der Städte und Gemeinden dar. Je höher die durchschnittlichen Einkommen in einer Gemeinde sind, je höher sind auch die Einkommenssteueranteile und demzufolge ist auch eine höhere Kaufkraft vorhanden.

In Relation zu den Einwohnern von 15 bis 65 Jahren ergab sich für die Stadt Waren (Müritz) in 2013 ein Einkommensteueraufkommen von 333 €. Damit lag dieser Wert über den Werten des LK Mecklenburgische Seenplatte und M-V gesamt, wie bereits in den Jahren 2004 und 2008.

**Abbildung 32:** Einkommenssteueranteile im Vergleich zum LK Mecklenburgische Seenplatte und zu M-V



Vom Aufkommen der Lohnsteuer sowie der veranlagten Einkommensteuer erhalten die Gemeinden vom Land einen bestimmten Prozentsatz der von den Finanzbehörden im Gebiet eines Landes eingenommenen Steuerbeträge. Ausgehend vom Anteil, den die einzelne Kommune an der Summe des Einkommensteueraufkommens des Landes (unter Berücksichtigung bestimmter Obergrenzen) hat, wird das Landesaufkommen auf die einzelnen Kommunen aufgeteilt. Hierbei ergibt sich für jede Kommune eine Schlüsselzahl mit sieben Dezimalstellen, die ihren Anteil widerspiegelt.

Zur Berechnung des konkreten Gemeindeanteils an der Einkommensteuer wird dann das im Land zur Verteilung zur Verfügung stehende Aufkommen mit der Schlüsselzahl der einzelnen Kommune multipliziert.

Damit hängt der Einkommensteueranteil zum einen von der allgemeinen Entwicklung im Land ab, zum anderen aber auch von der wirtschaftlichen Entwicklung in der Kommune selbst. Je höher die Arbeitslosigkeit in der Kommune ausfällt, desto geringer fällt die Schlüsselzahl dieser Kommune aus und demzufolge auch der absolute Betrag des Einkommensteueranteils (in €).

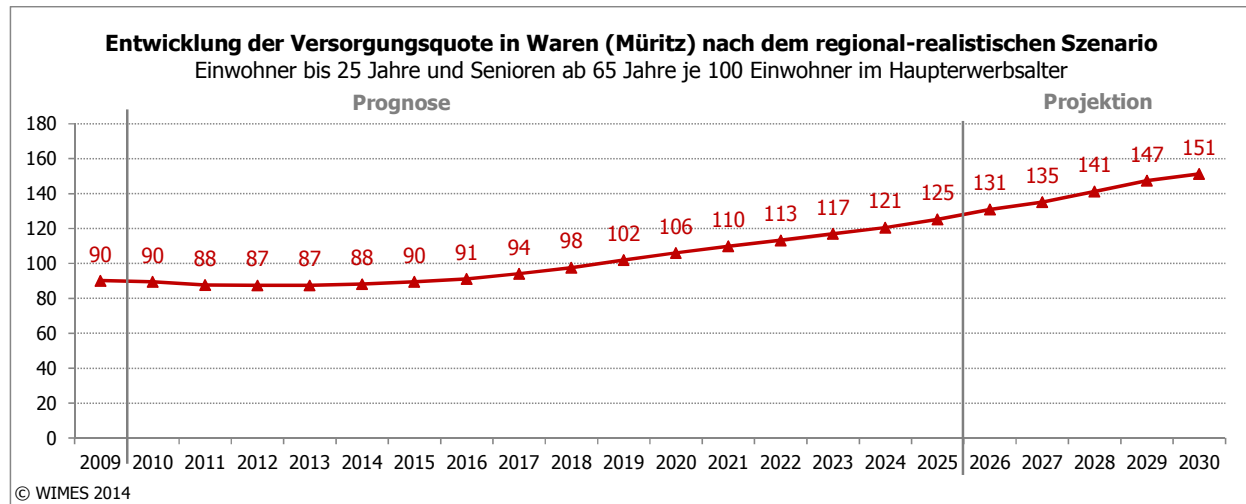
### 2.5.5 Prognose der Arbeitsmarktentwicklung

#### Entwicklung der Versorgungsquote bis 2030

Auf der Grundlage der Bevölkerungsprognose für die Stadt Waren (Müritz) wurde eine zu erwartende Versorgungsquote errechnet. Die Versorgungsquote gibt das Verhältnis der Kinder/Jugendlichen bis 25 Jahre und der Senioren ab 65 Jahre zur Bevölkerung im Haupterwerbsalter (>25-65 Jahre) an. Der Indikator „Versorgungsquote“ steht für eine Signalwirkung „Belastung der öffentlichen Kassen“ und verdeutlicht den Versorgungsaufwand der Bevölkerung im Haupterwerbsalter zur Bevölkerung, die noch nicht bzw. nicht mehr erwerbstätig sind!

Im Ausgangsjahr 2013 entfallen auf 100 Einwohner im Haupterwerbsalter 90 Personen, die noch nicht bzw. nicht mehr erwerbstätig sind. Wenn die Annahmen der Bevölkerungsprognose eintreten, entfallen auf 100 Einwohner im Haupterwerbsalter im Jahr 2030 dann 151 Personen, die noch nicht bzw. nicht mehr erwerbstätig sind. Das bedeutet, die Versorgungsquote der immer weniger werdenden Einwohner im Haupterwerbsalter wird für die immer größer werdende Gruppe der Einwohner, die noch nicht bzw. nicht mehr erwerbstätig sind, immer höher.

**Abbildung 33:** Veränderung der Versorgungsquote im Prognosezeitraum bis 2030



#### Vorberechnung zur Entwicklung der Erwerbstätigkeit bis 2030

Für die Berechnung zur Entwicklung der Erwerbstätigkeit wurden zwei Annahmen zugrunde gelegt:

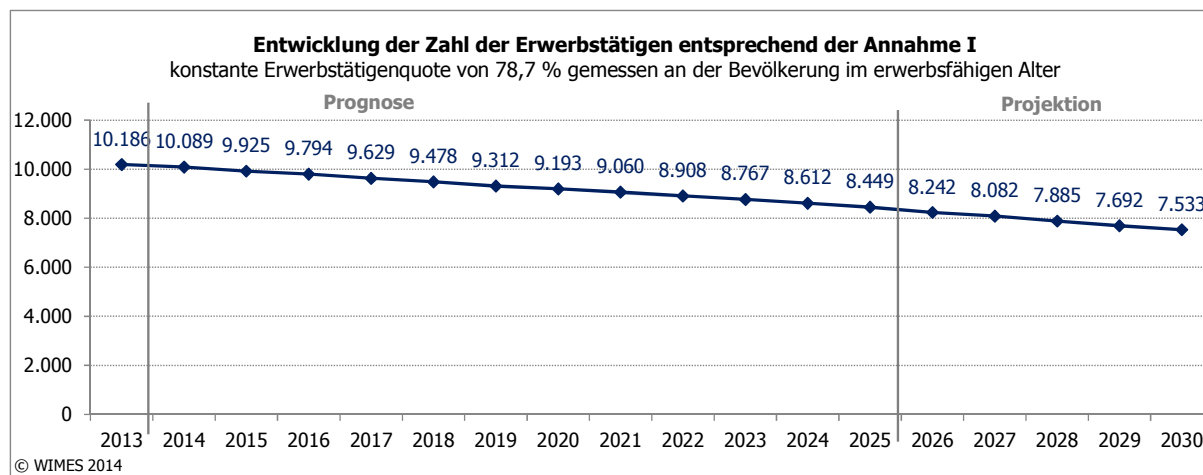
##### Annahme 1 – konstante Erwerbstätigenquote:

Angenommen wird, dass die Erwerbstätigenquote gesamt (SV-Beschäftigte und Selbständige etc.), gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter, über den gesamten Prognosezeitraum hinaus konstant bleibt. In 2013 gab es in der Stadt Waren (Müritz) insgesamt 78,7 % Erwerbstätige, gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren. Davon waren 57,6 % SV-Beschäftigte und 21,1 % Beamte, Selbständige etc..

Wird die Erwerbstätigenquote von konstant 78,7 % ins Verhältnis zur Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter gestellt, ergibt sich die Zahl der Erwerbstätigen in den Prognosejahren. Im Jahr 2013 gab es in der Stadt Waren (Müritz) 10.186 Erwerbstätige.

Da die Zahl der Einwohner im erwerbsfähigen Alter im Prognosezeitraum stetig sinkt, nimmt bei konstanter Erwerbstätigenquote von 78,7 % auch die Zahl der Erwerbstätigen ab. Entsprechend dieser Annahme unter Berücksichtigung der Entwicklung der Einwohner im erwerbsfähigen Alter reduziert sich die Zahl der Erwerbstätigen um 26,0 % (rund -2.650 Erwerbstätige) bis zum Jahr 2030.

**Abbildung 34:** Entwicklung der Zahl der Erwerbstätigen entsprechende der Annahme 1

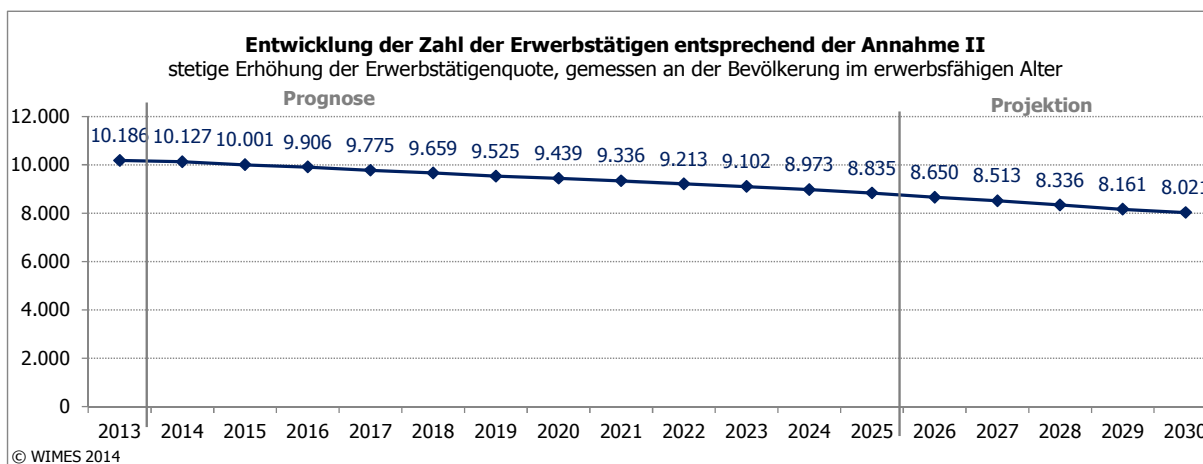


Annahme 2 – stetige Erhöhung der Erwerbstätigenquote:

Angenommen wird, dass sich die Erwerbstätigenquote gesamt (SV-Beschäftigte und Selbständige etc.) jährlich um 0,3 Prozentpunkte, gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter, erhöht. In 2013 gab es in der Stadt Waren (Müritz) insgesamt 78,7 % Erwerbstätige, gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren. Davon waren 57,6 % SV-Beschäftigte und 21,1 % Beamte, Selbständige etc.. Bei einer jährlichen Erhöhung von 0,3 Prozentpunkten würde die Erwerbstätigenquote im Jahr 2030 bei 83,8 % (gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15-65 Jahren) liegen, das entspricht einer Erhöhung um 5,1 Prozentpunkte. Das ist eine sehr anspruchsvolle Zielstellung.

Wird die stetige Erhöhung der Erwerbstätigenquote um 0,3 Prozentpunkte, gemessen am Ausgangswert 2013, ins Verhältnis zur Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter gestellt, ergibt sich die Zahl der Erwerbstätigen in den Prognosejahren.

**Abbildung 35:** Entwicklung der Zahl der Erwerbstätigen entsprechende der Annahme 2



In 2013 gab es in der Stadt Waren (Müritz) 10.186 Erwerbstätige. Da die Zahl der Einwohner im erwerbsfähigen Alter im Prognosezeitraum stetig sinkt, nimmt trotz einer jährlichen Erhöhung der Erwerbstätigenquote die Zahl der Erwerbstätigen ab.

Entsprechend dieser Annahme unter Berücksichtigung der Entwicklung der Einwohner im erwerbsfähigen Alter reduziert sich die Zahl der Erwerbstätigen dennoch um 21,3 % (-2.165 Erwerbstätige) bis zum Jahr 2030.

Für die Unternehmen der Region wird es zunehmend schwieriger werden, geeignete Arbeitskräfte zu gewinnen. Daher wird es zukünftig zur Unternehmensstrategie gehören, die Arbeitnehmer so lange wie möglich zu halten. Dadurch werden die Unternehmen mit einem zunehmenden Durchschnittsalter ihrer Mitarbeiter konfrontiert sein. Dies erfordert neue Konzepte, um die Leistungsfähigkeit und Innovationskraft der Unternehmen zu erhalten.

Der Arbeitsmarkt steht also in den nächsten Jahren vor Problemen von Überalterung der Belegschaften und der Unternehmensnachfolge, vor allem im Bereich des Handwerks. Zudem wird die Gewinnung von gut ausgebildeten Fachkräften schwieriger. Ein Großteil der Kindergeneration, die in „Hartz IV-Haushalten“ aufgewachsen sind, haben meist schlechtere Bildungschancen weil sie aus bildungsfernen Haushalten stammen. Meist bleiben sie sich selbst überlassen, sind oft nicht ausbildungsfähig (berufsunfähig). Und zudem kommt, dass es vielen Haushalten ohne eigenes Arbeitseinkommen finanziell besser geht als Familien mit berufstätigen Eltern, die außer dem Kindergeld keine staatlichen Transferzahlungen erhalten.

Infolge dessen müssen sich die Unternehmen auf diese Veränderungen einstellen, ggf. auch durch Kooperationen mit Schulen oder durch Entwicklung spezieller Berufsausbildungsangebote für Jugendliche aus der Region den Arbeitskräftenachwuchs für die Unternehmen zu gewinnen. Mit der eigenen Bevölkerung können die Arbeitsplätze in Waren (Müritz) auch künftig nicht besetzt werden.

Das bedeutet aber auch, die Berufsorientierung in den Schulen muss verstärkt werden. Anreize für Fachkräfte aus anderen Kommunen müssen geschaffen werden. Dafür muss in erster Linie das Lohngefüge der ansässigen Unternehmen attraktiv sein.

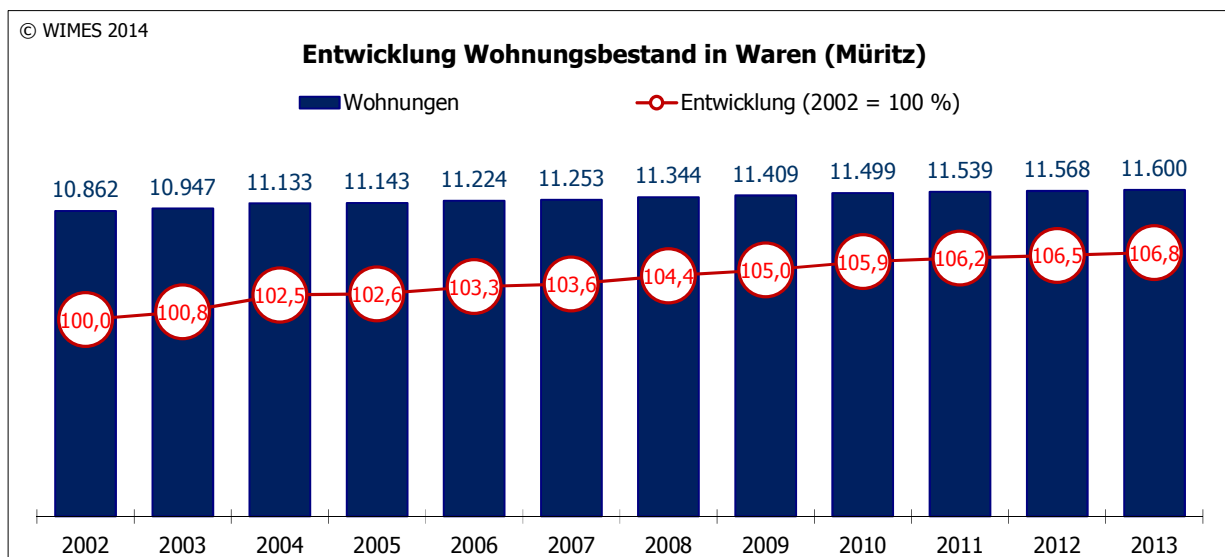
## 2.6 Wohnungsmarktentwicklung

### 2.6.1 Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand

#### Entwicklung des Wohnungsbestandes

Gegenüber dem Jahr 2002 hat sich der Wohnungsbestand in der Stadt Waren (Müritz) insgesamt um 738 Wohneinheiten (WE) erhöht, Ende 2013 lag der Wohnungsbestand bei 11.600 WE.

Abbildung 36: Wohnungsbestandsentwicklung in Waren (Müritz) seit 2002





Die Veränderung der Wohnungszahl ist auf verschiedene Ursachen zurückzuführen:

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

Im Zeitraum von 2002 bis 2013 wurden in Waren (Müritz) insgesamt 343 WE durch Rückbau vom Wohnungsmarkt genommen. Davon im Stadtteil Warenhof 187 WE (Totalrückbau) und im Stadtumbaugebiet Waren West 43 WE (etagenweiser Rückbau).

Dem Rückbau steht in der Stadt Waren (Müritz) ein Wohnungsneubau von 835 WE gegenüber. Um 246 WE hat sich zudem die Zahl im vorhandenen Bestand im Saldo durch Strukturveränderungen oder Nutzungsänderungen im Zuge von Sanierungs- bzw. Baumaßnahmen erhöht.

**Tabelle 6:** Gründe der Veränderungen im WE-Bestand seit 2004

Wohnungsbestand 31.12.2002	Faktoren der Entwicklung des Wohnungsbestandes in der Stadt Waren (Müritz)											Wohnungsbestand 31.12.2013	Entwicklung		
	2003	2004*	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013		absolut	in %	
<b>10.862</b>	130	180	49	81	39	102	51	72	51	46	34	<b>11.600</b>	738	6,8	
	-129	-105	-39	0	-10	-11	-4	0	-28	-15	-2				
	84	111	0	0	0	0	18	18	17	-2	0				
	<b>835</b>	Neubau													
	<b>-343</b>	Rückbau													
	<b>246</b>	Saldo Veränderungen im Bestand													

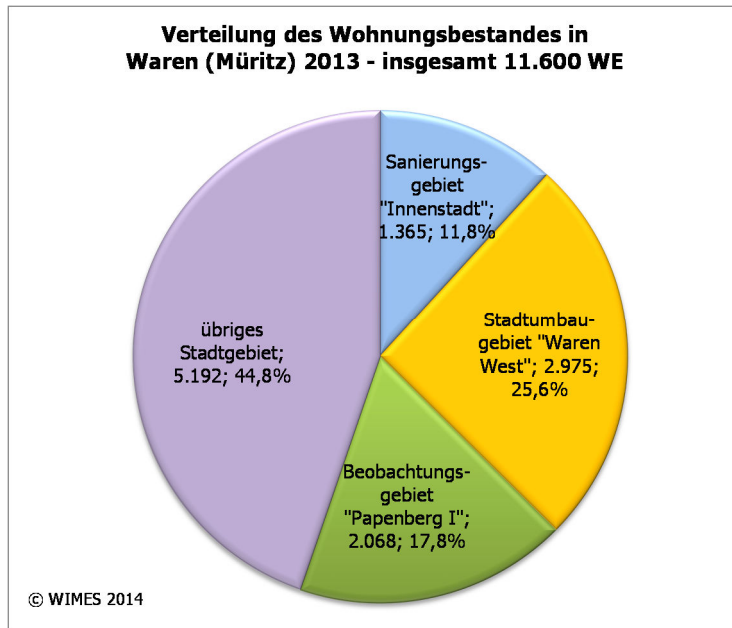
\* Zudem erfolgte 2004 der Abriss eines ehemaligen Internats mit 60 Einheiten (diese zählten nicht zum Wohnungsbestand).

Von den 835 neu gebauten WE sind 311 Einfamilienhäuser (1 WE).

**Tabelle 7:** Wohnungsrückbau seit 2003

	Wohnungsneubau				
	gesamt	davon in			Nichtwohngebäuden
		Wohngebäuden mit			
		1 WE	2 WE	3 WE	
2003	<b>130</b>	46	10	73	1
2004	<b>180</b>	44	14	114	8
2005	<b>49</b>	27	6	16	0
2006	<b>81</b>	31	4	46	0
2007	<b>39</b>	31	8	0	0
2008	<b>102</b>	20	2	56	24
2009	<b>51</b>	33	6	12	0
2010	<b>72</b>	21	8	41	2
2011	<b>51</b>	28	4	19	0
2012	<b>46</b>	19	14	13	0
2013	<b>34</b>	11	2	21	0
Summe	<b>835</b>	<b>311</b>	<b>78</b>	<b>411</b>	<b>35</b>
Anteil an gesamt in %		37,2	9,3	49,2	4,2

Rund 29 % der Wohnungen in Waren (Müritz) gehören zum Eigentum der Wohnungsbaugesellschaft Waren mbH (WOGewa). Dies ist ein Bestand von 3.325 WE. 1.646 WE und damit 14,2 % aller Wohnungen werden durch die Warener Wohnungsgenossenschaft (WWG) verwaltet und vermietet, darunter auch Wohnungseigentumsgemeinschaften und der Grundbesitz Dritter. Die meisten Wohnungen (57,1 %) entfallen auf den privaten Bestand (selbst genutzt oder vermietet) bzw. sonstige Unternehmen.



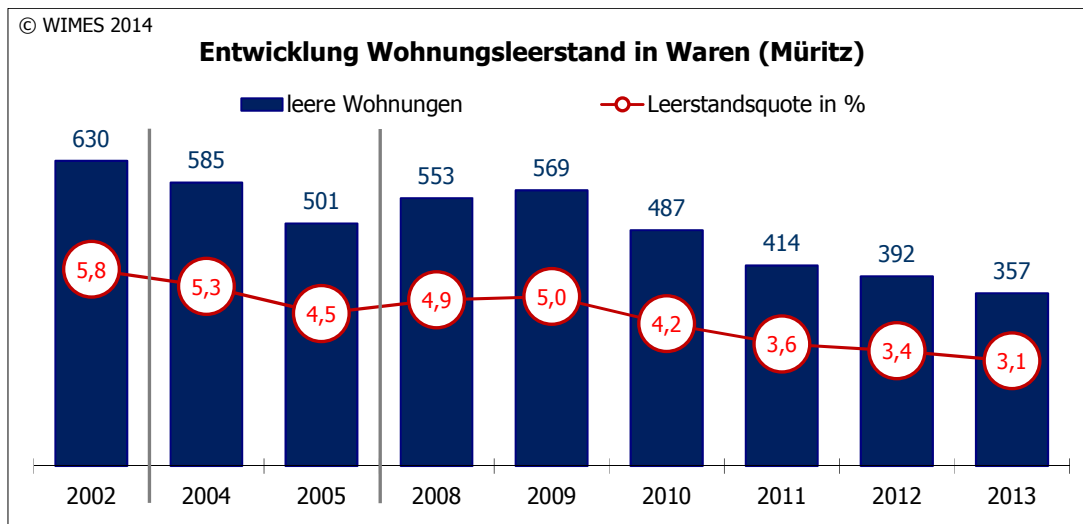
**Abbildung 37:** Verteilung der Wohnungen nach Gebieten

Mehr jede vierte Wohnung der Stadt Waren (Müritz) befindet sich im Stadtumbaugebiet „Waren West“, 11,8 % im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ und 17,8 % im Beobachtungsgebiet „Papenberg I“.

### Entwicklung des Wohnungsleerstandes

Gegenüber 2002 sank die Wohnungsleerstandsquote in Waren (Müritz) insgesamt um 2,7 Prozentpunkte. Die Zahl leer stehender Wohnungen sank um 273 WE. In 2002 standen in Waren (Müritz) 630 Wohnungen leer, das entspricht einem Anteil von 5,8 % am Wohnungsbestand, und Ende 2013 standen 357 WE leer, das entspricht einer Leerstandsquote von 3,1 %.

**Abbildung 38:** Entwicklung des Wohnungsleerstandes in Waren (Müritz)



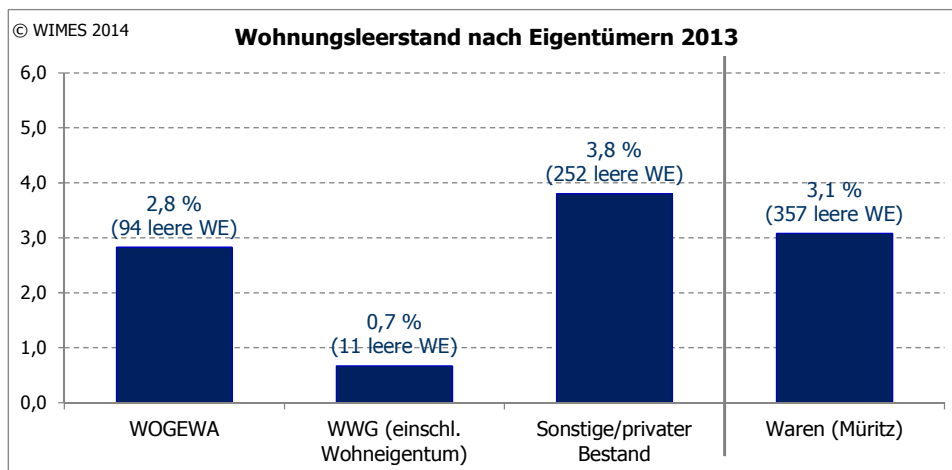
Bei der Entwicklung der Wohnungsleerstände sind Wohnungsrückbau und -neubau ebenso wie Bevölkerungsbewegungen zu beachten. Die folgende Tabelle zeigt deutlich, dass trotz der Zunahme des Wohnungsbestandes sich die Wohnungsleerstände verringert haben.

**Tabelle 8:** Entwicklung des Wohnungsleerstands gegenüber 2002

Leerstand 2002		WE-Bestandsveränderung durch Rück- und Neubau, Veränderungen im	Leerstand 2013		Entwicklung	
absolut	Leerstandsquote in %		absolut	Leerstandsquote in %	leere WE absolut	Leerstandsquote in %-Punkten
630	5,8	<b>738</b>	357	3,1	-273	-2,7

Mit 94 leeren WE lag bei der WOGEWA die Leerstandsquote in 2013 bei 2,8 %. Im Vorjahr lag der Wert mit 75 unbewohnten WE bei nur 2,3 %. Zu berücksichtigen ist hier, dass 17 leere WE in 2013 auf ein Gebäude entfielen, das sich in Sanierung befand (Umbau Hans-Beimler-Straße 39-41 zum Laubenganghaus). Die höchste Leerstandsquote befindet sich im privaten Bestand.

**Abbildung 39:** Wohnungsleerstand in Waren (Müritz) nach dem Eigentümer



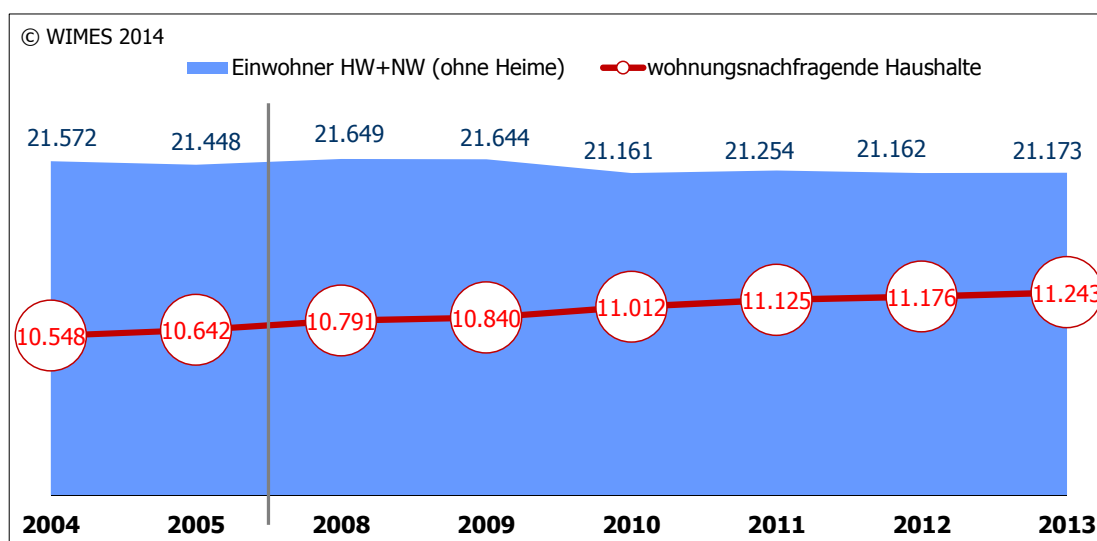
### 2.6.2 Entwicklung wohnungsnachfragender Haushalte

Der Wohnungsbestand in Waren (Müritz) lag in 2013 bei 11.600 WE, davon standen 357 WE leer (3,1 %). In der Gesamtstadt lag die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte (Wohnungsbestand gesamt abzüglich leer stehender Wohnungen) bei 11.243 Haushalten.

In 2013 waren 21.062 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet, davon lebten 365 Einwohner in Heimen, und es gab 476 Einwohner mit Nebenwohnsitz (Zweitwohnsitz). Das bedeutet, dass unter Vernachlässigung der Einwohner in Heimen 21.173 Personen Wohnraum nachfragten.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße (mit Haupt- und Nebenwohnsitz unter Vernachlässigung der Einwohner in Heimen und Einrichtungen) lag bei 1,88 Personen je Haushalt.

**Abbildung 40:** Einwohner und wohnungsnachfragende Haushalte



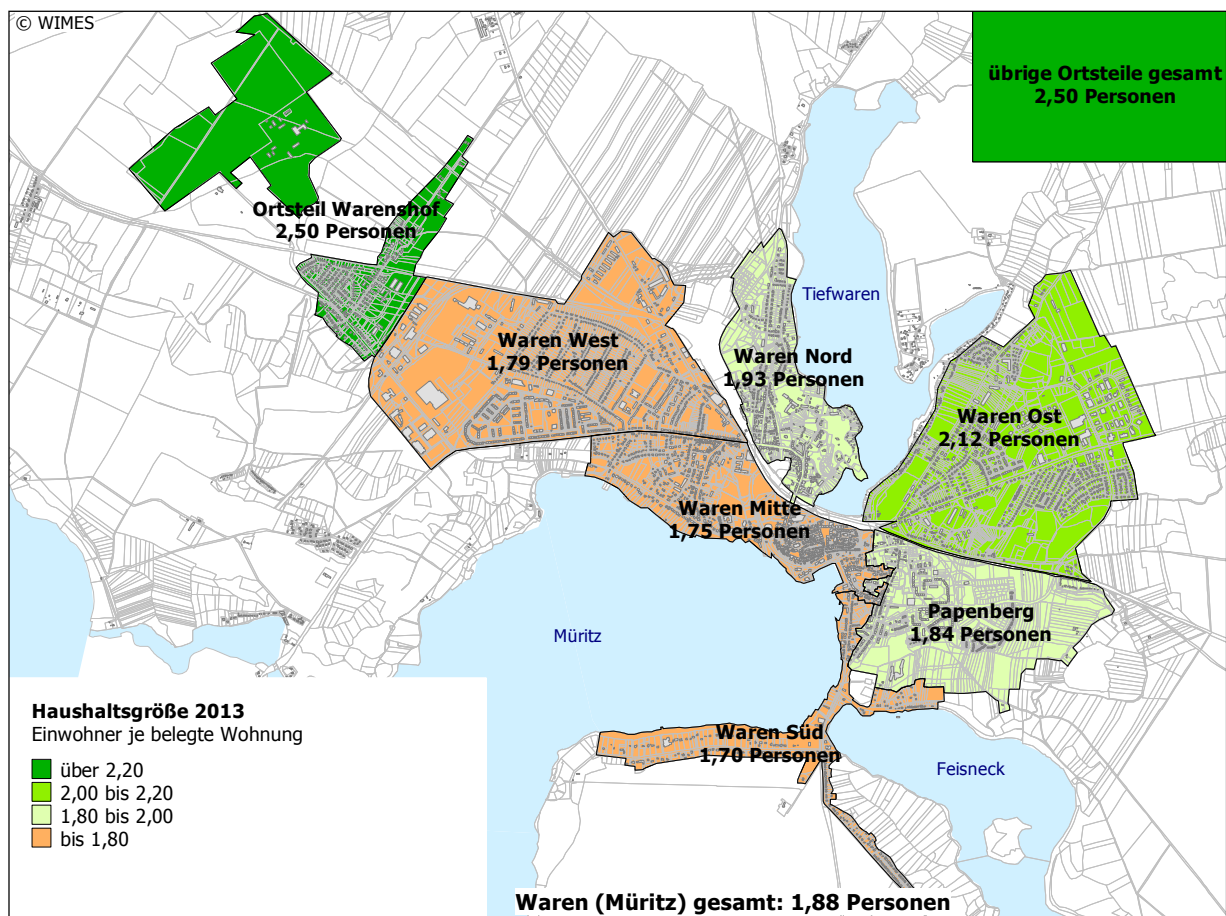
Wie die Abbildung verdeutlicht, verweist die Zahl der Einwohner im Zeitraum von 2004 bis 2013 auf eine leichte Abnahme. Insgesamt liegt der Verlust im Betrachtungszeitraum bei 1,8 % (-399 Personen). Demgegenüber nahm die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte um 695 Haushalte (+6,6 %) zu.

Zurückzuführen ist dies auf die Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Lag diese in 2004 noch bei 2,05 Personen je Haushalt, ist für 2013 nur noch ein Wert von 1,88 Personen zu verzeichnen. Der Hauptgrund dafür liegt in der Zunahme von Single-Haushalten, welche ein Sinken der durchschnittlichen Haushaltsgröße bewirkt. Ein Grund für die relativ hohe Zunahme der Single-Haushalte ist die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum durch Hartz IV-Empfänger.

**Tabelle 9:** Haushaltsentwicklung in der Stadt Waren (Müritz) seit 2004

	2004	2005	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Entwicklung	
									absolut	in %
Einwohner HW+NW (ohne Heime)	21.572	21.448	21.649	21.644	21.161	21.254	21.162	21.173	-399	-1,8
wohnungsnachfragende Haushalte	10.548	10.642	10.791	10.840	11.012	11.125	11.176	11.243	695	6,6
durchschnittliche Haushaltsgröße	2,05	2,02	2,01	2,00	1,92	1,91	1,89	1,88	-0,16	

**Karte 9:** Einwohner und wohnungsnachfragende Haushalte nach Stadtteilen



### 2.6.3 Prognose der Haushalte und des Wohnungsbedarfs bis 2025

Die Bevölkerungsprognose für die Stadt Waren (Müritz), die im Rahmen der (Teil)ISEK-Fortschreibung in 2011 erarbeitet wurde, war die entscheidende Grundlage für die Berechnungen der Haushaltsprognose und des künftigen Wohnungsbedarfs. Dabei erfolgte im ersten Schritt basierend auf den Ergebnissen der Bevölkerungsprognose eine Berechnung zur Haushaltsentwicklung. Im zweiten Schritt wurde die Wohnungsnachfrageprognose erstellt.

Auf der Grundlage des „regional-realistischen“ Szenarios der Bevölkerungsprognose wurde eine Prognose der wohnungsnachfragenden Haushalte erstellt. Nach dem Szenario „regional-realistisch“ der Bevölkerungsprognose steigt die Zahl der Haushalte bis zum Ende des Prognosezeitraumes stetig an. Wenn die Annahmen, die für diese Entwicklung unterstellt wurden, eintreffen sollten, dann steigt die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte bis 2025 um rund 400 Haushalte.

### Annahmen für die Prognoseberechnung des Wohnbedarfs

Bei der Berechnung des künftigen Wohnungsbedarfs wurden folgende Annahmen getroffen:

- Die Regelung zur Grundsicherung nach SGB II bleibt wie bisher bestehen (relativ hoher Anteil getrennter Wohnungen für Lebensgemeinschaften).
- Eine Bereitstellung attraktiver Baulandflächen ist in Waren (Müritz) gewährleistet.
- Die Sanierung wird fortgesetzt, vorhandene Baulücken werden mit Wohnungsneubau geschlossen. Ziel ist die Schaffung von höherwertigen und generationsübergreifenden Wohnraum.
- Der Rückgang der durchschnittlichen Haushaltgröße vollzieht sich nicht mehr in dem Tempo der vergangenen Jahre. Bis zum Prognosezeitraum 2025 wurde unterstellt, dass die Haushalte in Fünf-Jahres-Schritten um 0,02 Personen je Haushalt abnehmen.
- Bis 2020 ist ein Rückbaupotenzial von rund 60 WE vorhanden.
- Wohnungsneubau und ausgewiesene Wohnbauflächen sind weiterhin erforderlich. Für die Prognoseberechnung wurde bis 2015 ein Wohnungsneubau von 100 WE unterstellt und bis zum Jahr 2020 weitere 200 WE. Im Zeitraum nach 2020 bis 2025 wurde von einem Zugang von 150 WE durch Neubau ausgegangen.

### Wohnbaupotenziale nach § 34 BauGB

Im historischen Stadtkern sind nur noch wenige Baulücken/Brachflächen vorhanden, die nur ein geringes Potential für den Neubau bieten.

### Wohnbauland nach § 30 BauGB

Im F-Plan sind derzeit noch rund 8,1 ha für 139 WE sofort verfügbar.

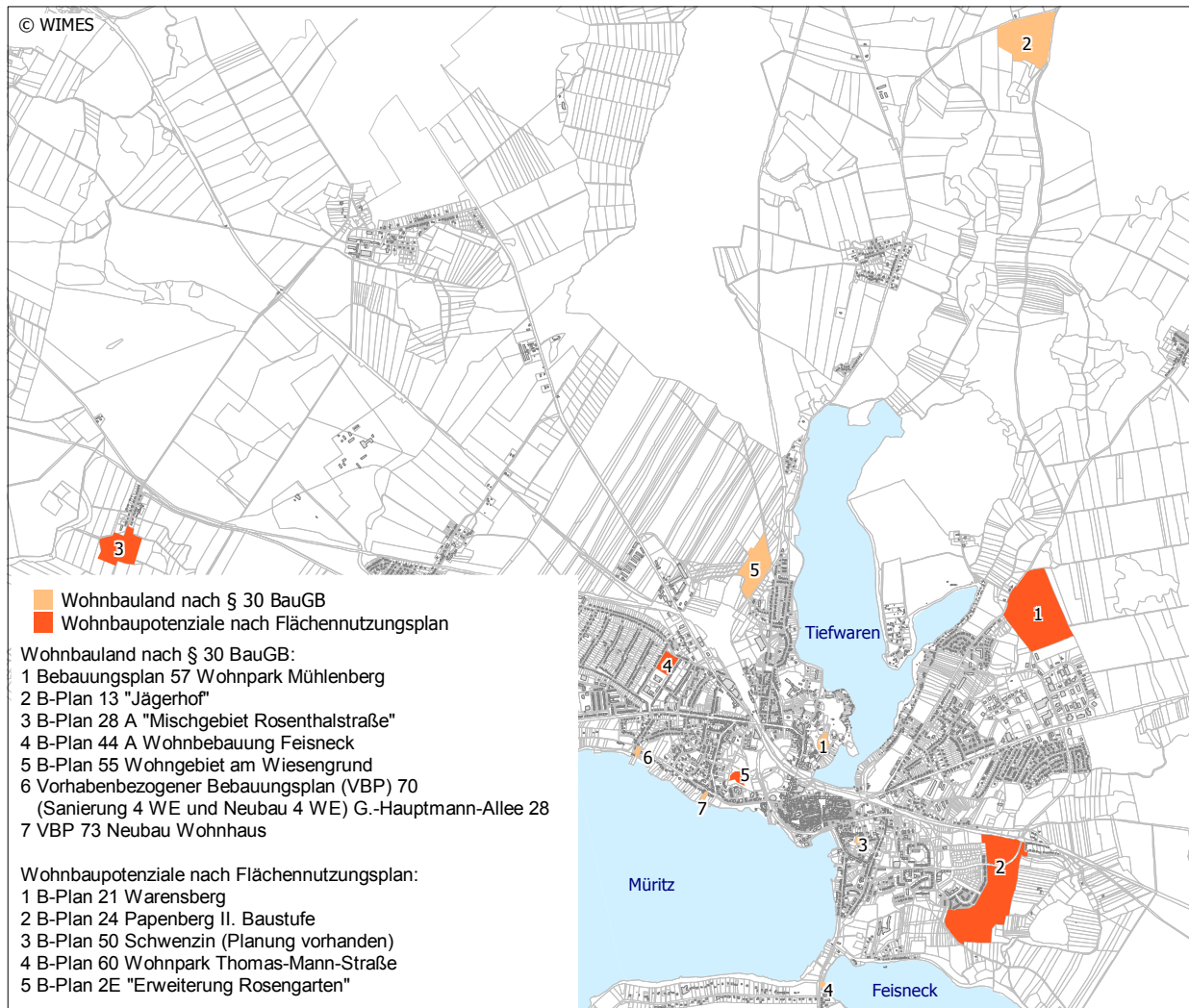
Bebauungsplan 13 Jägerhof	24 WE
Bebauungsplan 28A Rosenthalstraße	18 WE
Bebauungsplan 44 A Wohnbebauung Feisneck	8 WE
Bebauungsplan 55 Wohngebiet am Wiesengrund	63 WE
Bebauungsplan 57 Wohnpark Mühlenberg	6 WE
VBP 70 (Sanierung 4 WE und Neubau 4 WE) G.-H.-Allee 28	8 WE
VBP 73 Neubau Wohnhaus	12 WE
<b>Gesamt</b>	<b>139 WE</b>

### Wohnbaupotenziale nach Flächennutzungsplan

Wohnbaupotenziale, die noch nicht erschlossen sind, sind im Flächennutzungsplan mit einer Kapazität von knapp 27 ha für rund 380 WE vorhanden.

Folgende Karte zeigt die vorhandenen Wohnbauflächen und Wohnbaupotenzialflächen in Waren (Müritz). Wohnbautätigkeit ist ein Maß für Attraktivität einer Region. Eine niedrige Zahl weist auf vorhandene Leerstände, einen gesättigten Markt, zu hohe Baukosten und/oder die Verfügbarkeit von Bauland hin. Eine hohe oder relativ gleichbleibende Zahl zeigt, dass Wohnungsneubau für alle Nachfragegruppen attraktiv ist.

Karte 10: Wohnbaupotenziale



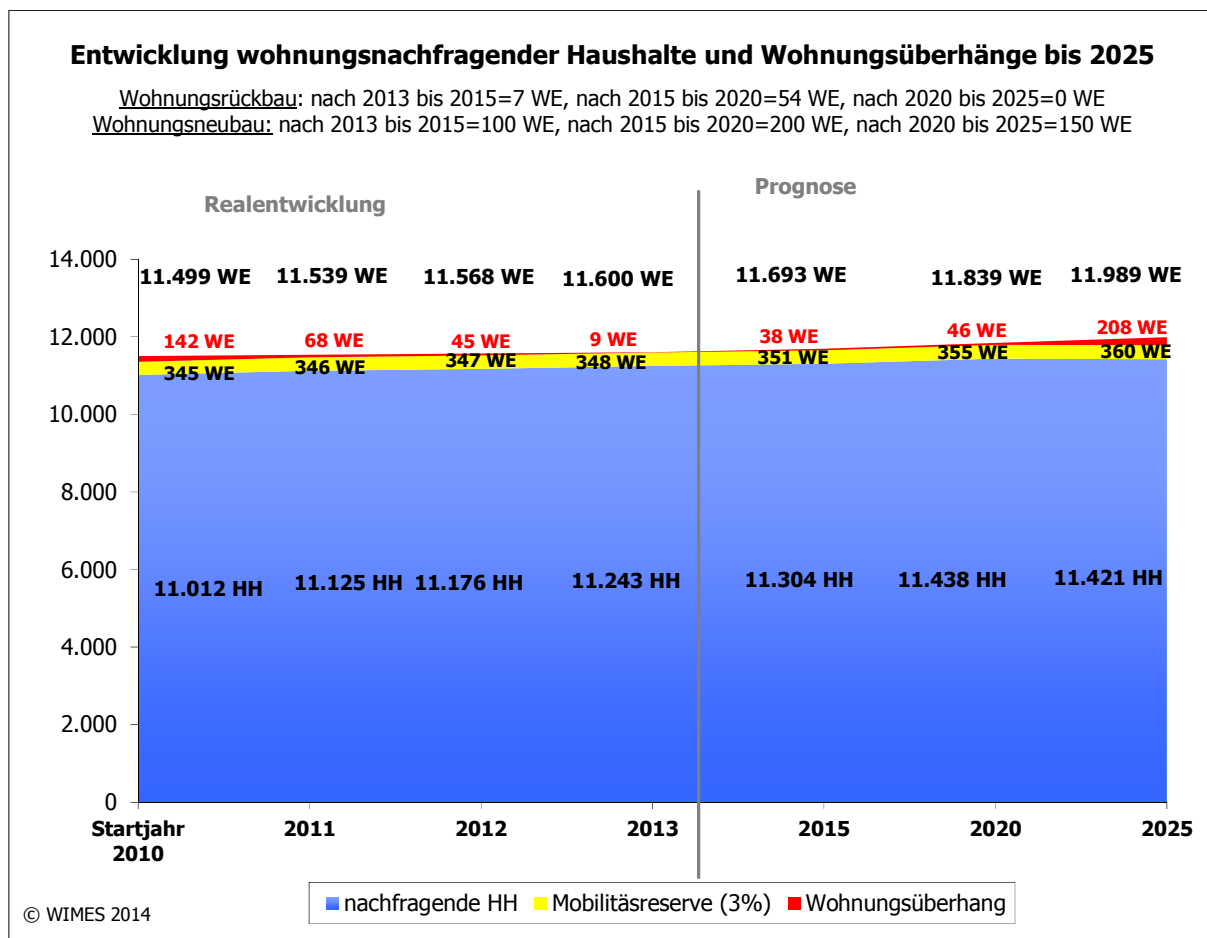
### Ergebnis der Prognoserechnung zur Wohnungsnachfrage

Unter Berücksichtigung der genannten Annahmen würde sich der Wohnungsbestand von derzeit 11.600 WE bis zum Ende Prognosezeitraum im Jahr 2025 auf rund 12.000 WE erhöhen.

Entsprechend der prognostizierten Entwicklung wohnungsnachfragender Haushalte wird die Zahl der leer stehenden Wohnungen bis 2020 nur leicht ansteigen. Zum Ende des Prognosezeitraumes 2025, wird mit einer Leerstandsquote von 4,7 % gerechnet, wenn die Annahmen für die Prognose der wohnungsnachfragenden Haushalte eintreten sollten.

Neben der reinen Nachfrage sind auch immer freie WE für Wohnungssuchende vorzuhalten, welche die so genannte Mobilitätsreserve bilden. Die Höhe der Mobilitätsreserve wurde auf 3 %, gemessen am Wohnungsbestand, angesetzt. Demgemäß ist bis 2020 mit keinem wesentlichen Wohnungsüberhang zu rechnen, wenn die prognostizierte Entwicklung eintreffen sollte. Erst nach 2020 ist mit einem Anstieg der Wohnungsüberhänge zu rechnen, wenn das angenommene Neubaupotenzial realisiert wird. Der Wohnungsüberhang wird sich dann wahrscheinlich im industriell errichteten Wohnungsbestand konzentrieren.

Abbildung 41: Entwicklung der Wohnungsnachfrage und Wohnungsüberhänge



Im Ergebnis der Prognoserechnung wurden folgende Ziele für die künftige Planung formuliert:

- Entwicklung von Neubaustandorten (schrittweise Aktivierung der noch nicht erschlossenen Wohnbaupotenziale).
- Schaffung eines differenzierten Wohnungsangebotes für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen, darunter auch generationenübergreifendes barrierefreies Wohnen.
- Angebotsdifferenzierung in verschiedenen Mietpreissegmenten, Vermeidung von sozialen Brennpunkten.

## 2.7 Infrastrukturversorgung

### 2.7.1 Soziale und kulturelle Infrastruktur

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

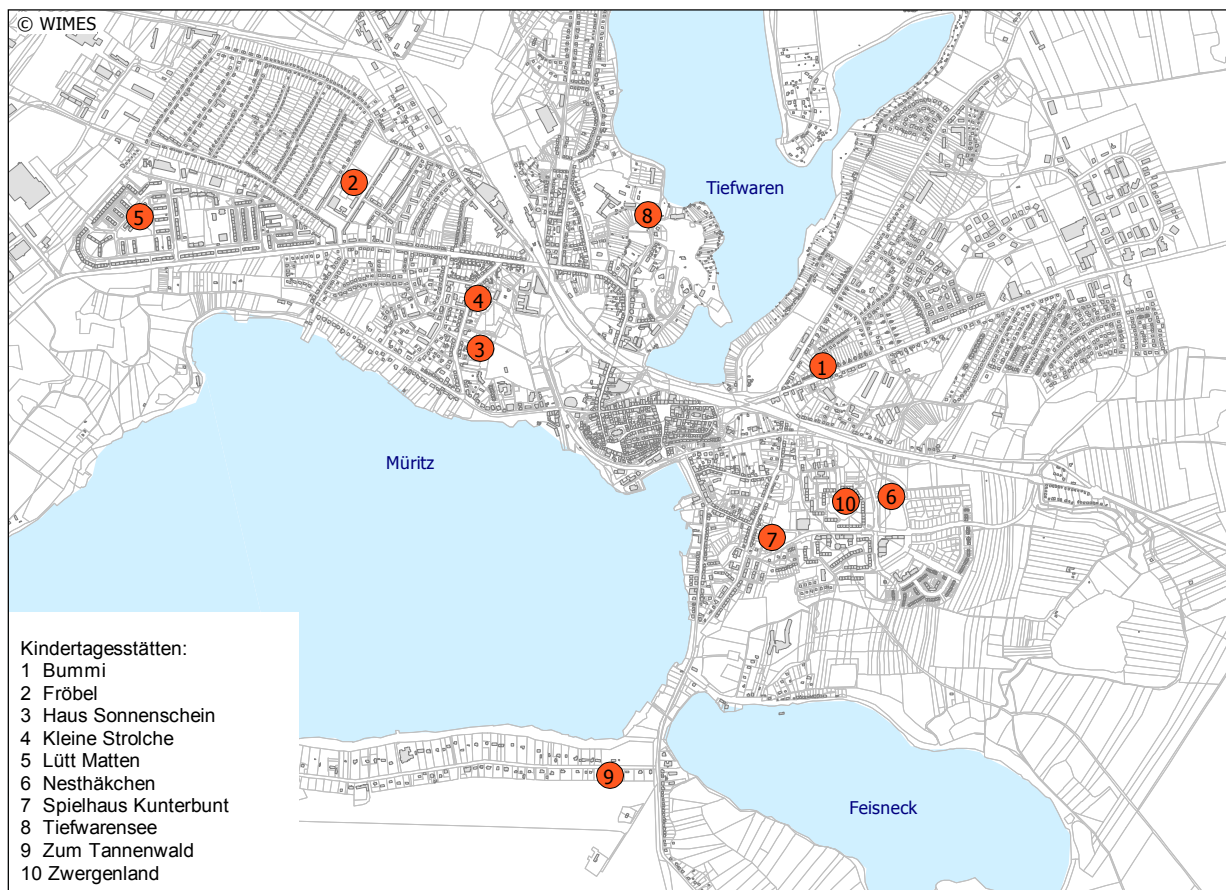
#### Kindertagesstätten

In der Stadt Waren (Müritz) gibt es derzeit zehn Kindertagesstätten mit einer Gesamtkapazität von 1.126 Plätzen zzgl. 85 Plätze bei Tagesmüttern.

Tabelle 10: Kindertagesstätten

Einrichtung	Kapazitäten			Belegung		
	Kinderkrippe	Kindergarten	Gesamt	Kinderkrippe	Kindergarten	Gesamt
Bummi	6	50	56	3	46	49
Fröbel	72	184	256	48	120	168
Haus Sonnenschein	36	81	117	29	79	108
Kleine Strolche	24	61	85	24	59	83
Lütt Matten	30	123	153	21	99	120
Nesthäkchen	20	40	60	17	38	55
Spielhaus Kunterbunt	64	132	196	54	118	172
Tiefwareensee	12	30	42	12	27	39
Zum Tannenwald	12	18	30	10	17	27
Zwergenland	33	98	131	31	77	108
Tagesmütter	85			79		

Karte 11: Standorte der Kindertagesstätten





Für die Versorgung der insgesamt 987 Kinder im Alter von 1 bis 6,5 Jahren<sup>13</sup> mit Krippen- und Kindergartenplätzen stehen in der Stadt Waren (Müritz) insgesamt 1.211 Plätze zur Verfügung, davon 309 Krippenplätze und 85 Plätze bei Tagesmüttern sowie 817 Kindergartenplätze.

Gemessen an der Zahl der Kinder im Alter von 1 bis 6,5 Jahren in Waren (Müritz) wird ein Versorgungsgrad von 123 Plätzen je 100 Kinder erreicht. Dies ist ein sehr guter Wert.

Im Krippenbereich, einschließlich Tagesmütter, liegt der Versorgungsgrad gemessen an den 363 Kindern im Alter von 1 bis unter 3 Jahren bei 109 Plätzen je 100 Kinder, für den Kindergartenbereich wird für 621 Kinder im Alter von 3 bis 6,5 Jahren ein Versorgungsgrad von 132 Plätzen je 100 Kinder erreicht.

Zu beachten ist, dass Waren (Müritz) eine Versorgungsfunktion für das Umland zu erfüllen hat. Von den insgesamt 1.211 vorhandenen Plätzen waren 1.008 Plätze belegt, somit lag die Auslastung bei 83,2 %. Für den Krippenbereich (einschließlich Tagesmütter) und den Kindergartenbereich fällt die Belegungsquote gleich aus.

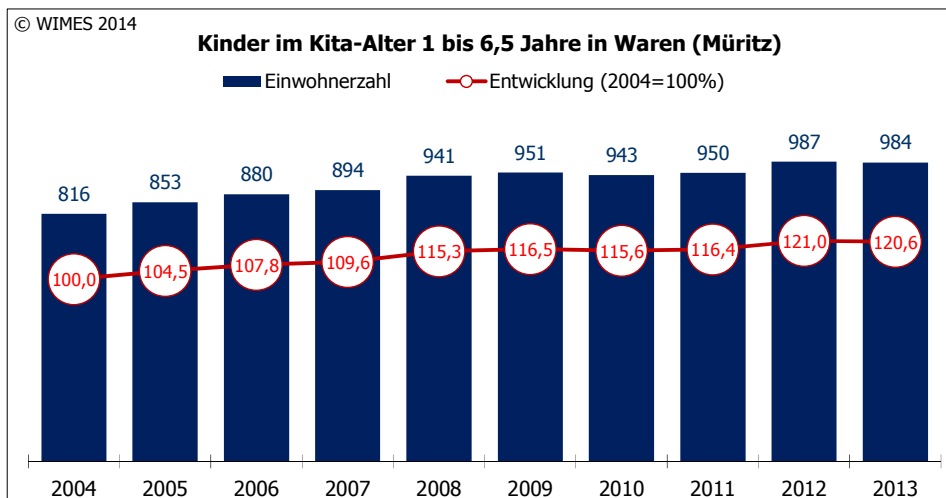
**Tabelle 11:** Versorgungsgrad mit Kindertagesplätzen

Kita-Versorgung			
	Krippe/Tagesmütter	Kindergarten	Kita gesamt
Kinder im entsprechenden Alter	363 1 bis unter 3 Jahre	621 3 bis 6,5 Jahre	<b>984</b> 1 bis 6,5 Jahre
Kapazität - vorhandene Plätze	394	817	<b>1.211</b>
gemeldete Kinder	Ganztagsförderung	503	<b>763</b>
	Teilzeitförderung	159	<b>218</b>
	Halbtagsförderung	18	<b>27</b>
	gesamt	680	<b>1.008</b>
Auslastung in %	83,2	83,2	<b>83,2</b>
Plätze je 100 Kinder =	109	132	123

Ganztagsförderung = 50 Stunden in der Woche  
 Teilzeitförderung = 30 Stunden in der Woche  
 Halbtagsförderung = 20 Stunden in der Woche

Die Zahl der Kinder im Kita-Alter von 1 bis 6,5 Jahren hat sich im Zeitraum 2004 bis 2013 nahezu stetig erhöht. Insgesamt ist ein Zuwachs um 20,6 % zu verzeichnen, das sind 168 Kinder.

**Abbildung 42:** Bevölkerungsentwicklung der Kinder im Alter von 1-6,5 Jahren



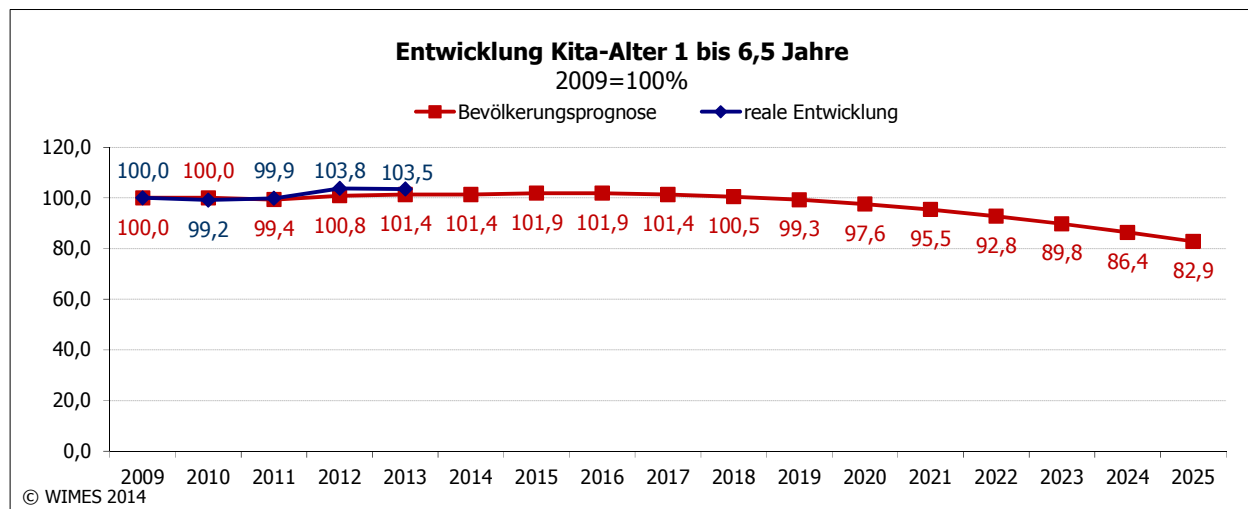
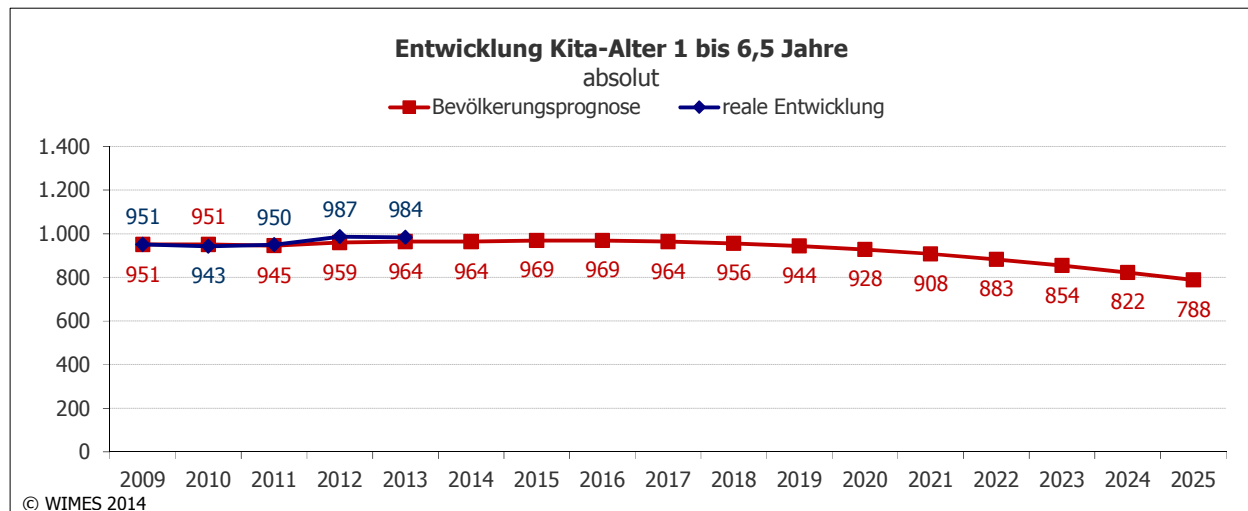
<sup>13</sup> Es ist anzunehmen, dass im ersten Lebensjahr keine Betreuungskapazitäten in Einrichtungen beansprucht werden – Betreuung zu Hause bzw. in Einzelfällen Tagespflege. Somit finden die Kinder im Alter von 0 bis unter 1 Jahr in den Betrachtungen zur Kita-Versorgung keine Beachtung.

Der Abgleich der Realentwicklung mit dem regional-realistischen Szenario der Bevölkerungsprognose für die Kinder von 1 bis 6,5 Jahre im Jahr 2013 zeigt, dass der Realwert nur um 20 Personen über dem Prognosewert lag.

Bei den Kindern im Krippenalter lag der Realwert um fünf Personen über dem Prognosewert und bei den Kindern im Kindergartenalter um 15 Personen.

Laut Prognose wird die Zahl der Kinder im Kita-Alter bis zum Jahr 2016 stabil bleiben, danach wurde eine leicht rückläufige Entwicklung prognostiziert. Gegenüber dem heutigen Niveau ist bis zum Jahr 2020 von einem Rückgang um rund 50 Kinder auszugehen. Im Zeitraum 2020 bis 2025 fällt der Verlust aufgrund des Rückgangs der Zahl der potenziellen Mütter höher aus.

**Abbildung 43:** Abgleich Realentwicklung mit den Prognosewerten im Kita-Alter bis 2025



Da die Zahl der Kinder im Kita-Alter in Waren (Müritz) nach 2020 aufgrund des Rückgangs der Zahl der Mütter im demographisch aktiven Alter sinkt, ist langfristig von leichten Überkapazitäten auszugehen. Es besteht aber nicht die Notwendigkeit der Schließung von Einrichtungen, da aufgrund der Zunahme der Kinder im Grundschulalter die frei gewordene Kapazitäten für Hortplätze benötigt werden.

### Schulen

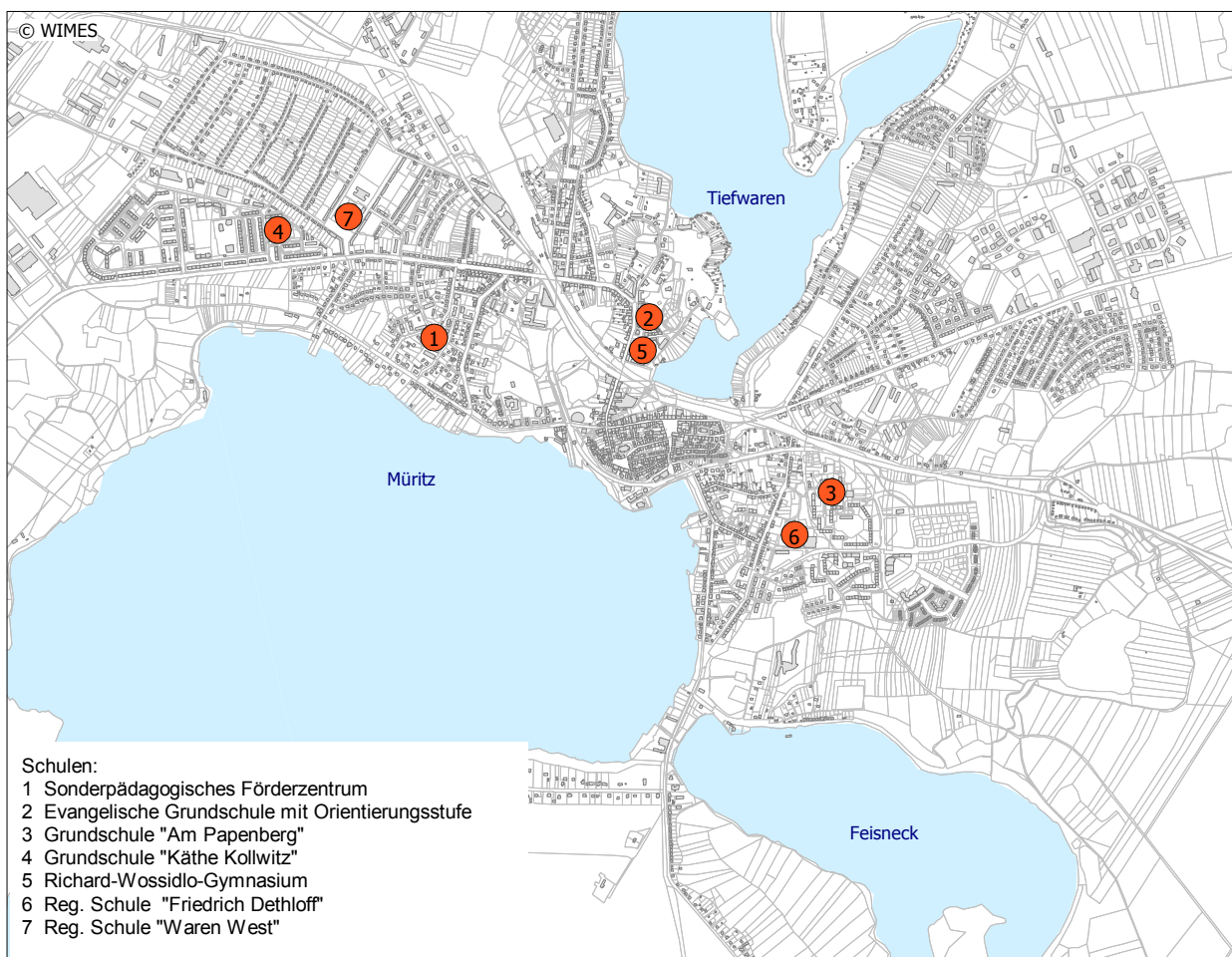
In Waren (Müritz) gibt es drei Grundschulen, zwei Regionale Schulen, ein Gymnasium sowie ein Sonderpädagogisches Förderzentrum. Neben den Allgemeinbildenden Schulen befindet sich in Waren (Müritz) die Berufliche Schule des Landkreises (mit Fachgymnasium), deren Einzugsbereich weit über die Stadtgrenzen hinausreicht.

**Tabelle 12:** allgemeinbildende Schulen in der Stadt Waren (Müritz)

Schule	Stadtteil	Schüler	Klassen	Sanierungsstand
Sonderpädagogisches Förderzentrum	Waren Mitte	167	13	Saniert
Evangelische Grundschule mit Orientierungsstufe	Waren Nord	117	6	Saniert / Neubau
Grundschule "Am Papenberg"	Papenberg	332	15	Saniert
Grundschule "Käthe Kollwitz"	Waren West	369	19	Saniert
Richard-Wossidlo-Gymnasium	Waren Nord	570	15	Saniert / Neubau
Reg. Schule "Friedrich Dethloff"	Papenberg	315	16	Saniert
Reg. Schule "Waren West"	Waren West	448	21	Saniert

Durch die Konzentration verschiedener Schultypen in Waren (Müritz) sind alle Schularten abgedeckt und dies verweist auch auf die Versorgungsfunktion der Stadt für das Umland.

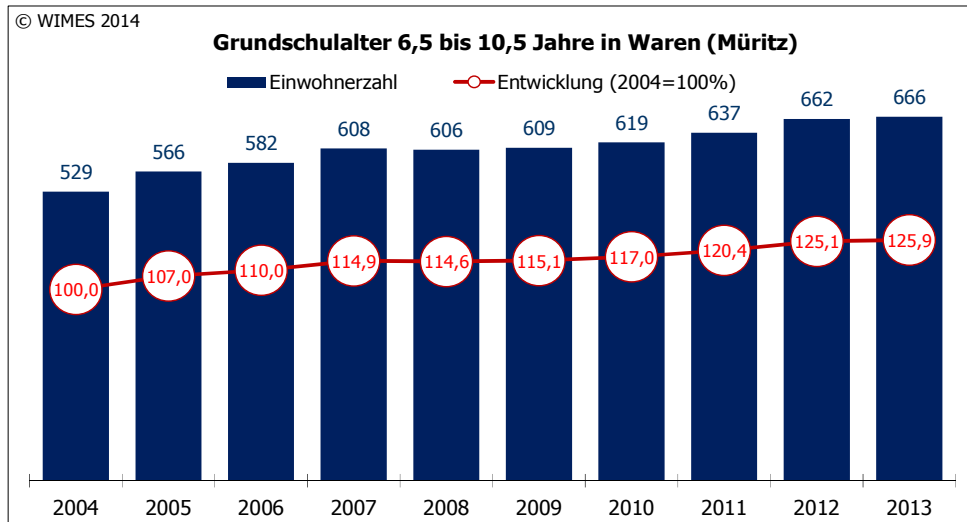
**Karte 12:** Standorte der Schulen



Bisherige Entwicklung der Kinder, die in Waren (Müritz) wohnen, nach Schulaltern

Die Zahl der Kinder im Grundschulalter von 6,5 bis 10,5 Jahren war seit 2004 stetig steigend.

**Abbildung 44:** Entwicklung der Kinder im Grundschulalter im Zeitraum 2004 bis 2013



Für die Betreuung der Kinder im Grundschulalter von 6,5 bis 10,5 Jahren gibt es in Waren (Müritz) in fünf Einrichtungen insgesamt 700 Hortplätze. Die Auslastung liegt bei 89,0 % (623 Plätze), davon 356 Plätze mit Ganztagsförderung und 267 mit Teilzeitförderung.

**Tabelle 13:** Hortversorgung in Waren (Müritz)

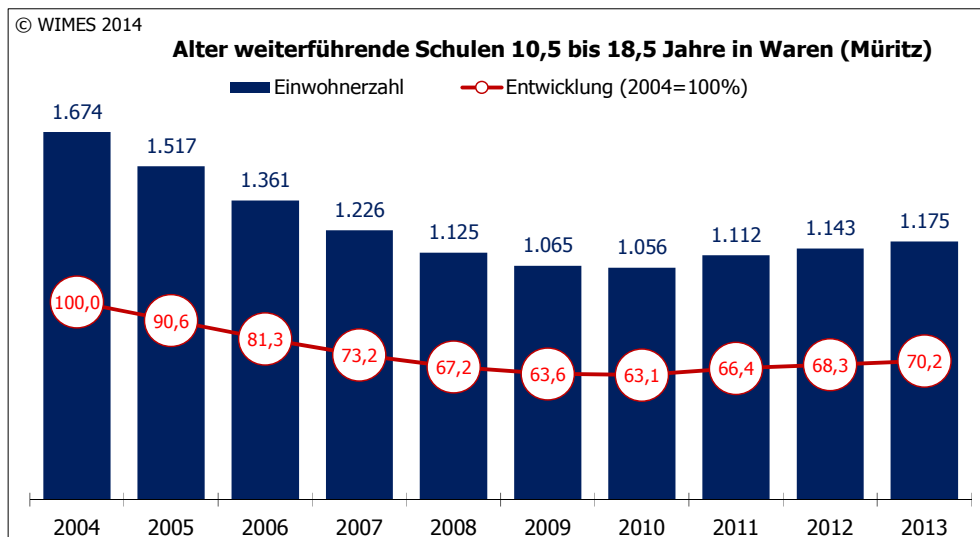
Hortversorgung		
vorhandene Plätze=Kapazität	700	
belegte Plätze	Ganztagsförderung	356
	Teilzeitförderung	267
	gesamt	623
Auslastung in %	89,0	

Ganztagsförderung = 6 Stunden täglich  
Teilzeitförderung = 3 Stunden täglich

Die zu betreuenden Hortkinder, die gleichzeitig auch Schüler in den Grundschulen sind, werden voraussichtlich bis 2020 zunehmen. Daher wird der Bedarf nach Hortplätzen in den kommenden Jahren noch steigen.

Die Zahl der Kinder im Alter weiterführende Schulen war im Zeitraum 2004 bis 2010 rückläufig, danach ist auch hier eine Zunahme der Zahl der Kinder in dieser Altersgruppe eingetreten.

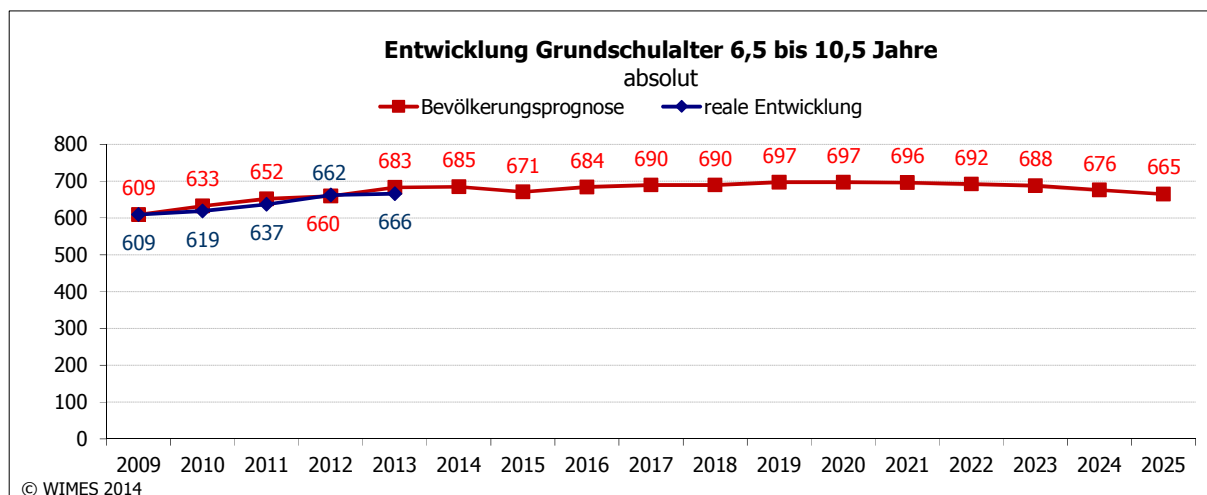
**Abbildung 45:** Entwicklung der Kinder im Alter weiterführende Schulen von 2004 bis 2013



Abgleich Realentwicklung und Prognose nach Schulaltern

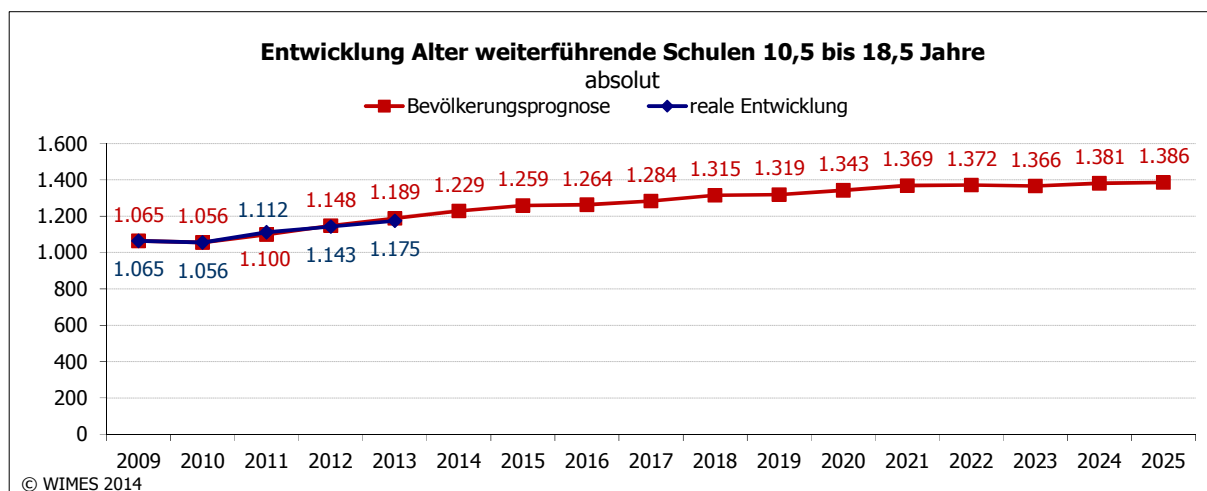
Im Jahr 2013 liegt die reale Zahl der Kinder im Grundschulalter leicht unter dem Prognosewert. Die Differenz beträgt nur 17 Kinder. Entsprechend der Bevölkerungsprognose zeigt sich für die Zahl der Kinder im Grundschulalter künftig eine recht stabile Entwicklung. Im Jahr 2020 wird sich die Zahl der Kinder im Alter von 6,5 bis 10,5 Jahren wahrscheinlich um rund 30 Personen über dem heutigen Niveau bewegen.

**Abbildung 46:** Entwicklung der Einwohnerzahlen im Grundschulalter



Im Alter weiterführender Schulen (5.-12. Klasse) lag die reale Zahl der Schüler in 2013 um nur 14 Personen unter dem Prognosewert. Für die Einwohnerzahlen im Alter von 10,5 bis 18,5 Jahren, d. h. die potenziellen Schüler weiterführender Schulen, ist bis zum Jahr 2020 gegenüber dem heutigen Niveau ein Zuwachs um etwa 170 Personen zu erwarten.

**Abbildung 47:** Entwicklung Alter weiterführende Schulen bis 2025



Da die Realentwicklung bereits das vierte Jahr nahe den Werten der Bevölkerungsprognose liegt, ist die Prognose eine relativ zuverlässige Grundlage für die Schulentwicklungsplanung der Stadt Waren (Müritz). Aus den Umlandgemeinden besuchen derzeit rund 500 Schüler die Grundschulen und vor allem die weiterführenden Schulen in Waren (Müritz). Bis 2025 ist auch mit einer Zunahme der Schüler aus Umlandgemeinden zu rechnen. Schlussfolgernd ergibt sich, dass im Bereich der Allgemeinbildenden Schulen die Schaffung weiterer Kapazitäten notwendig ist!

Die Kapazitäten für die Förderschulen sind nicht planbar. Sie sollten aber nach derzeitigen Erkenntnissen für die nächsten Jahre ausreichen.

### Altersgerechtes Wohnen mit und ohne Pflegeangebote

In Waren (Müritz) gibt es ein umfangreiches Angebot im Bereich der Altenpflege sowie altersgerechter Wohnformen. Dazu zählen sechs Alten- und Pflegeheime mit 365 vollstationären Plätzen. Diese vorhandenen Kapazitäten waren in 2013 vollständig ausgelastet. Für die pflegebedürftige Bevölkerung gibt es zudem vier Tagespflegestätten mit insgesamt 68 Plätzen. Auch diese Kapazitäten waren in 2013 komplett belegt.

In acht Einrichtungen des betreuten Wohnens mit altersgerechten Wohnungen stehen 195 WE zur Verfügung sowie eine betreute Wohngruppe für 15 Bewohner. Im Bereich des betreuten Wohnens waren wenige freie Kapazitäten vorhanden. Insgesamt wurde mit Stand September 2013 eine Auslastung von rund 94 % erreicht (12 freie Wohnungen).

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.

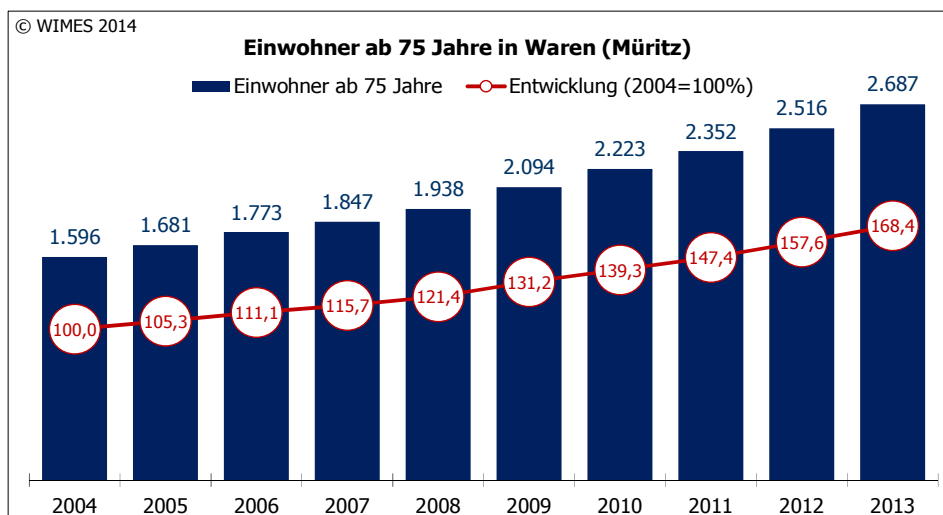
**Tabelle 14:** Wohnformen für die ältere Bevölkerung in Waren (Müritz)

	<b>vorhandene Kapazitäten</b>	<b>Auslastung in %</b>
Alten- und Pflegeheime	365 Plätze	100,0
Tagespflegestätten	68 Plätze	100,0
Betreute Wohnanlagen für Senioren*	195 Wohnungen	93,8
Altersgerechte Wohnanlagen mit optionalem Betreuungsangebot	126 Wohnungen	
Altersgerechte Wohnanlagen ohne Betreuungsangebot	417 Wohnungen	

\* Eine Einrichtung des betreuten Wohnens verfügt zudem über eine Wohngruppe für 15 Personen.

Erfahrungsgemäß wird für die Altersgruppe der Einwohner ab 75 Jahre rund 20 % altersgerechter Wohnraum mit Pflege benötigt. Rein rechnerisch ergibt sich, gemessen an der Zahl der Einwohner ab 75 Jahre (2.687 Personen in 2013) ein Bedarf von rund 540 Plätzen. Das Angebot liegt derzeit bei rund 930 Plätzen, 365 vollstationäre Plätze, 68 teilstationären Plätze, 195 WE des betreuten Wohnens mit Pflege und 15 Plätze in einer betreuten Wohngruppe sowie 126 WE in altersgerechten Wohnanlagen mit Betreuungsangeboten. Die vorhandenen WE im Bereich betreutes und altersgerechtes Wohnen können mit einer oder mit zwei Personen belegt sein, daher wurde eine durchschnittliche Belegung mit 1,5 Personen unterstellt. Somit wäre der Bedarf nur bezogen auf die in Waren (Müritz) wohnhafte Bevölkerung ab 75 Jahre gedeckt.

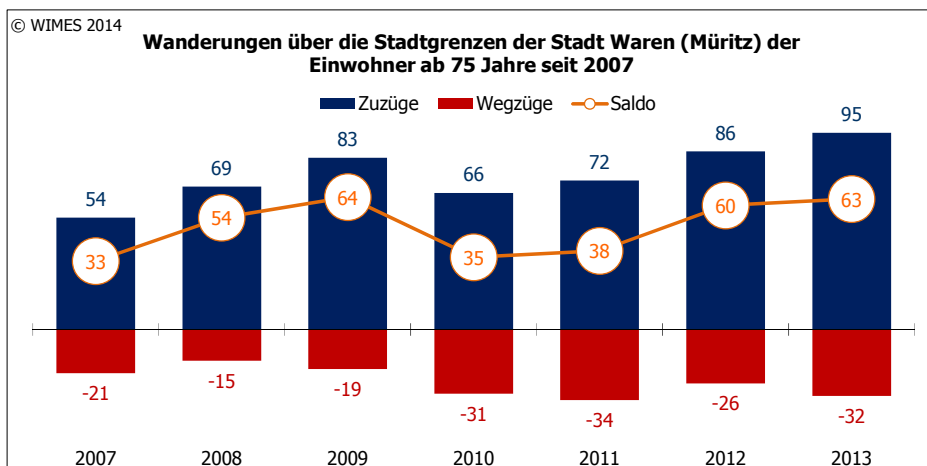
**Abbildung 48:** Einwohner ab 75 Jahre



Seit 2004 ist eine Zunahme der Einwohnerzahl ab 75 Jahre um 1.091 Personen zu verzeichnen. Die Zugewinne sind zum einen auf die voranschreitende Alterung der Gesellschaft zurückzuführen, zum anderen auf Zuwanderungen aus Umlandgemeinden und darüber hinaus.

Die gute Ausstattung der Stadt Waren (Müritz) mit altersgerechten Wohnformen und mit medizinischer Versorgung sind wesentliche Zuzugsmotive für Senioren aus Umlandgemeinden. Seit dem Jahr 2007 ist ein Wanderungszugewinn von außerhalb bei von 347 Personen ab 75 Jahre eingetreten. (Angaben zu den Außenwanderungen nach Einzelalter liegen erst ab dem Jahr 2007 vor).

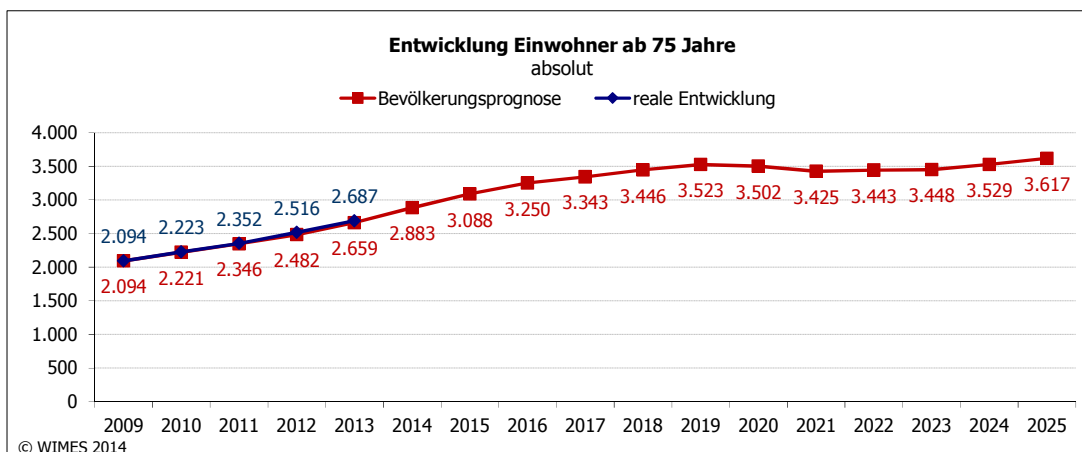
Abbildung 49: Wanderungen der Einwohner ab 75 Jahre seit 2007



In Waren (Müritz) gibt es 22 Allgemeinmediziner und 18 Zahnärzte. Das Verhältnis Einwohner je Arzt liegt bei 835 Einwohner je Allgemeinmediziner. Der Durchschnitt M-V liegt bei 1.912 Einwohner je Allgemeinmediziner. Bezüglich der zahnärztlichen Versorgung liegt das Verhältnis bei 1.170 Einwohnern je Zahnarzt in Waren (Müritz). Der Durchschnitt M-V liegt bei 1.342 Einwohner je Zahnarzt. Zudem gibt es in Waren (Müritz) 39 Fachärzte.

Laut Bevölkerungsprognose wird die Zahl der Einwohner ab 75 Jahre weiter jährlich ansteigen. Wie folgende Abbildungen zeigen, verläuft die Realentwicklung fast identisch mit den Prognosewerten, so dass die Prognose der Entwicklung der Älteren als Planungs- und Entscheidungsgrundlage für Pflege- und Betreuungseinrichtungen auch weiterhin geeignet ist. Die Abbildung zeigt deutlich, dass die Zahl der Älteren ab 75 Jahre in den kommenden Jahren weiter ansteigen wird. Da die Kapazitäten im Pflege- und Betreuungsbereich jetzt schon nahezu vollständig belegt sind, ist eine Angebotsverweiterung erforderlich. Insbesondere auch unter dem Gesichtspunkt, dass die Stadt Waren (Müritz) in ihrer Funktion als Mittelzentrum für Umlandgemeinden Angebote vorzuhalten hat.

Abbildung 50: Entwicklung der Zahl der Einwohner ab 75 Jahre bis 2025



## Sport und Freizeit

### Turnhallen und Sportplätze

In Waren (Müritz) gibt es derzeit sieben Sporthallen und acht Sportfreianlagen, davon im Stadtteil Waren West drei Sporthallen und vier Sportfreianlagen. Im Stadtteil Papenberg befinden sich zwei Sporthallen und eine Sportfreianlage, in Waren Mitte und Waren Nord je 1 Sporthalle und eine Sportfreianlage. In Waren Ost befindet sich das Müritzstadion mit weiteren Sportplätzen.

Weitere Sport- und Freizeitmöglichkeiten für Bewohner, aber auch für Besucher und Touristen:

### Wassersport – Segeln, Kanu, Kajak, Motorboot



Die riesigen Wasserflächen verführen zu romantischen oder abenteuerlichen Touren mit dem Segelboot. Aber auch surfen kann man auf dem kleinen Meer. Für Kanu, Kajak oder auch Flöße eignen sich vor allem die kleineren Gewässer jenseits der Hauptschiffahrtsrouten.

Man kann aber auch mit den Fahrgastschiffen oder mit dem Motorboot durch die „Mecklenburger Oberseen“ fahren.

### Baden



Die wohl schönste Betätigung bei sommerlichen Temperaturen ist eine Abkühlung in einem der Seen rund um die Stadt. Bewachte Badestellen im Stadtgebiet sind:

Eines der ältesten Warener Freibäder ist das Volksbad an der Müritz. Dieses bewachte Bad ist sehr familienfreundlich und bietet neben einer großen Wasserrutsche Beachvolleyballfelder, einen Spielplatz und Fitnessparcour, einen Steg und ausgewiesene Nichtschwimmerbereiche sowie barrierefreie Umkleidemöglichkeiten, Toiletten und Gastronomie.



Direkt am Ufer der Müritz auf dem Campingplatz Ecktanen liegt die bewachte Badestelle Ecktanen. An diesem kinderfreundlichen Strand sind Spielplatz, Grillplatz auf dem Campingplatz, Gastronomie und Toiletten vorhanden.

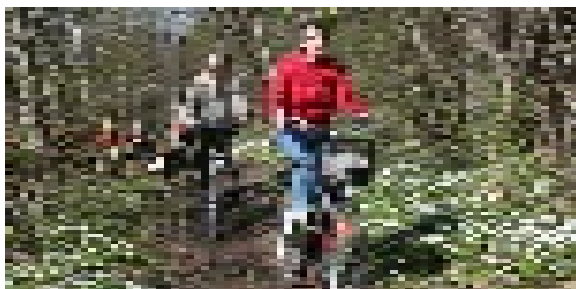


Badestelle Feisneck, dieser klare See liegt bereits im Bereich des Müritz-Nationalparks, daher sind seine Ufer weitestgehend naturbelassen. Die Badestelle ist bewacht, es gibt einen Badesteg und kostenlose Parkplätze.

Unbewacht aber ebenso schön ist der Kölpinsee. Diese Badestelle am Ostufer des Sees ist besonders für Familien mit kleinen Kindern sehr gut geeignet, da der See in Ufernähe sehr flach ist. Im Frühjahr erwärmt das Wasser sich hier schnell auf Badetemperaturen. Es sind eine naturbelassene Badestelle, Parkplätze und Toiletten in der Saison vorhanden.



Radfahren und Wandern

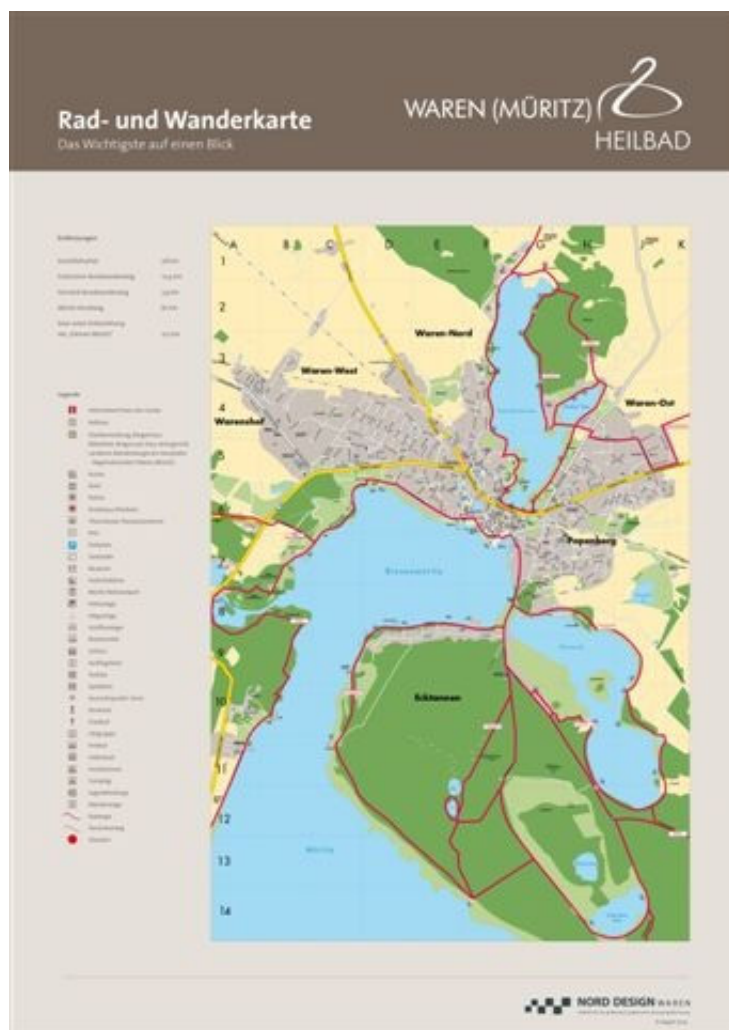


Im Stadtgebiet von Waren (Müritz) und in der Umgebung befinden sich attraktive Wanderwege und überregional bedeutsame Radfernwege mit unterschiedlichen Ansprüchen für Radler und Wanderer.

Einer der schönsten und am stärksten frequentierten Radwege ist der 112 km lange „Müritz-Radrundweg“. Teilstrecken lassen sich durch Kombinationen mit der Schifffahrt auf der „Müritz“ und den Angeboten des „Nationalpark- Busses“ kombinieren.

Weitere beliebte Radstrecken, die durch Waren (Müritz) führen und die Müritzregion überregional verbinden sind z.B. die Radfernwege „Mecklenburgischer Seen-Radweg“, „Blaues Müritzband“ und „Berlin-Kopenhagen“. Diese und weitere regionalen Radwege erschließen die Region und verbinden insbesondere den „Müritz-Nationalpark“ und die Naturparke „Nossentiner/Schwinzer Heide“ sowie „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“.

Weiterhin beginnt und endet im Kurort Waren (Müritz) der 175 km lange Wanderrundweg „Müritz-Nationalparkweg“. Dieser erschließt insbesondere die Besonderheiten im „Müritz- Nationalpark“.



Weitere reizvolle Naturerlebnisse und zahlreiche Panoramablicke auf die Stadt und in die Naturräume stellen für die Wanderer und Naturliebhaber die Uferwanderrundwege um die „Feisneck“ und den „Tiefwareensee“ dar.

Letzterer 8 km langer Wanderweg wurde in den letzten Jahren als „Eiszeitlehrpfad“ gestaltet. Themenspezifische Führungen ergänzen das Angebot.

Die Rad- und Wanderkarte stellt die touristisch geprägten Rad- und Wanderwege im Stadtgebiet und die überregionalen Anbindungen dar.

### Mecklenburger Draisinenbahn



Mit der Fahrradraisine kann man entlang der ehemaligen Zugverbindung Waren (Müritz) - Schwinkendorf Eisenbahnflair schnuppern. Die Draisinentour führt Sie durch abwechslungsreiche Landschaften, vorbei an Seen, Wäldern, verschlafenen Dörfern und weiten Wiesen.

Die besonders leisen gummibereiteten Alu-Fahrradraisinen bieten Platz für zwei bis vier Personen und eignen sich zum Familienausflug genauso gut, wie für Firmen- und Vereinsausflüge sowie Klassenfahrten.

Durch die 7-Gang-Schaltung ist eine entspannende Fahrt für Jung und Alt garantiert. Rastplätze entlang der Strecken laden zum Verweilen ein.

### Spielplatzentwicklungskonzept<sup>14</sup>



In der Stadt gibt es eine Vielzahl von Spiel- und Bolzplätze. Besonders schöne Orte um sich zu bewegen sind der Spielplatz Müritzstraße im Stadthafen, Spielplatz Strandstraße an der Promenade, Spielplatz Gelände Müritzeum am Herrensee, der Spiel-, Sport- und Bolzplatz in der Mecklenburger Straße und die Beachvolleyballfelder an der Rößler Chaussee im Volksbad.

Die Stadtvertreter der Stadt Waren (Müritz) beschlossen die Erarbeitung eines Spielplatzentwicklungskonzeptes für das Stadtgebiet mit Ortsteilen, das im Jahr 2013 durch das Architekturbüro Keil aus Neubrandenburg erarbeitet wurde. Das Spielplatzentwicklungskonzept soll ein weiteres Instrument zum Erreichen künftiger strategischer Ziele der Stadtentwicklung sein. Die Förderung der Familienfreundlichkeit und der generationsübergreifenden Angebote ist ein wichtiges Ziel.

Neben der Analyse des Ist-Zustandes lag der Fokus auf Maßnahmen, die qualitativ hochwertige bedarfsgerechte, öffentliche Spielangebote mit hohem Spielwert langfristig sichern. Dazu zählt auch die Schaffung neuer Spielplätze in unterversorgten Bereichen.

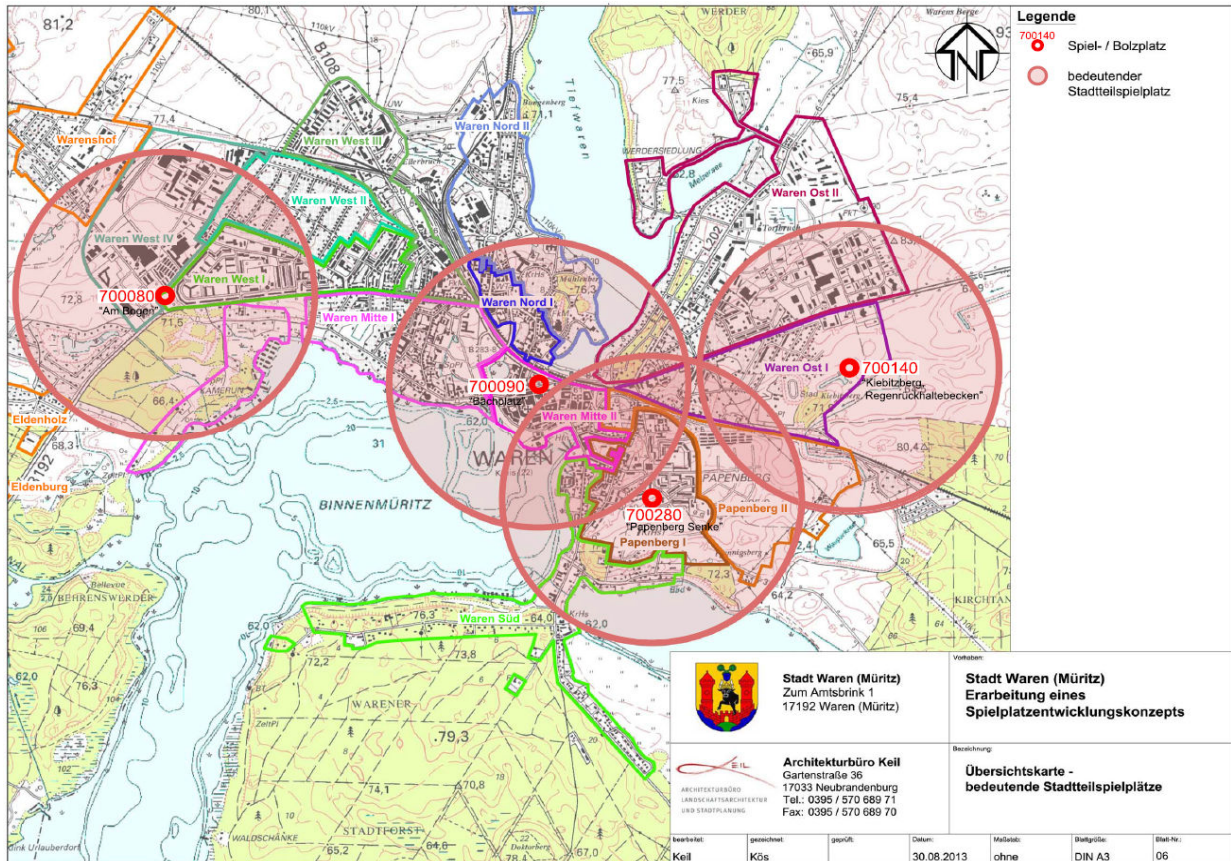
In Waren (Müritz) stehen im Stadtgebiet für Kinder und Jugendliche 30 öffentliche Spiel- und Bewegungsflächen zur Verfügung (Stand Juni 2013), 27 Kinderspielplätze, eine Schulfreifläche mit öffentlich zugänglichen Spiel- und Bewegungsflächen und 2 öffentliche Bewegungsflächen (Bolzplätze).

Bezüglich der Versorgungsfunktion sind 16 von 28 Spielplätzen für die Altersklasse 6-14 Jahre geeignet. Diese Altersgruppe stellt die klassische Zielgruppe bei den meisten Spielplatzplanungen dar.

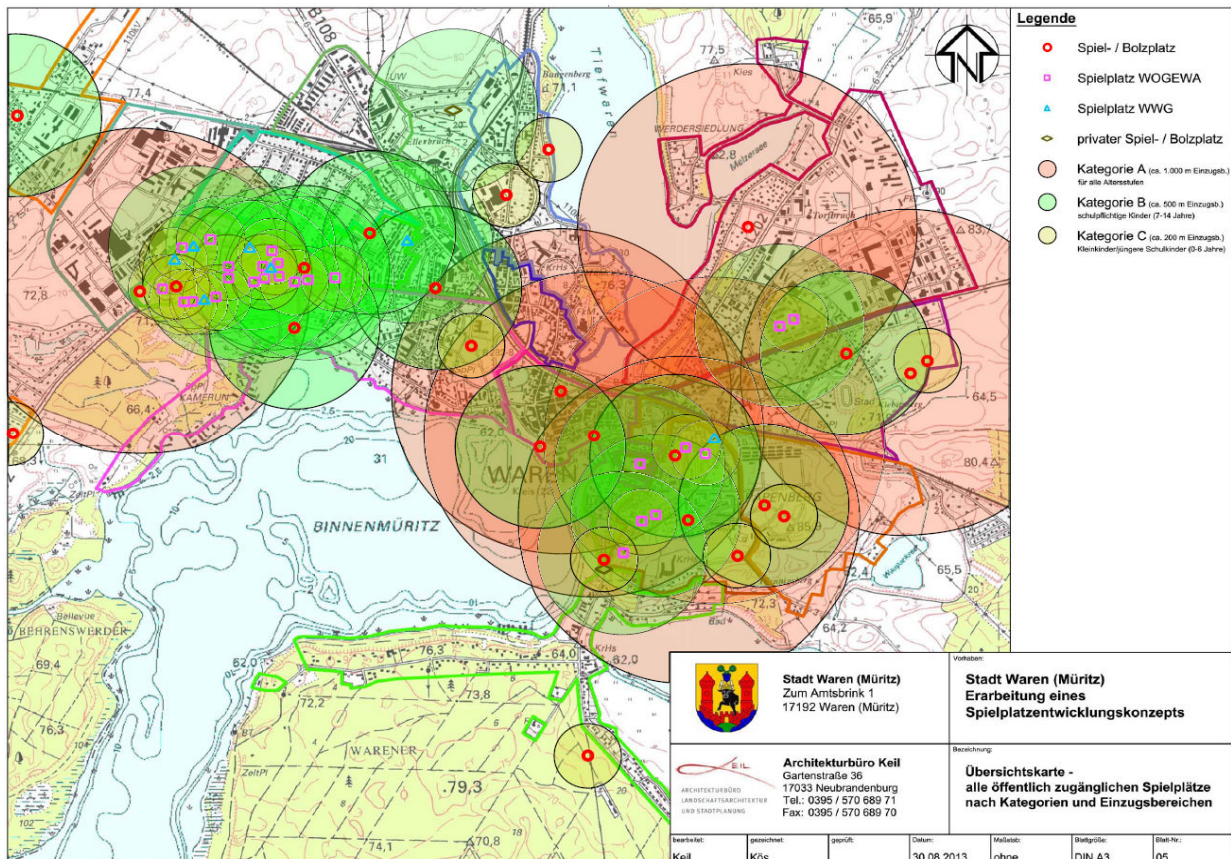
Neben den öffentlichen Spielplätzen der Stadt Waren (Müritz) stehen noch 33 private öffentlich zugängliche Spielplätze zur Verfügung (Stand Juni 2013), 25 Kinderspielplätze der Wohnungsbaugesellschaft Waren mbH (WOGewa), 7 Kinderspielplätze der Wohnungsgenossenschaft eG (WWG) und 1 Kinderspielplatz der Kleingartenanlage „Am Ellerbruch“.

<sup>14</sup> Spielplatzentwicklungskonzept, Architekturbüro Keil Neubrandenburg

Karte 13: Standorte der bedeutenden Stadtteilspielflächen



Karte 14: Standorte aller öffentlich zugänglichen Spielplätze



Alle 28 öffentlichen Kinderspielplätze im Stadtgebiet von Waren (Müritz) erfüllen grundsätzlich die Anforderungen an einen Spielplatz, aber es gibt auch noch Handlungsbedarf.

Die Standorte und der Zustand der zwei Bolzplätze wurden als positiv beurteilt. Dagegen wurde der Erlebniswert der Bewegungsflächen nur negativ beurteilt, da die Flächen meist ausschließlich Bolzplätze sind und daher kaum alternative Spielmöglichkeiten bieten. Die Bolzplätze sind eigentlich nur bei gutem Wetter vernünftig bespielbar (Rasen- und Sandplätze). Es fehlen Sitzgelegenheiten zur Förderung der Kommunikation und von Sozialkontakten.

Die privaten öffentlich zugängliche Spiel- und Bewegungsflächen werden von der Wohnungsbau-gesellschaft Waren mbH (WOGewa), der Warener Wohnungsgenossenschaft eG (WWG) und der Kleingartenanlage „Am Ellerbruch“ betrieben. Die Spielplätze der Wohnungsunternehmen konzentrieren sich auf die Gebiete mit Geschosswohnungsbau.

Von der Kleingartenanlage „Am Ellerbruch“ wird eine Spiel- und Bewegungsfläche an der Straße Am neuen Graben unterhalten. Da dieser Spielplatz schon lange Zeit genutzt wird weisen die Spielgeräte Verschleiß- und Abnutzungserscheinungen auf. Diese haben sich mittlerweile zu massiven Schäden entwickelt, daher sind für eine weitere sichere Benutzung dieser Anlage Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Momentan decken die bestehenden Angebote besonders die Bedürfnisse größerer Kinder ab. Generationsübergreifende Spielangebote wurden bisher nur im geringen Umfang bis gar nicht realisiert.

#### Handlungsempfehlungen des Spielplatzentwicklungskonzeptes

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 vielen Plätzen bestehen hinsichtlich der zeitgemäßen Ausstattung oder einer naturnahen Gestaltung Defizite.

In der Versorgungsanalyse wurde die Erreichbarkeit, räumliche und flächenmäßige Versorgung unter Berücksichtigung der Anzahl der Kinder und Jugendlichen, der städtebaulichen Dichte und der Größe der öffentlichen Spielflächen beurteilt.

Auf Grundlage der Bestandserfassung und Analyse wurden Leitlinien für die künftige Entwicklung, einschließlich einzelner Maßnahmen für die nächsten Jahre abgeleitet. Die Leitlinien sichern die bedarfsgerechte und qualitativ hochwertige Spielflächenentwicklung in Waren (Müritz).

Vorhandene Spielflächen in unterversorgten Bereichen sollten ausgebaut und an geeigneten Standorten sogar Stadtteilspielplätze geschaffen werden. Auf diesen Plätzen lassen sich generationsübergreifende Angebote verwirklichen und das Spielflächenangebot deutlich erweitern. Gleichzeitig ergeben sich durch den vergrößerten Erfassungsradius eine Überlagerung in der Versorgung von Spielplätzen und damit die Möglichkeit zum Rückbau von Spielplätzen, was langfristig zu Einsparungen bei der Unterhaltung und Pflege führt.

Die Qualitätskriterien stellen bei 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 die Einbeziehung von Kindern und Jugendlichen. Zukünftig sollten zur Schaffung von generationsübergreifenden Angeboten auch Senioren an der Planung beteiligt werden.

Folgende wichtige Empfehlungen wurden gegeben:

- Neben der ständigen Kontrolle und Beseitigung auftretender Sicherheitsgefährdungen sind auch die umfängliche Erneuerung vorhandener Spielplätze sowie der Neubau von Spielplätzen einzuplanen.
- Ergänzend zum vorhandenen Spielschiff des Spielplatzes Volksbad ist ein integrativer Wasserspielplatz geplant. Im Volksbad sollte auch ein barrierefreier Zugang in das Badegewässer ermöglicht werden.
- Der vorhandene Spielplatz an der Käthe-Kollwitz-Schule im Wohngebiet Waren West, wo die Hautattraktion die vorhandene Kletterkombination nicht mehr reparabel ist, soll erneuert werden.
- In Waren Nord ist der Neubau eines Spielplatzes an der Badestelle „Schwalbenberg“ angedacht. Dieser Bereich sollte als Spiel- und Rastplatz im Zusammenhang mit der Umsetzung des Ufernutzungskonzeptes Tiefwareensee mit dem Eiszeitlehrpfad ausgebaut werden.

## 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.



### t. Marien Kirche

Der älteste Teil der Kirche, und damit das älteste Bau-  
denkmal der Stadt Waren überhaupt, ist der vier-  
eckige Feldsteinchor mit seiner Sakristei, dessen  
schlitzförmige, einfach abgeschrägte Fenster noch auf  
die Zeit des romanischen Stils hinweisen. Seit 1995  
hat der Turm eine Aussichtsplattform in 45 m Höhe, die  
einen atemberaubenden Blick über die Warener Alt-  
stadt und die angrenzenden Seen erlaubt.



### St. Georgen Kirche

Die im 14. Jh. gebaute und mehrfach umgestaltete  
Kirche ist eines der ältesten Gebäude Warens. Be-  
merkenswert ist eine Kreuzifixgruppe, die über 600  
Jahre alt ist. Besonders sehenswert sind die Fenster  
des Altarraumes und der Seitenschiffe.

Die St. Georgenkirchen ist von Mai bis Oktober für  
Besucher offen.



### Heilig Kreuz Kirche

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 we-  
nige Katholiken, deren Anzahl aber nach dem 1.  
Weltkrieg stetig stieg. Daher wurde 1928 der Grund-  
stein für eine katholische Kirche gelegt und ein Jahr  
später wurde sie eingeweiht. Polnische Schnitter ha-  
ben sich maßgeblich am Bau beteiligt.

In diesen Kirchen sowie in weiteren Gotteshäusern, die im Stadtgebiet verteilt sind, haben die  
verschiedenen Konfessionen ihre Stätten und bieten den jeweiligen Religionsgemeinschaften und  
vielen interessierten Bürgern und Gästen der Stadt die unterschiedlichsten Angebote für ein tole-  
rantes soziales Zusammenleben an.

Weitere kulturelle Orte sind die sehenswerten Gebäude in der Altstadt. Als Beispiel für viele denk-  
malgeschützte Objekte und gut sanierte Häuser steht das Alte Rathaus.



An der Nordostecke des Alten Marktes befindet sich  
das Alte Rathaus. Es ist ein zweigeschossiges Back-  
steingebäude, sein Kern geht auf das 14. Jahrhun-  
dert zurück. Die Wände sind fast einen Meter stark.  
Dieses älteste weltliche Gebäude der Stadt hat an  
der Ostseite drei Bögen des ehemaligen Lauben-  
ganges der Gerichtslaube.

Insgesamt wurden 63 Erschließungsmaßnahmen und 229 Sanierungsmaßnahmen seit 1990 an privaten Objekten durchgeführt. 18 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen wurden durch Modernisierung und Instandsetzung sowie Sanierung seither aufgewertet und damit den zeitgemäßen Nutzungsanforderungen angepasst. Dadurch hat sich die Warener Innenstadt zu einem Kleinod der Stadterneuerung in Mecklenburg-Vorpommern entwickelt, was viele Bürger und Touristen anzieht.



#### Neues Rathaus und Stadtgeschichtliches Museum

Das jetzige Rathausgebäude auf dem neuen Markt wurde 1797 errichtet und Mitte des 19. Jahrhunderts umgebaut. Heute erscheint es als dreigeschossiger Bau im Stil der Tudorgotik.

Nach der Rekonstruktion 1988 wurde das Rathaus mit Farbputz und Schinkellampen versehen. Unter seinen Arkaden birgt das Gebäude die alte Ratswaage mit meterlangen Wägebalken, deren Auf-

hängung noch ein Stück ins Freie herausreicht. Im Rathausgebäude befinden sich heute das Standesamt und die Kreative Textile Werkstatt. In den oberen Etagen präsentiert das Stadtgeschichtliche Museum eine Dauerausstellung zur Geschichte Warens und der Lebensweise seiner Einwohner.



#### Haus des Gastes mit der Waren (Müritz)-Information

Das Haus des Gastes beherbergt im Erdgeschoss neben der Löwenapotheke die Touristinformation mit der Zimmervermittlung. Hier findet man eine große Auswahl an Rad- und Wanderkarten, Büchern und Broschüren über die Stadt und die Region, sowie umfangreiches Informationsmaterial zu allen touristischen Themen wie z.B. Wassersport, Campen, Radwandern, Ausflüge, Kultur und vieles mehr. Im Obergeschoss

des Hauses befindet sich ein klimatisierter Saal, in dem regelmäßig Veranstaltungen, Kunst-Ausstellungen, Vorträge und Informationsabende für Gäste stattfinden.



Das Müritzeum ist eine moderne Mischung aus Süßwasser-Aquarium und Museum und am ehesten mit einem Nationalparkzentrum vergleichbar. Die Ausstellung ist nicht nur zum Anschauen und Staunen, sondern vor allem zum Mitmachen: eine Erlebnisausstellung. Informatives zur Flora und Fauna der einzigartigen Naturlandschaft Mecklenburgische Seenplatte und des Müritz Nationalparks wird erklärt und gezeigt.



Waren (Müritz) bietet eine Reihe weiterer Veranstaltungsorte. Das sind u.a. der Stadthafen, der Bürgersaal als Veranstaltungszentrum mit einem umfangreichen ganzjährigen Programm, das Kino, die Bibliothek und die Freilichtbühne auf dem Mühlenberg.

An vielen Orten und Plätzen gibt es zudem kulturelle Angebote durch Vereine, auch Sportvereine,

den Einzelhandel oder das Hotel- und Gaststättengewerbe. Zu den jährlichen Veranstaltungshöhepunkten zählen:

Das Highlight für Jung und Alt, die Müritz Sail, das maritime Fest in Waren (Müritz) und Umgebung, das jährlich seit 2002 stattfindet. Bummelmeilen, Regatten, Kanurennen, Festumzug, Wasserskivorführungen, Drachenbootrennen, Radtouren, Höhenfeuerwerk, Tanz, Musik und mehr laden zum Mitmachen, Miterleben und Verweilen ein.



Eigens für die Freiluftspiele Waren (Müritz) wurde seit 2006 ein Zyklus von Theaterstücken geschaffen - die Müritz-Saga.

Das mittelalterliche Theaterspektakel erzählt Geschichten um die Familie derer von Warentin aus der Müritz-Region zur Zeit des 30-jährigen Krieges. Im Sommer 2015 wird der 10. Teil der Müritz-Saga auf der Freilichtbühne Waren (Müritz) aufgeführt.



Jährlich am zweiten Wochenende im Juli findet das traditionelle Stadtfest von Waren (Müritz) statt.

Durch die Altstadt und entlang des Stadthafens verwandelt sich die Stadt in eine Erlebnismeile. Auf vielen Bühnen zeigen Künstler und Akteure ein abwechslungsreiches Programm.



Der sportliche Höhepunkt des Jahres ist das Müritz-Schwimmen im August. Seit mehr als 45 Jahren überwinden die Schwimmer die traditionelle Strecke vom Seebad Ecktannen zum Volksbad. Das sind 1950 m, und um die ersten Plätze wird gekämpft.

Auf eine mehr als 20-jährige Tradition blicken auch der Müritz Duathlon und der Müritz-Triathlon zurück.



Der MÜRITZ-LAUF hat sich etabliert und ist sogar International angekommen. Es erwarten die Organisatoren jedes Jahr viele Leistungs- und Freizeitsportler aus allen Himmelsrichtungen. Aktive können zwischen drei Wettbewerben und zwei Distanzen wählen. Entweder den Rundkurs um die Müritz über 75 km für Ultra-/Staffelläufer oder die kürzere Strecke über 26,5 km entlang am Westufer der Müritz für Einzelläufer.

In einer einmaligen Landschaft präsentiert der Müritz-Lauf Mecklenburg-Vorpommern von seiner schönsten

Seite. Als zeitgemäße Adventure-Tour werden hier Sport und Kultur miteinander verbunden. In einem gesunden Reizklima können Teilnehmer Stück für Stück das Land der 1.000 Seen entdecken.



Jugendclubs

In Waren (Müritz) werden derzeit 2 Jugendclubs durch die Stadt betrieben. Ein Jugendclub befindet sich in der Innenstadt und der andere im Wohngebiet Papenberg.

Mit dem Bau eines neuen Jugendclubs, mit dem JOO!, am Amtsbrink wurde gerade begonnen. Dafür wird der Jugendclub in der Innenstadt aufgegeben. Auch für den Jugendclub Papenberg ist ein Neubau avisiert und in Planung als Ersatz für die bisherige Containerlösung.

**Neubau Jugendzentrum: JOO!**  
Dieses Vorhaben wird aus einer Spende von Warens Ehrenbürger Herrn Jost Reinhold finanziert.





- 2 multifunktionale Studios
- Catwalk mit Bühne
- DJ-Pult mit Soundsystem
- Internet-Café
- Bar & Lounge
- Gemeinschaftsküche mit Kochblock
- Marktplatz mit Sitzcken
- Sportstudio
- Billard, Tischtennis
- Tonstudio
- Bandprobenraum
- Kreativwerkstatt mit Brennofen und Werkbänken
- Chillout Lounge
- Multifunktionsraum

**Bauherr:** Stadt Waren (Müritz) | Zum Amtsbrink 1 | 17192 Waren (Müritz) | [www.waren-mueritz.de](http://www.waren-mueritz.de)

**Architekten+Innenarchitekten**  
Konzeptentwicklung Gebäude: OA | OCEANARCHITECTS | Kietzstr. 8 | 17192 Waren (Müritz) | [www.oceanarchitects.de](http://www.oceanarchitects.de)

**Statik:** Beratender Ingenieur R. O. Schmidt | Große Grüne Str. 23 | 17192 Waren (Müritz)

**HSL:** Ingenieurbüro Dittrich VBI | Glevitzer Str. 16 | 17192 Waren (Müritz) | [www.ib-dittrich.de](http://www.ib-dittrich.de)

**Freianlagen:** ign-Waren GbR | Siegfried-Marcus-Str.45 | 17192 Waren (Müritz) | [www.ign-waren.de](http://www.ign-waren.de)

**Elektroplanung:** Ingenieurbüro Baer und Tulltas GbR | Warendorfer Str. 6 | 17192 Waren (Müritz)



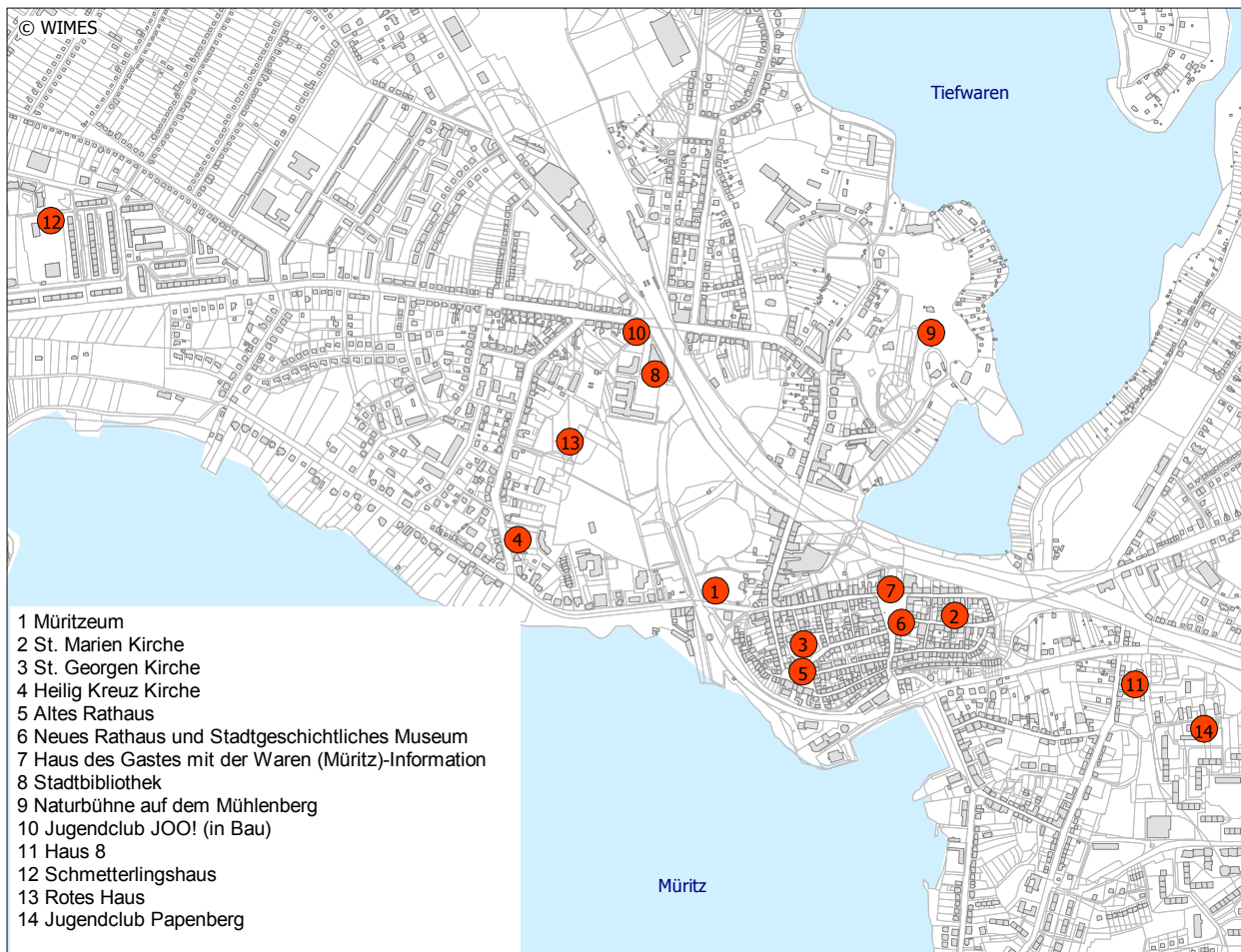
STADT WAREN (MÜRITZ)  HEILBAD

Als Treffpunkt für Jung und Alt werden in Waren West das „Schmetterlingshaus“ und in Waren Mitte „Das Rote Haus“ durch die Wohnungsunternehmen getragen. Hier wird eine Vielzahl von unterschiedlichen Veranstaltungen angeboten.



Auch ein vielfältiges Angebot an Vereinen und Verbänden existiert in Waren. Neben zahlreichen Sportvereinen kann man seine Freizeit mit Kunst und Kultur oder in anderen Vereinen verbringen.

Karte 15: Standorte der kulturellen Einrichtungen



### 2.7.2 Verkehrliche Infrastruktur

Die Verkehrsanbindung (Straßenverkehr, Schienenverkehr, Wasserverkehr, Flugverkehr) wurde im Gliederungspunkt 2.1.1 Regionale Anbindung beschrieben.

#### Individualverkehr

Waren (Müritz) als Mittelzentrum im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte und als wirtschaftliches und touristisches Zentrum der Müritz-Region ist für den Motorisierten Individualverkehr (MIV) Richtung Westen über die Bundesstraße B192 an die ca. 30 km entfernte Bundesautobahn A19 angeschlossen. Richtung Osten stellt die B 192 eine Verbindung nach Neubrandenburg her.

Nördlich und südlich des Stadtzentrums erstrecken sich direkt an dieses anschließend mit dem Tiefwarensee und der Müritz zwei ausgedehnte Naturräume, die eine Bündelung aller Verkehrswege direkt an der Altstadt erzwingen. Das stellt eine absolute Besonderheit von Waren (Müritz) dar und ist für viele Verkehrsbelange mit all ihren Konsequenzen prägend.

Im Stadtgebiet bildet die B192 von Ost nach West genau über den beschriebenen Zwangspunkt führend die Hauptverkehrsachse, von der im Westen die B108 Richtung Rostock/Teterow abzweigt.

Besonders die B192 weist ein hohes Verkehrsaufkommen auf. Der Grund dafür ist einerseits der überörtliche Durchgangsverkehr und der örtliche LKW-Verkehr der Gewerbestandorte in vergleichbarem Umfang jedoch auch die unverzichtbare innerörtliche Verbindungsfunktion zwischen den westlich und östlich der Altstadt gelegenen Stadtteilen.

Deshalb ist das Thema einer Ortsumgehung der Bundesstraßen ausführlich in den letzten Jahren behandelt worden. Unter dem Gliederungspunkt zum Gebietsbezogenen Lärmschutz wird dazu weiter ausgeführt.

Das städtische Straßen- und Wegenetz und die kreislichen Straßen unterliegen einer ständig hohen Beanspruchung, so dass gerade hier permanent Handlungsdruck besteht und jährlich verschiedene Straßenbauabschnitte saniert und ausgebaut werden müssen.

In der Stadt gibt es mehrere Parkmöglichkeiten. Im Touristischen Parkraumkonzept vom Dezember 2012 wurden insbesondere die touristischen Parkmöglichkeiten im Stadtgebiet untersucht. Größere Parkplätze für PKW sind am Amtsbrink, auf dem Parkdeck des Altstadtcenters sowie an der Müritzstraße vorzufinden. Für Busse besteht die Möglichkeit 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. Daher gibt es noch hinreichenden Bedarf für weitere Angebote. Konkret sind zwei Parkdecks (Mecklenburger Straße und Steinmole) avisiert.

### **Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist gut ausgebaut und sichert den Stadtverkehr, aber auch den Regionalverkehr im weitläufigen Landkreis Mecklenburgische Seenplatte ab.

Der Öffentliche Personennahverkehr der Stadt wird derzeit durch die Personenverkehr GmbH Müritz (pvm) abgesichert. Diese Gesellschaft betreibt 22 Buslinien, von denen 10 die Stadt Waren (Müritz) passieren. Zwei dieser Linien fungieren netzergänzend im Stadtgebiet als Stadtbus.

Derzeit setzt die pvm 37 Omnibusse im Bereich des ehemaligen Landkreises Müritz ein, welche eine Fahrleistung von etwa 2,5 Mio. km erbringen und etwa 2 Mio. Fahrgäste befördern.

Die pvm bietet eine schnelle, direkte und stündliche Busverbindung zwischen Neubrandenburg–Waren (Müritz)–Röbel–Rechlin, den sogenannten „dat Bus“ an. Dieser bietet einerseits für Pendler die Möglichkeit schnell und kostengünstig zwischen Wohn- und Arbeitsplatz zu fahren und kann weiterhin für Touristen interessant sein. Dabei besteht die Möglichkeit, das Fahrrad mitzunehmen bzw. Kombinationen mit Schifffahrten.

Eine verbesserte Abstimmung zu den Fahrplänen zwischen Bus und Bahn wäre anzustreben.

Des Weiteren gibt es das Anruf- Sammel-Taxi (AST), welches hauptsächlich abends und am Wochenende zum Einsatz kommt.

### **Radverkehr**

In Waren (Müritz) besteht für den Radverkehr Anschluss an insgesamt sechs regionale und überregionale Radwege. Aufgrund des großen Einzugsgebietes der Stadt Waren (Müritz) und des Motorisierungszuwachs seit 1990 wurde ein Radverkehrskonzept mit den Handlungsfeldern Infrastruktur und Verwaltung/Organisation aufgestellt. Im Rahmen des Agenda 21 Arbeitsprogrammes, welches den Status als Luftkurort sichern sollte, wurden folgende Planungsschwerpunkte beschlossen:

- Verkehrsberuhigte Innenstadt
- Optimierung des Radwegenetzes
- Keine weitere Asphaltierung von Rad- und Wanderwegen (v.a. im Außenbereich und im Müritz-Nationalpark).

Seither sind viele Wegeabschnitte realisiert und Barrieren durch z.B. abgesenkte Borde beseitigt. Die Wegequalität in der Oberfläche, der Breite und Ausschilderung wurde verbessert und dennoch gibt es noch Schwachpunkte, die auch in der Radnetzanbindung Richtung Norden bestehen.

Die wichtigen überregionalen Radwegeverbindungen werden regelmäßig kontrolliert mit dem Ziel der Verbesserung ihrer Beschaffenheit und Kennzeichnung in enger Abstimmung mit dem Landkreis und dem Nationalparkamt.

### **Gebietsbezogener Lärmschutz<sup>15</sup>**

Im Juli 2002 ist die Europäische Richtlinie 2002/49/EG über die „Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm“ (EG-Umgebungslärmrichtlinie) in Kraft getreten und im Juni 2005 in deutsches Recht umgesetzt worden.

Mit der EG-Umgebungslärmrichtlinie (2002/49/EG) soll ein gemeinsames Konzept festgelegt werden, um vorzugsweise schädliche Auswirkungen, einschließlich Belästigungen, durch Umgebungslärm zu verhindern, ihnen vorzubeugen oder sie zu mindern.

Mit der EG-Umgebungslärmrichtlinie muss nun auch in Mecklenburg-Vorpommern die Lärmsituation in Form von Lärmkarten veranschaulicht, die Öffentlichkeit über den Inhalt der Lärmkarten informiert sowie ausgewählte Daten zur Lärmbelastung an die EU über das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) gemeldet werden. Entsprechend der Verordnung über die Zuständigkeit der Immissionsschutzbehörden (Immissionsschutz-Zuständigkeitsverordnung - ImSchZustVO sind durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG M-V) Lärmkarten zu erstellen.

#### Ruhige Gebiete

Die EG-Umgebungslärmrichtlinie sieht die Abgrenzung sogenannter „ruhiger Gebiete“ als Arbeitsschritt der Lärmaktionsplanung vor. Nach § 47d Abs. 2 BImSchG soll es auch Ziel der Lärmaktionspläne sein, „ruhige Gebiete gegen die Zunahme des Lärms zu schützen“. Ein „ruhiges Gebiet“ ist in der Umgebungslärmrichtlinie nicht genau definiert, sondern kann durch Festsetzung der Kommune bestimmt werden. Bezüglich deren Definition wird lediglich darauf hingewiesen, dass ein ruhiges Gebiet einen festgesetzten Grenzwert, der von der Behörde (in diesem Fall der Stadt Waren (Müritz)) definiert wird, nicht überschreitet.

#### Lärmkarten

Lärmkarten fassen zusammen, welche Lärmquellen es in dem betrachteten Gebiet gibt, welche Lärmbelastungen von ihnen ausgehen und wie viele Menschen davon betroffen sind und machen damit die Lärmprobleme sichtbar.

Das Gesetz unterscheidet zwei Stufen der Lärmkartierung. In der Stufe I sind Hauptverkehrsstraßen mit einem Verkehrsaufkommen von über 6 Millionen Kraftfahrzeugen pro Jahr (Durchschnittliche Tägliche Verkehrsstärke 16.000) Gegenstand der Lärmaktionsplanung.

Im Zuge der Lärmkartierung der Bundesstraße B 192 entsprechend § 47c des BImSchG, deren Ortsquerung in der Stadt Waren (Müritz) die Röbeler Chaussee, die Mozartstraße, der Schweriner Damm, die Strelitzer Straße und die Stavenhagener Chaussee sind, wurde der straßennahe Wohnbereich als ein vom Verkehrslärm belasteter Bereich, bei dem die in der 34. BImSchV festgelegten Lärmindizes (sind auf der nächsten Seite verbal beschrieben) überschritten werden, ermittelt. Für diesen Bereich hat die Stadt Waren (Müritz) einen Lärmaktionsplan aufzustellen.

<sup>15</sup> EG-Umgebungslärmrichtlinie 2002/49/EG – Stufe II (2012), Lärmkarten nach § 47 c BImSchG, Strategische Lärmkarten

Dem Träger öffentlicher Belange (Straßenbauamt Neustrelitz, Baulastträger der Bundesstraße B 192) wurde der Entwurf des Lärmaktionsplanes zugesandt. Folgende Stellungnahme wurde abgegeben:

- Kurzfristige Maßnahmen – Erneuerung der OD Waren in den Bereichen Mozartstraße/Röbeler Chaussee
  - Sofortiger Beginn der vorbereitenden Planung und Abstimmung
  - Ausführung einer bewährten lärmoptimierten Asphaltoberfläche
  - Reduzierung von Einbauten in der Fahrbahn, z.B. Schmutz- und Regenwasserschachtabdeckungen
  - Bauliche Realisierung 2015/16
- Mittelfristige Maßnahmen – In Abstimmung mit den Ergebnissen der Lärmaktionsplanung (vgl. Sep.2014) Klärung mit allen Beteiligten und Betroffenen zu den Möglichkeiten einer bereichsweisen Realisierung von Lärmschutzwänden
  - Vorbereitende Abstimmung, Planung und Realisierung
  - Besondere Beachtung von städtebaulichen, bau-, grunderwerbsrechtlichen SachverhaltenÜberprüfung der weiteren Verkehrsentwicklung und damit verbundene Möglichkeiten zur ergänzenden Optimierung der Ampelanlagen.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Erstellung des Lärmaktionsplanes der Stadt Waren (Müritz) wurde am 15.12.2009 auf einer Einwohnerversammlung der Entwurf zur Diskussion gestellt. Die Endfassung wurde unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung erstellt. Der Lärmaktionsplan Stufe I<sup>16</sup> wurde am 21. April 2010 von der Stadtvertretung beschlossen.

Die Zuständigkeit für die Lärmkartierung von Autobahnen, Bundesstraßen und Landesstraßen liegt in Mecklenburg-Vorpommern beim Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG). In der sogenannten Stufe II der Lärmaktionsplanung sind hierbei alle Straßen mit einem Jahresaufkommen von mehr als drei Mio. Kfz betroffen, was einem durchschnittlichen Aufkommen von rund 8.000 Kfz/24 h entspricht, sowie Ballungsräume mit über 100.000 Einwohnern. Die Zuständigkeit für Kreis- und Gemeindestraßen liegt bei den Kommunen.

Für die Entscheidung über die Notwendigkeit der Aufstellung eines Lärmaktionsplanes wurde ein Prüfwert definiert. In Mecklenburg Vorpommern wird ein Mittelungspegel in Höhe von 65 dB (A) tags bzw. 55 dB (A) nachts angewendet. Einer Überschreitung dieser Werte sollte durch das Instrument der Lärmaktionsplanung entgegengewirkt werden.

Die Zuständigkeit für Maßnahmenplanungen liegt für alle Lärmarten ausschließlich bei den Kommunen. Damit wird die Behandlung des Lärms zu einer ergänzenden Aufgabe des bestehenden Städtebaurechts, welches eine Berücksichtigung der Lärmsituation lediglich bei Um- oder Neubauten vorsieht. Teil des Lärmaktionsplans ist auch die Information und Mitwirkung der Öffentlichkeit.

Derzeit erarbeitet die Stadt Waren (Müritz) einen Lärmaktionsplan der Stufe II. Dieser soll dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vorgelegt werden. Damit das Ergebnis der Bürgerbeteiligung zur Ortsumgehung von September 2013 und des vom Verkehrsministeriums M-V in Auftrag gegebenen Gutachtens zu den Lärminderungspotenzialen auf der B 192 in der Ortsdurchfahrt Waren (Müritz) in der Erstellung des Lärmaktionsplans (Stufe II) berücksichtigt werden konnte, wurde die Bearbeitung terminlich verschoben.

---

<sup>16</sup> Lärmaktionsplan Stadt Waren (Müritz) Stufe I, Sachverständigenbüro Dr. Degenkolb für Lärmschutz und Umweltmanagement Rostock

Im Ergebnis eines qualifizierten Bürgerbeteiligungsverfahrens zur Zukunft der Ortsumgebung, nämlich zu der Frage, ob die Umverlegung der Bundesstraßen in den Bundesverkehrswegeplan aufgenommen werden soll oder nicht, ist mit dem Entscheid der Bürger am 22. September 2013 mit überwiegenden Gegenstimmen ausgegangen. Umso mehr liegt nun das Schwergewicht auf kurz- bis mittelfristig umzusetzende Maßnahmen des Lärmaktionsplanes, die in Ersatz für die nicht zu erwartende Neutrassierung der Ortsumgebung eine mildernde Wirkung in der Lärmbelastung der betroffenen Anwohner bewirken sollen.

Entsprechende Bürgerinformationsveranstaltungen zur Erörterung und Diskussion über die Vorschläge für die Lärmaktionspläne fanden im Dezember 2013 und im Juli 2014 statt. Seit dem 19. November 2014 liegt nunmehr der Beschluss unter Berücksichtigung abgewogener Maßnahmenvorschläge vor.

#### Ergebnisse des Lärmaktionsplanes Stufe II der Stadt Waren (Müritz)<sup>17</sup>

Durch das Untersuchungsgebiet verlaufen mehrere Schienenverbindungen, insbesondere die zweigleisige Bahnstrecke Rostock-Berlin. Letztere befindet sich zum Abschnitt Schweriner Damm der Bundesstraße B 192 in Parallellage. Die Lärmkartierung definiert im Stadtgebiet nach EG-Umgebungslärmrichtlinie die Bundesstraße B 192 als Hauptlärmquelle.

Die Lärmkartierung hat für den untersuchten Straßenzug hinsichtlich der Lärmbelastung folgende Ergebnisse erbracht:

**Tabelle 15:** Anzahl der durch den Straßenverkehr betroffenen Menschen

<b>L<sub>den</sub> in dB(A)</b>	<b>Betroffene Menschen</b>	<b>Anteil an der Gesamtbe- völkerung<sup>1</sup></b>	<b>L<sub>night</sub> in dB(A)</b>	<b>Betroffene Menschen</b>	<b>Anteil an der Gesamtbe- völkerung<sup>1</sup></b>
<b>&gt; 55 bis 60</b>	461	2,3 %	<b>&gt; 45 bis 50</b>	677	3,2 %
<b>&gt; 60 bis 65</b>	262	1,2 %	<b>&gt; 50 bis 55</b>	279	1,3 %
<b>&gt; 65 bis 70</b>	299	1,4 %	<b>&gt; 55 bis 60</b>	284	1,3 %
<b>&gt; 70 bis 75</b>	417	2,0 %	<b>&gt; 60 bis 65</b>	420	2,0 %
<b>&gt; 75</b>	55	0,3 %	<b>&gt; 65</b>	92	0,4 %
<b>Summe</b>	<b>1.494</b>	<b>7,1 %</b>	<b>Summe</b>	<b>1.752</b>	<b>8,3 %</b>

<sup>1</sup> Quelle: Statistisches Amt M-V, 31.12.2012

In der Analyse der Lärmsituation in Waren (Müritz) wurden Bereiche mit einer hohen Anzahl der vom Straßenverkehrslärm Betroffenen in Verbindung mit hohen Pegeln identifiziert. Für die Verortung wurden die Lärmkarten ausgewertet. Dabei fanden Überschneidungen der Lärmkorridore mit dicht stehender Wohnbebauung besondere Beachtung. Es lassen sich verschiedene Gebiete mit besonders hoher Betroffenheit identifizieren.

<sup>17</sup> UmweltPlan GmbH Stralsund, Stufe II

Tabelle 16: Belastungsschwerpunkte

Nr.	Gebiet	Intervalle	Betroffene	
			L <sub>den</sub>	L <sub>night</sub>
1	Alle Gebiete	45 - 50	-	556
		50 - 55	-	230
		55 - 60	411	485
		60 - 65	232	239
		65 - 70	479	4
		70 - 75	213	0
		> 75	2	0
		Summe	1.337	1.514
2	Röbeler Chaussee (B 192)	45 - 50	-	137
		50 - 55	-	68
		55 - 60	117	273
		60 - 65	61	61
		65 - 70	284	0
		70 - 75	41	0
		> 75	0	0
		Summe	503	539
3	Mozartstraße (B 192)	45 - 50	-	142
		50 - 55	-	47
		55 - 60	111	96
		60 - 65	40	117
		65 - 70	100	0
		70 - 75	111	0
		> 75	0	0
		Summe	362	402
4	Schweriner Damm (B 192)	45 - 50	-	114
		50 - 55	-	23
		55 - 60	76	17
		60 - 65	23	5
		65 - 70	17	0
		70 - 75	4	0
		> 75	0	0
		Summe	120	159
5	Strelitzer Straße (B 192)	45 - 50	-	162
		50 - 55	-	93
		55 - 60	106	99
		60 - 65	108	56
		65 - 70	79	4
		70 - 75	56	0
		> 75	2	0
		Summe	351	414

### Maßnahmenswerpunkte für die Stadt Waren (Müritz)

Im Ergebnis intensiver Arbeitsgespräche mit der Stadtverwaltung kristallisierten sich für Waren (Müritz) die folgenden Maßnahmenswerpunkte heraus:

- Kurzfristig ist eine Anordnung von 30 km/h nachts für alle Kfz im bebauten Gebiet aufgrund der erwiesenen Entlastungswirkung angeraten. Diese Maßnahme erscheint vor dem Hintergrund des hohen Gutes einer ungestörten Nachtruhe und deren Bedeutung für den Schutz der Gesundheit der anliegenden Bewohner als zumutbar und angemessen.
- Diese Anordnung sollte den gesamten Verkehr betreffen und sich nicht nur auf den Lkw-Verkehr beschränken. Andernfalls wirkt der zwangsläufig erzeugte Entstauungseffekt kompensierend auf erzielte Minderungsgewinne. Zusätzliches Entlastungspotenzial wird verschenkt. In diesem Zusammenhang sei angemerkt, dass sich die Kontrollmöglichkeiten einer Einhaltung des Tempolimits ebenfalls vereinfachen.
- Die Durchsetzung der Geschwindigkeitsbeschränkungen und die Kontinuität des Verkehrsflusses sollen durch zweckentsprechend platzierte und dimensionierte Verkehrsinseln, Kreisverkehre und Fahrbahnverengungen/-verschwenkungen unterstützt werden.
- Der Einsatz lärmoptimierter Straßenoberflächen, wie er vom SBA Neustrelitz bereits für die Straßenabschnitte Mozartstraße und Röbbeler Chaussee vorgesehen ist, sollte bei der nächsten Erneuerung auf die Strelitzer Straße und den Schweriner Damm ausgeweitet werden.
- Die Prüfung, Planung und Umsetzung einer Verbindungsstraße zwischen B 192 und B108 (Westspange) wird als langfristiges Ziel festgesetzt.
- Geeignete Standorte für die Einrichtung von Lärmschutzwänden entlang der der B 192 im Stadtgebiet Waren (Müritz) sollen auf der Grundlage des vorhandenen Gutachtens „Lärminderungspotenziale“ geprüft werden.

Eine Ausweitung der Geschwindigkeitsbeschränkung T30 auf den gesamten Tag würde zusätzliche Entlastungen bewirken.

Im Ergebnis der Beteiligung der Stadtvertretung und ihrer Gremien wird die Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h für alle Kfz am Tag sowie in der Nacht zunächst nicht präferiert.

Es wurde jedoch beschlossen, durch den Bau von zwei Kreisverkehren zwei Lichtzeichenanlagen zu ersetzen. Zum einen soll das an der Kreuzung Röbbeler Chaussee/Warendorfer Straße und zum anderen an der Kreuzung Strelitzer Straße/Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Straße geschehen. Darüber hinaus ist noch der Bau eines Fußgängertunnels in Ersatz der jetzigen Fußgängerampel an der Röbbeler Chaussee geplant.

Der vorliegende Lärmaktionsplan entspricht den Anforderungen der Stufe II der EG Umgebungs-lärmrichtlinie. Im Zuge der Erarbeitung wurde besonderer Wert auf die Definition konkret beschreibbarer und praktisch umsetzbarer Maßnahmen gelegt. Die Umsetzbarkeit kann als kurz-, mittel- und langfristig eingestuft werden.

Nach der Umsetzung von Maßnahmen, die Anordnungen verringerter Höchstgeschwindigkeiten zum Inhalt haben, ist zu beobachten, ob diesen nachgekommen wird. Bei Akzeptanzproblemen durch die Verkehrsteilnehmer sind die Maßnahmen durch sanktionierende oder nicht sanktionierende Überwachungseinrichtungen zu ergänzen.

Der Aktionsplan wäre im Jahr 2018 fortzuschreiben. In diesem Zusammenhang wird zu prüfen sein, inwieweit die Maßnahmen umgesetzt wurden und welche Maßnahmen zur Lärminderung neu aufgenommen werden sollen. Insbesondere sollen Erfahrungen aus der fünfjährigen Umsetzungsperiode gezielt in die weitere Gestaltung des Lärmaktionsplanes eingehen.



### 2.7.3 Technische Infrastruktur<sup>18</sup>

Die Stadt Waren (Müritz) verfügt mit der Stadtwerke Waren GmbH (SWW) über ein eigenes lokal ansässiges Energiedienstleistungsunternehmen, das die Versorgung der Stadt mit den Energieträgern Strom, Erdgas, Fernwärme und Wasser und die Abwasserentsorgung übernommen hat.

Alle Wohngebiete und die Ortsteile der Stadt sind voll erschlossen. Die Einwohnerdichte und die Wirtschaft in der Stadt Waren (Müritz) sichern eine gute Auslastung der vorhandenen Netze.

Die Stadtwerke Waren GmbH betreiben ein eigenes Blockheizkraftwerk zur gekoppelten Erzeugung von Strom und Wärme. Die Netzinfrastruktur besteht aus 119 Transformatorstationen mit insgesamt 133 Transformatoren, 17 km 20 kV-Freileitungen, 88 km 20 kV-Kabel, 3 km 0,4 kV-Freileitungen sowie 238 km 0,4 kV Kabelleitungen und aus 250 Stück Kabelverteilerschränken.

Die Erdgasversorgung in Waren (Müritz) – es gibt derzeit ca. 3.000 Hausanschlüsse – erfolgt über ein Rohrleitsystem unterschiedlicher Nennweiten mit einer Gesamtlänge von 75 km und nutzt dafür 5 Übernahmestationen und 13 Ortsregelstationen.

Das Fernwärmenetz hat eine Gesamtlänge von 12 km. Aus 4 Heizwerken werden die entsprechenden Wohngebiete als Fernwärmeinseln versorgt. Ein Teil der Wärme am Heizhaus Papenberg wird geothermisch gewonnen. Im Jahre 1984 nahm die erste deutsche Anlage zur Nutzung von Erdwärme im Megawatt-Leistungsbereich ihren Betrieb auf und begründete damit die Ära der Nutzung der Tiefen Geothermie für die Wärmeversorgung in Deutschland. Die Anlage wurde bis Mitte der 90er Jahre grundlegend saniert. In die 1986 abgeteufte zweite Reinjektionsbohrung wird seitdem erfolgreich ausgekühltes Thermalwasser reinjiziert - unter vergleichbaren geologischen Bedingungen eine weltweit einmalige technische Leistung. Das umfangreiche Know-how, welches beim Betrieb der Anlage angesammelt wurde, ist für die Weiterentwicklung der Geothermie in Deutschland insgesamt von großer Bedeutung gewesen. Die Geothermie liefert durchschnittlich 500 kW Wärme für das Fernwärmenetz auf dem Papenberg. Die Wärmemenge reicht für die Beheizung von 1715 Wohnungen und öffentlichen Gebäuden im Grundlastbetrieb.

Zur Charakterisierung der aktuellen Energieversorgung wurden Daten zum (absoluten – nicht witterungsbereinigten) Endenergieverbrauch von Strom und Gas aus dem Jahr 2012 herangezogen. Für den Energieträger Strom wurde eine Netz- bzw. Absatzmenge von 121 GWh/a bilanziert, wobei die eigene Handelsmenge der SWW einen Anteil von 39 % (47 GWh/a) erreicht. Die restliche Strommenge wurde in Waren (Müritz) über Fremdhändler bezogen. Der Endenergieverbrauch von Gas betrug laut SWW-Angaben im Jahr 2012 220 GWh/a.

Fast 95 % der gesamten Strommenge werden über vorgelagerte Netzbetreiber bezogen. Die Restmenge an elektrischer Energie konnte lokal über das stadtwerkeeigene und weitere private bzw. gewerbliche Blockheizkraftwerke und EEG-geförderten Photovoltaik-Anlagen innerhalb der Stadtgrenzen erzeugt werden.

Das BHKW der SWW mit einer elektrischen Leistung von zwei Modulen á 556 kW wurde im Jahr 2010 in Betrieb genommen und in das Fernwärmenetz der Stadt Waren (Müritz) zur Wärmeversorgung der Stadtgebiete integriert. Weiterhin speisen vier Heizhäuser mit einer Gesamtleistung von 25,3 MW und eine geothermische Anlage (1,5 MW) das Fernwärmenetz. Diese Anlagen sind in der tabellarischen Übersicht der Schornsteinfeger zu den kleineren installierten Heizungs- und Kesselanlagen nicht enthalten. Für das Jahr 2012 wurde von den Stadtwerke Waren ein Fernwärmeabsatz von 29,5 GWh/a bilanziert.

<sup>18</sup> Internet-Stadtwerk GmbH (teilweise)

Neben dem Fernwärmenetz ist die Wärmeversorgungsstruktur von Waren (Müritz) dezentrale Feuerungs- und Kesselanlagen in einzelnen Gebäuden bzw. Gebäudekomplexen realisiert. Da es eine Zielsetzung der SWW war, Kohle- und Ölheizungen möglichst schnell stillzulegen bzw. abzulösen, sind diese nur noch in geringer Anzahl und mit abnehmender Tendenz vorhanden. Stattdessen wird ein Großteil der Stadt unter Einsatz von Erdgas wärmeversorgt.

Durch die Auswertung der Schornsteinfegerdaten konnte für das Stadtgebiet ein Überblick über den Heizungsanlagenbestand gewonnen werden. Dies ist in Tabelle 2 zusammenfassend dargestellt. Diese Daten ermöglichen zusammen mit statistischen Werten zur Betriebsdauer die Abschätzung der sonst nicht ermittelbaren Verbrauchsmengen zum Brennstoffeinsatz von Kohle und Biofestbrennstoffen sowie von Heizöl und Flüssiggas, die für die Bilanzierung benötigt werden.

**Tabelle 17:** Darstellung installierter Feuerungs- und Kesselanlagen in Waren (Müritz)/  
Datenquelle: Bezirksschornsteinfegermeister

Feuerungsanlage	eingesetzter Energieträger	Leistungsbereich [kW]	Anzahl
Heizkessel und Warmwassererzeuger	Erdgas	von 1 bis 25	2.100
		von 25 bis 50	450
		über 50	101
	Heizöl (HEL)	von 1 bis 25	302
	Biofestbrennstoffe	von 1 bis 50	73
		von 50 bis 200	2
Feuerungsanlage	eingesetzter Energieträger	Leistungsbereich [kW]	Anzahl
		über 200	1
Öfen und Einzelfeuerungsstätten	Biofestbrennstoffe	von 1 bis 25	910
KWK-Anlagen	Erdgas	Ø 30 kW (bei Gesamtleistung 177 kW)	6

Erkennbar ist, dass Erdgaskessel den Anlagenbestand zur Wärmebereitstellung in allen Leistungsklassen deutlich dominieren. Heizölkesselanlagen sind in der Minderheit. Mit Biofestbrennstoffen wie Scheitholz betriebene Heizkessel haben in der Stadt Waren (Müritz) bereits einen bedeutenden Anteil an der Wärmeversorgung. Ein Großteil des gesamten Holzeinsatzes geht dabei auf einen gewerblichen Verbraucher zurück, der laut Angaben des Schornsteinfegermeisters eine Holzhackschnitzel-Kesselanlage im MW-Bereich betreibt. Ebenfalls in großer Zahl auftretende holzbefeuerte Einzelöfen/Kamine dienen überwiegend nur der Zusatzheizung.

Neben dem BHKW der Stadtwerke befinden sich sechs weitere erdgasbetriebene Blockheizkraftwerke im Stadtgebiet. Die damit erzeugte Wärme wird von den Betreibern selbst genutzt und auch der gleichzeitig erzeugte Strom wird nur zu geringen Mengen ins Verbundnetz eingespeist.

Im Sinne des Erneuerbaren Energiengesetzes und auf der Basis des regionalen Energiekonzeptes ist die Stadt bestrebt, den Anteil regenerativer Energien zu erhöhen damit fossile Brennstoffe mehr und mehr zu reduzieren. Somit spielt die geothermische Erschließung weiterhin eine Rolle. Die Thematik Windenergie wird in Städtepartnerschaft verfolgt und andere Verbundideen für eine effektive ökologische aber auch bezahlbare Energieversorgung sind im Reifen. Mit dem Klimaschutzkonzept (siehe Kapitel 2.8.2) ist ein vernetztes Wirken zur Umsetzung der Klimaschutzziele auch in Waren (Müritz) genauer belegt.

## 2.8 Umwelt und Tourismus

### 2.8.1 Klimatische Gegebenheiten

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 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 km<sup>2</sup> 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 km<sup>2</sup> 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 Anlegereiche für die Fahrgastschiffahrt werden entstehen. Die Etablierung als anspruchsvoller und großzügiger Infrastrukturbereich der Stadt 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.

### 2.8.2 Klimaschutzkonzept

Der hohe Wert der guten klimatischen Gegebenheiten hat die Stadt Waren (Müritz) bereits im März 2013 bewogen, einen Klimarat zu gründen. Eine große lokale Akteursgemeinschaft hat intensiv und strukturiert gearbeitet. Die erste Aufgabe des Klimarates bestand darin, die Erarbeitung eines Klimaschutzkonzeptes für die Stadt zu begleiten.

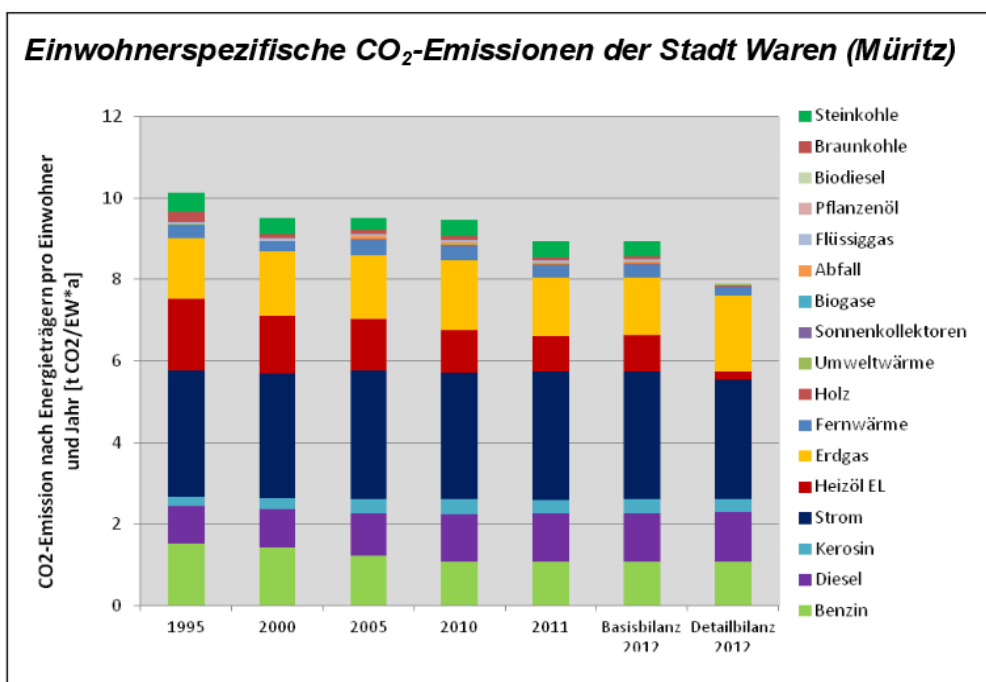
Nur ein Jahr danach hat die Stadtvertretung über das erarbeitete Konzept den Beschluss gefasst, um die Inhalte auch zur Umsetzung zu bringen. Unter der Maßgabe der Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes wurden im Konzept Untersuchungen vorgenommen, die eine klare CO<sub>2</sub>-Bilanz analysieren und schließlich das Ziel definiert, die CO<sub>2</sub>-Mengen alle 5 Jahre um 10 % zu verringern.

Auszug aus dem Integrierten Klimaschutzkonzept Waren (Müritz)<sup>19</sup>

Die Darstellung der jährlichen Pro-Kopf-CO<sub>2</sub>-Emissionen in der Stadt Waren (Müritz) in der folgenden Abbildung spiegelt die Analyse der absoluten jährlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen wider.

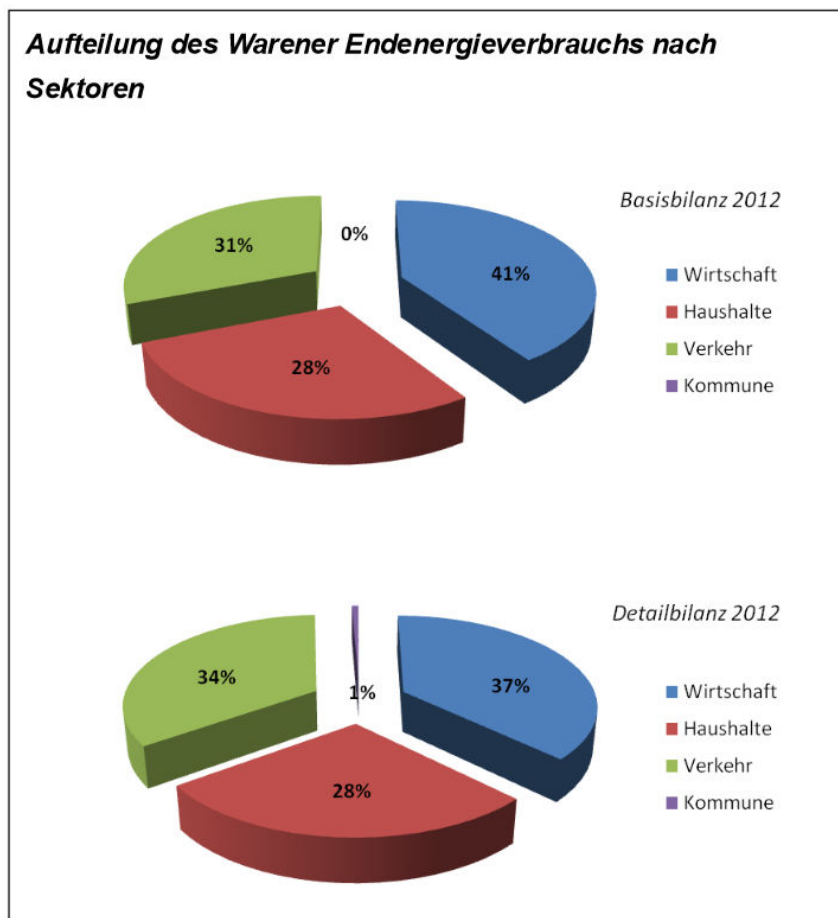
Während sich die Basisbilanzwerte von 1995 bis 2012 von etwa 10 t auf knapp 9 t CO<sub>2</sub> pro Einwohner und Jahr verringert haben, wird bei der Detailbilanz wegen der bereits beschriebenen lokalspezifischen Besonderheiten in Waren (Müritz), speziell im Wärmebereich, ein noch geringerer Emissionswert erreicht. Das realitätsnahe Ergebnis der Detailbilanz weist für das Jahr 2012 eine Pro-Kopf-Emission von 7,91 t CO<sub>2</sub> auf und liegt damit deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt von 9,51 t CO<sub>2</sub> /EW\*a des gleichen Jahres!

**Abbildung 51:** Entwicklung der einwohnerspezifischen CO<sub>2</sub>-Emissionen nach Energieträgern



<sup>19</sup> Klimaschutzkonzept, erstellt von: UmweltPlan GmbH Stralsund, Fachhochschule Stralsund, Umweltbüro Nord e.V.

**Abbildung 52:** Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Emissionen der Stadt Waren (Müritz) nach Sektoren in der Basis- und Detailbilanz 2012



Fazit:

Die Anwendung bundesdeutscher Durchschnittswerte bei der Erstellung einer Basisbilanz führt in der Stadt Waren (Müritz) schon zu einem annähernd realitätsnahen Ergebnis der Endenergie- und CO<sub>2</sub>-Bilanz. Unter Berücksichtigung tatsächlicher lokaler Verbrauchsdaten konnte über die Detailbilanz die Situation bezüglich des Endenergieverbrauchs und daraus resultierender CO<sub>2</sub>-Emissionen in Waren (Müritz) jedoch noch genauer und daher belastbarer abgebildet werden. Durch die kommunalspezifische Besonderheit im Wärmebereich durch einen gegenüber dem bundesdeutschen Durchschnitt veränderten Wärmemix wurde eine einwohnerspezifische jährliche CO<sub>2</sub>-Emission in 2012 bei knapp unter 8 Tonnen CO<sub>2</sub> pro Einwohner und Jahr ermittelt und liegt damit deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnittswert. Der stärkere Einsatz des relativ klimafreundlicheren Erdgases statt Heizöl ist einer der Hauptursachen für dieses Ergebnis.

Die dargelegten Ergebnisse der Energie- und CO<sub>2</sub>-Bilanz zeigen, dass die Hauptenergieträger des Verkehrssektors Benzin und Diesel, der Energieträger Strom und der zur Bereitstellung von Wärmeenergie meistverwendete Brennstoffe Erdgas für 95 % der Gesamtemissionen der Stadt Waren (Müritz) verantwortlich sind und daher hier die Ansatzpunkte zur Erreichung von CO<sub>2</sub>-Reduktionszielen zu finden sind.

Dazu wurden 40 konkrete Maßnahmen vorgeschlagen, wovon 24 Maßnahmen den Energiesektor betreffen. Weitere sind dem Thema Verkehr, dem Handlungsfeld Öffentlichkeitsarbeit und Stadtentwicklung/Stadtplanung zuzuordnen.

Beispielgebend sind die bereits beim Thema Energie und Wärme durchgeführten Einzelmaßnahmen wie die energetische Sanierung von Gebäuden bzw. von Gebäudetechnik, die auch an städtischen Schulen angewendet wurde, zu nennen. Als weitere Maßnahme wird die Umstellung der Straßenbeleuchtung auf LED bereits schrittweise seit mehreren Jahren verfolgt und ist für die aktuelleren Straßenabschnitte eine Fördermaßnahme des Aktionsplanes Klimaschutz Mecklenburg-Vorpommern.

Des Weiteren ist der Einsatz von Solarkollektoren und Photovoltaik auf Dachflächen bzw. Brachrestflächen ein permanent aktives Handlungsfeld. Die Tiefengeothermie spielt in Waren (Müritz) bereits eine Rolle für die Versorgung im Stadtteil Papenberg im Geschosswohnungsbau. Hier gilt es, die Nutzung auf aktuellem Niveau zu halten und die Erweiterung des Nahwärmenetzes zu prüfen.

Ganz aktuell wird die Bestellung eines Klimaschutzmanagers zur Betreuung und Verstärkung des Klimaschutzprozesses vorbereitet.

Bei dem Thema Verkehr ist die Ausprägung einer fahrradfreundlichen Stadt zu erwähnen, die mit sicheren, gut ausgebauten und vernetzten Angeboten ohnehin ein touristisches Potenzial hat. Eine Aufwertung durch praktikable und nachgefragte Ausstattung (Abstell- und Ausleihmöglichkeiten, Ladestation, Information, Service) und Reisekombination mit Bus, Bahn und Schiff entsteht eine Qualität, die die Präsenz des Radfahrers im Stadtbild zu einem selbstverständlichen und beachteten Verkehrsteilnehmer macht.

Die Attraktivitätssteigerung des Busverkehrs ist ein anspruchsvolles Ziel, was nur als Gemeinschaftsprodukt zwischen Verkehrsbetrieben und kommunalen Trägern zu erreichen ist. Gegenläufige Trends aus Kostengründen sind oft zu registrieren, die natürlich eine Existenzsicherung und optimierte Erreichbarkeit aller Stadtteile gefährden. Außerdem ist Waren (Müritz) als Arbeits- und Wohnort für viele Ein- und Auspendler von zunehmender Bedeutung, da die Bahnanbindungen aktuell und bleibend spürbar reduziert werden. Ein „Pendlerportal“ ist eine sich daraus ergebende weitere Maßnahme.

Der Komplex der Öffentlichkeitsarbeit streift über Bürgerinformation und -motivation die Rolle des Klimarates bei der Umsetzung der Maßnahmen des Klimaschutzkonzeptes und der dazu erforderlichen Kommunikation und Kooperation.

In der Organisation dieses Begleitprozesses ist der erwähnte Klimaschutzmanager eine geeignete Leitungs- bzw. Steuerungsperson, die als direkter Ansprechpartner und Beobachter des Gesamtprojektes „Klimaschutzkonzept und seine Umsetzung“ fungiert und darüber hinaus die Erfolgskontrolle übernimmt. Das Einwerben von Fördermitteln und die Bearbeitung von Fördermittelanträgen für Einzelmaßnahmen fallen ebenfalls in den Aufgabenbereich des Klimaschutzmanagers.

Weiterhin sind Verhaltensangebote für Bürger oder auch ökonomische Instrumente für den Klimaschutz anzuwenden, was z. B. bedeutet, Einsparpotenzial an „guten“ Beispielen aufzutun oder Anregungen und Hinweise zu geben, um dem Bürger Wege und Möglichkeiten einzuräumen, sich aktiv, aber mit Unterstützung zu informieren bzw. auf Förderprogramme zugreifen zu können.

Im Sektor Stadtentwicklung/Stadtplanung ist seit Jahren eine strategische ausgerichtete Baulandausweisung auf Innen- vor Außenentwicklung fokussiert. Dazu gehört selbstverständlich die Aktivierung von Brachflächen, Wiedernutzbarmachung ehemaliger Gewerbestandorte, insbesondere Gelände der Deutschen Bahn, aber auch Lückenschließungen und Verdichtungen, soweit städtebaulich vertretbar, um integrierte Standortlagen bevorzugt zu nutzen. Die Bauleitplanung wird darauf bereits kontinuierlich ausgerichtet und in ihrer weiteren Erarbeitung auf klimarelevante Festsetzungen überprüft. Soweit es im Rahmen eines Planverfahrens notwendig ist, werden Klimaschutzaspekte einbezogen, zumindest in den Begründungen der Planungen ausgeführt.

In der Summe bleibt festzustellen, dass das Integrierte Klimaschutzkonzept im bisherigen Prozess ein erfolgreiches Beispiel für eine breite Beteiligung von Bürger/innen sowie eine enge Zusammenarbeit und eine gute Kooperation zwischen den beteiligten Akteuren ist. Folgende Seiten als Auszug aus dem Klimaschutzkonzept belegen diesen Beteiligungsprozess.

**Tabelle 18:** Mitglieder des Klimarates der Stadt Waren (Müritz) – Stand Juni 2013

Nr.	Unternehmen/Einrichtung	Name/Ansprechpartner
1	Wohnungsbaugesellschaft Waren mbH (WOGewa)	Wiechers, Martin
2	Stadtwerke Waren GmbH	Jäntsich, Eckhart
3	Kur- und Tourismus GmbH	Jäntsich, Eckhart
4	Möwe Teigwaren GmbH	Sengewisch, Wolfgang
5	"bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger Schornsteinfegemeister"	Gräff, Enrico
6	Personenverkehr GmbH Müritz	Leder, Sigrid
7	Müritzeum gGmbH	Nagel, Andrea
8	Kreishandwerkerschaft Müritz/ Demmin	Cordes, Jens
9	Katholische Kirchengemeinde	Handy, Andreas
10	Weißer Flotte Müritz GmbH	Eschler, Wilfried
11	Raiffeisenbank Mecklenburger Seenplatte eG	Dommel, Helmut
12	Müritz-Zink GmbH	Wagner, Thomas
		Gralak, Andrea
13	Friedrichs Mecklenburg GmbH & Co.KG	Huntenburg, Kai
14	bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger Schornsteinfegemeister	Karwath, Mario
15	Stadt Waren (Müritz), Vorsitzender des Umweltausschusses	Espig, Rainer
16	Warener Wohnungsgenossenschaft e.G. (WWG)	Albrecht, Mike
17	Mecklenburger Metallguss GmbH	Hemann, Uwe
18	Mecklenburger Backstuben GmbH	Colberg, Winfried
19	Müritz-Sparkasse	Gundlach, Gabriele

Fachspezifische Themen finden in den drei Themenkreisen Energie, Verkehr und Öffentlichkeitsarbeit Behandlung durch die Klimaratsmitglieder. Die Themenkreise (TK) verstehen sich als fachliche Arbeitsgremien im Klimarat und sollen im Sinne der Fachberatung die Erstellung des Klimaschutzkonzeptes unterstützen. Die Kernaufgaben der Themenkreise werden nachfolgend beschrieben.

- Themenkreis Energie:
  - Teilziel: Fortschreibbare Energie- und CO<sub>2</sub>- Bilanz
  - Ermittlung von Potenzialen zur Verminderung des Energieverbrauches, zur Effizienzsteigerung, zum verstärkten Einsatz regenerativer Energien und zur CO<sub>2</sub>-Emissionsminderung
  - Handlungsfelder: Strom und Wärme
- Themenkreis Verkehr:
  - Motivation der Verkehrsakteure zu eigenverantwortlichem Handeln durch Aufzeigen konkreter Handlungsmöglichkeiten
  - Handlungsfelder: motorisierter Individualverkehr, Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV), Fußgänger- und Radverkehr
- Themenkreis Öffentlichkeitsarbeit:
  - Unterstützung der Klimaarbeit mit den Mitteln der Bildung, Information und Öffentlichkeitsarbeit
  - Vorbereitung von Aktivitäten der Öffentlichkeitsarbeit, Austausch von Informationen, Initiierung neuer Projekte, Vernetzung von Akteuren

#### Konzept Öffentlichkeitsarbeit

Die Maßnahmen in den Bereichen Energie und Verkehr sprechen neben der Stadtverwaltung Waren (Müritz) auch viele weitere Akteure an. Um diese zu erreichen - sie zu informieren und zu motivieren - ist die Öffentlichkeitsarbeit unerlässlich.

Das Konzept zur Öffentlichkeitsarbeit wurde gemeinsam mit dem Klimarat erarbeitet. Die Grundlagen wurden auf der 5. und 6. Klimaratssitzung erarbeitet. Die 5. Klimaratssitzung am 12.9.2013 war ausschließlich der Öffentlichkeitsarbeit gewidmet. Die halbtägige Veranstaltung orientierte sich an der Methodik der SWOT-Analyse, d.h. es wurden:

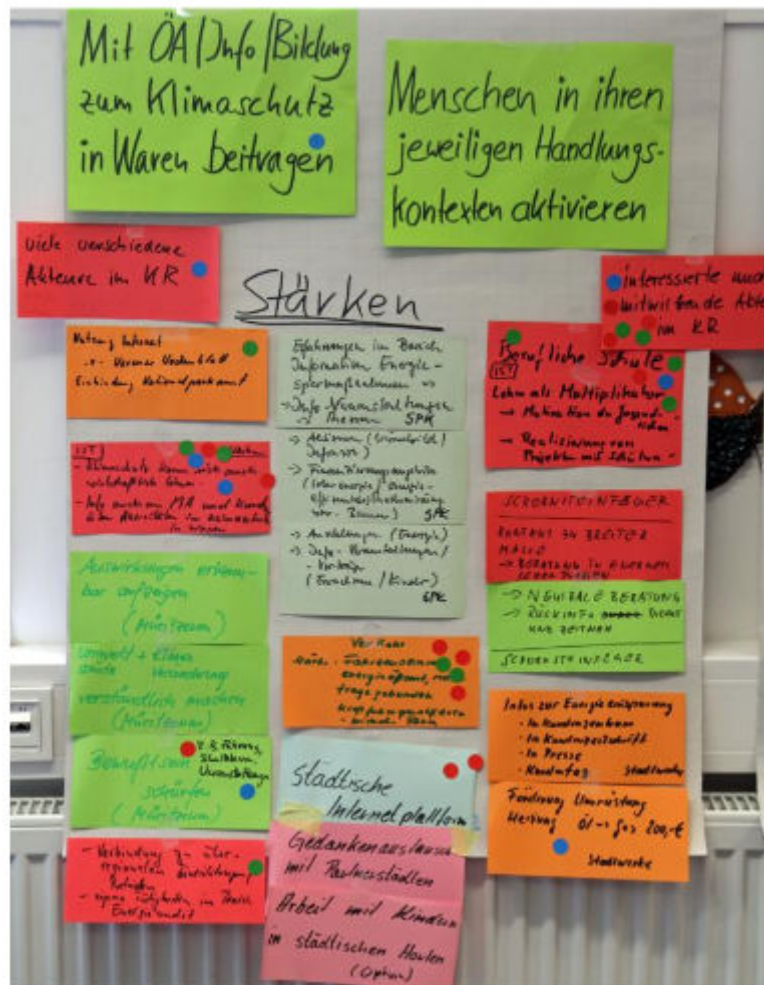
1. für die Öffentlichkeitsarbeit zum Klimaschutz relevante interne (= den Klimarat und weitere Akteure in Waren (Müritz) betreffende) Stärken und Schwächen analysiert,
2. für die Öffentlichkeitsarbeit relevante externe Chancen und Probleme analysiert,
3. die Stärken, Schwächen, Chancen und Probleme zueinander in Beziehung gesetzt, um somit für die Stadt Waren (Müritz) passende Strategien und Ideen für die Öffentlichkeitsarbeit zu erarbeiten und
4. diese Strategien und Ideen durch Punktevergabe priorisiert.

Auf der 6. Klimaratssitzung am 6.11.2013 wurde ein Thementisch Öffentlichkeitsarbeit einberufen. Hier wurden die prioritären Strategien und Ideen zu konkreten Maßnahmen weiterentwickelt.

Die Ergebnisse wurden protokolliert; die Protokolle wurden – ebenso wie die Maßnahmenentwürfe – den Teilnehmern zur Kontrolle zur Verfügung gestellt.



Im Rahmen der SWOT-Analyse wurden 18 Stärken, 8 Schwächen, 9 Chancen und 8 Probleme identifiziert.



- Als wichtigste Stärke wird angesehen, dass es im Klimarat interessierte und aktiv mitwirkende Akteure gibt und sich Klimaschutz auch wirtschaftlich lohnen kann.
- Die wichtigste Schwäche wird darin gesehen, dass die in ihrer derzeitigen Form betreute Arbeit des Klimarats auf ein Jahr begrenzt ist.
- Die wichtigste Chance wird darin gesehen, dass es potenziell sehr viele Argumente (Argumentationsebenen) für den Klimaschutz gibt. Es gilt, je nach Zielgruppe die passende Argumentationsebene zu bedienen.
- Als wichtigstes Problem wird angesehen, dass klare Informationen (Zielvorgaben, Strategien...) zur (übergeordneten) Energie und Klimapolitik fehlen. Damit fällt es schwer, Bürger für die Energiewende oder den Klimaschutz zu gewinnen.

Darauf aufbauend, wurden 13 Strategien bzw. Ideen entwickelt. Die ersten fünf erhielten beim Ranking Punkte und besitzen daher Priorität:

1. Die städtische Internetplattform und das Warener Wochenblatt schwerpunktmäßig für die Information der Bürger nutzen (10 Punkte).
2. Arbeit des Klimarats auch über die Konzepterstellung hinaus fortsetzen (8 Punkte).
3. Konkrete und realistische Verhaltensangebote für Bürger – auch für einkommensschwache – schaffen und sie gut bewerben (7 Punkte).
4. Finanzielle „Gewinne“ durch Energieeffizienz bzw. Energiesparen für neue Klima-/ Effizienzmaßnahmen nutzen (6 Punkte).
5. Berufsschüler lernen Handlungsoptionen und Klimaschutzargumente in ihrem jeweiligen Berufsfeld kennen; sie wenden diese später selber an bzw. tragen dies an ihre jeweiligen Kunden weiter (1 Punkt).
6. Klimaschutzinformationen und -tips für die Reiseplanung der Touristen verfügbar machen.
7. Verknüpfungen zwischen Nahverkehr und Tourismus ausbauen.
8. Einen Klimawald in Waren (Müritz) schaffen (klimapolitischer Gegenpol zu Bioenergie).
9. Im kommunalen Haushaltswesen Rahmenbedingungen für Effizienzmaßnahmen in Schulen schaffen (finanzielles Anreizsystem wie z.B. „Fifty/fifty“).
10. Hausmeister / Haustechniker schulen.
11. Breitere Anwendung von Energiemanagementsystemen fördern.
12. Informationen über den Prozess der Erarbeitung des Klimaschutzkonzeptes im Umweltausschuss bereitstellen.
13. Informationen übergeordneter Stellen nutzen, z.B. LEEA, aber auch UBA, dena etc.

Bereits während der Konzepterstellung wurde die Öffentlichkeitsarbeit durch Pressebeiträge für das Warener Wochenblatt unterstützt. Folgende Beiträge sind erschienen:

- Klimarat der Stadt Waren (Müritz) entwickelt erste Ideen (WWB Nr. 10/2013)
- Klimarat der Stadt Waren (Müritz) will Bürger einbinden (WWB Nr. 16/2013)
- Klimarat der Stadt Waren (Müritz) diskutiert über Öffentlichkeitsarbeit (WWB Nr. 19/2013)
- Klimarat der Stadt Waren (Müritz) diskutiert Szenario, Klimaschutzziel und Maßnahmen

Mit dem Beschluss der Stadtvertretung über das „Integrierte Klimaschutzkonzept der Stadt Waren (Müritz)“ im März 2014 verfolgt die Stadt seither konsequent die Umsetzung der Klimaschutzziele durch geeignete und im Stadtgebiet wirksame Maßnahmen, wodurch die Umweltqualität als Wohn- und Arbeitsort, aber auch als Erholungsort für die Einheimischen wie seine Gäste gefördert wird.

Der Imagegewinn für die Stadt Waren (Müritz) als Heilbad seit Sommer 2012 ist messbar an wachsenden Besucherzahlen und der anhaltenden Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, was auch auf eine ernst gemeinte Klimapolitik in dieser Stadt zurück zu führen ist.

### 2.8.3 Grün- und Freiraumstruktur

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.

Die Stadt Waren (Müritz) liegt an mehreren größeren Seen, wodurch eine freiräumlich gestaltete Uferzone entlang der jeweiligen Bereiche eine logische aber auch anspruchsvolle Herausforderung ist. (siehe Plan 1)

- 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 Badestelle Volksbad ist ein großzügiger Badebereich an der Binnenmüritz seit Jahren etabliert, wodurch die Warener, aber auch zunehmend Gäste der Stadt eine kostenlose Bademöglichkeit haben. Pro Saison wurden steigende Badegästeszahlen registriert.

Das Waldgebiet Ecktannen soll außerdem nach dem Konzept (Kriterienkatalog) 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. Auch hier gibt es Nachholbedarf.

- Eine zusammenhängende ufernahe öffentliche Wegeführung mit umgebenden Grünbereichen bzw. städtisch geprägten befestigten Flanierflächen ist nach wie vor das Ziel der Stadtplanung. Aus eigentums- wie auch naturschutzrechtlichen Gründen ist nicht durchgängig eine solche Benutzbarkeit gegeben. Dennoch ist die Qualitätsverbesserung einzelner Abschnitte angestrebt, die durch gute Wegeoberflächen, Barrierefreiheit und touristengerechte Ausschilderung 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 Pfennigsberg und des sich daran anschließenden Kurgebietes, welches als zu entwickelndes Teilbaugebiet noch auf Investitionen vorzubereiten ist. Es wird ein neuer Stadtraum entstehen, der als umbauter Platz einen sogenannten Campus bildet. Dazu gehört ein gestalteter Grüngürtel 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 fehlt es an einer barrierefreien Erschließung und damit auch an einer optimierten Anbindung an die Uferbereiche der Müritz. Dieses Defizit beeinträchtigt die Erlebbarkeit des Kurgebietes mit seinen weiteren Investitionsmöglichkeiten und wiederum aus dem Kurgebiet heraus die fußläufige Erreichbarkeit der Uferzonen der Binnenmüritz sowie der Warener Altstadt.

Mit der zu entwickelnden Heilwaldfunktion des kommt der Parkanlage eine größere Bedeutung zu, so dass für den Park selbst eine barrierefreie Erschließung zur westlichen wie östlichen Seite notwendig ist.

- Weitere Bedeutung im Rahmen der Grün- und Freiraumstruktur ist in der nördlichen Innenstadt zu sehen, die mit den Uferbereichen des Tiefwareensees einen wichtigen Stadtbereich für Naherholungszwecke der Warener Einwohner ausmacht.

Darüber hinaus bietet der Tiefwareensee in seinen Abgrenzungen über das Naturschutzgebiet des Ostufers mit dem Eiszeitlehrpfad, 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 Deutschen Bahn attraktive Erholungsräume. Dadurch sind auch die Anbindungspunkte zur Unterführung Friedensstraße im Westen (Verbindung Altstadt) und die Erreichbarkeit der östlichen Grünbereiche - wie Friedhof und Uferbereiche des Melzer Sees - über den Werder Weg als Fahrradrouten gegeben.

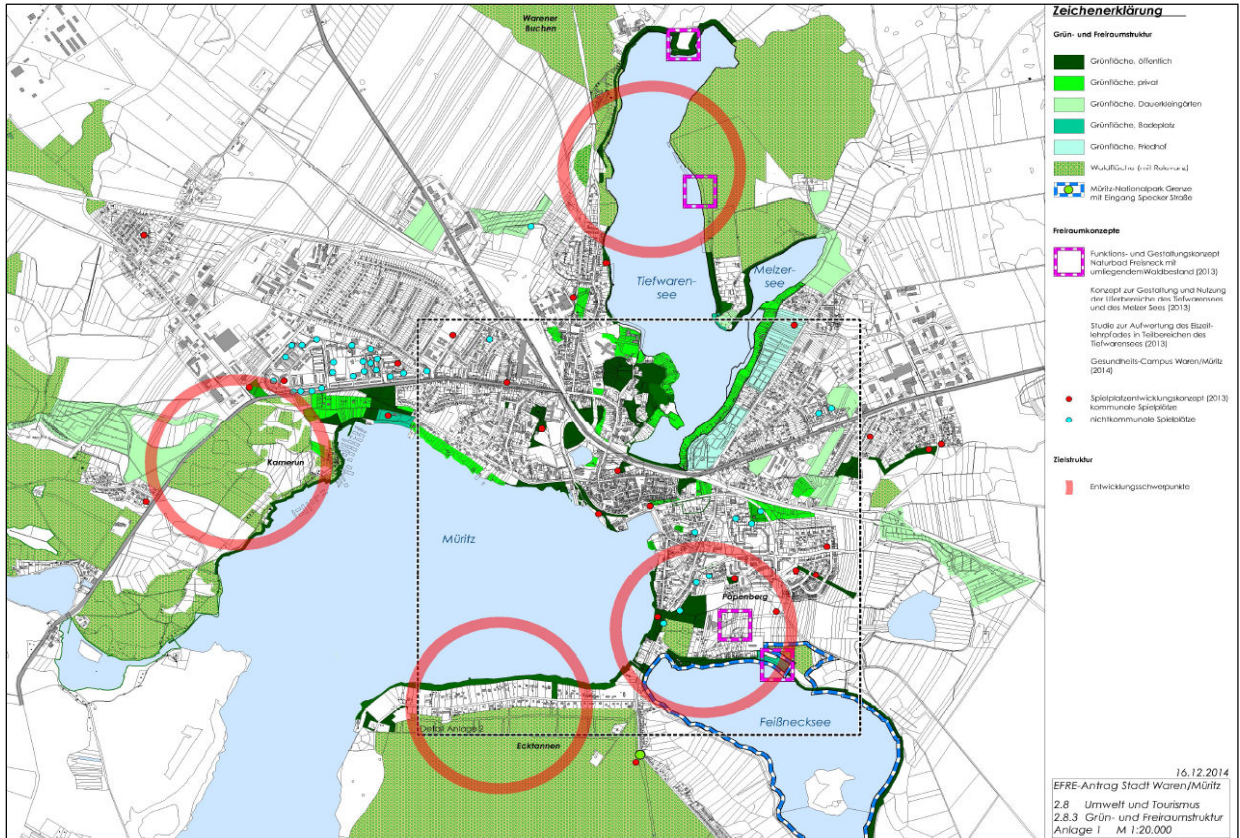
Der Umgebungsbereich des Tiefwareensees ist als Gegenstück zu der wassertouristisch intensiveren Binnenmüritz zu sehen, der mit der Ausgestaltung seiner benannten Randbereiche zu einer Erweiterung des Rad- und Wandertourismus im Norden der Stadt dienen soll. Kleine Badeplätze, wie am Schwalbenberg, sollen gestaltet werden.

Ein gesondertes Konzept zu den Nutzungen der Uferzonen des Tiefwareensees liegt bereits vor und dient als Handhabe für eine weitere Nutzungsgestaltung privater wie öffentlicher Art.

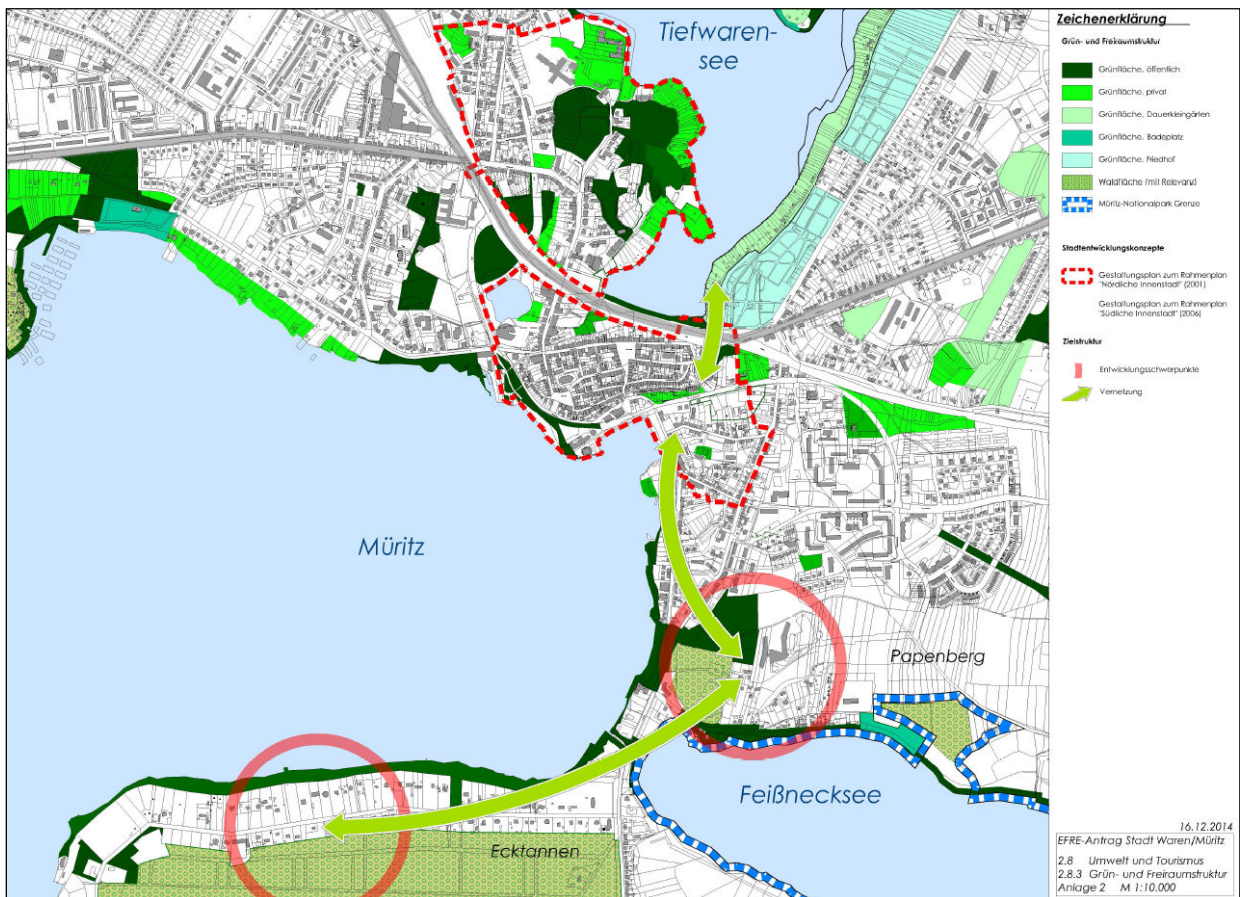
Eine in Vorbereitung befindliche Maßnahme ist dabei die Aufwertung der südlichen Wegeführung am Tiefwareensee bis zum Bahnhof, aber auch entlang der westlichen Seite des Sees einschließlich eines barrierefreien Anschlusses an das Areal des Mühlenberges, einer gerade fertiggestellten historischen Parkanlage der Stadt, der erste Bürgerpark, der in Mecklenburg bereits 1846 beschlossen und umgesetzt wurde. Der Anschluss der nördlichen Innenstadt mit einem qualitätsgerechten Ausbau einer barrierefreien Verbindung zur südlichen Innenstadt im Bereich der Bahnunterführung würde das Grün- und Freiraumkonzept abrunden.

Siehe folgende Pläne, erstellt durch A&S GmbH Neubrandenburg (diese Pläne befinden sich im Anhang im A3-Format)

Plan 1: Grün- und Freiraumschwerpunkte



Plan 2: Grün- und Freiraumvernetzungen



### 2.8.4 Tourismus

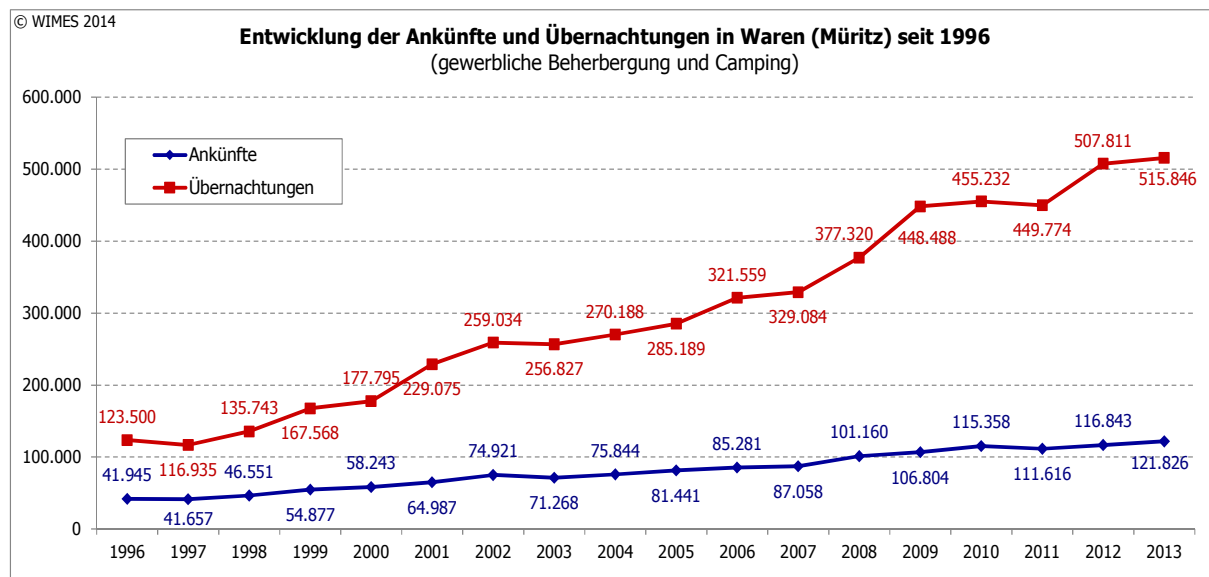
Das „staatlich anerkannte Heilbad“ Waren (Müritz) ist das touristische Zentrum in dem binnenländischen Reisegebiet „Mecklenburgische Schweiz und Seenplatte“, einer der Tourismusregionen des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Waren (Müritz) ist in dem Landesraumentwicklungsprogramm und in dem regionalen Raumordnungsprogramm 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 Sicherung einer ganzjährigen Beschäftigung und einer kontinuierlichen Wertschöpfung. In diesem Zusammenhang sind weitere saisonverlängernde Maßnahmen und Investitionen notwendig.

Ausgewählte Darstellungen und Kennziffern zur Tourismusentwicklung:

**Abbildung 53:** Ankünfte und Übernachtungen in Waren (Müritz) seit 1996 (absolut)

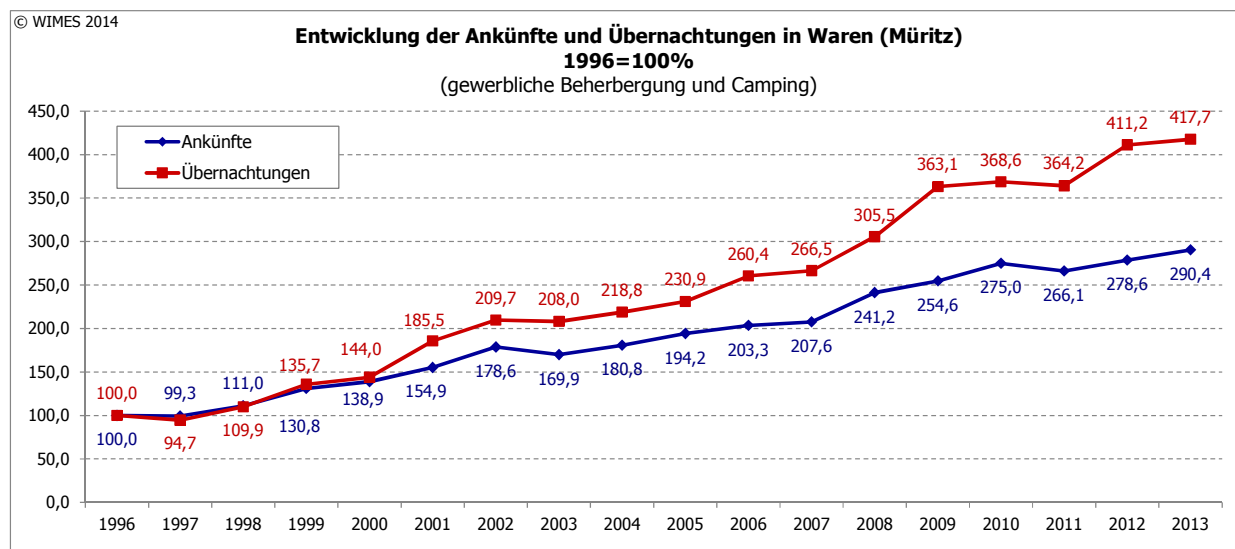


Zu beachten ist:

- Ab dem Jahr 2009 wurde die Beherbergungsstatistik durch das Statistische Landesamt Mecklenburg-Vorpommern geändert. Der Campingurlaub wurde ab diesem Jahr in die Daten der gewerblichen Beherbergung integriert.
- Im Bereich der gewerblichen Beherbergung werden die Kapazitäten in Betrieben bis 2011 mit einer Bettenzahl ab 9 Betten und ab 2012 mit einer Bettenzahl ab 10 Betten erfasst.

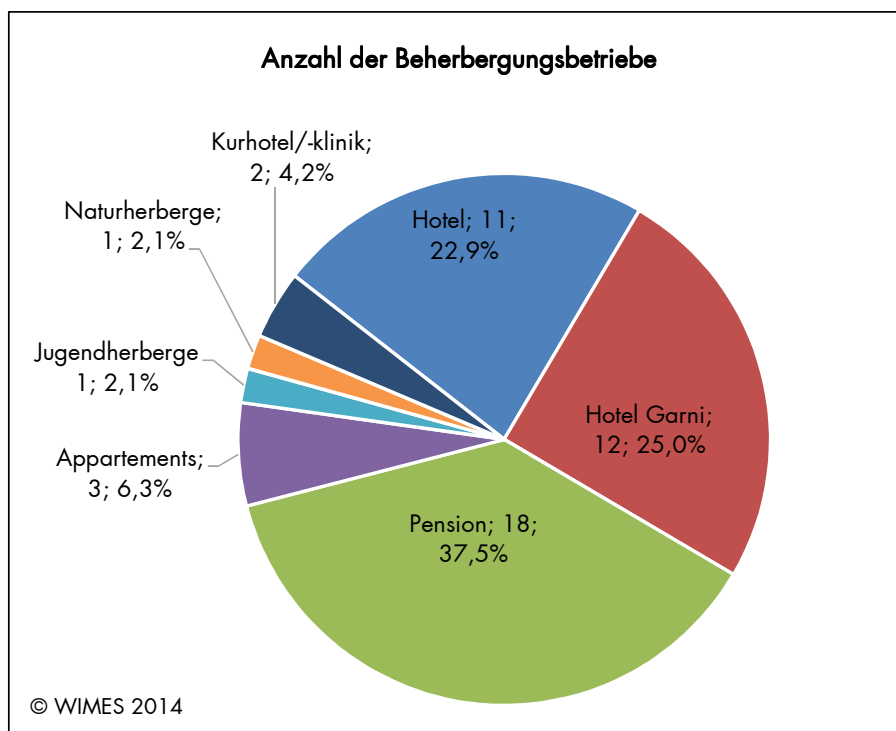
Im Bereich der gewerblichen Beherbergung stieg die Zahl der Übernachtungen in Waren (Müritz) seit dem Jahr 1996 bis 2013 insgesamt um 317,7 % an. Die Ankünfte verbuchten im gleichen Zeitraum einen Anstieg um 190,4 %. Diese Entwicklung ist auf den zunehmenden Bekanntheitsgrad des Tourismus- und Gesundheitsstandortes 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 2013 bei 4,2 Tagen. Der Höchstwert im Betrachtungszeitraum war im Vorjahr mit einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von 4,3 Tagen zu verzeichnen. Dies ist überwiegend auf das „Kurzentrum Waren (Müritz)“ begründet (Angebote von Wochenpauschalen-Gesundheitswochen).

Abbildung 54: Ankünfte und Übernachtungen in Waren (Müritz) seit 1996 (1996=100%)



Im Jahr 2001 gab es in Waren (Müritz) 31 gewerbliche Beherbergungsbetriebe mit einer Kapazität von 1.226 Betten, im Jahr 2013 waren es insgesamt 62 Beherbergungsbetriebe mit einer Kapazität von rund 4.800 Betten. Darin enthalten sind auch (ab 2009) die Kapazitäten der Campingplätze. Hier zählt statistisch gesehen 1 Stellplatz gleich 4 „Betten“. Die in Waren (Müritz) vorhandene rund 550 Stellplätze entsprechen somit ca. 2.200 gewerbliche „Betten“!

Abbildung 56: Beherbergungsbetriebe 2013- Waren (Müritz)



Zu berücksichtigen ist, dass neben den Kapazitäten in gewerblichen Beherbergungsbetrieben ab einer Zahl von neun Betten bzw. ab 2012 von 10 Betten im Jahr 2013 den Besuchern und Gästen in Waren (Müritz) noch rund 2.400 Betten in Ferienwohnungen (unter zehn Betten) zur Verfügung stehen. Diese Zahl setzt sich zusammen aus Ferienwohnungen mit Nebenerwerb (basierend auf Kurabgabenabrechnungen) und nicht registrierten Ferienwohnungen.

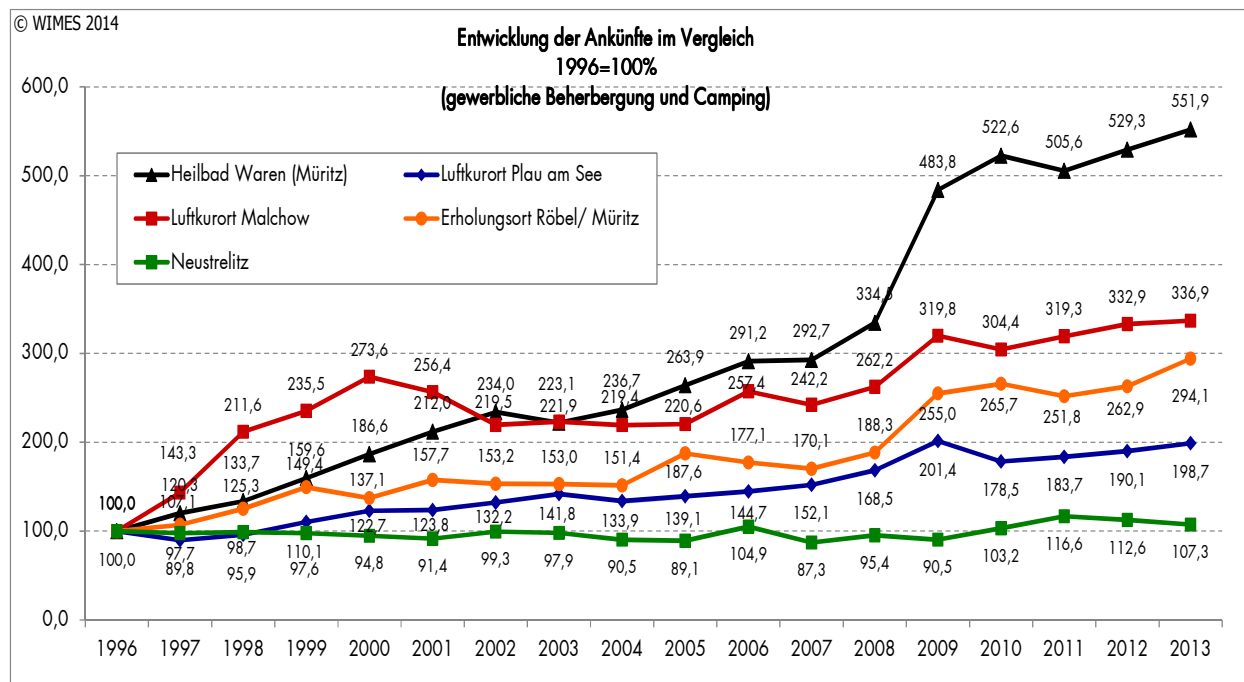
So gab es in diesem Bereich in Waren (Müritz) 2013 rund 12.420 Ankünfte und etwa 82.500 Übernachtungen. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Aufenthaltsdauer von 6,8 Tagen, dies liegt deutlich über dem Wert für den Bereich gewerbliche Beherbergung/Camping von 4,2 Tagen.

**Tabelle 19:** Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen gesamt (gewerblich und Nebenerwerb)

Stadtteil	Beherbergungsbetriebe		Ferienwohnungen (FeWo)	
	Anzahl Betriebe	Anzahl Betten	Anzahl FeWo	Anzahl Betten
Waren West	0	0	83	281
Waren Mitte	24	687	288	902
Waren Nord	8	380	42	164
Papenberg	2	461	40	122
Waren Süd	7	313	148	529
Waren Ost	1	33	52	167
Ortsteile	6	181	93	276
<b>Waren (Müritz)</b>	<b>48</b>	<b>2.055</b>	<b>746</b>	<b>2.441</b>

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 lag.

**Abbildung 55:** regionale Übernachtungsstatistik



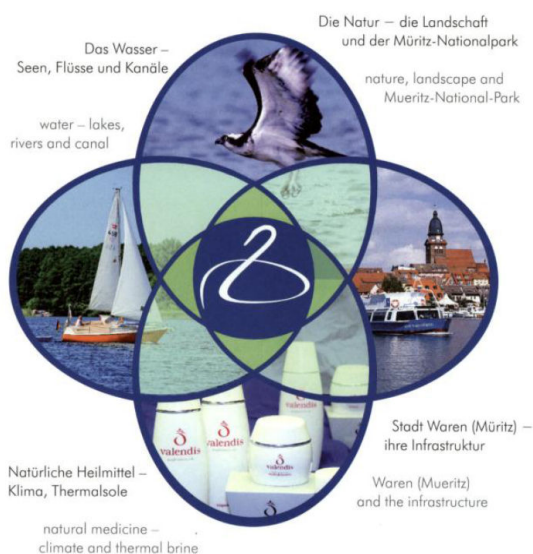
Die Gegenüberstellung zum Landkreis Mecklenburgische- Seenplatte zeigt, dass im Jahr 2013 im Bereich der gewerblichen Beherbergung (einschl. Camping) rund 12 % aller Ankünfte und 15 % aller Übernachtungen auf die Stadt Waren (Müritz) entfielen. Im Vergleich wird zudem eine höhere durchschnittliche Verweildauer für das Heilbad Waren (Müritz) deutlich.



**Tabelle 20:** Kenndaten Tourismus 2013 im Vergleich zum Landkreis Mecklenburgische- Seenplatte<sup>20</sup>

2013 gewerbliche Beherbergung/Camping	Waren (Müritz)	Landkreis Mecklenburgische- Seenplatte	Anteil an Landkreis in %
Ankünfte	121.826	994.369	12,3
Übernachtungen	515.846	3.410.124	15,1
durchschnittliche Aufenthaltsdauer	4,2	3,4	

Im Rahmen der Fortschreibung des Kurortentwicklungskonzeptes aus dem Jahr 1995 wurden die Grundlagen der bisherigen Kur- und Tourismusentwicklung, dass „Alleinstellungsfähige Angebot“ überprüft. Das Alleinstellungsfähige Angebot im Einzelnen und deren Kombinationen zueinander stellt sich wie folgt dar:



Wasser - die Müritz, vernetzte Wasserwege und Wasserwanderwege, Stadthafen (Binnenmüritz), Wassersport, Fahrgastschifffahrt

Natur - Müritz-Nationalpark, Naturparke Nossetiner/Schwinzer Heide sowie Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See, Müritzeum, Fauna und Flora

Stadt Waren (Müritz) - ihre Infrastruktur, Mittelzentrum, Standort von Wirtschaft, Bildung und Kultur sowie Erholung und Freizeit, kurortrelevante Infrastruktur, Sanierung und Revitalisierung der Innenstadt

Natürliche Heilmittel - Heilklima, Thermalsole (jodhaltige Sole 157g/l Gesamtmineralisation; 59,3° Bohrlochtemperatur), Hauptindikationen: Erkrankungen der Atemwege, Haut, des Stütz- und Bewegungsapparates sowie Nutzung als Begleittherapie

Die Aktualität und Nachhaltigkeit des „Alleinstellungsfähige Angebote“ und den daraus zu entwickelnden touristisch- und gesundheitsorientierten Angeboten wurde in der Fortschreibung des Kurortentwicklungskonzeptes gutachterlich bestätigt und wird somit weiterhin die Basis einer zukunftsorientierten Kur- und Tourismusentwicklung in Waren (Müritz) sein.

Im Jahr 2011 beauftragte die Stadt Waren (Müritz) die inspektour GmbH (Das Tourismus- und Freizeitinstitut Hamburg) mit der Fortschreibung des Standortgutachtens Waren (Müritz) „Nachhaltige Tourismusentwicklung im Bereich Beherbergung“.

Folgende Empfehlungen wurden im Rahmen der Fortschreibung dieses Standortgutachtens gegeben:

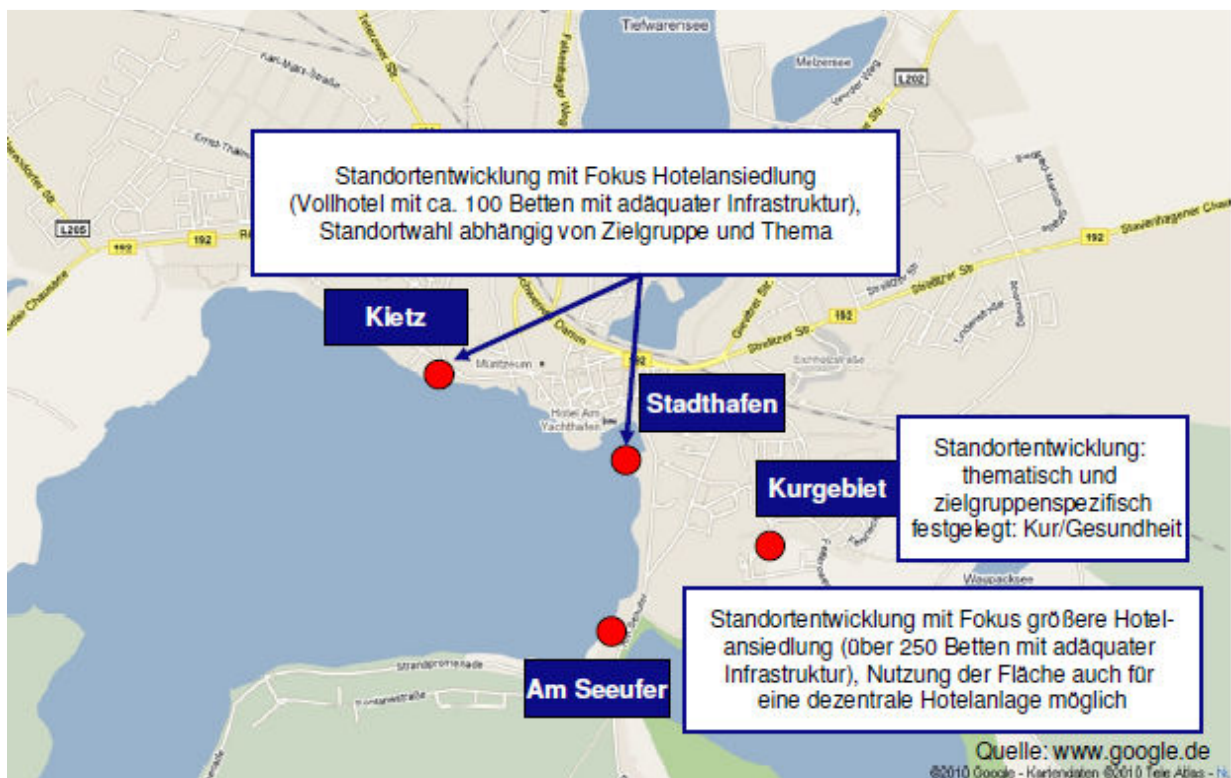
- Es wurde für die Stadt Waren (Müritz) eine Erweiterung der gewerblichen Beherbergungskapazitäten von aktuell 1.855 Betten auf 2.500 bis 3.000 Betten insbesondere unter Berücksichtigung der regionalen Entwicklungen und allgemeinen Marktanforderungen in den nächsten 10 Jahren empfohlen. Durch den Kapazitätsausbau im gewerblichen Beherbergungsbereich könnte eine Steigerung von rund 300.000 auf ca. 450.000 bis 500.000 Übernachtungen (ohne Camping) pro Jahr erfolgen.
- Waren (Müritz) sollte eine maßvolle Kapazitätserweiterung in der Hotellerie (in Verbindung mit der Schaffung adäquater standortbezogener ergänzender saisonverlängernder Infrastruktur) verfolgen. Bei einem wahrscheinlichen stufenweisen Ausbau muss der hier veranschlagte Bedarf zu

<sup>20</sup> Für den im Rahmen der Kreisgebietsreform 2011 neu gebildeten Landkreis Mecklenburgische-Seenplatte sind Daten zum Tourismus erst ab 2012 verfügbar.

gegebener Zeit (beispielsweise nach einer Erweiterung um rund 750 Betten) kritisch geprüft werden, indem eine Aktualisierung der vorliegenden Marktanalyse durchgeführt wird.

- Die Prioritäten in Bezug auf die Schaffung neuer Beherbergungsangebote mit ergänzender Infrastruktur leiten sich aus den Defiziten des Status quo und den Zielvorgaben für die Tourismusentwicklung der Stadt Waren (Müritz) ab:
  - Schaffung von größeren Hotelkapazitäten (vorzugsweise Beherbergungsbetrieb mit mehr als 100 Betten sowie adäquater standortbezogener ergänzender saisonverlängernder Infrastruktur)
  - Schaffung von zielgruppenorientierten Beherbergungsbetrieben
  - Ansiedlung von Betrieben mit öffentlich zugänglicher ergänzender saisonverlängernder freizeittouristischer Infrastruktur, d. h. über den Bedarf der Hausgäste hinaus gehend
  - Inwertsetzung der verfügbaren Standorte in attraktiver Seelage (1-A-Lage), Ansiedlung von Hotels im gehobenen Segment (Besetzung von Toplagen mit repräsentativen Häusern)
  - Gewährleistung öffentlicher Zugänge zum Uferbereich sowie Schaffung aufeinander abgestimmter und langfristig für Gäste und Einheimische nutzbarer attraktiver Angebote, Grünflächen und Verweilpunkte
  - Beitrag zur Angebotsvielfalt der Stadt Waren (Müritz) durch individuelle oder innovative Betriebskonzepte, ggf. Leuchtturmwirkung Ansiedlung

Die Stadt Waren (Müritz) verfügt planungsrechtlich über vier Flächen, auf denen die Ansiedlung eines größeren Beherbergungsbetriebes als Vollhotel mit adäquater standortbezogener ergänzender saisonverlängernder Infrastruktur möglich und notwendig ist. Das Kurgebiet („Am Nesselberg“) nimmt eine Sonderrolle ein, da hier die gesundheitstouristische Entwicklung im Fokus steht und derzeit ein Gesundheitshotel realisiert wird. Für die Entwicklung von weiteren Hotelbetrieben stehen somit v. a. drei Standorte zur Verfügung: „Kietz“, „Stadthafen“ und „Am Seeufer“ („Alte Sägewerke“), die keinesfalls für andere Nutzungen vorgesehen werden sollten.



Die Standortentwicklung für gewerbliche Beherbergung mit adäquater Infrastruktur an Standort „Stadthafen“ und am Standort „Am Seeufer“ befindet sich bereits in Vorbereitung.

Mit der Fortschreibung des Standortgutachtens wurde durch die inspektour GmbH zugleich auch eine Empfehlung für die Prädikatisierung der Stadt Waren (Müritz) zum Soleheilbad mit folgendem Ergebnis erarbeitet:

Bewertung von inspektour:  
 +++ / - - - sehr starkes Argument  
 ++ / - - starkes Argument  
 + / - schwächeres Argument

Pro Soleheilbad	Bewertung
<b>1. Stärkung des Wirtschaftsfaktors Tourismus</b> Erreichung einer Saisonverlängerung durch die Angebotsverweigerung (neue ganzjährige Angebote und entsprechende Gästepotentiale). Erhöhung der Marktchancen von Tourismusbetrieben im engeren Sinne (z. B. Beherbergung, Gästeführer), von den Tourismus ergänzenden Betrieben (z. B. Gaststätten, Verleihstationen, Schifffahrt) sowie von Betrieben, die nur am Rande dem Tourismus (z. B. Einzelhandel, Handwerk, Dienstleistung) zuzurechnen sind.	+++
<b>2. Verbesserung der touristischen Wettbewerbschancen</b> Erhöhung der Wettbewerbschancen u. a. durch bessere Infrastrukturausstattung, höherwertiges Angebot und differenziertere Dienstleistungen für die neue Zielgruppe der Gesundheitstouristen, insbesondere für Selbstzahler.	+++
<b>3. Sicherung der Anerkennung von Kostenträgern</b> Die Höherprädikatisierung (z. B. als Heilbad) ist die Garantie zur Anerkennung der Kostenrückerstattung von med. Leistungen (z.B. ambulante Badekur) durch Kostenträger (z.B. Krankenkassen und Rentenversicherungsträger).	+++
<b>4. Verbesserung der medizinischen und ärztlichen Versorgung für Einheimische, Patienten und Gäste</b> Schaffung eines Mehrwertes durch die Prädikatisierung: Weiterentwicklung öffentlich zugänglicher ambulanter und stationärer (kur-) medizinischer Einrichtungen, ggf. auch Spezialkliniken. Die für den Kurbetrieb vorgehaltenen Therapie-, Beratungs- und Schulungs-, Trainings- und Freizeitangebote werden auch den Bürgern der Stadt Waren (Müritz) und der regionalen Bevölkerung zugänglich sein. Unter Beachtung des demografischen Wandels könnte somit eine überdurchschnittlich gute Versorgung in der Stadt Waren (Müritz) erreicht werden.	+++
<b>5. Verbesserung der Positionierung</b> Optimierung der Stellung der Stadt Waren (Müritz) im regionalen und landesweiten Verbund sowie im Bäderverband Mecklenburg-Vorpommern, so dass u. a. auch spezifische Fördermittel (Stichwort: Kurorte als Zentren der Tourismus- und Gesundheitswirtschaft) in Anspruch genommen werden können.	+++
<b>6. Verbesserung der Lebensqualität der Einheimischen</b> Steigerung der Attraktivität von Waren (Müritz) als Wohn- und Arbeitsstandort. Erhöhung des ganzjährigen Kultur- und Freizeitwertes u. a. durch Angebote im Bereich der erholsungs- und gesundheitsorientierten sowie sportlichen Freizeitgestaltung.	+++
<b>7. Steigerung der touristischen Attraktivität durch Aufwertung der touristischen Infrastruktur (Infrastruktureffekte)</b> Erhöhung des ganzjährigen Angebotsspektrums sowie des Kurortcharakters, d. h. Mehrwert für gesundheitsbezogene und sonstige Aufenthalte (auch für Tagesgäste). Ein weiterer Ausbau der öffentlich nutzbaren kurörtlichen Infrastruktur (insbesondere im Kurgebiet), wie beispielsweise Sport- und Gesundheitszentrum mit Fitness, Gastronomie, Solebecken etc. oder die Konzeptumsetzung von ‚sole & raum‘.	+++
<b>8. Imagegewinn</b> (im Gegensatz zum staatlich anerkannten Luftkurort) Erlangung eines Wettbewerbs- und Marketingvorteils sowie Erhöhung des Renommées durch eine höhere Prädikatisierungsstufe. Prädikat dient auch als Qualitätssiegel.	+++
<b>9. Beschäftigungseffekte</b> Sicherung bestehender Arbeitsplätze und Schaffung neuer qualifizierter Arbeitsplätze in einem wachsenden und zukunftsorientierten Marktsegment. Dies betrifft insbesondere die kurortrelevanten und touristischen Einrichtungen sowie Angebote und Dienstleistungen in den damit verflochtenen Wirtschaftszweigen.	++
<b>10. Einkommenseffekte</b> Umsatzsteigerung in den kurortrelevanten und touristischen Einrichtungen sowie in den damit verflochtenen Wirtschaftszweigen.	++
<b>11. Wertschöpfungseffekte</b> Erhöhung der Gästezahlen und damit Steigerung der touristischen Wertschöpfung in Waren (Müritz) über mehrere Umsatzstufen.	++
<b>12. Fiskalische- und Steuereffekte für die Stadt Waren (Müritz): Kommunale Einnahmen: Lohnsteueraufkommen, Gewerbesteuer, Grundsteuer B, Kurtaxe</b> Sicherung und Erhöhung der kommunalen Einnahmen durch kurortrelevante und touristische Einrichtungen sowie damit verflochtener Wirtschaftsunternehmen.	++
<b>13. Einwohnereffekte/Wanderungseffekte</b> Gewinnung an Attraktivität von Waren (Müritz) als Wohnort für (Neu-)Bürger aufgrund der medizinischen und ärztlichen Versorgung.	++

Pro Soleheilbad	Bewertung
<b>14. Ausbau örtlicher Potentialvernetzung sowie regionaler Wirtschaftsnetzwerke</b> Verstärkung der nachhaltigen lokalen Verknüpfungen aller Akteure in Waren (Müritz). Stiftung von Identität bei den (gesundheits-)touristischen Akteuren und Einheimischen durch das Prädikat Sole-Heilbad.	++
<b>15. Stärkung der Gesundheitswirtschaft (Zukunftsbranche)</b> Beitrag des Gesundheitstourismus als kleinem Teilbereich der komplexen und vernetzten Gesundheitswirtschaft. Den Kern bildet das Gesundheits- und Sozialwesen mit Krankenhäusern, Pflegeeinrichtungen und Ärzten. Ferner zählen u. a. Fachhandel, -handwerk, Pharmaindustrie, Medizintechnik dazu. Tangierende Bereiche neben Tourismus sind Wohnen, Wellness, Sport und Freizeit sowie Ernährung mit den jeweiligen Einrichtungen, Angeboten und Dienstleistungen.	++
<b>16. Schärfung des städtischen Profils</b> Verbesserung der Positionierung durch konsequenten Ausbau des Herausstellungsmerkmals der Stadt Waren (Müritz) im Bereich „natürliche Heilmittel“, durch balneologische Nutzung der Thermalsole.	++
<b>17. Verbesserung der Wohnqualität der Einwohner durch Auflagen im Bereich Emissionen sowie beim Lärmschutz</b> Einhaltung und Kontrolle der kurortspezifischen Immissions- und lufthygienischen Parameter.	+
<b>18. Verbesserung der Barrierefreiheit für Gäste und Einheimische</b> Optimierung vor Ort und weiterer Ausbau der diesbezüglich notwendigen Infrastruktur durch Impulse im Zuge der Höherprädikatisierung als Sole-Heilbad.	+

Ein entscheidender Vorteil für die Einwohner der Stadt Waren (Müritz) ist, dass mit dem „Aufstieg“ und somit der Erfüllung der Kriterien der Anerkennung als staatlich anerkanntes Sole-Heilbad eine überdurchschnittliche medizinische und ärztliche Versorgung sowie vielfältige gesundheitsorientierte Angebote und Dienstleistungen zur Verfügung stehen. Es gilt festzuhalten, dass die Kurortinfrastruktur nicht nur für Kurgäste und Patienten bzw. gesundheitsorientierte Gäste geschaffen wird, sondern auch Einwohnern für ihre Prävention bzw. Gesundheitsvorsorge sowie für die wohnortnahe Versorgung (z. B. bei chronischen Krankheiten) dient. Somit besteht ein medizinisch-therapeutischer Mehrwert für Bürger und Gäste. Der Stadt Waren (Müritz) wurde ausdrücklich empfohlen, den Weg vom Luftkurort zum Soleheilbad zu gehen!

Mit der Eröffnung des „Kurzentrum Waren Müritz“ am 02.06.2012 konnte der Stadt Waren (Müritz) das Kurortprädikat „staatlich anerkanntes Heilbad“ verliehen werden. Voraussetzung dafür waren unter anderem die Anerkennung der Warener Thermalsole als „staatlich anerkannte Heilquelle“ und die Schaffung der Voraussetzung für balneologische Anwendungsmöglichkeiten mit der Thermalsole im Gesundheitshotel „Kurzentrum Waren (Müritz)“.

Die Höherprädikatisierung zum Heilbad ermöglicht eine weitere Profilierung des Kurortes Waren (Müritz) im Tourismus- und insbesondere im Gesundheitsmarkt und schafft entscheidende Vorteile im zunehmend überregionalen Wettbewerb der Städte und Regionen.

Der weitere zukunftsorientierte Ausbau des „Gesundheitstourismus“ wird in Waren (Müritz) durch einen entsprechenden Infrastrukturausbau im Kurgelbiet, verbunden mit der Anwendung der Warener Thermalsole wird umfassend zur qualifizierten Gesundheitsversorgung für Gäste, Patienten und Einwohner beitragen.

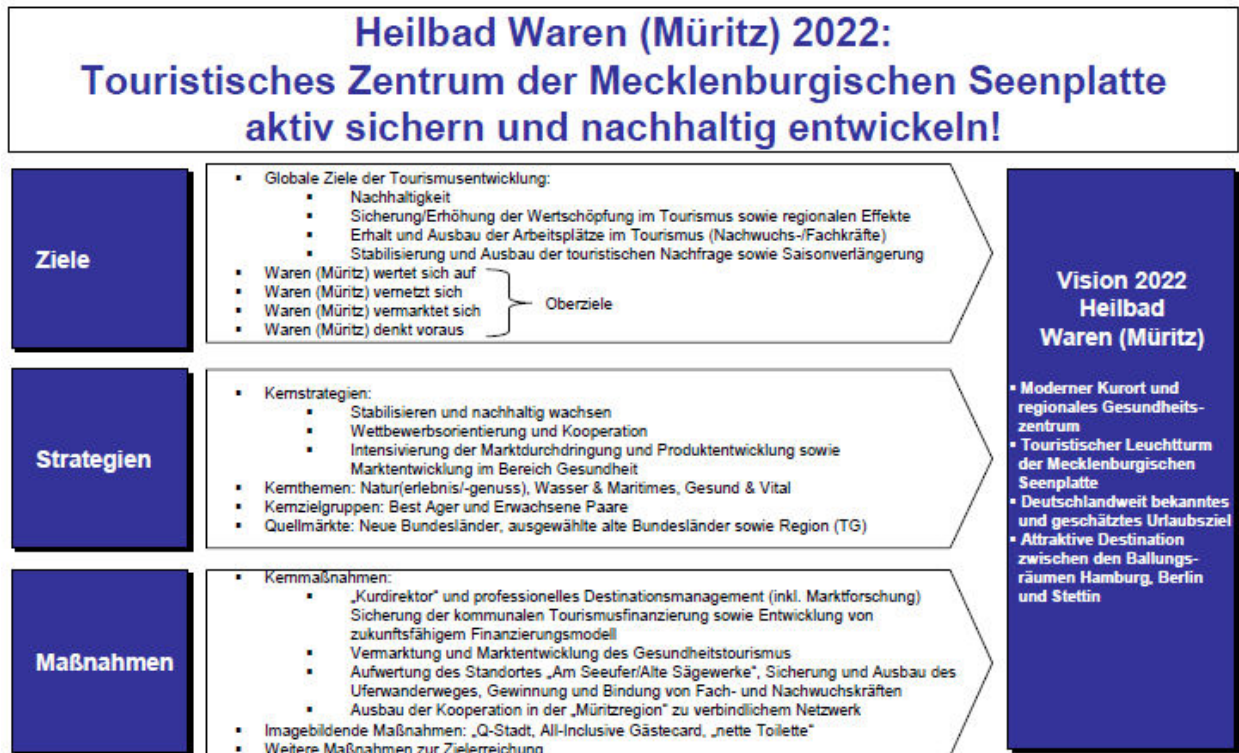
Das fortgeschriebene Kurortentwicklungskonzept deckt einen Zeithorizont bis zum Jahr 2022 ab.

Die Oberziele der Kurortentwicklung sind:

- Waren (Müritz) wertet sich auf, Waren (Müritz) vernetzt sich, Waren (Müritz) vermarktet sich und Waren (Müritz) denkt voraus. Die Berufung eines Kurdirektors für Waren (Müritz) als „Destinationsmanager“ und „Networker“ ist eine Kernmaßnahme für eine erfolgreiche, zukunftsorientierte Kur- und Tourismusentwicklung im Heilbad Waren (Müritz) und in der „Müritzregion“.

- Das Heilbad Waren (Müritz) nimmt insbesondere aufgrund seiner Thermalsolevorkommen eine entscheidende Rolle bei der weiteren Entwicklung des „Gesundheitsstandortes Waren (Müritz)“, der „Gesundheitsregion Müritz“ und des Gesundheitslandes Mecklenburg-Vorpommern ein. Die Potenzialentwicklung des Herausstellungsmerkmals „Thermalsole Waren“ ist zur marktkonformen Positionierung zu entwickeln.

Die folgende Abbildung fasst die Kerninhalte des Kurentwicklungskonzeptes zusammen.



Das Leitbild zur Kurortentwicklung „Vision 2022“ lautet: Heilbad Waren (Müritz) - Touristisches Zentrum der Mecklenburgischen Seenplatte aktiv sichern und nachhaltig entwickeln.

## 2.8.5 Forstwirtschaft und Landwirtschaft<sup>21</sup>

### Forstwirtschaft

Der Waldanteil in der Stadt Waren (Müritz) liegt bei 20,7% der Bodenfläche und nimmt damit 3.275 ha ein. Die Waldflächen im Norden setzen sich aus 3 größeren überwiegend naturnahen noch unzerschnittenen (Eiche)-Buchenwaldgebieten mit geringen Nadelholzanteilen und vielen Feuchtbiotopen sowie kleineren Bruch- und Moorgehölzen und dem Erlen- und Birken-Bruchwaldkomplex des Falkenhäger Bruches zusammen. Diese Wälder gehören zu den ältesten durchgehend bewaldeten, ökologisch wertvollsten und artenreichsten Lebensräumen. Die Nadelwälder nehmen fast die doppelte Fläche der naturnahen Laubwälder ein und liegen hauptsächlich im Sandergebiet westlich, südöstlich und südlich der Stadt. In den Schutzgebieten liegen etwa 790 ha Waldflächen. Davon befinden sich 760 ha im Müritz-Nationalpark und 30 ha im NSG „Ostufer Tiefwaren-Falkenhäger Bruch“. Die Wälder im Müritz-Nationalpark werden nach speziellen Pflege- und Entwicklungszielen bewirtschaftet.

Mit wenigen Ausnahmen werden die Stadtwälder prinzipiell als Wirtschaftswälder eingestuft und überwiegend auch so genutzt. Bei einigen Flächen rücken aber auch die Erholungs-, die Naturschutz- oder die Schutzwaldfunktion in den Vordergrund. Ziel ist es, alle Nutzungsfunktionen als gleichwertig zu betrachten. Dieser Mehrfachfunktionen der Wälder muss auch die Forstwirtschaft Rechnung tragen. So haben sie außer ihrer Funktion als Rohstofflieferant (Nutzfunktion) eine unverzichtbare Bedeutung als Lebensraum für heimische Tier- und Pflanzenarten, das Klima und die Reinhaltung der Luft, den Lärm- und Bodenschutz, den Wasserhaushalt und das Landschaftsbild (Schutzfunktion) sowie als Erholungsraum für den Menschen (Erholungsfunktion). In verschiedenen Waldgebieten kann aber auch eine einzelne Funktion Priorität besitzen. Der Stadtwald hat gegenüber dem Privatwald in besonderem Maße dem Gemeinwohl zu dienen. Ganz besonders wichtig ist dieser Punkt in Bezug auf den Tourismusstandort Waren (Müritz) und die weitere Entwicklung als Heilbad. Der Stadtwald ist die „Grüne Lunge“ des Heilbades und als solcher von entscheidender Bedeutung.

Im Waldgutachten von 2013, erstellt durch die Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, wurden zur Begutachtung für den geplanten Kur-/Heilwald zwei getrennte, jedoch in enger räumlicher Beziehung stehende Waldgebiete in südlicher Stadtrandlage gewählt. Zum einen handelt es sich hierbei um den Teilbereich Nesselberg als Heilwald und um das Teilgebiet Ecktannen als Kurwald.

Beide Teilgebiete haben eine besondere Bedeutung für die Erholung der Besucher und der Einwohner der Stadt Waren (Müritz). Das Teilgebiet Nesselberg ist insbesondere durch Gäste des nahe gelegenen AHG Klinikums und des Kurzentrums bereits relativ stark frequentiert. Es bietet schöne Ausblicke über die Müritz und den Feisnecksee und eignet sich besonders zur physischen und psychischen Entspannung. Das Teilgebiet Ecktannen ist besonders für Spaziergänge, zum Wandern, zum Joggen oder als Nordic-Walking-Strecke zur Aktiverholung geeignet.

Das Waldgebiet Kamerun soll verstärkt als Erholungswald wieder aktiviert werden. Seine Nähe zum Wohngebiet Waren-West macht es für Einwohner interessant. Gleichzeitig ist es mit der Lage an der Binnenmüritz für Freizeit und Urlaubsgestaltung von Bedeutung (Radfahren, Wandern, Spaziergänge).

Am Naturbad am See Feisneck soll das Wäldchen „Pfennigsberg“ als Pufferzone zwischen Kurgebiet und Ufer dienen, aber durch bewusste Wegeverbindungen durchquert werden können.

<sup>21</sup> Auszüge aus dem Landschaftsplan Stadt Waren (Müritz), Stand September 2002, Büro SALIX–Kooperationsbüro für Umwelt- und Landschaftsplanung; Waldgutachten 2013, Landesforst Mecklenburg-Vorpommern

Nahezu der gesamte Waldbestand im Umfeld der Stadt Waren (Müritz) befindet sich auch im Städteigentum. Hierbei handelt es sich um die Waldgebiete Werderwald, Warener Buchen, Seeblänken, Kamerun, Eldenholz, Kirchentannen und den zusammenhängenden Waldbereichen Eck-tannen – Dammfeld – Müritzhof.

Das Bewirtschaftungskonzept für den Stadtwald schreibt als Endziel einer langfristig (60 bis 80 Jahre) angelegten Entwicklung die Schaffung von „naturnahen Wäldern“ vor. Die Bewirtschaftung soll nach den „Prinzipien einer ökologisch orientierten naturnahen Waldbehandlung“ erfolgen.

### **Landwirtschaft**

Die Landwirtschaft im Allgemeinen und die extensive Bewirtschaftungsformen im Besonderen haben einen sehr wesentlichen Anteil an der heutigen strukturellen Vielfalt und dem Aussehen der Agrarlandschaft. Der Erhalt und die Entwicklung dieser Vielfalt der Biotopstrukturen mit ihren Arten und Lebensgemeinschaften ist durch die Umsetzung geeigneter Landnutzungskonzepte und die Förderung entsprechender Bewirtschaftungsformen auch unter den gegenwärtigen landwirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu sichern. Neben der Bewahrung kulturunabhängiger Lebensräume wie offene und verlandete Kleingewässer (Sölle) und andere Feuchtbiotop sind auch nutzungsabhängige wie Feuchtwiesen und Magerrasen durch eine für diese geeignete und ökonomisch tragfähige Bewirtschaftung zu sichern.

Der Anteil der landwirtschaftlichen Nutzflächen einschließlich der Ackerbrachen beträgt 3.334 ha und somit 21% der Bodenfläche der Stadt Waren (Müritz). Die Hauptverbreitungsgebiete der Ackerflächen sind die Moränengebiete im Norden und Nordosten sowie die moränennahen Sandergebiete im Nordwesten und Osten der Stadt. Zwischen den Flächen der Moränen und des Sanders bestehen aber erheblich Unterschiede in Bezug auf die natürliche Bodenfruchtbarkeit. Die Landwirtschaftsbetriebe als Grundbestandteile der ländlichen Siedlungsstruktur und mit einer Schlüsselfunktion für den Erhalt der ländlichen Räume und der Kulturlandschaft sind als leistungsfähige regionaltypische Einrichtungen in ihrem Bestand zu sichern und weiterzuentwickeln.

Auf den Mineralbodenstandorten mit einer hohen natürlichen Ertragsfähigkeit, wie sie vor allem die Moränenflächen im Norden um die Ortslagen Alt und Neu Falkenhagen, Jägerhof und Rügeband aufweisen, hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor anderen Nutzungsformen. Hier ist eine leistungsstarke ökonomisch tragfähige Landwirtschaft nach den Prinzipien einer nachhaltigen Landbewirtschaftung und mit verstärkter Hinwendung zu einem integrierten bzw. ökologischen Landbau zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Auf Böden mit einer geringeren natürlichen Ertragsfähigkeit, wie sie insbesondere in der Sanderzone auftreten, und auf Extremstandorten mit einer speziell angepassten Flora und Fauna (z. B. die Moore, extreme Trockenstandorte) ist im Interesse der Funktionssicherung des Naturhaushaltes und der Sicherung einer hohen Biodiversität eine den jeweiligen besonderen Standortverhältnissen angepasste Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung anzustreben. Insgesamt sollte im Rahmen eines ökologischen Landbaus die Anzahl der angebauten Feldfrüchte im Interesse der Erhaltung der natürlichen Bodenfruchtbarkeit bei verringertem Düngemiteleinsatz, der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten und eines abwechslungsreichen Landschaftsbildes wieder erhöht werden.

## 2.9 Gesamtergebnis der indikatorengestützten Stadtgebietsanalysen im Vergleich zur Gesamtstadt als Methode zur Bestimmung von Handlungsprioritäten und Förderansätzen

Ausgehend von den indikatorengestützten Analyseergebnissen der sozioökonomischen, wohnungswirtschaftlichen, städtebaulichen und ökologischen Entwicklung wurden als Zusammenfassung für das Gesamtergebnis die Indikatoren ausgewählt, die für alle Stadtteile verfügbar sind.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Indikatoren/Indikatorengruppen der Stadtteilanalysen und deren Gewichtung.

**Tabelle 21:** Indikatorenauswahl für die Gesamtbewertung

Anzahl	Gewicht	Indikator
	<b>35,0%</b>	<b>Bereich Bevölkerung und Sozialstruktur</b>
1		Einwohnerentwicklung 2004-2013 (%)
2		Senioren-Kinder-Relation (Senioren ab 65 Jahre je 100 Kinder bis 15 Jahre)
3		Saldo Außenwanderungen je 1.000 Einwohner im Gesamtbetrachtungszeitraum
4		Saldo natürliche Bevölkerungsentwicklung je 1.000 Einwohner im Gesamtbetrachtungszeitraum
5		Versorgungsquote 2013 (Verhältnis der Kinder und der Senioren zu den Haupterwerbstätigen)
6		Anteil der Arbeitslosen nach SGB II an allen Arbeitslosen 2013 (%)
7		Arbeitslosigkeit 2013 (Anteil der Arbeitslosen an den 15-65jährigen in %)
8		SV-Beschäftigung 2013 (Anteil der SV-Beschäftigten an den 15-65jährigen in %)
	<b>20,0%</b>	<b>Bereich Wohnen</b>
1		Bebauungsstruktur
2		Wohnungsleerstand 2013
3		Haushaltsgröße 2013
	<b>45,0%</b>	<b>Bereich Städtebau</b>
1		Versorgung mit Kultur, Sport und Freizeit
2		Funktionalität - Ausstattung mit sozialer Infrastruktur
3		Einzelhandelsversorgung
4		Verkehrsinfrastruktur und technische Infrastruktur
5		naturräumliche Lage der Stadtteile
6		Zentrumsqualität
<b>17</b>	<b>100,0%</b>	<b>Summe aller Gewichte</b>

### Bereich Bevölkerung und Sozialstruktur – acht Indikatoren

Im Bereich Bevölkerung und Sozialstruktur wurden die Einwohnerentwicklung und die Faktoren, die die Einwohnerentwicklung beeinflussen (Wanderungen, Geburten, Sterbefälle) in die Bewertung einbezogen.

Die Senioren-Kinder-Relation ist das Verhältnis der Senioren ab 65 Jahre zu den Kindern bis 15 Jahre – Senioren je 100 Kinder bis 15 Jahre. Dieser Indikator ist zur Beobachtung von Überalterungsprozessen und für die Infrastrukturplanung wichtig.

Die Versorgungsquote gibt das Verhältnis der Einwohner bis 25 Jahre und der Senioren ab 65 Jahre zur Bevölkerung im Haupterwerbsalter (25-65 Jahre) an. Dieser Indikator steht für eine Signalwirkung „Belastung der öffentlichen Kassen“! Zu beachten ist, dass dieser Indikator unterstellt, dass alle Personen im Haupterwerbsalter berufstätig sind, was realistisch nicht der Fall ist. Unberücksichtigt bleiben die Zahlen der Arbeitslosen und der Personen, die nicht mehr als arbeitslos geführt werden. Dazu gehören Personen ab 58 Jahre, die länger als ein Jahr arbeitslos sind, Jugendliche ohne Schulabschluss und ohne Berufsabschluss, die aus dem Grund nicht in den Arbeitsprozess eingegliedert werden können und eine Erwerbsunfähigkeitsrente erhalten, Personen mit 1-Euro-Jobs, Personen in Weiterbildungsmaßnahmen, Hausfrauen und Frührentner. Werden diese Personen in das Verhältnis einzogen, fällt der Indikator noch negativer aus, das heißt die Belastung der Sozialabgabepflichtigen ist realistisch noch höher, als im Indikator abgebildet.



Die Indikatoren Einwohnerentwicklung, Arbeitslosigkeit und SV-Beschäftigung sind für die Stadtteile im Vergleich zur Gesamtstadt in der Analyse enthalten. Auf eine Wiederholung wird hier verzichtet.

Bereich Wohnen – drei Indikatoren

Bei der Bewertung der Bebauungsstrukturen wurde die überwiegend vorhandene Gebäudestruktur in den Stadtteilen zugrundegelegt.

	<b>Bebauungsstrukturen</b>
Waren West	2
Waren Mitte	5
Waren Nord	3
Papenberg	2
Waren Süd	4
Waren Ost	4
Ortsteile	4

**überwiegend:**  
 Großwohnsiedlung =2 Punkte  
 MFH/Reihenhäuser =3 Punkte  
 EFH/ZFH =4 Punkte  
 Hist. Stadtkern =5 Punkte

Die anderen zwei Indikatoren im Bereich Wohnen sind in der Analyse enthalten. Auf eine Wiederholung wird hier verzichtet.

Bereich Städtebau und Naturraum – zwei Indikatoren und vier Indikatorengruppen

Bei der städtebaulichen Analyse fanden zwei Indikatoren (Einzelhandel und Zentrumsqualität) und vier Indikatorengruppen Berücksichtigung:

- Kultur, Sport und Freizeit – bewertet wurde die Ausstattung mit Kultur- und Freizeiteinrichtungen, mit Sporthallen und Freisportanlagen sowie mit Spielplätzen

	<b>Kulturelle und Freizeiteinrichtungen</b>	<b>Sporthallen/ Sportfreianlagen</b>	<b>Spielplatzversorgung</b> (gemessen an den Kindern bis 15 Jahren)	<b>Summe (Punktzahl)</b>
Waren West	1	2	2	5
Waren Mitte	8	1	1	10
Waren Nord	1	2	1	4
Papenberg	2	1	2	5
Waren Süd	1	0	2	3
Waren Ost	1	2	2	5
Ortsteile		0	1	1
	Museen Kirche Theater Bibliothek etc. (mit je 1 Punkt bewertet)	Angebote vorhanden =1 gute Ausstattung =2 1 Punkt extra für Stadien	gute Versorgung = 2 Angebote vorhanden = 1 keine Angebote = 0	

- Funktionalität der Stadtgebiete – bewertet wurden die Ausstattung mit Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, altersgerechten Wohnformen mit und ohne Pflegeangeboten, Kindertagesstätten und Schulen (wurden in der Analyse ausführlich beschrieben)

	<b>Altersgerechte Wohnformen</b>	<b>Schulen</b>	<b>Kita</b>
Waren West	2	3	2
Waren Mitte	2	2	2
Waren Nord	2	2	2
Papenberg	2	2	2
Waren Süd	2	0	2
Waren Ost	2	1	2
Ortsteile	0	0	0
	keine Angebote =0 Angebote vorhanden =1 gute Ausstattung =2	keine Schule =0 gute Ausstattung =2 Punkt für andere Schulen	keine Kita =0 unterversorgt =1 gesichert =2

- Einzelversorgung – bewertet wurde die Vielfalt der Einzelhandelseinrichtungen in den Stadtteilen

	<b>Einzelhandelsversorgung</b>
Waren West	2
Waren Mitte	3
Waren Nord	2
Papenberg	2
Waren Süd	0
Waren Ost	1
Ortsteile	0
	Hauptzentrum = 3 Punkte Wohngebietszentrum = 2 Punkte Solitäre Nahversorgungsstandorte = 1 Punkt

- Verkehrsinfrastruktur und technische Infrastruktur – bewertet wurden die Anbindung an die Bundesstraßen und die innerstädtische Vernetzung des ÖPNV

	<b>Anbindung an Bundesstraße</b>	<b>ÖPNV/Bus - Erreichbarkeit</b>
Waren West	3	2
Waren Mitte	3	2
Waren Nord	3	2
Papenberg	2	2
Waren Süd	1	1
Waren Ost	3	1
Ortsteile	2	1
	sehr gut=3 gut=2 keine direkte Anbindung=1	gut=2 vorhanden=1

- **Naturräumliche Lage der Stadtteile** – bewertet wurde die Nähe zur Müritz, zum Tiefwarensee, Lage zu den Seen, Bürgerpark, Feisneck, Wäldchen am Pfennigsberg, Kurpark auf dem Nesselberg, Waldgebiet Ecktannen, Tiefwaren, Friedhof, Lage zum Naherholungsgebiet Kamerun und zum Nationalpark

	<b>naturräumliche Lage</b>
Waren West	1
Waren Mitte	2
Waren Nord	2
Papenberg	3
Waren Süd	3
Waren Ost	2
Ortsteile	2
Naturräume je 1 P.	

- **Zentrumsqualität** – bewertet wurde die Ausstattung der Stadtgebiete mit einem Stadtteilzentrum oder Nebenzentrum

	<b>Zentrumsqualität</b>
Waren West	2
Waren Mitte	3
Waren Nord	1
Papenberg	2
Waren Süd	0
Waren Ost	1
Ortsteile	0
Stadtzentrum =3 P. Stadtteilzentrum =2 P. Nebenzentrum =1 P.	

Anders als bei den sozioökonomischen und den wohnungswirtschaftlichen Analysen, wo die Bewertung fast ausschließlich aus quantitativer Sicht erfolgte, wurden bei den städtebaulichen und naturräumlichen Indikatoren qualitative Bewertungen, also die weichen Standortfaktoren, einbezogen. Sie basieren in der Regel auf Einschätzungen, Vergleichen von Sachständen oder Zuständen in den Stadtteilen und können nicht durchweg auf Messergebnisse zurückgeführt werden, demzufolge ist eine Subjektivität im Urteil der Betrachtenden nicht in jedem Fall zu umgehen.

Die Bewertung der städtebaulichen Qualitäten der Stadt- und Ortsteile erfolgte jeweils im gesamtstädtischen Vergleich. Es geht hierbei nicht um die Einordnung der Stadt- und Ortsteile in eine Rangordnung mit dem Ziel, diese nach einer Wertskala in gut, weniger gut oder schlecht zu klassifizieren. Es ist vielmehr beabsichtigt, aus dem vergleichenden Stand der gebietsspezifischen Qualitäten perspektivische Bedarfe und Möglichkeiten für eine integrierte Stadtentwicklung abzuleiten und einzugrenzen.

Die Bewertung der Stadt- und Ortsteile konzentriert sich nicht auf die Bestimmung der Wohnlage. Es werden vielmehr im Vergleich städtebaulich-funktionale Vorzüge, Qualitäten oder Defizite der Gebiete ablesbar.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick zum erreichten Stand der einzelnen Stadt- und Ortsteile bei den drei Bereichen. Es wird deutlich, um wie viele Punkte ein Stadtgebiet unter bzw. über dem städtischen Durchschnitt liegt und welcher Rang nach den einzelnen Bereichen erreicht wurde.

**Tabelle 22:** Ranking der Stadtgebiete auf der Grundlage der Analysen

	Bevölkerung und Sozialstruktur	Rang	Wohnen	Rang	Städtebau und Naturraum	Rang
Waren West	14,8	7	2,5	7	54,2	3
Waren Mitte	58,7	1	23,2	4	69,9	1
Waren Nord	58,4	2	17,1	5	52,8	4
Papenberg	23,1	6	11,0	6	58,7	2
Waren Süd	50,9	4	27,9	3	28,1	6
Waren Ost	50,6	5	45,7	1	41,4	5
Ortsteile	58,3	3	40,4	2	9,9	7
<b>Waren (Müritz)</b>	<b>35,0</b>		<b>20,0</b>		<b>45,0</b>	

### Bereich Bevölkerung

Im Bereich Bevölkerung und Sozialstruktur belegt Waren Mitte mit 23,7 Punkten über dem Wert der Gesamtstadt von 35 Punkten den ersten Rang im Vergleich der Stadt-/Ortsteile und Waren Nord mit 23,4 Punkten über dem gesamtstädtischen Wert Rang 2.

Ausschlaggebenden Gründe sind hier die positive Einwohnerentwicklung durch hohe Wanderungsgewinne aufgrund Gebäudesanierungen und Neubau, ein relativ ausgewogenes Verhältnis von Kindern und Senioren, unterdurchschnittliche Arbeitslosenquoten und überdurchschnittliche Beschäftigtenquoten.

Die Stadtteile Waren West und Papenberg belegen in diesem Bereich hintere Ränge. Die Einwohnerverluste in Waren West aufgrund von Abwanderung sind überdurchschnittlich, die Sozialstruktur der Haushalte ist durch hohe Arbeitslosenquote und geringe Beschäftigtenquote gekennzeichnet. Im Stadtteil Papenberg ist die höchste Arbeitslosigkeit und niedrigste Beschäftigung im Vergleich der Stadtteile vorhanden. Der Anteil der Kinder ist hoch, insbesondere im Stadtteil Papenberg (8,3 %). Zu beachten ist hier jedoch, dass die Kinder überwiegend in Haushalten aufgewachsen sind, die von Transferleistungen leben. Wir befinden uns jetzt in der zweiten Generation und z.T. schon in der dritten Generation. In der frühen Kindheit wird der Mensch mit vielen Entwicklungsaufgaben in relativ kurzen Zeitfenstern konfrontiert. Werden diese nicht in adäquater Weise gemeistert, können irreparable psychische Schäden entstehen.

### Bereich Wohnen

Im wohnungswirtschaftlichen Bereich erreicht der Stadtteil Waren Ost mit 25,7 Punkten über dem städtischen Durchschnitt Rang 1, gefolgt von den Ortsteilen. Geringe Leerstandsquoten und hohe Wohneigentumsquoten mit überdurchschnittlichen Wohnflächen und überdurchschnittlichen Haushaltsgößen kennzeichnen diese Gebiete.

Auch im wohnungswirtschaftlichen Bereich belegen die Stadtteile Waren West und Papenberg nur hintere Ränge im Vergleich der Stadt-/Ortsteile der Stadt Waren (Müritz). Trotz realisierter Rückbaumaßnahmen ist Wohnungsleerstandsquote in Waren West mit 3,5 % zwar die höchste im Vergleich der Stadtteile, aber im Prinzip ist dies ein guter Wert.

### Bereich Städtebau und Naturraum

In diesem Bereich belegt Waren Mitte den ersten Rang im Vergleich der Stadtgebiete. In Waren Mitte befindet sich die historische Altstadt. Die Altstadt ist das kulturelle Zentrum der Stadt und ist auch mit sozialer Infrastruktur gut ausgestattet. Hinzu kommt die Lagequalität der Altstadt. Die Lagequalität der Stadtteile bestimmt die Attraktivität der Wohnstandorte ganz wesentlich.

Rang 2 im Bereich Städtebau und Naturraum erreicht der Stadtteil Papenberg. Gemessen an der Bevölkerung ist der Stadtteil mit sozialer Infrastruktur und mit Sport- und Freizeiteinrichtungen gut ausgestattet. Hinzu kommt die gute naturräumliche Lage des Stadtteils.

Waren Süd und die Ortsteile sind vorrangig Wohngebiete und aufgrund von geringem Bevölkerungsvolumen mit Infrastruktur unterdurchschnittlich ausgestattet.

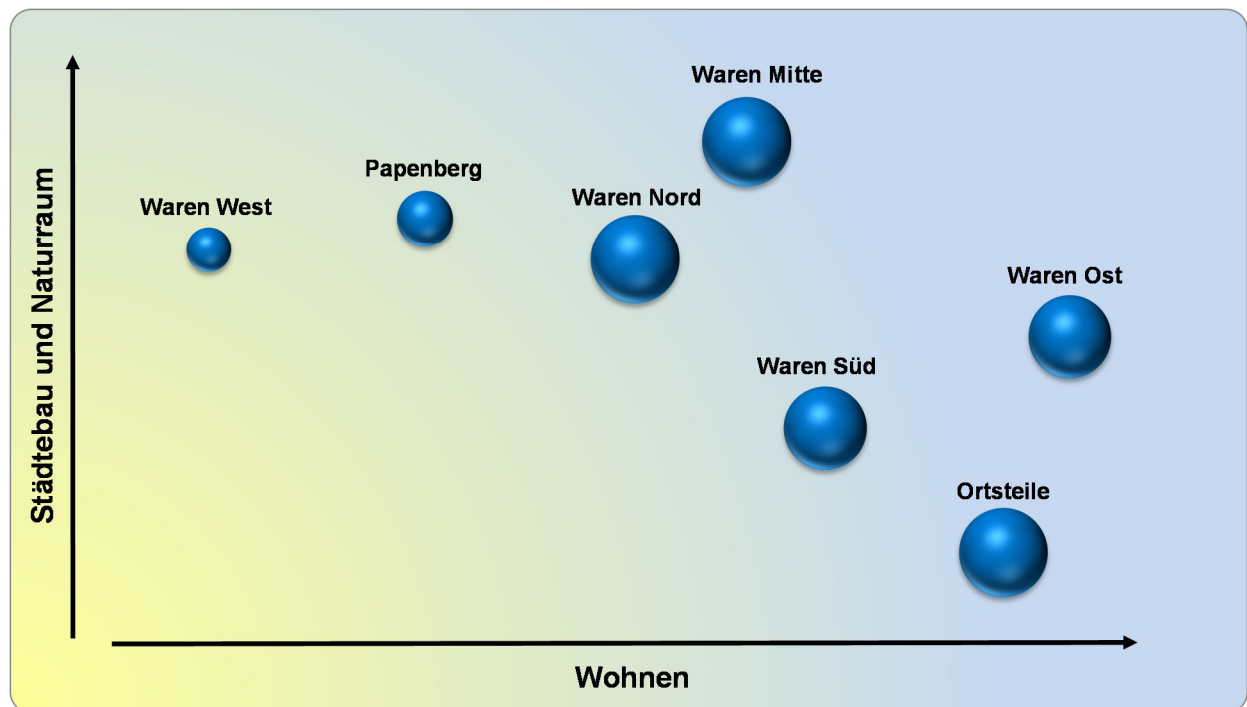
Portfolio im Ergebnis der Stadtgebietsanalyse

Die folgende Abbildung zeigt die Stärken und Schwächen der Stadtteile im Bereich Wohnen und/oder im Bereich Städtebau/Naturraum. Je weiter rechts die Stadtteile auf der Achse Wohnen liegen, je höher sind die Werte. Waren Ost, Waren Süd und die Ortsteile erreichen im Bereich Wohnen die höchsten Werte. Waren West und Papenberg erreichen die geringsten Werte im städtischen Vergleich.

Je höher die Stadtgebiete auf der Achse Städtebau/Naturraum liegen, je besser sind hier die Werte.

Die Größe der Kreise hängt vom Wert im sozioökonomischen Bereich ab. Je größer der Kreis, je besser ist der Wert im Bereich Sozioökonomie. So z.B. hat Waren Mitte den höchsten Wert und Waren West den geringsten Wert im sozioökonomischen Bereich.

**Abbildung 53:** Portfolio im Ergebnis der Stadtgebietsanalyse



### 3 SWOT-Analyse<sup>22</sup> für die Schwerpunktgebiete

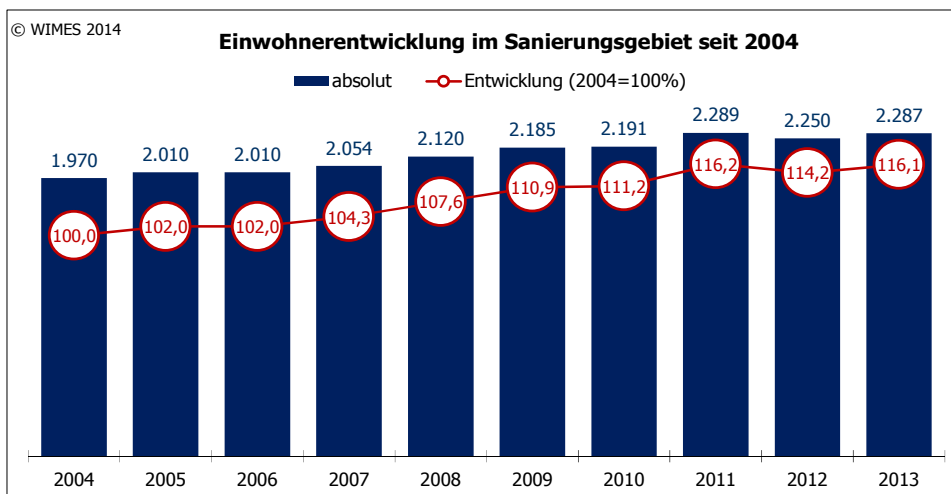
Mit der Analyse der Stadtteile Waren (Müritz)s liegt eine Charakterisierung der Strukturstärke bzw. der Strukturschwäche, die sich in den einzelnen Gebieten zeigt, vor. Im Ergebnis dieser Analyse wurden folgende Gebietstypen klassifiziert.

#### 3.1 Gebiet mit hohem Handlungsbedarf – Innenstadt

##### Einwohnerentwicklung

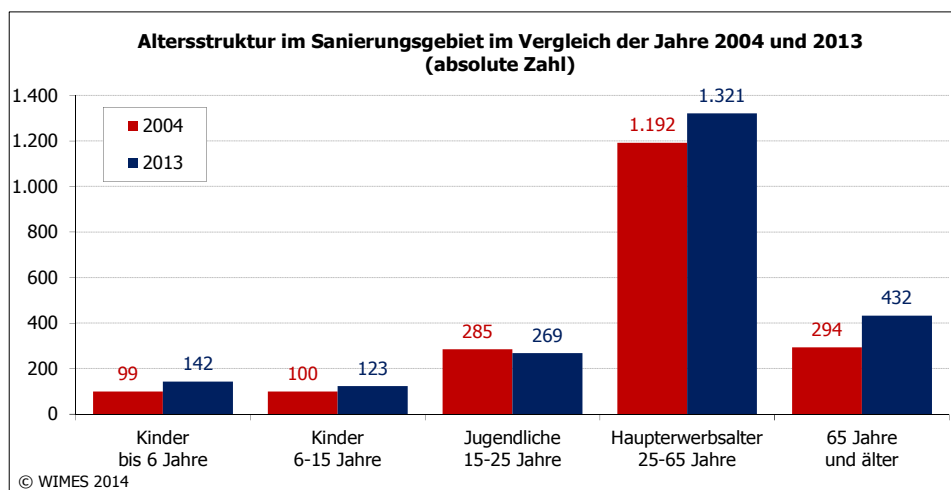
Die Einwohnerzahl im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ lag in 2013 bei 2.287 Personen. Im Zeitraum von 2004 bis 2013 erhöhte sich die Einwohnerzahl um +317 Personen (16,1 %).

Abbildung 54: Einwohnerentwicklung Sanierungsgebiet „Innenstadt“ seit 2004



Der Einwohnergewinn im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ erstreckt sich mit Ausnahme eines leichten Verlustes bei den Jugendlichen über alle betrachteten Altersgruppen. Im Vergleich zur Gesamtstadt verweist das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ vor allem bei den Kindern bis sechs Jahre, den Jugendlichen sowie den Einwohnern im Haupterwerbsalter auf überdurchschnittliche Anteile. Demgegenüber lag der Anteil der Älteren ab 65 Jahre mit 18,9 % unter dem Wert der Gesamtstadt (26,1 %). Das Durchschnittsalter im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ lag in 2013 bei 42,5 Jahren, in der Gesamtstadt bei 47,1 Jahren.

Abbildung 55: Einwohner nach Altersgruppen im Sanierungsgebiet 2004 und 2013



<sup>22</sup> 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

### Sozialstruktur – Arbeitslosigkeit und Beschäftigung

In 2013 lag die Zahl der Arbeitslosen im Sanierungsgebiet bei 129 Personen. Die Arbeitslosenquote, gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren, lag bei 8,1 % (Gesamtstadt = 10,4 %). Den Arbeitslosen standen 996 SV-Beschäftigte (Wohnort) gegenüber. Die SV-Beschäftigtenquote (gemessen an den 15-65jährigen) lag bei 62,6 % (Gesamtstadt = 57,6 %).

**Tabelle 23:** Arbeitslosigkeit und SV-Beschäftigung im Sanierungsgebiet in 2013

	absolut	Anteil an EW im erwerbsfähigen Alter (15-65 Jahre) in %
Arbeitslose	129	8,1
SV-Beschäftigte	996	62,6

Von den 129 Arbeitslosen bezogen 51,2 % Leistungen nach den Regelungen des SGB II. Im Durchschnitt der Gesamtstadt erhielten 66,1 % aller Arbeitslosen Leistungen nach dem SGB II.

**Tabelle 24:** Arbeitslose nach SGB II und SGB III im Sanierungsgebiet in 2013

Arbeitslose gesamt	SGB II (Hartz IV)		SGB III		
	absolut	in % an gesamt	absolut	in % an gesamt	
129	66	51,2	63	48,8	

### Gebäude und Wohnungen

1991 wurde zunächst das Sanierungsgebiet „Südliche Innenstadt“ mit einer Größe von fast 35 ha in das Städtebauförderungsprogramm aufgenommen, 1999 erfolgte die Erweiterung um die „Nördliche Innenstadt“. Im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ gibt es 548 Gebäude mit 1.365 Wohnungen. Rund 80 % aller Gebäude befinden sich in der „Südlichen Innenstadt“. Obwohl bereits Teilentlassungen aus dem Sanierungsgebiet erfolgten, bleibt es bei der Betrachtung der ursprünglichen Gebietsgrenze.

**Tabelle 25:** Gebäude und Wohnungen im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ 2013

Sanierungsgebiet "Innenstadt"	Gebäude	Wohnungen
"Südliche Innenstadt"	437	965
"Nördliche Innenstadt"	111	400
<b>Sanierungsgebiet gesamt</b>	<b>548</b>	<b>1.369</b>

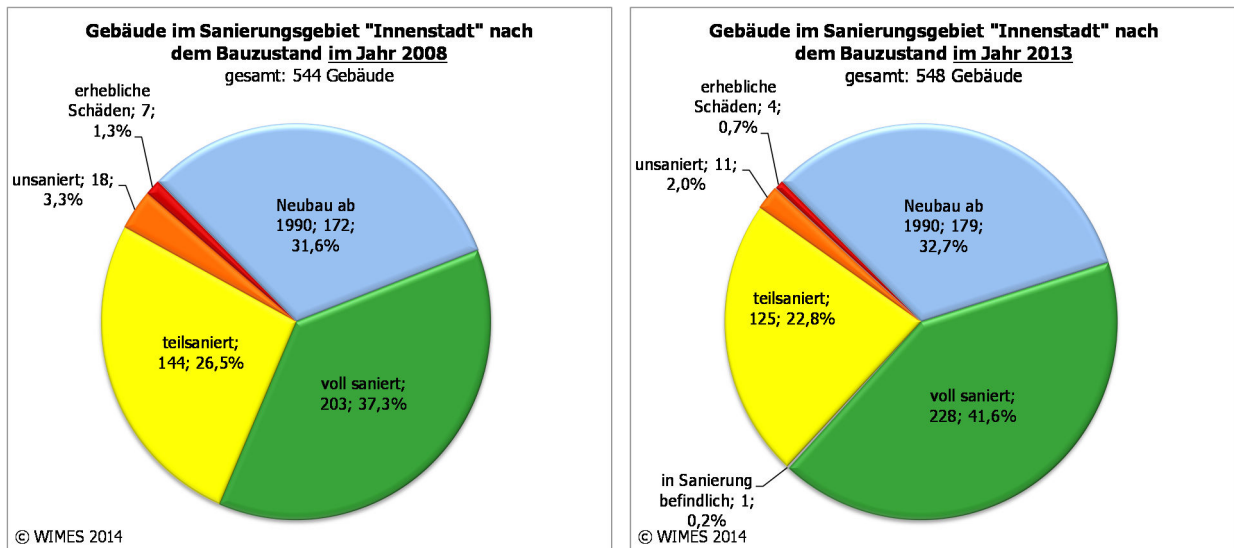
Insgesamt hat sich die Wohnungszahl im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ gegenüber dem Jahr 2004 um 87 WE erhöht. Zurück zu führen ist dies vor allem auf den Wohnungsneubau um 93 WE. Durch Veränderungen im Bestand ergab sich im Saldo ein Zugewinn um fünf WE. Dem steht ein Rückbau im Zeitraum 2004-2013 um 11 WE gegenüber.

**Tabelle 26:** Faktoren der Entwicklung des WE-Bestands im Sanierungsgebiet seit 2004

Wohnungsbestand 31.12.2004	Faktoren der Entwicklung des Wohnungsbestandes im Sanierungsgebiet "Innenstadt"									Wohnungsbestand 31.12.2013	Entwicklung	
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013		absolut	in %
<b>1.278</b>	2	19	8	9	12	40	1	2	0	<b>1.365</b>	87	6,8
	-9	0	0	0	0	0	0	0	-2			
	14	-1	-1	-7	0	0	4	-2	-2			
	<b>93</b>	Neubau										
	<b>-11</b>	Rückbau										
	<b>5</b>	Saldo Veränderungen im Bestand										

Kleinräumige gebäudebezogene Angaben für das Sanierungsgebiet liegen ab dem Jahr 2008 vor. Zum 31.12.2008 lag der Gebäudebestand im Sanierungsgebiet bei 544 Gebäuden. Bis Ende 2013 erhöhte sich der Gebäudebestand um vier Gebäude, zurückzuführen auf den Neubau von sieben Gebäuden und den Rückbau von drei Gebäuden in schlechtem baulichem Zustand (zwei Wohn- und ein Nichtwohngebäude). Neben diesen Faktoren führten auch Sanierungen zur Veränderung der Verteilung des Gebäudebestandes nach dem Bauzustand von 2008 zu 2013.

**Abbildung 56:** Gebäude im Sanierungsgebiet nach Bauzustand 2008 und 2013



Strandstraße 17/18  
(Neubau ab 1990)



Hafenstraße 13  
(voll saniert)



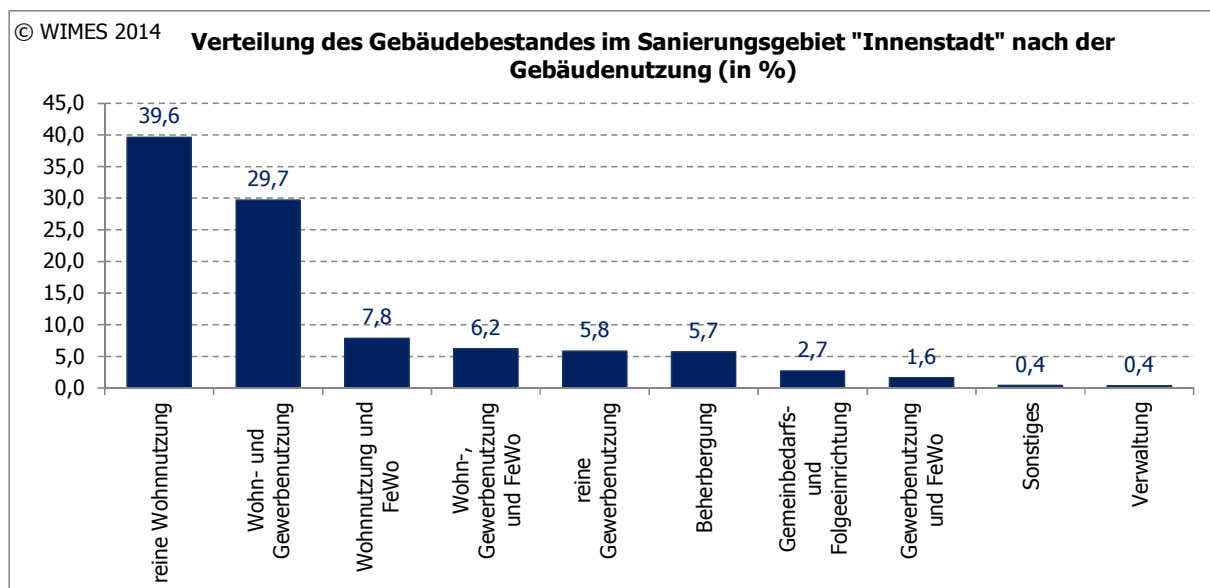
Große Burgstraße 9  
(erhebliche Schäden)

Der überwiegende Teil der Gebäude im Sanierungsgebiet zählt mit einem Anteil von 93,2 % zum privaten Bestand (selbst genutzt oder vermietet) bzw. zu privaten Unternehmen. In diesen Gebäuden befinden sich 87,0 % aller Wohnungen. Zum Eigentum der WOGEMA zählen 21 Gebäude im Sanierungsgebiet (3,8 %), in diesen befinden sich 171 der insgesamt 1.365 WE (12,5 %). Städtisches Eigentum sind sieben Gebäude im Sanierungsgebiet.

Rund 40 % der Gebäude im Sanierungsgebiet sind reine Wohngebäude, in der „Nördlichen Innenstadt“ liegt der Anteil bei 45,9 %. Zur Kategorie „Beherbergung“ zählen 5,7 % der Gebäude im Sanierungsgebiet, wobei weitere 15,7 % des Gebäudebestandes über Ferienwohnungen/Apartements in gleichzeitiger Nutzung mit Wohnen und/oder Gewerbe verfügen. Bei den 15 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (GFE) handelt es sich um Einrichtungen, die sozialen und/oder kulturellen Zwecken dienen, wie Schulen, Kitas, Museen etc..



Abbildung 57: Gebäude im Sanierungsgebiet nach der Gebäudenutzung 2013



Güstrower Str. 11  
(GFE – Schule)



Große Burgstr. 25  
(Beherbergung – Hotel)



Neuer Markt 1  
(Verwaltung – Rathaus)

Im Sanierungsgebiet gibt es 70 denkmalgeschützte Gebäude (2,7 % des Gesamtgebäudebestandes) mit 156 Wohnungen. Von den 70 denkmalgeschützten Gebäuden im Sanierungsgebiet sind bereits 52 Gebäude (74,3 %) voll saniert. Zwei denkmalgeschützte Gebäude sind noch unsaniert und weitere zwei Gebäude weisen erhebliche Schäden auf.



Güstrower Str. 5 (voll saniert)



Güstrower Str. 24 (unsaniert)

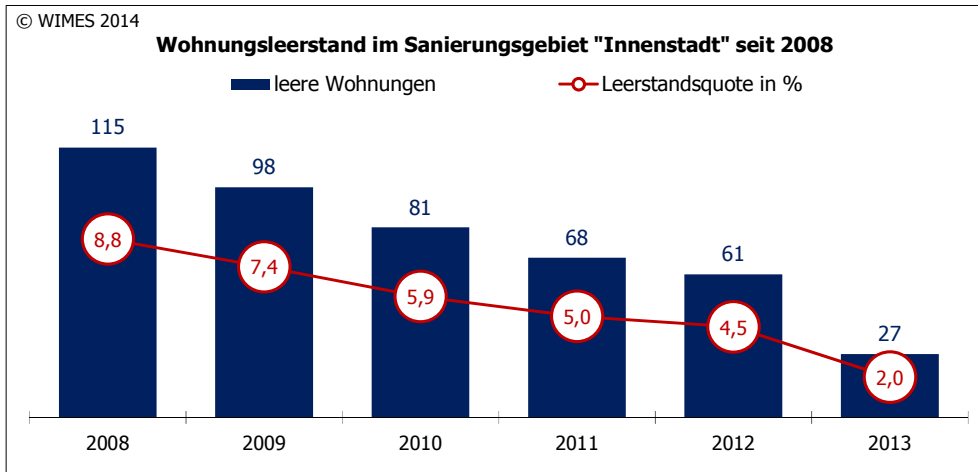


Bahnhofstr. 20 (erhebl. Schäden)

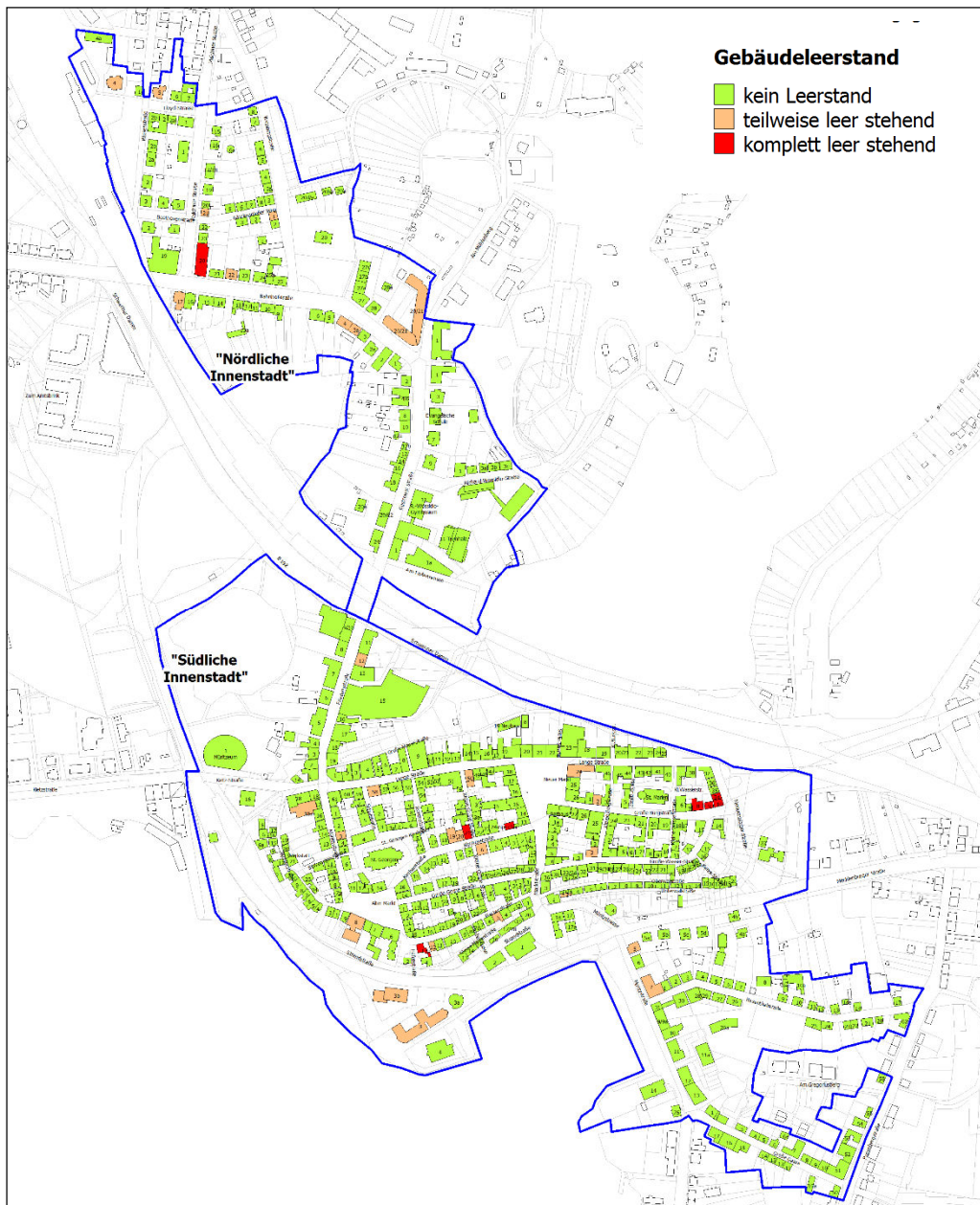
### Leerstand

In 2013 standen im Sanierungsgebiet 27 WE leer, das entspricht einer Leerstandsquote von 2,0 %. Im Jahr 2008 lag die Leerstandsquote mit 115 unbewohnten WE im Sanierungsgebiet noch bei 8,8 %. Der stete Rückgang des Wohnungsleerstandes in den vergangenen Jahren ist einerseits auf Einwohnergewinne zurück zu führen. Andererseits ist davon auszugehen, dass bei Leerzug der Wohnungen diese teilweise in Ferienwohnungen umgewandelt/fremdgenutzt werden.

Abbildung 58: Wohnungsleerstand im Sanierungsgebiet seit 2008



Karte 16: Gebäudeleerstand im Sanierungsgebiet „Innenstadt“



Auf Gebäudeebene zeigt sich, dass noch acht Gebäude in 2013 komplett leer standen. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Zahl komplett leerer Gebäude um drei Gebäude verringert. Davon wurden zwei Gebäude mit sehr schlechtem Bauzustand durch Rückbau vom Markt genommen. Ein Gebäude wurde wieder einer Nutzung zugeführt. Von den acht komplett leeren Gebäuden sind zwei Gebäude denkmalgeschützt.

In 2013 entfielen 15 WE der insgesamt 27 leeren WE (55,6 %) auf komplett leer stehende Gebäude. Davon befanden sich neun WE in Gebäuden mit erheblichen Schäden und drei WE in unsanierten Gebäuden. Diese Wohnungen sind aufgrund ihres Zustandes zumeist nicht vermietbar und stehen somit dem Wohnungsmarkt (Mietermarkt) nicht zur Verfügung. Gerade die unsanierten Gebäude und der Bestand mit erheblichen Schäden sind zum Großteil schon über Jahre leer stehend und erfordern einen beträchtlichen Sanierungsaufwand.

### Baulücken/Brachflächen

Im Sanierungsgebiet gibt es nur noch wenige Baulücken/Brachflächen. Zum Teil werden diese als befestigte bzw. unbefestigte Parkflächen zwischengenutzt. Die Baulücken sollten vorrangig mit Wohnbebauung geschlossen werden. In 2014 wurde ein Gebäude in der Baulücke Papenbergstraße 56 neu gebaut.

### Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte

In 2013 fragten im Sanierungsgebiet 2.363 Personen Wohnraum nach. Diese Zahl setzt sich zusammen aus den Einwohnern mit Haupt- und Nebenwohnsitz abzüglich der Einwohner in Heimen. Die folgende Tabelle zeigt deutlich die Auswirkungen der Einführung der Zweitwohnsteuer im Jahr 2010, die Zahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz sank zunächst merklich ab.

**Tabelle 27:** Einwohner- und Haushaltsentwicklung im Sanierungsgebiet seit 2008

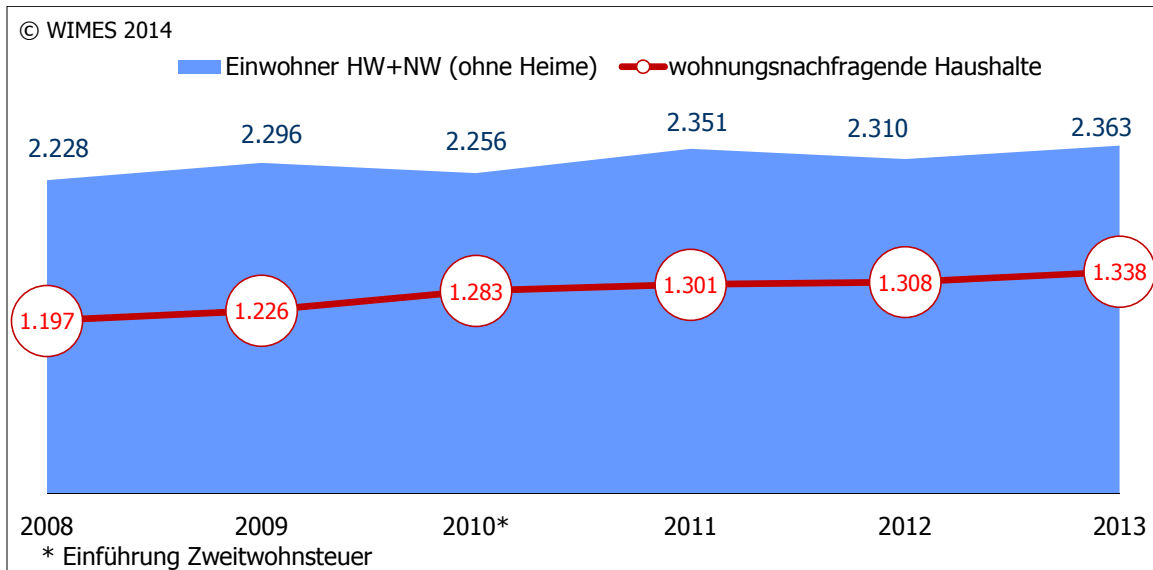
	2008	2009	2010*	2011	2012	2013
Einwohner Hauptwohnsitz	2.120	2.185	2.191	2.289	2.250	2.287
Einwohner Nebenwohnsitz	108	111	65	62	60	76
Einwohner Heime	0	0	0	0	0	0
Einwohner HW+NW (ohne Heime)	2.228	2.296	2.256	2.351	2.310	2.363
Wohnungen gesamt	1.312	1.324	1.364	1.369	1.369	1.365
leere Wohnungen	115	98	81	68	61	27
wohnungsnachfragende Haushalte	1.197	1.226	1.283	1.301	1.308	1.338
Haushaltsgröße	1,86	1,87	1,76	1,81	1,77	1,77
			* 2010 Einführung Zweitwohnsteuer			

Der Wohnungsbestand im Sanierungsgebiet lag Ende 2013 bei 1.365 WE, davon standen 27 WE leer. Wohnungsbestand abzüglich leer stehender Wohnungen ergibt die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte, welche damit bei 1.338 Haushalten lag.

Wird die Einwohnerzahl gesamt (ohne Heimbewohner) zu den wohnungsnachfragenden Haushalten ins Verhältnis gesetzt, ergibt sich für das Sanierungsgebiet eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,77 Personen je Haushalt in 2013. Dies liegt unter dem Wert der Gesamtstadt von 1,88 Personen je Haushalt.

Im Betrachtungszeitraum seit 2008 zeigt sich im Sanierungsgebiet ein kontinuierlicher Anstieg der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte. Der Zuwachs von 2008 zu 2013 liegt bei 11,8 %, das sind 141 Haushalte. Die Einwohnerzahl verweist dagegen auf eine schwankende Entwicklung. Zu beachten ist hierbei die Einführung der Zweitwohnsteuer in 2010. Insgesamt nahm die Einwohnerzahl von 2008 zu 2013 um 6,1 % zu (+135 Personen). D.h. die Einwohnerzunahme fiel nur etwa halb so hoch aus wie der Zuwachs der Haushaltszahl.

Abbildung 59: Entwicklung Einwohner und Haushalte im Sanierungsgebiet im Vergleich



Für die Innenstadt wird jährlich das Monitoring Stadtentwicklung fortgeschrieben. Der Bericht zum Stichtag 31.12.2013 enthält weitere Auswertungen zum erreichten Entwicklungsstand in den Bereichen Sozioökonomie, Wohnungswirtschaft und Städtebau.

### Handlungsbedarf

Um den bisherigen Entwicklungsstand im Sanierungsgebiet zu halten und im Hinblick auf eine möglichst stabile Entwicklung in der Zukunft, ist die Sanierung der Innenstadt fortzusetzen.

Im Bereich der Erschließungsanlagen besteht noch dringender Sanierungsbedarf/Verkehrsberuhigung in der Müritzstraße und Kietzstraße (Um- und Ausbau).

Prioritärer Handlungsbedarf ergibt sich im Bereich des Hochbaus aus dem noch vorhandenen Bestand an Gebäuden, die unsaniert sind und die erhebliche Schäden aufweisen. Insgesamt besteht noch für 140 Gebäude im Sanierungsgebiet Sanierungsbedarf, dabei verweisen 15 Gebäude auf hohen Handlungsbedarf.

Dazu gehören der denkmalgeschützte Gewürzspeicher in der Kirchstraße 25 und das Denkmalobjekt „Alte Post“.

Zur Verstärkung der positiven Entwicklungseffekte im Sanierungsgebiet sind vor allem auch die vorhandenen Potenziale zur Stärkung der Innenstadt als Wohnstandort zu nutzen. Zum einen bieten diesbezüglich die vorhandenen Baulücken/Brachflächen die Möglichkeit für Neubau, derzeit gibt es im Sanierungsgebiet noch 14 Baulücken.

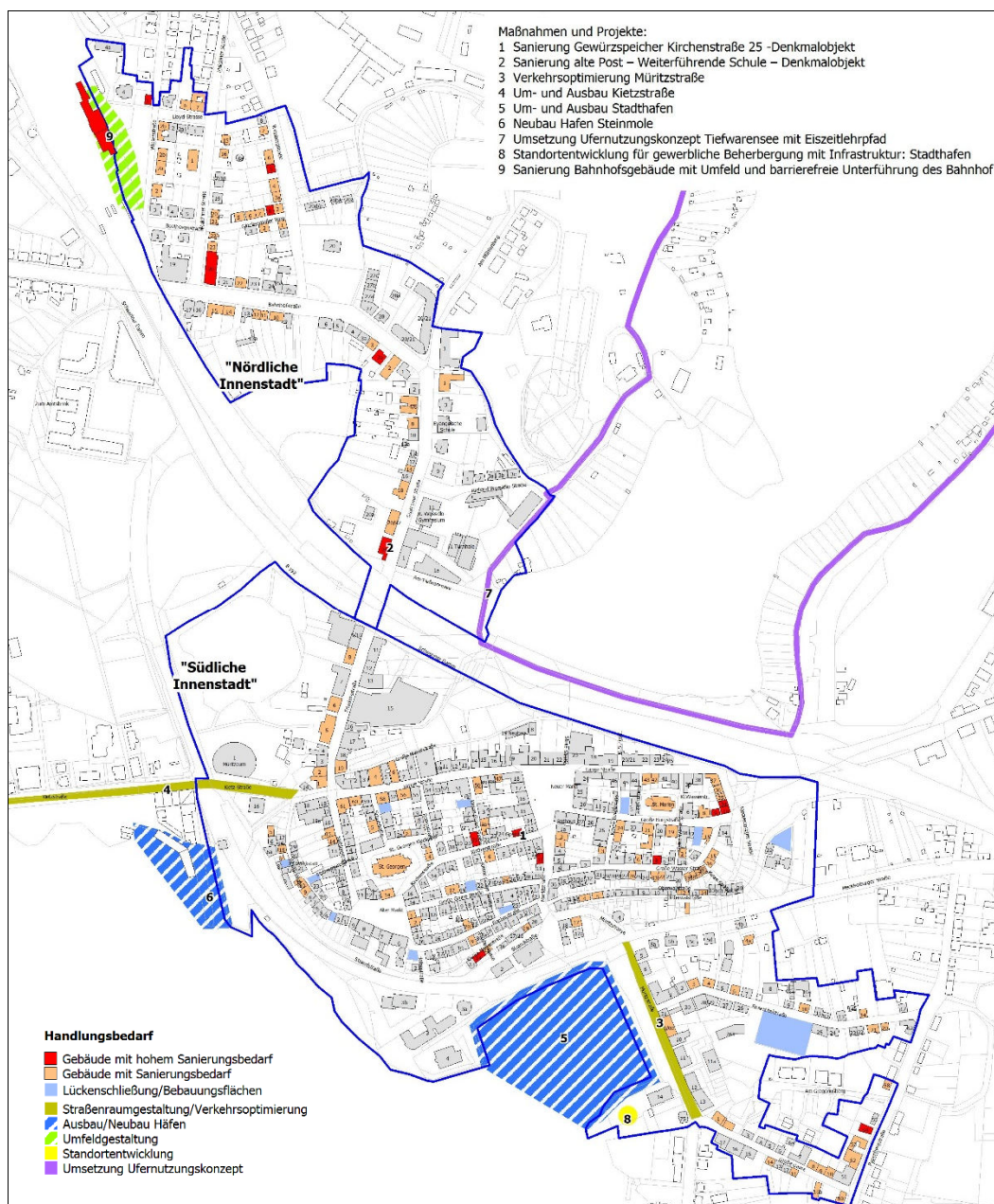
Zum anderen könnten durch bedarfsgerechte Sanierungen derzeit unbewohnbarer leer stehender Gebäude Wohnungen wieder dem Markt zugeführt werden. In den acht komplett leeren Gebäuden befinden sich 15 WE (56 % aller leer stehenden Wohnungen). Es handelt sich um:

- Sechs komplett leer stehende unsanierte/ruinöse Gebäude mit 12 WE. Diese Gebäude/Wohnungen sind zum Großteil aufgrund ihres Zustandes nicht vermietbar und stehen somit dem Wohnungsmarkt (Mietermarkt) nicht zur Verfügung.
- Ein Gebäude mit zwei WE, das sich in Sanierung befand. Nach Fertigstellung der Sanierungsarbeiten ist von einer raschen Belegung auszugehen.

**Tabelle 28:** Liste komplett leer stehender Gebäude im Sanierungsgebiet

Komplett leere Gebäude im Sanierungsgebiet "Innenstadt"					
Objekt	WE	GE	Bauzustand	eigentliche Nutzung	Bemerkungen
<b>"Südliche Innenstadt":</b>					
Fischerstraße 14	2		in Sanierung	reine Wohnnutzung	
Große Burgstraße 8	1	1	teilsaniert	Wohn- und Gewerbenutzung	
Große Burgstraße 9	3		erhebliche Schäden	reine Wohnnutzung	
Große Burgstraße 10	3		erhebliche Schäden	reine Wohnnutzung	
Kirchenstraße 21	1	1	unsaniert	Wohn- und Gewerbenutzung	
Kirchenstraße Speicher			erhebliche Schäden	alter Speicher	denkmalgeschütztes Gebäude
Lange Straße 34	2	0	unsaniert	reine Wohnnutzung	
<b>"Nördliche Innenstadt"</b>					
Bahnhofstraße 20/ Machiner Straße 24	3	1	erhebliche Schäden	Wohn- und Gewerbenutzung	denkmalgeschütztes Gebäude, 2015 Umbau zu Wohnhaus mit voraussichtlich 10

**Plan 3:** Handlungsbedarf im Sanierungsgebiet „Innenstadt“



### SWOT-Analyse Innenstadt

Im Ergebnis der Problemlagen und der Potenziale in der Innenstadt wurde diese Stärken- und Schwächenanalyse erarbeitet und die sich daraus ergebenden Chancen und Risiken abgeleitet.

<b>Stärken</b> → <b>Chancen</b>	
Stadtbild (denkmalgeschützte, städtebaulich bedeutsame Bausubstanz, Stadtgrundriss, direkte Lage an der Müritz, umgeben von Seen	Unverwechselbarkeit, hohes Identifikationspotential, Anziehungspunkt überregional, Touristen und Gäste
Kulturelles Zentrum mit einer Vielzahl von Sehenswürdigkeiten und Veranstaltungen	Kulturelles Kommunikationszentrum für alle Bewohner, überregionale Wirkung, insbesondere für Kurgäste und Touristen
Unbebaute Grundstücke	Investitionspotenzial für Investoren und „Beserverdienende“
Konzentration von kleinteiligem Einzelhandel, Gastronomie, unternehmens- und personenbezogenen Dienstleistungen	Erhöhung der Versorgungsfunktion für die Umlandgemeinden sowie Anziehungspunkt für Pendler und Touristen
Gute Ausstattung mit sozialer Infrastruktur und medizinischer Versorgung	Standortvorteile für die Ansiedlung von Senioren und Familien mit Kindern
Fördermittelbündelung und Vernetzung der Maßnahmen und Projekte	Erreichung einer ganzheitlichen, nachhaltigen Aufwertung des ausgewählten Gebietes
<b>Schwächen</b> → <b>Risiken</b>	
z. T. unattraktives Erscheinungsbild durch leer stehende Gebäude mit erheblichen Schäden, darunter ein denkmalgeschützte Speicher	Imageverlust und Gefahr für öffentliche Ordnung und Sicherheit
Unattraktives Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes durch wildes Parken in Baulücken/ Brachflächen	Beeinträchtigung des Stadtbildes und des Landschaftsraumes, Negativwirkungen auf Touristen und Bewohner
Fehlende Vernetzungen zum Landschaftsraum und zu den Seen	Beeinträchtigung die fußläufige Erreichbarkeit der Uferzonen sowie der Warener Altstadt

Die Innenstadt 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 muss in der Stadt Waren (Müritz) nach wie vor hohe Priorität haben.

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 Modernisierung von stadtteilprägenden Gebäuden, von Grünnetzungen sowie zur Schließung der Baulücken notwendig.

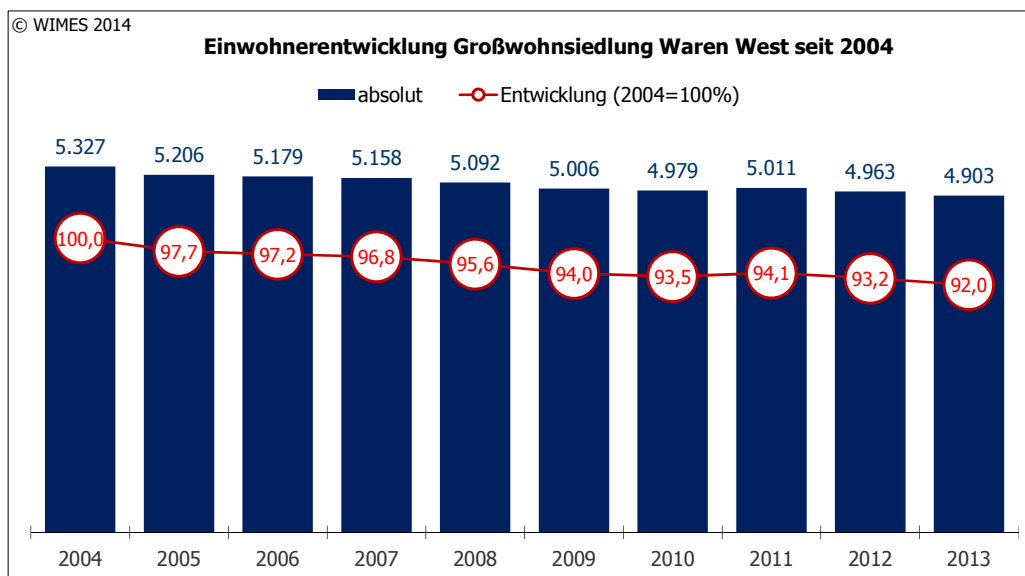
Somit ist eine Begleitung der Entwicklung mit planerischen und materiellen Instrumenten auch künftig erforderlich. Darum wurde die Altstadt als „Stadtentwicklungsgebiet mit hohem Handlungsbedarf“ eingestuft. Um diese Entwicklung zu unterstützen, ist es erforderlich die öffentlichen und privaten Interessen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

### 3.2 Stadtumbaugebiet „Waren West“ mit Handlungsbedarf

#### Einwohnerentwicklung

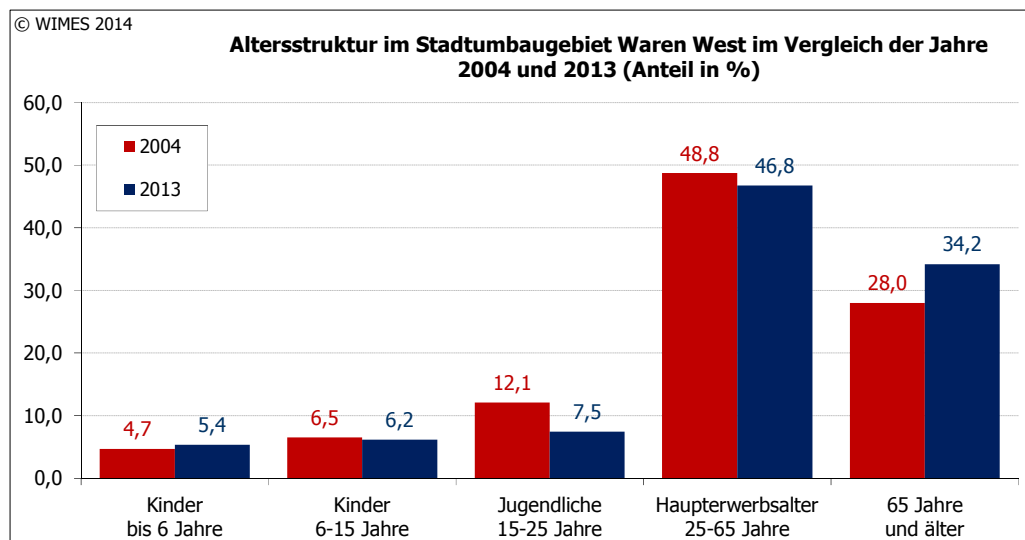
Im Stadtumbaugebiet „Waren West“ wohnten 4.903 Einwohner am 31.12.2013. Bis 2010 waren stetige Einwohnerverluste kennzeichnend. Gegenüber dem Jahr 2004 verringerte sich die Bevölkerung im Stadtumbaugebiet um 8,0 % (-424 Personen). Mit Ausnahme des Jahres 2011 waren jährliche Verluste für die Einwohnerentwicklung im Stadtumbaugebiet kennzeichnend.

Abbildung 60: Einwohnerentwicklung im Stadtumbaugebiet Waren West



Im Vergleich zur Gesamtstadt ist das Stadtumbaugebiet „Waren West“ durch einen merklich überdurchschnittlichen Anteil der Bevölkerung der Altersgruppe 65 Jahre und älter gekennzeichnet. In 2013 war rund jeder dritte Bewohner im Stadtumbaugebiet dieser Altersgruppe zuzurechnen. Dies ist auch dadurch bedingt, dass das Stadtumbaugebiet ein hohes Maß altersgerecht gestalteter Wohnungen hat. Trotz dessen liegen die Anteile im Kindes- und Jugendalter nur leicht unter dem städtischen Durchschnitt, was auf einen hohen Anteil Alleinerziehender bzw. auch Haushalte mit überdurchschnittlicher Kinderzahl hindeutet. In 2013 lag das Durchschnittsalter im Stadtumbaugebiet Waren West bei 49,9 Jahren, in der Gesamtstadt bei 47,1 Jahren.

Abbildung 61: Einwohner nach Altersgruppen im Stadtumbaugebiet 2004 und 2013 in %



### Sozialstruktur – Arbeitslosigkeit und Beschäftigung

Zum 31.12.2013 gab es im Stadtumbaugebiet „Waren West“ 403 Arbeitslose. Die Arbeitslosenquote, gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren, lag bei 15,2 % (Gesamtstadt = 10,4 %). Den Arbeitslosen standen 1.473 SV-Beschäftigte (Wohnort) gegenüber. Die SV-Beschäftigtenquote (gemessen an den 15-65jährigen) lag bei 55,5 % (Gesamtstadt = 57,6 %).

**Tabelle 29:** Arbeitslosigkeit und SV-Beschäftigung im Stadtumbaugebiet in 2013

	absolut	Anteil an EW im erwerbsfähigen Alter (15-65 Jahre) in %
Arbeitslose	403	15,2
SV-Beschäftigte	1.473	55,4

Von den 403 Arbeitslosen bezogen 75,7 % Leistungen nach den Regelungen des SGB II, d.h. rund drei Viertel aller Arbeitslosen. Im Durchschnitt der Gesamtstadt erhielten 66,1 % aller Arbeitslosen Leistungen nach dem SGB II.

**Tabelle 30:** Arbeitslose nach SGB II und SGB III im Sanierungsgebiet in 2013

Arbeitslose gesamt	SGB II (Hartz IV)		SGB III	
	absolut	in % an gesamt	absolut	in % an gesamt
403	305	75,7	98	24,3

### Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand

Im Stadtumbaugebiet „Waren West“ gab es Ende 2013 insgesamt 186 Gebäude und 2.975 Wohnungen. Dies sind 25,6 % des Gesamtwohnungsbestandes der Stadt Waren (Müritz).

Insgesamt hat sich die Wohnungszahl im Stadtumbaugebiet seit 2004 um 29 WE verringert. Im Betrachtungszeitraum wurden 43 WE durch Rückbau vom Markt genommen. So erfolgte in 2011 im Rahmen der Umgestaltung der Gebäude Carl-Moltmann-Straße 1-5 und 6-10 zu sogenannten Terrassenhäusern der Totalrückbau des Aufgangs Carl-Moltmann-Straße 6 mit 10 WE sowie im Bereich der Carl-Moltmann-Straße 1-5 etagenweiser Rückbau um 18 WE. In 2012 fand in der Carl-Moltmann-Straße 7-10 ein weiterer etagenweiser Rückbau von 15 WE statt.

Durch Veränderungen im Bestand ergab sich dagegen im Saldo eine Zunahme der Wohnungszahl um 13 WE. Dabei erfolgte in 2010 der Umbau der ehemaligen Berufsschule zu einer altersgerechten Wohnanlage mit 15 WE (betreutes Wohnen) und einer Wohngruppe.

**Tabelle 31:** Gründe der Veränderungen im WE-Bestand seit 2004

Wohnungsbestand 31.12.2004	Faktoren der Entwicklung des Wohnungsbestandes im Stadtumbaugebiet "Waren West"									Wohnungsbestand 31.12.2013	Entwicklung	
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013		absolut	in %
<b>3.004</b>	0	1	0	0	0	0	0	0	0	<b>2.975</b>	-29	-1,0
	0	0	0	0	0	0	-28	-15	0			
	0	-1	0	0	-1	15	0	0	0			
	<b>1</b>	Neubau										
	<b>-43</b>	Rückbau										
	<b>13</b>	Saldo Veränderungen im Bestand										

Rund 29 % der Wohnungen im Stadtumbaugebiet befinden sich in voll sanierten Gebäuden. Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich der voll sanierte Bestand um 30 WE durch Sanierung und Umbau

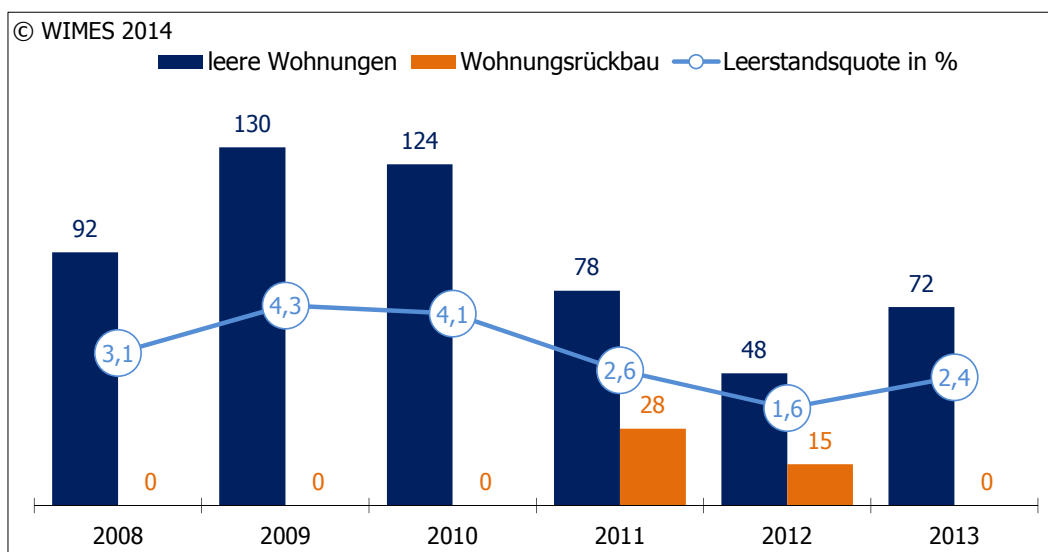


der Hans-Beimler-Straße 39-41 zum Laubenganghaus. Nur 3 WE (0,1 %) befinden sich in unsanierten Gebäuden. Der überwiegende Teil der Wohnungen zählt zum teilsanierten Bestand (70,4 %). Aufgrund der Sozialstruktur der Einwohner in diesem Gebiet besteht allerdings eine Nachfrage nach preiswertem und damit nur in geringem Maße saniertem Wohnraum.

Rund 27 % der Gebäude im Stadtumbaugebiet sind Mehrfamilienhäuser industrieller Bauweise, in diesen befinden sich 71,7 % des Wohnungsbestandes. Etwa ein Drittel der Gebäude sind Einfamilien- bzw. Doppelhäuser. Ein Gebäude mit 15 WE und einer Wohngemeinschaft mit 15 Bewohnern ist eine Einrichtung des Betreuten Wohnens. Für die ältere Bevölkerung stehen zudem in den Mehrfamilienhäusern industrieller Bauweise 269 altersgerecht gestaltete Wohnungen zur Verfügung (ohne Betreuungsangebot, Gebäude verfügen über Personenaufzug). Diese Wohnungen werden vorrangig an ältere Personen vermietet, stehen aber auch Mietern anderer Altersgruppen offen.

Mit 72 unbewohnten WE lag im Stadtumbaugebiet „Waren West“ die Leerstandsquote 2013 bei 2,4 %. Während in den Jahren 2011 und 2012 der Wohnungsleerstand aufgrund der Umsetzung von Wohnungsrückbau abnahm, hat sich der Leerstand in 2013 gegenüber dem Vorjahr um 24 WE bzw. 0,8 Prozentpunkte erhöht. Für den Wohnungsleerstand in 2013 ist zu berücksichtigen, dass von den insgesamt 72 unbewohnten WE 17 WE auf die Hans-Beimler-Straße 39-41 entfallen und durch Umbau/Sanierung des Gebäudes im Jahr 2013 begründet sind.

Abbildung 62: Wohnungsleerstand im Stadtumbaugebiet seit 2008



Das Stadtumbaugebiet Waren West ist mit sozialer Infrastruktur entsprechend der dort wohnenden Bevölkerung sehr gut ausgestattet, wie Kindertagesstätte, Hort, Schulen, Begegnungszentrum Schmetterlingshaus, Sporthallen und Discounter.

### Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte

Im Stadtumbaugebiet fragten im Jahr 2013 insgesamt 4.989 Personen Wohnraum nach. Diese Zahl setzt sich zusammen aus den Einwohnern mit Haupt- und Nebenwohnsitz abzüglich der Einwohner in Heimen. Die folgende Tabelle zeigt die Auswirkungen der Einführung der Zweitwohnsteuer im Jahr 2010, die Zahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz verringerte sich zu 2011 merklich.

**Tabelle 32:** Einwohner- und Haushaltsentwicklung Stadtumbaugebiet „Waren West“ seit 2008

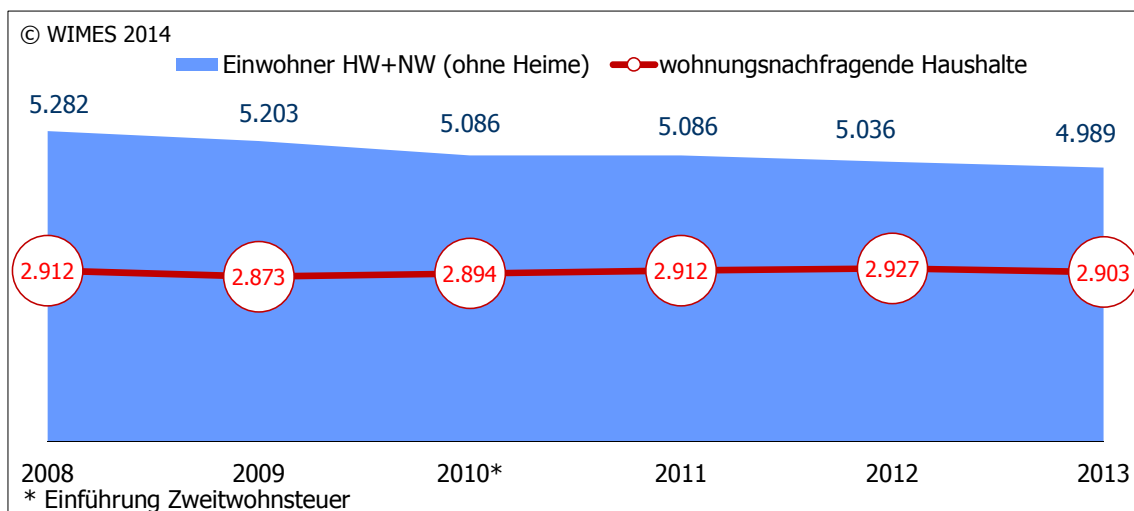
	2008	2009	2010*	2011	2012	2013
Einwohner Hauptwohnsitz	5.092	5.006	4.979	5.011	4.963	4.903
Einwohner Nebenwohnsitz	190	197	107	75	73	86
Einwohner Heime	0	0	0	0	0	0
Einwohner HW+NW (ohne Heime)	5.282	5.203	5.086	5.086	5.036	4.989
Wohnungen gesamt	3.004	3.003	3.018	2.990	2.975	2.975
leere Wohnungen	92	130	124	78	48	72
wohnungsnachfragende Haushalte	2.912	2.873	2.894	2.912	2.927	2.903
Haushaltsgröße	1,81	1,81	1,76	1,75	1,72	1,72
			* 2010 Einführung Zweitwohnsteuer			

Der Wohnungsbestand im Stadtumbaugebiet lag Ende 2013 bei 2.975 WE, davon standen 72 WE leer. Wohnungsbestand abzüglich leer stehender Wohnungen ergibt die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte, welche damit bei 2.903 Haushalten lag. Wird die Einwohnerzahl gesamt (ohne Heime) zu den wohnungsnachfragenden Haushalten ins Verhältnis gesetzt, ergibt sich für Waren West in 2013 eine durchschnittliche Haushaltsgröße von nur 1,72 Personen je Haushalt.

Im Betrachtungszeitraum seit 2008 zeigt sich im Stadtumbaugebiet eine rückläufige Einwohnerentwicklung (-5,5 %), der Verlust liegt bei 293 Personen. Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte nahm dagegen nur geringfügig um neun Haushalte ab (-0,3 %). Zurückzuführen ist dies auf die Abnahme der Haushaltsgröße. Im Jahr 2008 lag die durchschnittliche Haushaltsgröße in Waren West noch bei 1,81 Personen je Haushalt, in 2013 waren es nur noch 1,72 Personen je Haushalt. Dies liegt deutlich unter dem Wert der Gesamtstadt von 1,88 Personen je Haushalt und verweist auf einen hohen Anteil von Ein-Personen-Haushalten. Dies dürfte auf den vergleichsweise hohen Anteil der Einwohner ab 65 Jahre im Stadtumbaugebiet zurückzuführen sein, über ein Drittel der Einwohner ist hier 65 Jahre und älter. Zu berücksichtigen ist zudem die Wirkung der Hartz-IV-Reform.

Paare, Lebensgemeinschaften sind finanziell deutlich besser gestellt, wenn sie getrennt wohnen und mit jedem Kind verbessert sich die finanzielle Situation der Hartz-IV-Empfänger. Gleichermassen erhöht sich die finanzielle Belastung der Kommune. Dies erfordert ressortübergreifende Lösungen durch Bund und Land. So ist gerade die Kindergeneration dieser Haushalte von Armut und damit auch Benachteiligung betroffen. Um die Weiterentwicklung dieser Kinder zu fördern ist die Betreuung in Kindertagesstätten und Ganztagschulen wichtig, um Werte, soziale Kompetenz und Bildung zu vermitteln.

**Abbildung 63:** Entwicklung Einwohner und Haushalte im Stadtumbaugebiet im Vergleich



**SWOT-Analyse für das Stadtumbaugebiet Waren West**

Stärken	→ Chancen
Hoher Sanierungsstand der Gebäude	Außenwirkung und Imageverbesserung
Reaktion auf den demographischen Wandel durch altersgerechten Umbau von Wohnungen und Fahrstuhlanbau	Verbleib der älteren Generation in den Wohngebieten und Zuzug von Familien mit Kindern
Gute Ausstattung mit sozialer Infrastruktur	Erhöhung Bildungschancen und Lebensqualität der Bewohner durch Beratung/Betreuung

Schwächen	→ Risiken
Sozialstruktur der Einwohner – hohe Langzeitarbeitslosigkeit, geringe Beschäftigung	Gefahr soziale Entmischung, steigende Kinderarmut und steigende finanzielle Belastung der Kommune Beginnende Altersarmut für ein Teil der Bewohner, die künftig ins Rentenalter eintreten aufgrund Langzeitarbeitslosigkeit im Berufsleben
Anhaltende Einwohnerverluste im Stadtumbaugebiet	Erhöhung der Wohnungsleerstände
Zum Teil noch ungestaltetes Wohnumfeld	Beeinträchtigung des Stadtteilbildes, Negativeffekte auf Besucher und Bewohner

**Handlungsbedarf in den Stadtumbaugebieten**

Die Problemlage im Stadtumbaugebiet hat sich durch die Wirkung der realisierten Maßnahmen deutlich abgeschwächt. Im Monitoring Stadtentwicklung sind weitere umfangreiche Analyseergebnisse für das Stadtumbaugebiet enthalten.

Zur Verstetigung des Erreichten und Beseitigung noch vorhandener Problemlagen und städtebaulicher Mängel sind noch weitere Investitionen notwendig.

Dazu zählt insbesondere die Aufwertung noch ungestalteter Außenanlagen/Freiflächen am Hortzentrum und an der Turnhalle in der Hans-Beimler-Straße im Stadtumbaugebiet Waren West zu attraktiven Grünanlagen.

Im Stadtumbaugebiet Waren West befinden sich die Spielplätze „Am Bogen“, „Käthe-Kollwitz-Schule“, „Stauffenbergplatz“ und „Thomas-Mann-Straße“. Entsprechend dem Spielplatzentwicklungskonzept wurden für diese Spielplätze Funktionsüberprüfungen und Beseitigung der Sicherheitsgefährdungen bzw. Beeinträchtigungen empfohlen. Kurzfristig ist die Sanierung des Spielplatzes an der Käthe-Kollwitz-Schule erforderlich. In diesem Gebiet wohnen viele Kinder. Die Sanierung des Spielplatzes würde den Spielwert für die Kinder, die zu überwiegend aus sozial benachteiligten Haushalten kommen bzw. Kinder in Haushalten aufwachsen, wo die Kinder sich zum Großteil sich „selbst überlassen“ sind.

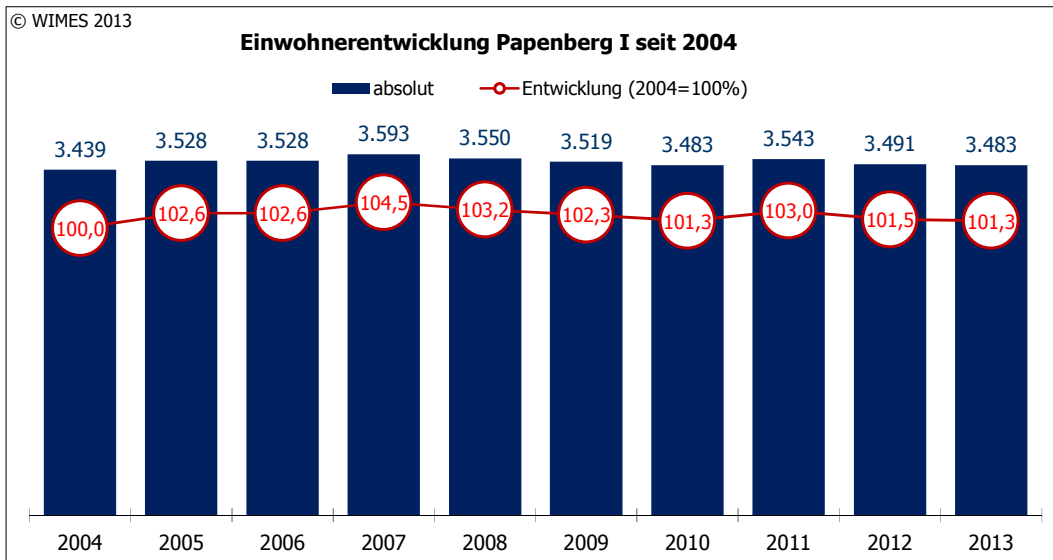
Im Bereich der Erschließungsanlagen besteht Handlungsbedarf im Um- und Ausbau der Springerstraße und einer Fußgängerunterführung im Bereich der Röbbeler Chaussee (sichere Schulwege).

### 3.3 Gebiet mit zunehmendem Handlungsbedarf – Beobachtungsgebiet „Papenberg I“

#### Einwohnerentwicklung

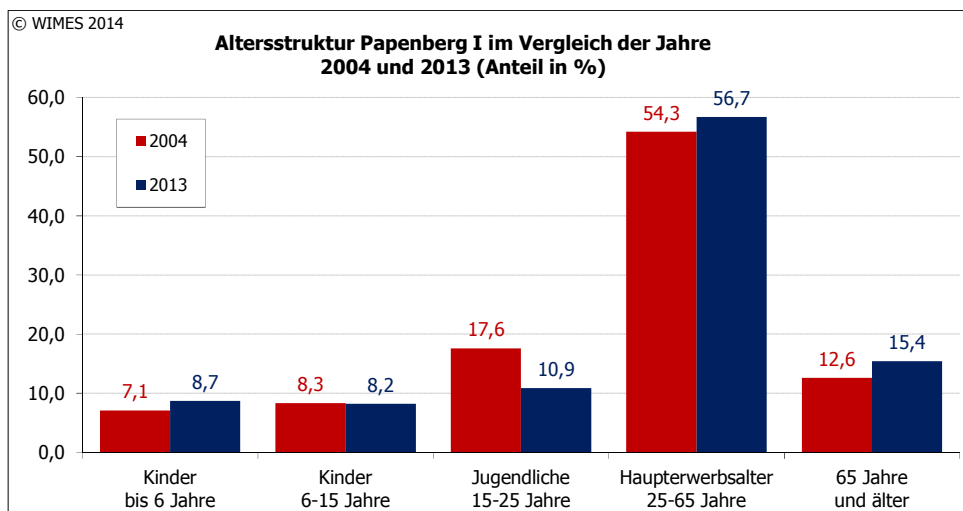
Bei leicht schwankender Entwicklung ergibt sich für das Gebiet „Papenberg I“ von 2004 zu 2013 insgesamt ein leichter Einwohnerzuwachs um 1,3 % (+44 Personen).

Abbildung 64: Einwohnerentwicklung Beobachtungsgebiet „Papenberg I“ seit 2004



Kennzeichnend für „Papenberg I“ sind im Vergleich zur Gesamtstadt überdurchschnittliche Anteile im Kindes- und Jugendalter sowie im Haupterwerbsalter, denen ein geringer Wert bei den Einwohnern ab 65 Jahren gegenüber steht. Das Durchschnittsalter im Beobachtungsgebiet „Papenberg I“ liegt bei 40,6 Jahren, in der Gesamtstadt 47,1 Jahren.

Abbildung 65: Einwohner nach Altersgruppen Papenberg I 2004 und 2013 in %



#### Sozialstruktur – Arbeitslosigkeit und Beschäftigung

Zum 31.12.2013 gab es im Gebiet „Papenberg I“ 396 Arbeitslose. Die Arbeitslosenquote, gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren, lag bei 16,8 % (Gesamtstadt = 10,4 %). Den Arbeitslosen standen 1.192 SV-Beschäftigte (Wohnort) gegenüber. Die SV-Beschäftigtenquote (gemessen an den 15-65jährigen) lag bei 50,6 % (Gesamtstadt = 57,6 %).

**Tabelle 33:** Arbeitslosigkeit und SV-Beschäftigung in Papenberg I in 2013

	absolut	Anteil an EW im erwerbsfähigen Alter (15-65 Jahre) in %
Arbeitslose	396	16,8
SV-Beschäftigte	1.192	50,6

Von den 396 Arbeitslosen bezogen 75,5 % Leistungen nach den Regelungen des SGB II, d.h. rund drei Viertel aller Arbeitslosen. Im Durchschnitt der Gesamtstadt erhielten 66,1 % aller Arbeitslosen Leistungen nach dem SGB II.

**Tabelle 34:** Arbeitslose nach SGB II und SGB III in Papenberg I in 2013

Arbeitslose gesamt	SGB II (Hartz IV)		SGB III	
	absolut	in % an gesamt	absolut	in % an gesamt
396	299	75,5	97	24,5

### Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand

Der Wohnungsbestand im Gebiet „Papenberg I“ belief sich Ende 2013 insgesamt auf 2.068 WE. Der überwiegende Teil der Wohnungen entfiel zu rund 80 % auf den industriell errichteten Wohnungsteilmarkt.

Rund ein Drittel der Wohnungen entfällt auf voll sanierte Gebäude (34,8 %). Etwa 4 % sind Neubau nach 1990, dies umfasst 80 WE. Nur 20 WE zählen noch zum unsanierten Bestand. Demzufolge ist der überwiegende Wohnungsbestand mit einem Anteil von 60,3 % dem teilsanierten Bestand zuzurechnen. Ausgehend von der Sozialstruktur der Einwohner in diesem Gebiet besteht hier aber auch eine Nachfrage nach Wohnraum mit normaler Ausstattung.

Mit 24 leeren WE lag die Wohnungsleerstandsquote in „Papenberg I“ Ende 2013 bei 1,2 % und damit unter dem städtischen Durchschnitt von 3,1 %. Im industriellen Wohnungsteilmarkt lag die Leerstandsquote in 2013 ebenfalls bei 1,2 %.

**Tabelle 35:** Wohnungsleerstand in „Papenberg I“ gesamt und davon im industriellen Bestand

<b>Wohnungsbestand gesamt</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>
Wohnungen gesamt	2.045	2.046	2.051	2.068
leere Wohnungen	39	29	52	24
Leerstandsquote in %	1,9	1,4	2,5	1,2
<b>industrieller Bestand</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>
Wohnungen gesamt	1.648	1.648	1.648	1.648
leere Wohnungen	23	18	38	19
Leerstandsquote in %	1,4	1,1	2,3	1,2

Das Gebiet „Papenberg I“ ist mit sozialer Infrastruktur entsprechend der dort wohnenden Bevölkerung sehr gut ausgestattet, wie Kindertagesstätte, Hort, Schulen, Jugendtreff, Sporthallen und Discounter.

### Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte

Im Beobachtungsgebiet „Papenberg I“ fragten im Jahr 2013 insgesamt 3.3.556 Personen Wohnraum nach. Diese Zahl setzt sich zusammen aus den Einwohnern mit Haupt- und Nebenwohnsitz abzüglich der Einwohner in Heimen. Wie folgende Tabelle zeigt, führte die Einführung der Zweitwohnsteuer in 2010 zunächst zu einer Abnahme der Zahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz.

Der Wohnungsbestand abzüglich leer stehender Wohnungen ergibt die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte, welche Ende 2013 in „Papenberg I“ bei 2.044 Haushalten lag. Die durchschnittliche Haushaltsgröße belief sich somit nur auf 1,74 Personen (Gesamtstadt 1,88 Personen je Haushalt), Ende 2010 lag der Wert bei 1,78 Personen. Die unterdurchschnittliche Haushaltsgröße ist besonders vor dem hohen Anteil der Bevölkerung im Kindes- und Jugendalter beachtenswert. Die Zunahme der Single-Haushalte begründet sich vor allem als Folge der Hartz IV-Reform. Paare, Lebensgemeinschaften sind finanziell deutlich besser gestellt, wenn sie getrennt wohnen und mit jedem Kind verbessert sich die finanzielle Situation der Hartz IV-Empfänger. Gleichmaßen erhöht sich die finanzielle Belastung der Kommune.

Die Situation stellt sich bei den Erwerbstätigen, insbesondere bei denen die trotz Vollbeschäftigung nur geringfügig entlohnt werden anders dar. Vergünstigungen, wenn ein Kind geboren wird, erhalten sie nicht. Darum ist die durchschnittliche Kinderzahl bei den Erwerbstätigen auch deutlich geringer.

Hier sind resortübergreifende Lösungen durch Bund und Land erforderlich. Personen, die seit Jahren nicht mehr berufstätig sind und Transferleistungen beziehen, sind kaum noch in den Arbeitsprozess einzugliedern. Die Kindergeneration dieser Haushalte ist jedoch jetzt schon von Armut betroffen und benachteiligt. Hartz IV und Kinderarmut gehören in Deutschland zusammen, da viele Eltern die sozialen Bezüge nicht für die Kinder ausgeben, sondern für sich selbst (Auto, Tabak, Alkohol, Handy, Multimediageräte, etc.). Hinzu kommt die Gefühlsarmut, schlechte Ernährung, Werteentwicklung und soziale Inkompetenz. Am besten kann man helfen, wenn diese Kinder in Kinderkrippen, Kindergarten, Ganztagschulen betreut werden. Bildung ist der Schlüssel, der Ungerechtigkeiten wirksam beseitigen kann.

**Tabelle 36:** Einwohner- und Haushaltsentwicklung im Beobachtungsgebiet seit 2010

	<b>2010*</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>
Einwohner Hauptwohnsitz	3.483	3.543	3.491	3.483
Einwohner Nebenwohnsitz	79	64	66	73
Einwohner Heime	0	0	0	0
Einwohner HW+NW (ohne Heime)	3.562	3.607	3.557	3.556
Wohnungen gesamt	2.045	2.046	2.051	2.068
leere Wohnungen	39	29	52	24
wohnungsnachfragende Haushalte	2.006	2.017	1.999	2.044
Haushaltsgröße	1,78	1,79	1,78	1,74
* 2010 Einführung Zweitwohnsteuer				

**SWOT-Analyse für das Beobachtungsgebiet „Papenberg I“**

Stärken	→ Chancen
Das Beobachtungsgebiet ist in reizvolle Landschafts- und Siedlungsräume eingebettet	Naherholung und aktive Freizeitgestaltung aller Einwohner im Gebiet Naherholungspotentiale sind Chance auf eine hohe Wohnverbundenheit
Gute Ausstattung mit Freizeitanlagen und kulturellen/gesundheitsbezogenen Einrichtungen	aktive Freizeitgestaltung für Bewohner Außenwirkung und Imageverbesserung
Gute Ausstattung mit sozialer Infrastruktur	Erhöhung Bildungschancen und Lebensqualität der Bewohner durch Beratung/Betreuung

Schwächen	Risiken
Sozialstruktur der Einwohner – hohe Langzeitarbeitslosigkeit, geringe Beschäftigung	Gefahr sozialer Entmischung, steigende Kinderarmut und steigende Sozialausgaben
Zum Teil noch Mängel im Zustand der Erschließungsanlagen	Beeinträchtigung des Stadtteilbildes, Negativeffekte auf Besucher und Bewohner

Im Stadtteil Papenberg wohnen überdurchschnittlich viele Kinder. Der Anteil der Kinder bis sechs Jahre an der Bevölkerung lag in 2013 hier bei 8,3 %. Ebenso ist hier der Anteil der Schulkinder überdurchschnittlich hoch. Die Erweiterung der Grundschule Papenberg mit einer Neugestaltung des Schulhofes und einem Neubau einer Horteinrichtung ist demzufolge hier dringend erforderlich. Für Kommunikation, Bildung und Freizeit der Jugendlichen ist der vorhandene Jugendtreff nicht mehr zeitgemäß. Im Bereich der Erschließungsanlagen ist die Rosa-Luxemburg-Straße stark sanierungsbedürftig.

### 3.4 Gebiete mit räumlich-punktuellm Handlungsbedarf

Die „übrigen“ Wohngebiete und die Ortsteile wurden als „Gebiet mit räumlich-punktuellm Handlungsbedarf“ eingestuft. Das sind Gebiete, die überwiegend durch individuellen Eigenheimbau charakterisiert sind. Die strukturellen Besonderheiten dieser Gebiete 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 sowie im Bereich Freizeit, Erholung und Tourismus.

### 3.5 Zusammenfassung – Klassifizierung nach Gebietstypen und Handlungsbedarf

#### Stadtentwicklungsgebiet mit hohem Handlungsbedarf

Diesem Gebietstyp wurde die Innenstadt zugeordnet. Anfang der 1990er Jahre war der Anteil an unsanierten/ruinösen Gebäuden in der Innenstadt sehr hoch und demzufolge auch die Leerstände. Seit 1991 fließen Städtebauförderungsmittel in die Sanierung der Innenstadt, diese zeigen zweifelsohne ihre Wirkung. Der Sanierungsfortschritt ist weit vorangeschritten. Mittlerweile befinden sich drei Viertel der Gebäude in einem guten Bauzustand. Dieser Sanierungsfortschritt wirkte sich positiv auf die Einwohnerentwicklung aus.

Handlungsbedarf besteht aber immer noch im wohnungswirtschaftlichen und im städtebaulichen Bereich. Insgesamt besteht noch für 140 Gebäude im Sanierungsgebiet Handlungsbedarf, davon besteht an 15 Gebäuden hoher Handlungsbedarf. Acht stadtteilprägende Gebäude standen in 2013 komplett leer. Im Bereich der Erschließungsanlagen besteht noch dringender Handlungsbedarf/Verkehrsberuhigung in der Müritzstraße.

#### Gebiet mit Handlungsbedarf

Diesem Gebietstyp wurde das Gebiet Waren West I (Stadtumbaugebiet) zugeordnet. Realisierte Maßnahmen bezüglich der Sanierung der Gebäude und des Wohnumfeldes, insbesondere durch die Wohnungsunternehmen haben zu Stabilisierung des Gebiets geführt. Das Stadtgebiet weist aufgrund der zum Großteil engen und mehrgeschossigen Bebauungsstrukturen eine sehr hohe Bevölkerungskonzentration auf. Hier konzentrieren sich soziale Spannungsfelder. Der Anteil der Haushalte, die von sozialen Transferleistungen leben ist hoch.

In diesen Haushalten leben überdurchschnittlich viele Kinder und Jugendliche. Auf Grund der sozioökonomischen Entwicklung und Beseitigung noch vorhandener Problemlagen und städtebaulicher Mängel besteht weiterhin Handlungsbedarf. Dazu zählt insbesondere die Aufwertung noch ungestalteter Außenanlagen/Freiflächen am Hortzentrum und an der Turnhalle in der Hans-Beimler-Straße im Stadtumbaugebiet Waren West zu attraktiven Grünanlagen.

### Gebiet mit zunehmendem Handlungsbedarf

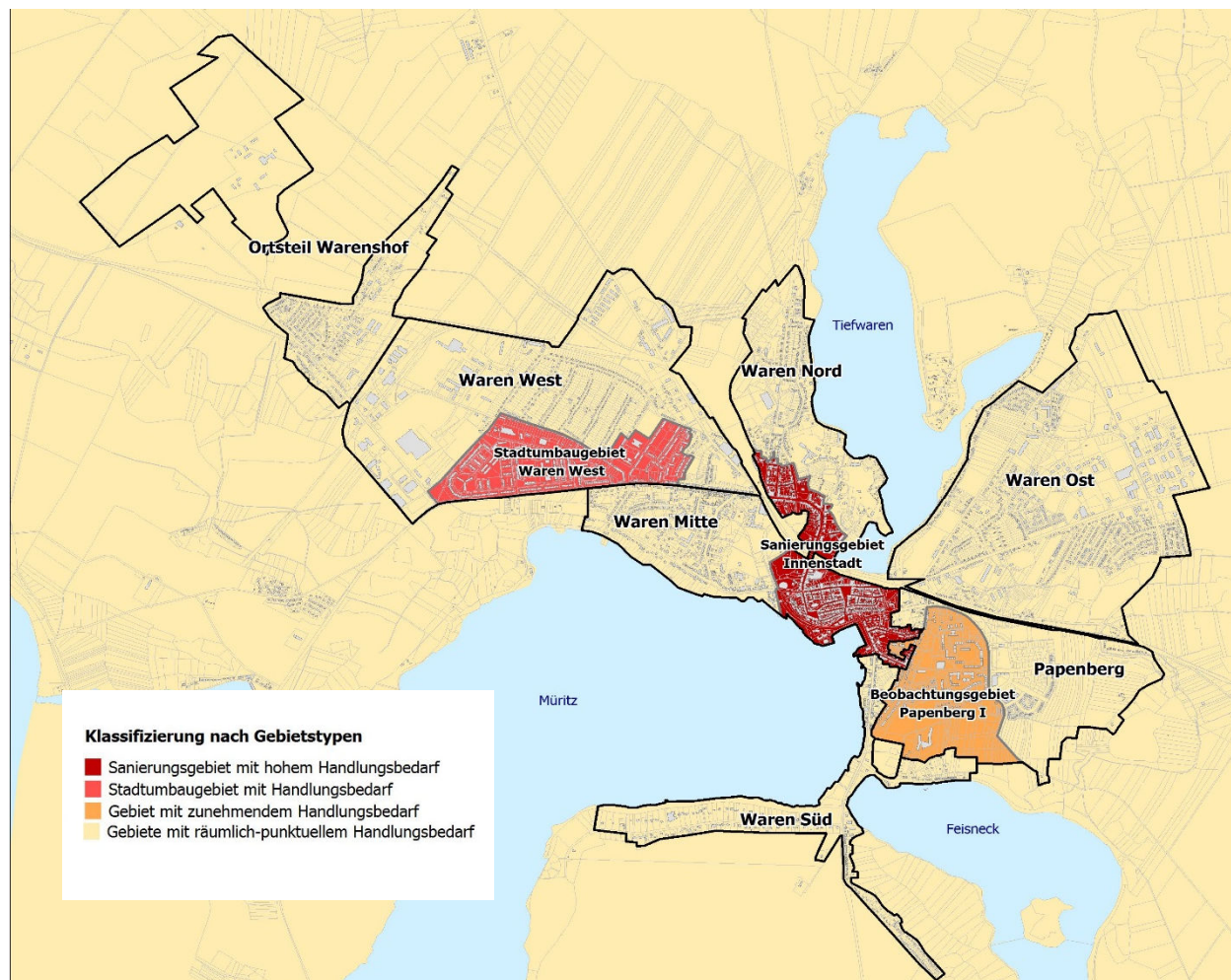
Diesem Gebietstyp wurde das Gebiet Papenberg I zugeordnet. Auch dieses Stadtgebiet weist aufgrund der zum Großteil engen und mehrgeschossigen Bbauungsstrukturen eine sehr hohe Bevölkerungskonzentration auf und auch hier konzentrieren sich soziale Spannungsfelder. Kennzeichnend für „Papenberg I“ sind hohe Anteile sozialschwacher Haushalte mit überdurchschnittlich vielen Kindern. Auf Grund der sozioökonomischen Entwicklung ist hier eine Schulerweiterung dringend erforderlich und für Jugendliche liegt der Schwerpunkt in der qualitativen Aufwertung der Jugendeinrichtungen und der Erweiterung der Angebote.

### Gebiete mit räumlich-punktuelllem 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 Warenhof, Alt Falkenhagen, Neu Falkenhagen, Jägerhof, Rügeband, Schwenzin, Eldenholz und Eldenburg als „Gebiete mit räumlich-punktuelllem Handlungsbedarf“ eingestuft. Das sind Gebiete, die zum einen überwiegend durch individuellen Eigenheimbau charakterisiert sind und in denen zum anderen kein bzw. nur ein sehr geringer Wohnungsleerstand vorhanden ist. In diesen Gebieten besteht Handlungsbedarf bzw. eine teilräumige Aufwertung in den Bereichen Verkehrsinfrastruktur, soziale Infrastruktur, Wohnen und im Umweltbereich (Aufwertung des Naturraumes).

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

**Abbildung 66:** Klassifizierung nach Gebietstypen





## 4 Lokale und interkommunale Zusammenarbeit

### 4.1 Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger an den Planungs- und Umsetzungsprozessen der Stadt Waren (Müritz) ist seit 1990 ein beachteter und organisierter Schritt bei den unterschiedlichen Entwicklungsthemen der Stadt.



Im Rahmen von Bürgerbeteiligungen bei Bauleitplänen oder Investitionsprojekten ist in der Regel eine frühzeitige Bürgerinformationsveranstaltung anberaumt worden. Sich anschließende Möglichkeiten der schriftlichen oder mündlichen Äußerung gegenüber der Verwaltung haben oft schon zu sachdienlichen Anpassungen der Planungen geführt. Gleichzeitig entsteht die Gelegenheit, Verständlichkeit und Argumentation für einen Planungsgegenstand zu erzeugen. Daher wird bei verschiedensten Anlässen dieses Instrument angewendet.

In der vorliegenden Fassung der jetzigen Fortschreibung des ISEK's ist auf einige Beispiele der Bürgerbeteiligung bereits eingegangen worden, die zum einen ein jährlicher Monitoringbericht zur Stadtentwicklung im öffentlichen Fachausschuss, das Integrierte Klimaschutzkonzept oder auch der Lärmaktionsplan sind. Somit überlagern sich Information und Diskussion zu verschiedenen Projekten, was bereits viele Initiativen und auch ehrenamtliche Aktivitäten nach sich gezogen hat.

Konkret zu dem Nachweis der Bürgerbeteiligung in diesem Verfahren ist eine Beteiligungsveranstaltung angeboten worden, die mit der Möglichkeit der Vorbereitung zur Mitwirkung aufgefordert hat. Ausdrücklich sind auch Vereine und Verbände angesprochen worden.

Es konnte an einen relativ aktuellen Stand des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes von Dezember 2012 angeschlossen werden, welcher gleichzeitig das überarbeitete Leitbild der Stadt Waren (Müritz) einbezogen hat. Damit sind bereits über Handlungsschwerpunkte und Entwicklungsziele auch konkrete Maßnahmen benannt worden, die in kurz-, mittel- und langfristige Aufgaben geordnet wurden. Dieser Stand wurde aktualisiert und mit neuen Maßnahmen aber auch Vorschlägen aus der Bürgerschaft ergänzt. In gleicher Weise wurden parallel die Fachausschüsse der Warener Stadtvertretung beteiligt, um eine breit angelegte Beteiligungsebene zu erreichen.

Die Rückflüsse und Konkretisierungen sind in dem vorliegenden Dokument der ISEK-Fortschreibung für die neue EFRE-Periode 2014 - 2020 eingeflossen und nach Vorgaben der Zusammenstellung der Dokumentation in den Maßnahme- und Finanzierungskonzepten enthalten. Dabei rangieren auf den prioritären Plätzen die Maßnahmen, die vordergründig über den EFRE-Bereich abgedeckt werden. Selbstverständlich sind auch Maßnahmenziele der Stadt benannt, die aus anderen Förderquellen vorrangig bedient werden könnten.

## 4.2 Öffentlichkeitsarbeit

Im Rahmen der Vorbereitung der Bürgerbeteiligung wurde frühzeitig eine breite Öffentlichkeit über die lokalen Medien, das offizielle Amtsblatt sowie das Internet erreicht. Bereits im Oktober 2014 wurde auf der Startseite der Internetpräsenz der Stadt Waren (Müritz) ein Link zum ISEK eingerichtet und der Aufruf zur aktiven Beteiligung gestartet.



**STADT WAREN (MÜRITZ) HEILBAD**

- Teilfortschreibung der Gesamtstadt und Übersichtsplan
- Leitbild
- Einladung zur öffentlichen Einwohnerinformation
- Maßnahmen und Projekten
- Arbeitsblätter zu den Themenbereichen
- Archiv + Szenarien + Statistik 2005

**Bürgerservice**

- Amterübersicht
- Formulare
- Satzungen
- Seniorenbeirat
- Sprechzeiten/Bürgertel.
- Stadtansichten
- Warener Wochenblatt
- Was erledige ich wo?

**Stadtvertretung**

- BÜRGER-INFORMATION
- RATS-INFORMATION

**Stadtverwaltung**

- Ausschreibungen
- Gleichstellungsbeauftragte
- Leitbild
- Partnerstädte
- Präventionsrat
- Stadtentwicklung
- Wahlen

**Wirtschaft**

- Gewerbegebiete
- Linklisten
- Unternehmen
- Soleheilbad

**Wissenswertes**

- Geschichte
- Kirchen
- Kunst & Kultur
- Schule & Bildung
- Sport & Spiel
- Stadtgeschichtl. Museum
- Stadtbibliothek

**Stadtverwaltung**

- Nachhaltige Stadtentwicklung - Voraussetzung einer Förderung aus dem Europäischen Programm für regionale Entwicklung (EFRE) 2014 - 2020

Liebe Warenerinnen und Warener, unter ihrer aktiven Mitwirkung möchten wir die Zukunft in unserer Stadt weiter planen. Ausdrücklich ist auch die Mitarbeit ortsansässiger Vereine, Verbände, Gewerbetreibende und Unternehmen gewünscht. Daher geben wir Ihnen hiermit die Gelegenheit, sich an der Fortschreibung des **Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK)** zu beteiligen.

Bereits 2002 wurde das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Waren (Müritz) aufgestellt. Im Zuge der Erarbeitung wurden dabei 3 Workshops durchgeführt. 2007 wurde das ISEK fortgeschrieben und mit der Einführung eines Stadtmonitorings begonnen. Damit wird eine langfristige Beobachtung ausgewählter Kenngrößen zum Zwecke der Nachvollziehbarkeit des Stadtentwicklungskonzeptes aufgebaut. Ziel ist es, eingeleitete Maßnahmen zu bestätigen oder im Falle eines Misserfolges gegen zu steuern. Im Rahmen der Fortschreibung haben auch wieder Workshops stattgefunden. Im Ergebnis wurde das Hauptentwicklungsziel „Vom Luftkurort zum Sole-Heilbad“ herausgestellt.

2010 wurde dann die Bevölkerungsprognose bis 2020 neu gerechnet. Unter Bezugnahme auf die neue Prognose wurde eine 2. Fortschreibung des ISEK als **Teilfortschreibung der Gesamtstadt** erarbeitet. (**Übersichtsplan der ISEK-Gebiete**)

**Das Leitbild** wurde nunmehr geändert in „Heilbad Waren (Müritz) - Zentrum der Mecklenburgischen Seenplatte“. Hierbei wurden die Entwicklungsziele sowie die konkreten Maßnahmen und Projekte zur Umsetzung der Handlungsschwerpunkte ergänzt.

In der neuen Förderperiode der Europäischen Union 2014 - 2020 gilt es, das vorhandene ISEK zu überprüfen und an die Förderschwerpunkte anzupassen.

**STADT WAREN (MÜRITZ) LUFTKURORT**

**Stadtkonzepte**

- 1.11 - Zonen
- 1.12 - Gestaltung
- 1.13 - Ortskernentwicklung
- 1.14 - Ortskernentwicklung
- 1.15 - Ortskernentwicklung
- 1.16 - Ortskernentwicklung
- 1.17 - Ortskernentwicklung

**Allgemeine Informationen**

**Hausanschrift**  
Zum Amtsbrink 1  
17192 Waren (Müritz)

**Postanschrift**  
PF 11 11  
17181 Waren (Müritz)

**Ansprechpartner**  
Amt für Bau, Umwelt und Wirtschaftsförderung

**Amtsleiter**  
Dr. Lüdde  
bauamt@waren-mueritz.de

**Sachgebietsleiterin**  
Frau Daedelow

**Bearbeiterinnen**  
Frau Branig  
Frau Glaß

Die Einladung zur öffentlichen Informations- und Beteiligungsveranstaltung erfolgte über das Internet und die Presse:

„Wir laden zur Teilnahme an der öffentlichen Einwohnerinformation am 12. November 2014 um 18:00 Uhr in die Mensa Waren-West ein. Gegenstand der Veranstaltung sind die Präsentation und Diskussion der Anliegen und Inhalte des ISEK sowie unser Leitbild „Heilbad Waren (Müritz) - Zentrum der Mecklenburgischen Seenplatte“ mit den bisherigen Maßnahmen und Projekten. Bis Ende November können Sie dann Ihre Vorschläge für weitere Maßnahmen und Projekte auf den Arbeitsblättern an die Stadt Waren (Müritz), Amt für Bau, Umwelt und Wirtschaftsförderung SG Planung/Wirtschaftsförderung einreichen“.

Der Aufruf und entwickelte Arbeitsblätter zur Beteiligung waren abrufbar. Die Arbeitsblätter enthielten einen Arbeitsstand mit Schwerpunkten, Zielen sowie Maßnahmen und Projekten entsprechend des Leitbildes aus dem Jahr 2012 als Grundlage für den Beteiligungsprozess.

Als Einstieg in die Beteiligung erfolgte eine kurze Präsentation zum erreichten Entwicklungsstand der Stadt Waren (Müritz) und die Vorstellung der umgesetzten Maßnahmen und Projekte. Für die anschließende Diskussion über künftige Maßnahmen und Projekte waren die zur Vorbereitung der Beteiligungsveranstaltung veröffentlichten Arbeitsblätter eine gute Einstiegshilfe.

Beispiel eines Arbeitsblattes:

ARBEITSBLATT	
<b>Heilbad Waren (Müritz) – Zentrum der Mecklenburgischen Seenplatte</b>	
<b>Handlungsfelder und Schwerpunkte</b>	<b>Kultur, Freizeit und Soziales</b>
<b>Entwicklungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Förderung des Kulturtourismus – Weiterentwicklung der Innenstadt zum kulturellen Zentrum mit überregionaler Ausstrahlung</li> <li>▶ Aufwertung öffentlicher Räume</li> <li>▶ Familienfreundliche Stadt Waren (Müritz) - Seniorenfreundliche Stadt Waren (Müritz) - Jugendfreundliche Stadt</li> </ul>
<b>Maßnahmen und Projekte*</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ bessere Vernetzung und Verbreitung des örtlichen und regionalen Kulturangebotes (wie z. B. Müritz-Sail, Müritz Saga, Kurkonzerte)</li> <li>■ Umsetzung des Ufernutzungskonzeptes Tiefwareensee mit dem Eiszeitlehrpfad</li> <li>■ Aufwertung Naturbad Feisneck, insbesondere auch der Waldbereich</li> <li>■ Aufwertung Kurpark</li> <li>■ Aufwertung Wanderwegenetz Bereich Ecktannen</li> <li>■ Ausbau Uferwanderwege – Lückenschließung (Am Seeufer) und Neubau Kuhtränke, Alte Sägewerke</li> <li>■ Neubau Waldorfindertagesstätte</li> <li>■ Neubau Begegnungsstätte „Schmetterlingshaus“</li> <li>■ Aufwertung und Anpassung der Spielplatzanlagen an die Altersstruktur des Wohngebietes</li> </ul>
<b>Beschluss 2012</b>	

- Vorschläge 2014
- ◇ Grundschule Papenberg (Erweiterung Schule, Neugestaltung Schulhof, Neubau Hort, Jugendtreff Papenberg)
  - ◇ JOO!
  - ◇ Weitere Schulen
  - ◇ Jugendorientierte Nutzungskonzepte für die neuen Jugendzentren Papenberg und JOO!
  - ◇ Sanierung alte Post – Evangelische Schule – Denkmalobjekt
  - ◇ Touristisches Informationssystem
  - ◇ Stadtmodell im öffentlichem Raum
  - ◇ Kunstobjekte im Stadtgebiet
  - ◇ Aufwertung Kurpark Nesselberg (barrierefreier Zugang und Wege)

Eigene Vorschläge

\* Es handelt sich z. T. um Mehrzielprojekte, sie wurden dem Hauptziel zugeordnet!  
 Prioritäten der Maßnahmenumsetzung:  
 ■ kurzfristige Maßnahmen bis 2016  
 ■ mittelfristige Maßnahmen bis 2025

Im Ergebnis der Beteiligungsveranstaltung zeigte sich eine große Übereinstimmung der künftigen Ziele, Maßnahmen und Projekte zwischen Stadtverwaltung und Bürgerinnen/Bürgern. Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung des Erholungsgebietes Kamerun wurden im Ergebnis des Beteiligungsprozesses als weiteres Projekt mit Umsetzungspriorität aufgenommen. Die Presse berichtete über die Informations- und Beteiligungsveranstaltung:

SEITE 16

MÜRITZ-ZEITUNG

Freitag, 14. November 2014

**Drei Wege zeigen, in welche Richtung es an der Müritz erfolgreich weitergehen könnte**

Wenn die hiesigen Stadtplaner an das künftige Waren denken, stehen diese Bereiche besonders im Fokus: Tourismus, Wirtschaft, Naturraum, Städtebau, Wohnen und Verkehr sowie Kultur, Freizeit, Soziales und Bildung. Darin werden Entwicklungsziele für die Stadt vorgegeben, die

auf den Ermittlungen des Wimes-Wirtschaftsinstitutes beruhen. Auch die Warener können hierzu ihre Ideen äußern. Mit Blick auf den Tourismusfaktor und den Naturraum soll zum Beispiel eine Reaktivierung ungenutzter beziehungsweise ungestalteter Freiflächen für die Freizeitgestaltung

erfolgen. Das soll der Naherholung dienen. Vorgehen ist zudem, dass der Anteil der Erholungsareale an der Siedlungs- und Verkehrsfläche durch Anlegen von Grün- und Spielflächen erhöht wird. Eine „Grünvernetzung“, also das sanfte Lenken von Einheimischen sowie Touristen von einem

zum nächsten Grünareal, ist ebenfalls vorgesehen. So ist beim Städtebau geplant, eine barrierefreie Unterführung beim Bahnhof zu schaffen. Ein Punkt, von dem besonders Senioren profitieren könnten. Ein weiterer Schwerpunkt beim Städtebau liegt darauf, umweltrelevante Maßnah-

men zur technischen und Verkehrsinfrastruktur zu schaffen. So hat die Stadt beispielsweise ins Auge gefasst, den Verkehr Am Seeufer und der Müritzstraße zu optimieren. Im Handlungsfeld Kultur, Freizeit, Soziales, Bildung ist unter anderem angedacht, das Naturbad Feisneck sowie

den dortigen Waldbereich aufzuwerten. Im sozialen Sektor wurde einigen Entwicklungen bereits Rechnung getragen: So ist das „Schmetterlingshaus“ gebaut sowie die Planungen für die Erweiterung der Grundschule am Papenberg sowie den Hortneubau sind weit vorangeschritten.

Darüber hinaus wird regelmäßig in konkreter und fachbezogener Weise über einen Verwaltungsbericht im örtlichen Amtsblatt von jedem Amt der Stadtverwaltung berichtet, so dass die Bürger auch im Überblick einen aktuellen Informationsstand haben können.

Verschiedene Broschüren und Faltblätter sind ebenso im Angebot wie zuletzt ein Infoblatt für den Um- und Ausbau des Stadthafens, des neuen Jugendzentrums JOO! im Stadtzentrum oder die Überarbeitung der Wirtschaftsbroschüre als Infopapier für die Bewerbung der Stadt als Wirtschaftsstandort. Das breit angelegte Thema des Müritz-Nationalparks wird als gemeinsame Aufgabe publiziert und über die unterschiedlichen Medienmöglichkeiten des Nationalparkamtes veröffentlicht.

Dabei ist die Partnerschaft mit der Kur- und Tourismus GmbH und dem Müritzeum von großer Bedeutung, die sich auf die Bewerbung der Stadt als Tourismuszentrum konzentrieren und mit eigenen anspruchsvollen Publikationen auch auf die Qualitäten und Zielstellungen der Stadt eingehen. Hierbei ist wiederum als Schwerpunkt die Vermarktung der Stadt Waren (Müritz) als Heilbad mit einem ortsgebundenen Heilmittel der Warener Thermalsole zu sehen.

Die Aktivierung des Gewürzspeichers in der Kirchenstraße 25 kann dabei ein Identifikationsort werden. Um noch tiefgreifender Informationen - besonders für die Gäste dieser Stadt - zu bieten, sind im öffentlichen Raum verstärkt Informationstafeln zur Beschreibung von Orten, der Geschichte oder Planungsabsichten vorgesehen, die sich gut im Stadtbild einordnen lassen und Anregung für weitere touristische Themen oder auch Zielorte in der Umgebung von Waren (Müritz) geben.

Mit dem festlichen Höhepunkt um die 750-Jahr-Feier der Stadt in 2013 verbindet sich auch der Erfolg einer attraktiven und lebendigen Innenstadtsanierung, die als andere Form ihrer Abschlusspräsentation in 2016 mit einem Stadtmodell gefunden wurde. Der Standort vor dem Müritzeum soll sich als Start- und Anlaufpunkt für Touristen, als Orientierungs- und Informationsort, z. B. vor Beginn einer Stadtführung, heraus kristallisieren.

Die Stadtverwaltung als Dienstleister für die Bürger ist darüber hinaus jederzeit Ansprechpartner für öffentliche oder auch private Belange. Eine konsequente klare Informationspolitik ist seit Jahren die Basis des Austausches über Fragen der Stadtentwicklung in Waren (Müritz) und darüber hinaus. Bürgerfragestunden beim Bürgermeister ergänzen dieses Angebot.

**4.3 Kooperationen mit Kommunen/Umland**

Im Zuge der Kreisgebietsreform mit der Bildung des großen Landkreises Mecklenburgische Seenplatte konzentrierte sich die regionalplanerische Ausrichtung nun verstärkt auf das neue Kreisgebietszentrum Neubrandenburg, wobei alle anderen bisherigen Kreisstädte wie Demmin, Neustrelitz und Waren (Müritz) ihre Rolle neu definieren mussten.

In der Funktion als Mittelzentren blieben viele Aufgaben bestehen, dennoch hat die Daseinsvorsorge in diesen Orten für die verbleibenden Landkreisregionen eine wachsende Bedeutung. Dabei ist selbst die Vernetzung mit umliegenden Kleinstädten umso wichtiger, was Waren (Müritz) aktuell mit einem Städtetzwerk mit Malchow und Röbel wieder aufgefrischt hat.

Unter dem Thema der „Gesundheitsregion!“ mit der jeweiligen Spezifik, sich ideal ergänzenden Angeboten und Voraussetzung der Siedlungsstruktur und Lage der drei Orte wurde ein Regionales Entwicklungskonzept erarbeitet, das als Grundlage für eine Förderantragstellung zur Stärkung des ländlichen Raumes (kleinere Städte und Gemeinden) in 2013 diente.

Ein wichtiges Element bei der Erstellung des Regionalen Entwicklungskonzeptes „Gesundheitsregion Müritz“ war die interkommunale handlungsorientierte Vorgehensweise. Das Konzept ist umsetzungsorientiert und überwiegend auf städtebauliche Maßnahmen ausgerichtet. Ein Gremium aus Vertretern der drei Städte im StädteNetz Mecklenburgische Seenplatte hat auf den regelmäßig stattfindenden Arbeitsgesprächen die Inhalte der Konzeption und dabei insbesondere die sich ableitenden Ziele und Maßnahmen intensiv diskutiert und festgelegt. Eine wichtige Zielstellung dabei war es ein Konzept zu entwickeln, das sich hauptsächlich auf die Handlungs- und Entscheidungskompetenzen der kommunalen Verwaltungen stützt.

In der Sitzung am 21. März 2013 wurde sich gemeinsam im Gremium darüber verständigt, den inhaltlichen Schwerpunkt auf die Handlungsfelder Gesundheitstourismus, Wohnen im Alter und dem Querschnittsthema Barrierefreiheit und Infrastrukturen zu konzentrieren. Diese Themen bieten die größten Potenziale im StädteNetz. Zudem werden bei diesen Themen auch Investitionserfordernisse für Schlüsselprojekte gesehen, die zu einer nachhaltigen Stärkung und Profilierung der Städte und der Region als Gesundheitsregion führen werden. Schlüsselprojekte sind:

- Altersgerechte Wohnformen schaffen
- Vernetzung der Akteure in der Gesundheitswirtschaft
- Steigerung der Mobilität/Erreichbarkeit im StädteNetz
- Barrierefreiheit im öffentlichen Raum

Mit der Überlagerung zur Vorbereitung der EFRE-Förderperiode 2014 - 2020 werden die dort beantragten Maßnahmen teilweise wieder in diese Anmeldung im Rahmen der jetzt aktuellen ISEK-Fortschreibung eingehen.

Einen weiteren breiten Raum nimmt die bessere Vermarktung und Anbindung der touristischen Entwicklungsräume der Mecklenburgischen Seenplatte ein, der sich in einer umfassenderen Aktivität des Tourismusverbandes aber auch des kreislichen umzusetzenden Radwege- und Wandernetzes ausdrückt. Hier sind zunehmend Wegeverbindung, Ausschilderung und die Koordination mit überregional bedeutsamen Routen auch über die jeweiligen Gemarkungsgrenzen der Gemeinden hinaus zu verbessern. Immer noch stellt der Landkreis im Landes- und Ländervergleich Nachholbedarf fest, der zu Gunsten eines ausgewogenen und gut verknüpften Tourismusangebotes aufgearbeitet werden muss.

Der Müritz-Nationalpark als Ziel und Quelle des Rad- und Wandertourismus kann durch die Aktivierung des Müritzer Nordens den Anschluss an die Mecklenburger Schweiz schaffen, wodurch der erweiterte territoriale Radius eine entspannende Verteilung der Tourismusströme bewirkt.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm der Mecklenburgischen Seenplatte bekräftigt diese Entwicklungstendenzen, wodurch auch Naherholungszonen über die Uferbereiche des Tiefwarenses hinaus touristisch erschlossen werden. Der Regionale Planungsverband ist seit Jahren das sich aus Vertretern der Kommunen und des Landkreises zusammensetzende Gremium, welches die Regionalen Belange in übergeordneten Planungen konkretisiert bzw. aus den Gemeinden den sachlichen und örtlichen Bezug zu ämterübergreifenden Planungsabsichten herstellt (siehe Punkt 2.1.3 Regionale Einbindung).

## 5 Leitbild Stadt Waren (Müritz) – Zielpyramide für die neue Förderperiode

### 5.1 Gesamtstädtische bzw. teilräumliche strategische Entwicklungsziele

Zur langfristigen Stabilisierung der Stadt Waren (Müritz) als Mittelzentrum wurde das Leitbild aus dem Jahr 2002, der Ersterstellung des ISEK im Rahmen des Bundeswettbewerbes „Stadtumbau Ost“, fortgeschrieben und den aktuellen Entwicklungstrends angepasst. Folgende gesamtstädtische strategische Ziele wurden für die künftige Entwicklung festgelegt:

- 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

### 5.2 Handlungsfelder und Schwerpunkte

Entsprechend der genannten Problemlagen wurden für die Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) für die Gesamtstadt Waren (Müritz) sowie für die Erreichung der strategischen Ziele folgende Handlungsfelder festgelegt:

- Handlungsfeld Tourismus, Wirtschaft und Naturraum
- Handlungsfeld Städtebau und Wohnen, Verkehr
- Handlungsfeld Bildung und Soziales, Kultur und Freizeit

Innerhalb der Handlungsfelder wurden folgende Schwerpunkte entwickelt:

#### Handlungsfeld Tourismus, Wirtschaft und Naturraum

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

#### Handlungsfeld Städtebau und Wohnen, Verkehr

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

#### Handlungsfeld Bildung und Soziales, Kultur und Freizeit

- Verbesserung städtischer Infrastruktur in Bereichen Soziales und Bildung unter Berücksichtigung demographischer Veränderungen und der Integration

- Waren (Müritz) als Familienfreundliche Stadt, Seniorenfreundliche Stadt und Jugendfreundliche Stadt zur Förderung der Inklusion
- Förderung des Kulturtourismus, Weiterentwicklung der Innenstadt zum kulturellen Zentrum mit überregionaler Ausstrahlung
- Sicherung, Sanierung und Ausbau der Kultur-, Sport- und Freizeitangebote als Kommunikations- und Bildungsräume

### 5.3 Handlungsziele und Projekte zur Zielerreichung

Zur Umsetzung der Schwerpunkte in den Handlungsfeldern wurden Handlungsziele erarbeitet.

#### Handlungsfeld Tourismus, Wirtschaft und Naturraum

- Stärkung Waren (Müritz) als Zentrum der Gesundheitsregion Müritz durch nachfragegerechtes regional-spezifisches Leistungsangebot, insbesondere für ambulante und stationäre Rehabilitation und Prävention
- 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
- Stärkung des Stadtzentrums durch Qualitätssicherung für Handel, Dienstleistung und Verwaltung; Ansiedlung mittelständischer Unternehmen durch aktive Vermarktung bestehender und potentieller Standorte
- 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
- Erhalt und Pflege geschützter Naturräume

#### Handlungsfeld Städtebau und Wohnen, Verkehr

- Erhalt und Bewahrung von hochwertigen baukulturellen Anlagen durch Verbesserung der dauerhaften Nutzung des Kulturerbes
- Fortführung der Sanierung der Bausubstanz und Umsetzung zeitgemäßer Architektur unter Beachtung moderner Ansprüche (Barrierefreiheit und Energieeffizienz) mit dem Ziel der Schaffung nachfragegerechten Wohnraums
- Förderung der Innenentwicklung durch Bereitstellung zentrumsnaher Wohnbauflächen, Schließen von Baulücken, Neugestaltung/Neuordnung von brachliegenden Flächen
- 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
- Ausbau, Verbesserung des Radwegenetzes unter Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte mit Ziel - Qualifizierung des Radverkehrs

#### Handlungsfeld Bildung und Soziales, Kultur und Freizeit

- Erhalt und Anpassung der sozialen Infrastruktur durch bauliche Aufwertung in Gebäuden und im öffentlichem Raum unter Berücksichtigung demografischer Veränderungen und Beachtung der Barrierefreiheit und Energieeffizienz sowie im Hinblick auf Integration und Inklusion

- Optimierung der Betreuungsangebote für Kleinkinder und Schulkinder durch Bereitstellung weiterer Kita- und Hortplätze
- Erhalt bestehender Kultur-, Sport- und Freizeitangebote durch Sanierung/Ausbau, Aufwertung, Vernetzung bestehender Angebote
- Qualifizierung der Bildungsangebote in Grund- und weiterführenden Schulen sowie Schaffung von Angeboten für die Förderung der Jugendarbeit, Vermeidung sozialer Ausgrenzung und Diskriminierung
- Schaffung weiterer attraktiver Aufenthaltsbereiche im öffentlichen Raum unter Nutzung vorhandener Freiraumpotentiale, vor allem im Hinblick auf Wasser (Seen, Kanäle) und Landschaft

## 6 Maßnahmenkonzept

### 6.1 Geplante Maßnahmen und Projekte

Folgende Maßnahmen/Projekte sind innerhalb der drei Handlungsfelder geplant:

#### Handlungsfeld Tourismus, Wirtschaft und Naturraum

- Erweiterung des SPA/Fitnessbereiches im Sport-/Gesundheitshotel „Amsee“
- Sicherung und Ausbau: Warener Badesalz, Kosmetikserie „Valendis“
- Um- und Ausbau des Altstadthafens
- Aufwertung "Eingangsbereich Müritz-Nationalpark Specker Straße"
- Schaffung und Durchführung von saisonverlängernden Angeboten im Müritz-Nationalpark und im Stadtgebiet
- Optimierung/Vernetzung der touristischen Akteure durch Kooperationspartnerschaften (Einsatz eines Kurdirektors)
- Umsetzung des Vorhabens "Seepark Waren an der Müritz"
- Neubau Hafen Steinmole
- Kur- und Heilwaldentwicklung
- Errichtung weiterer gesundheitsfördernder Investitionen im Kurgelände, möglichst mit Thermalsolennutzung
- Gewerbegebiet Rothegrund 2. BA Neuerschließung
- Erschließung BP 69 Gewerbegebiet ehemaliges Bahnbetriebsgelände
- Standortentwicklung für gewerbliche Beherbergung mit Infrastruktur: Stadthafen, Kietz
- Erschließung, Vernetzung und Vermarktung der nördlich gelegenen Naturparke mit dem Müritz-Nationalpark und der Stadt
- Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung des Erholungsgebietes Kamerun
- Errichtung von Grünanlage am Hortzentrum und an der Turnhalle in der Hans-Beimler-Straße in Waren West

#### Handlungsfeld Städtebau und Wohnen, Verkehr

- weitere Sanierung denkmalgeschützter Gebäude im Sanierungsgebiet
- Sanierung des denkmalgeschützten Gewürzspeichers in der Kirchenstraße 25



- Errichtung touristisches Informationssystem, Stadtmodell und Kunstobjekte im öffentlichen Raum
- Aktivierung zentrumsnaher Wohnbauflächen durch Lückenschließungen (Baulücken, Wiederbebauung nach Abbruch)
- Entwicklung attraktiver Wohnbaugrundstücke (Flächen: Wohnpark Thomas-Mann-Straße, Warensberg, Papenberg II. Baustufe)
- Verkehrsberuhigung Straße Am Seeufer, Müritzstraße
- Neubau eines Parkdecks in der Mecklenburger Straße und eines Parkdeck Steinmole
- Sanierung des Bahnhofsgebäudes mit Umfeld und barrierefreier Unterführung
- Um- und Ausbau der Kietzstraße, Goethestraße, Springer Straße und Rosa-Luxemburg-Straße
- Errichtung von zwei Kreisverkehren an den Ortseingängen an der B 192 und einer Fußgängerunterführung in der Röbbeler Chaussee
- Neubau Radweg Amsee - nördliche Ortsteile und Anbindung an die Mecklenburgische Schweiz und den Kummerower See
- Optimierung Fahrradstellplätze in der Innenstadt, im Stadthafen, Steinmole und Verbesserung des Radverkehrsservice
- Sanierung des Müritz Rundweges - Abschnitt Kamerun bis Eldenburg und weiter nach Klink (Bestandteil des kreislichen Wegenetzes)
- Sanierung des Geh- und Radweges „Grüner Weg“

#### Handlungsfeld Bildung und Soziales, Kultur und Freizeit

- Neubau des Jugendzentrums Joo!
- Sanierung des Denkmalobjektes „alte Post“ (weiterführende Schule)
- Anpassung der Schulen an die demographische Entwicklung
- Anpassung der Kindertageseinrichtungen an die demographische Entwicklung
- Aufwertung und Anpassung der Spielplatzanlagen an die Altersstruktur des Wohngebietes
- Grundschule Papenberg (Erweiterung Schule, Neugestaltung Schulhof, Neubau Hort, Jugendtreff Papenberg)
- Konzept zur Jugendarbeit-Joo! und Jugendtreff Papenberg
- Aufwertung des Kurparks Nesselberg (barrierefreier Zugang und Wege zum Heilwald)
- Verbesserung der Vernetzung/Verbreitung des örtlichen und regionalen Kulturangebotes (Müritzeum, Müritz Sail, Müritz Saga, Kurkonzerte)
- Volksbad - Errichtung eines barrierefreien Spielplatzes und Badezugang
- Aufwertung des Naturbades Feisneck, einschließlich Umfeld
- Umsetzung des Ufernutzungskonzeptes mit Eiszeitlehrpfad und Neugestaltung sowie Aufwertung des Uferweges Tiefwarenssee
- Aufwertung des Wanderwegenetzes im Bereich Ecktannen (Kurwald)
- Sanierung des Spielplatzes an der Käthe-Kollwitz-Schule
- Ausbau der Wanderwege am Müritzufer

*Hinweis:* Das im Rahmen dieser ISEK-Fortschreibung erarbeitete Leitbild/Zielpyramide mit Handlungsschwerpunkten, Zielen und Maßnahmen zur Zielerreichung ist auf Fortschreibung angelegt. Das heißt, der integrierte Entwicklungsprozess wird mit dem jährlichen Monitoring Stadtentwicklung beobachtet, begleitet und bewertet. Es erfolgt ein jährlicher Abgleich zum Stand der Zielerreichung und der Umsetzung der geplanten Maßnahmen. Sollten Entwicklungsprozesse anders verlaufen als geplant, kann es ggf. passieren, dass geplante Maßnahmen nicht mehr umgesetzt werden und neue Maßnahme/Projekte zur Zielerreichung aufgenommen werden.

## 6.2 Ex-ante-Bewertung der geplanten Maßnahmen

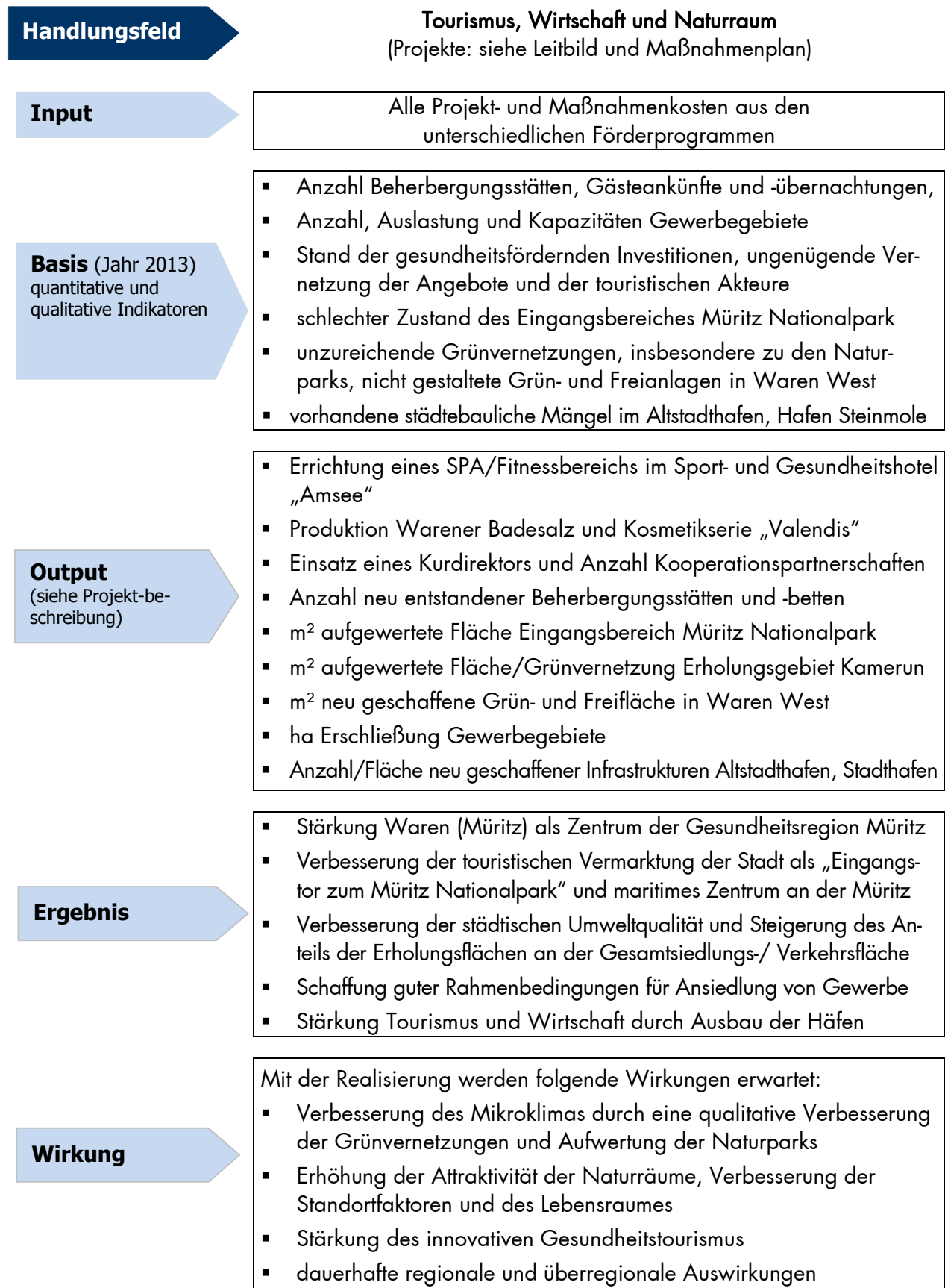
Die Ex-ante-Bewertung beschreibt den Zustand vor geplanten Maßnahmen und das erwartete Ergebnis nach Umsetzung der Maßnahmen. Das Ziel der Ex-ante-Bewertung besteht darin, einzuschätzen, ob die geplanten Maßnahmen und Projekte geeignet sind, die Entwicklungsziele zu erreichen und ob eine nachhaltige Wirkung erwartet werden kann. Sie dient der Bewertung der gewählten Ziele auf der Basis der identifizierten Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken. Zudem werden die erwarteten Ergebnisse und Auswirkungen mit Umsetzung der geplanten Maßnahmen/Projekte auf die sozioökonomische und städtebauliche Entwicklung, auf den Wohnungsmarkt und die Umwelt ex-ante bewertet.

Innerhalb des Handlungsfeldes „Tourismus, Wirtschaft und Naturraum“ konzentrieren sich die Maßnahmen auf die nachhaltige Entwicklung der Stadt Waren (Müritz) als Gesundheitsregion und touristisches Zentrum sowie auf die Reaktivierung ungenutzter und ungestalteter Freiflächen. Die geplanten Maßnahmen zielen insbesondere auf die Einbeziehung von Grün- und Landschaftsräumen, auf die Verbesserung der Umweltqualität, den Erhalt und die Pflege geschützter Naturräume ab.

Innerhalb des Handlungsfeldes „Städtebau und Wohnen, Verkehr“ konzentrieren sich die Maßnahmen auf den Erhalt und die Sanierung denkmalwerter/stadtteilprägender Gebäude und Anlagen und auf die Fortsetzung der Sanierung der Erschließungsanlagen, einschließlich der Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen, die Fortsetzung der Maßnahmen des Abwasserbeseitigungskonzeptes sowie den Ausbau des Radwegeverkehrs. Die geplanten Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden und baulichen Anlagen lassen eine Attraktivitätssteigerung der Gebiete als Wohn- und Lebensstandorte erwarten. Die Altstadt soll zum lebendigen Ort entwickelt werden, der für Wohnen, Arbeit, Kultur und Freizeit gleichermaßen attraktiv ist und sowohl Einwohner als auch Besucher anzieht. Darüber hinaus stärken Sanierungsmaßnahmen die örtliche mittelständische Wirtschaft, insbesondere den Einzelhandel und die Gastronomie.

Die Straßenbaumaßnahmen und die Schaffung von neuen Verkehrsanlagen wirken nachhaltig, insbesondere auch zur Verbesserung der Bedingungen der Gewerbetreibenden und tragen somit zur Stärkung der Wirtschaft bei. Die Verbesserung der Bedingungen für Fahrradverkehr hat eine Mehrfachwirkung, Erhöhung der Zahl der Nutzer, positive Umweltaspekte (kein Mineralölverbrauch, keine Abgase, keine Lärmerzeugung) und hoher Gesundheitsaspekt.

Innerhalb des Handlungsfeldes „Bildung und Soziales, Kultur und Freizeit“ konzentrieren sich die Maßnahmen auf die bauliche Aufwertung bestehender Einrichtungen, auf die Etablierung neuer Angebote und auf den Bestandserhalt bzw. Erweiterung von Bildungseinrichtungen und Bildungs-/Betreuungsangeboten für Kinder, Jugendliche und Senioren. Kinderbetreuungseinrichtungen sind ein wichtiger Indikator zur Beurteilung von Wohnqualität. Aktivitäten zur Verbesserung der Chancengleichheit sowie die Vermeidung und Prävention sozialer Ausgrenzung tragen zur Erhöhung der Arbeitsmarktchancen für sozial benachteiligte Bevölkerungsgruppen bei. Soziale Netze und Begegnungsstätten, gekoppelt mit Beratungs- und Betreuungsangeboten, verbessern die „weichen“ Standortfaktoren und erhöhen die Lebensqualität der Bevölkerung.



Zielgruppe sind alle Bewohner/innen und vor allem Touristen (besonders Wasserwandertouristen, Radtouristen) und gesundheitsorientierte Besucher der Stadt Waren (Müritz).

**Handlungsfeld**

**Städtebau und Wohnen, Verkehr**  
(Projekte: siehe Leitbild und Maßnahmenplan)

**Input**

Alle Projekt- und Maßnahmenkosten aus den unterschiedlichen Förderprogrammen

**Basis** (Jahr 2013)  
quantitative und qualitative Indikatoren

- Anzahl unsanierter Gebäude, darunter Denkmalobjekte
- Anzahl komplett leer stehender Gebäude, darunter stadtprägende
- Anzahl Baulücken und Brachflächen
- Anzahl vorhandenen Wohnbauflächen und -potenziale
- Anzahl der Einwohner, die von Umgebungslärm betroffen sind
- Anzahl sanierungsbedürftiger Straßen, Wege, Radwege

**Output**  
(siehe Projektbeschreibung)

- Anzahl sanierter Gebäude, darunter Denkmalobjekte
- Anzahl aktivierter komplett leer stehender Gebäude nach Art der Nutzung/Nachnutzung, darunter aktivierte Denkmalobjekte
- Anzahl/Fläche geschlossener Baulücken/Freiflächen
- ha aktivierter Wohnbaupotenziale, Anzahl neu gebauter Wohnungen
- m<sup>2</sup>/km um- und ausgebauter Straßen, erreichte Lärminderung
- km aufgewerteter, neu errichteter Radwege, Anzahl Fahrradstellplätze

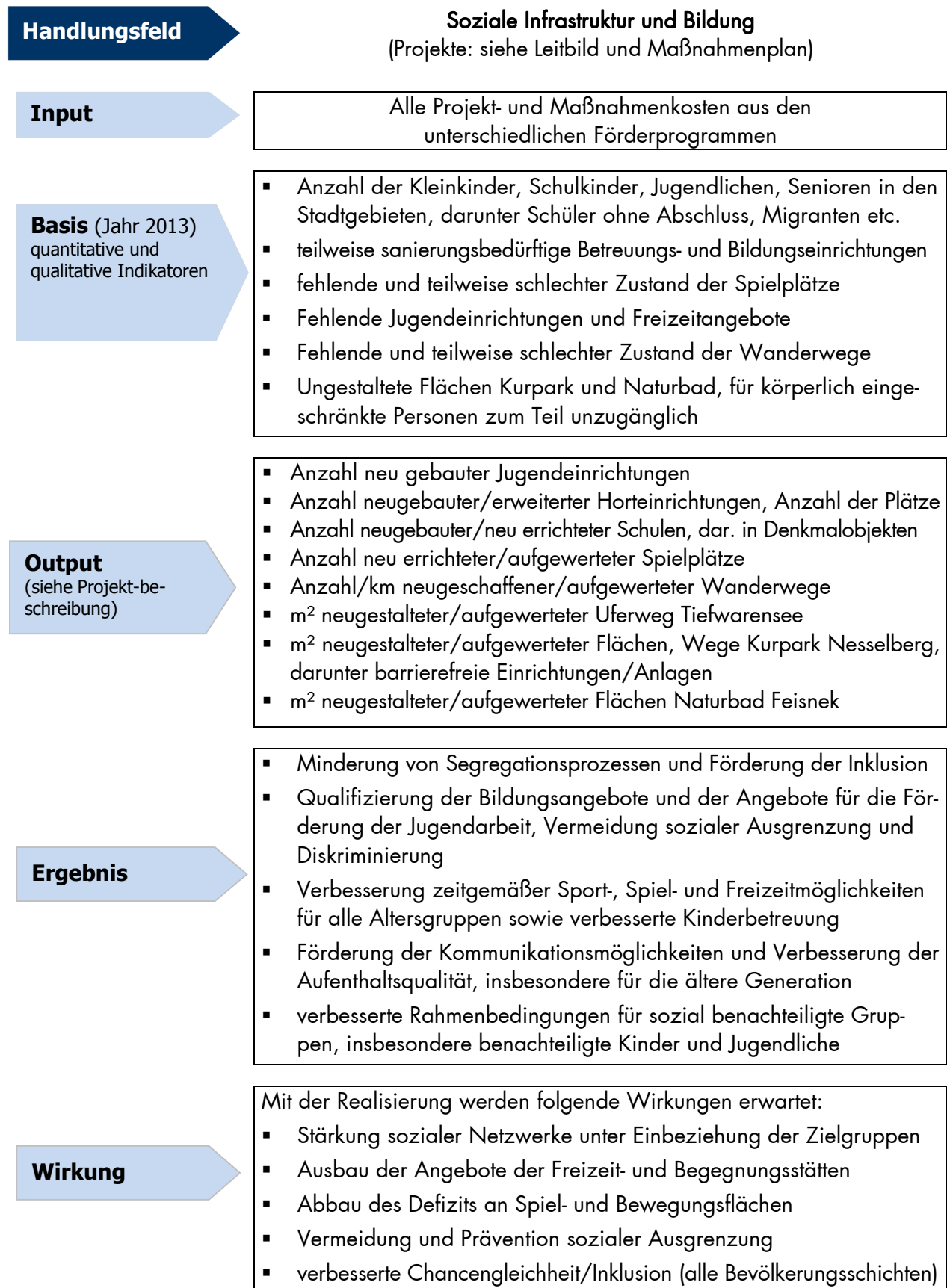
**Ergebnis**

- Erhalt und Bewahrung hochwertiger baukultureller Anlagen
- Verbesserung der dauerhaften Nutzung des Kulturerbes
- Erhöhung des Anteils barrierefreie Zugänge zu öffentlichen Gebäude und Anlagen
- Erhöhung der Attraktivität des Gebietes und Verbesserung der Standortfaktoren
- Stärkung der Wohnfunktion in der Innenstadt
- geschaffene und verbesserte Voraussetzungen für nicht motorisierte Verkehrsarten, wie Radfahrer und Fußgänger
- verbesserte Anbindung an den Landschaftsraum
- Aufwertung der Verkehrsflächen und Verbesserung der Verkehrssicherheit, sichere Schulwege

**Wirkung**

- Mit der Realisierung werden folgende Wirkungen erwartet:
- Positive Effekte für die touristische Entwicklung und dauerhafte überregionale Auswirkungen
  - Erhöhung der Lebensqualität/Zufriedenheit und gestiegene Attraktivität als Wohn- und Lebensstandorte
  - Reduzierung des Anteils Umgebungslärm und Verringerung der Co-Emissionen sowie Verbesserung der Verkehrsqualität
  - dauerhaftes attraktives Wegenetz mit hoher Nutzungs- und Umweltqualität, Förderung des Gesundheitsaspekt

Zielgruppe sind alle Bewohner/innen, Vereine, Soziale Verbände, Unternehmen, Gewerbetreibende und vor allem Touristen.



Zielgruppen sind alle Bewohner/innen, vor allem Kinder- und Jugendliche, die sich in einer Krisensituation befinden, Frauen, Behinderte, Ältere und Migranten sowie andere sozial ausgegrenzte Personen, aber auch Touristen. Die Gleichstellung hat bei allen Maßnahmen eine hohe Priorität.

### 6.3 Fördermittelbündelung

Eine Bündelung verschiedener Programme auf Gebietsebene ist von Bedeutung, um eine ganzheitliche, nachhaltige Stadtentwicklung erreichen zu können. Gerade Großprojekte sind ohne Mischfinanzierungen oftmals nicht umsetzbar. Dabei geht es nicht um eine reine Zusammenführung verschiedener Förderprogramme, sondern um koordiniertes Handeln und einen daraus abgeleiteten und abgestimmten Einsatz von finanziellen und personellen Ressourcen aus unterschiedlichen Politikfeldern. Folgende Förderprogramme, kommunale und private Mittel sollen gebündelt eingesetzt werden:

#### Städtebauförderprogramme

Die Mittel aus den Städtebauförderprogrammen wurden in der Vergangenheit und werden auch zukünftig zielgerichtet zur Verbesserung des Gebietsimages, der Wohnverhältnisse, des Wohnumfeldes und zur Beseitigung von weiteren Missständen eingesetzt.

- Programm „Allgemeine Städtebauförderung“ und Landesprogramm

Die Mittel wurden in den Anfangsjahren der Städtebauförderung für:

- Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze),
- Instandsetzung und Sanierung stadtbildprägender Gebäude,
- Neubaumaßnahmen und Ordnungsmaßnahmen eingesetzt.

Schrittweise wurde das Programm „Allgemeine Städtebauförderung“ in neue Programme aufgefangen, wie z. B. „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“.

- Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

Im Jahr 2008 wurde vom damaligen Bundesministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung das neue Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (Förderung der Innenstadtentwicklung) verabschiedet. Das Programm zielt auf den Erhalt und die Weiterentwicklung zentraler innerörtlicher Versorgungsbereiche als Standorte für Wirtschaft, Kultur, Wohnen, Arbeiten und Leben ab. Die Finanzhilfen des Bundes sollen genutzt werden für Investitionen zur Profilierung der Zentren und Standortaufwertung, wie:

- Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze),
- Instandsetzung/Modernisierung von stadtbildprägenden Gebäuden (energetische Erneuerung),
- Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiederherstellung von Grundstücken mit leer stehenden fehl-/mindergenutzten Gebäuden einschließlich vertretbaren Zwischennutzungen.

- Bund-Länder-Programm „Stadtumbau Ost“, Programmteile Rückbau und Aufwertung

Die Mittel werden einerseits für den Gebäude-/Wohnungsrückbau eingesetzt und andererseits für städtebauliche Maßnahmen zur Um- und Neugestaltung des Wohnumfeldes auf der Grundlage des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK).

#### Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" (GRW)

Der Mitteleinsatz soll für Maßnahmen zur Erschließung und Herstellung der Infrastruktur und zur Erreichbarkeit der Gewerbegebiete erfolgen. Die GRW ist jedoch mehr als ein Förderinstrument. Sie ist für die deutsche Regionalpolitik zugleich Strategie-, Ordnungs- und Koordinierungsrahmen.

Im Rahmen der GRW legen Bund und Länder gemeinsam die Fördergebiete sowie die Förderhöchstsätze und damit auch das innerdeutsche Fördergefälle, die Fördertatbestände und die GRW-Mittelverteilung fest. Ergänzt wird die nationale Regionalförderung durch die europäische Struktur- und Kohäsionspolitik und deren Fonds, insbesondere den Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE).

### **EFRE-Förderung (Europäischer Fonds für regionale Entwicklung)**

Der Europäische Fonds für die Regionale Entwicklung gehört zu den Strukturfonds und finanziert Infrastrukturen, Anlageinvestitionen zur Schaffung von Arbeitsplätzen, lokale Entwicklungsprojekte, vor allem Projekte zur nachhaltigen Stadtentwicklung unter Berücksichtigung der Ziele 6 des Operationellen Programms (OP) „Erhaltung und Schutz der Umwelt sowie Förderung der Ressourceneffizienz“ und 9 „Förderung der sozialen Inklusion und Bekämpfung von Armut“ des EFRE-OP.

### **Operationelles Programm des Europäischen Sozialfonds (ESF)**

Diese Mittel werden für Projekte im sozialen Bereich eingesetzt, wie z. B. Projekte zur Ausweitung des produktiven Lernens, der Gleichstellungsförderung von Frauen und Männern, Jugendförderungsmaßnahmen und der Chancengleichheit.

### **Sportstättenförderung aus dem Sondervermögen des Ministeriums für Inneres und Sport Mecklenburg-Vorpommern**

Der Mitteleinsatz soll für Sportanlagen, Sportstättenbau und für die Anpassung der Sportinfrastruktur eingesetzt werden.

### **ELER-Förderung (Europäischer Landwirtschaftsfond)**

Der Europäische Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER) fördert die nachhaltige Entwicklung des ländlichen Raums in der Europäischen Union. Dieser Fonds ist neben dem Europäischen Garantiefonds für die Landwirtschaft (EGFL) eines der beiden Finanzierungsinstrumente der Gemeinsamen Agrarpolitik (GAP).

### **KfW-Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung“**

Mit dem vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung aufgerufenen KfW-Förderprogramm erfolgt aus dem Sondervermögen „Energie- und Klimafonds“ die finanzielle Unterstützung für die Erstellung integrierter Sanierungskonzepte. Des Weiteren können auch künftig Kosten für einen Sanierungsmanager, der die Umsetzung solcher Konzepte begleitet und koordiniert, bezuschusst werden.

### **Förderungen auf Grundlage des Finanzausgleichsgesetzes (FAG)**

Die Mittel werden zur Förderung kommunaler Infrastrukturmaßnahmen, z. B. Straßenbaumaßnahmen, Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen, Bau von Verwaltungsgebäuden und Feuerwehrgerätehäusern, Ausbau und Modernisierung von kommunalen Hafenanlagen, Schulneubau, Bau von Sportstätten, Einrichtungen der Jugend- und Sozialarbeit sowie Naherholungsmaßnahmen eingesetzt.

### **Kommunale Mittel der Stadt Waren (Müritz)**

Kommunale Mittel werden insbesondere zur Komplementärfinanzierung der Fördermittel sowie zur Finanzierung der erhöhten Eigenanteile bei Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen eingesetzt. Auch für Erschließungsanlagen ist seit dem Erlass 2010 des damaligen Ministeriums für Verkehr, Bau und Landesentwicklung M-V ein erhöhter Eigenanteil von 15 % zu tragen. Die nicht förderfähigen Kosten für Erschließungsanlagen und öffentliche Gebäude (Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen) sind grundsätzlich durch die Stadt Waren (Müritz) zu übernehmen.

### **Finanzierung durch private Mittel**

Private Mittel der Wohnungsunternehmen, privater Eigentümer und der Investoren werden überwiegend für die Gebäudesanierungen eingesetzt.

## 7 Umsetzungsstrategien

### 7.1 Zusammenfassung Umsetzungsstrategien

Unter der Maßgabe der Berücksichtigung der drei Handlungsfelder mit ihren Entwicklungszielen wurden Maßnahmen und Projekte je nach ihrem Vorbereitungsstand und ihrer Bedeutung nach einer Prioritätenreihenfolge zusammengestellt. Dabei sollen die Bereiche:

1. Tourismus, Wirtschaft und Natur
2. Städtebau, Wohnen und Verkehr
3. Bildung, Soziales, Kultur und Freizeit

möglichst zeitgleich einbezogen werden.

Alle Maßnahmen wurden auf Sinnhaftigkeit und Nachhaltigkeit geprüft. Für die Umsetzung der Maßnahmen ergibt sich ein Gesamtfinanzbedarf von geschätzten 90 Millionen Euro.

### 7.2 Festlegung der Schwerpunktmaßnahmen

Im Ergebnis wurden folgende Projekte mit oberster und hoher Umsetzungspriorität ausgewählt:

- Erschließung BP 69 Gewerbegebiet, ehem. Bahnbetriebsgelände
- Neubau eines Parkdeck Mecklenburger Straße
- Neubau Parkdeck Steinmole
- Sanierung des Bahnhofsgebäudes mit Umfeld
- Barrierefreie Unterführung des Bahnhofs
- Sanierung des Gewürzspeicher Kirchenstraße 25, Denkmalobjekt
- Um- und Ausbau der Kietzstraße
- Um- und Ausbau der Goethestraße
- Um- und Ausbau der Springer Straße
- Um- und Ausbau der Rosa-Luxemburg-Straße
- Aufwertung des Kurpark Nesselberg (barrierefreier Zugang und Wege im Kurpark)
- Grundschule Papenberg (Erweiterung Schule, Neugestaltung Schulhof, Neubau Hort, Jugendtreff Papenberg)
- Sanierung des Gebäudes „Alte Post“, Denkmalobjekt, Nachnutzung weiterführende Schule
- Aufwertung Volksbad - barrierefreier Spielplatz und Badezugang

Diese ausgewählten Projekte sind kohärent mit der Programmstrategie des Operationellen Programms für den EFRE des Landes Mecklenburg-Vorpommern und mit Zielen der Raumordnung. Für die Finanzierung dieser Maßnahmen sollen Mittel aus dem EFRE (Europäischer Fonds für regionale Entwicklung) eingeworben werden.

Die Projektbeschreibungen sowie der gesamtstädtische Maßnahmenplan befinden sich im Anhang.



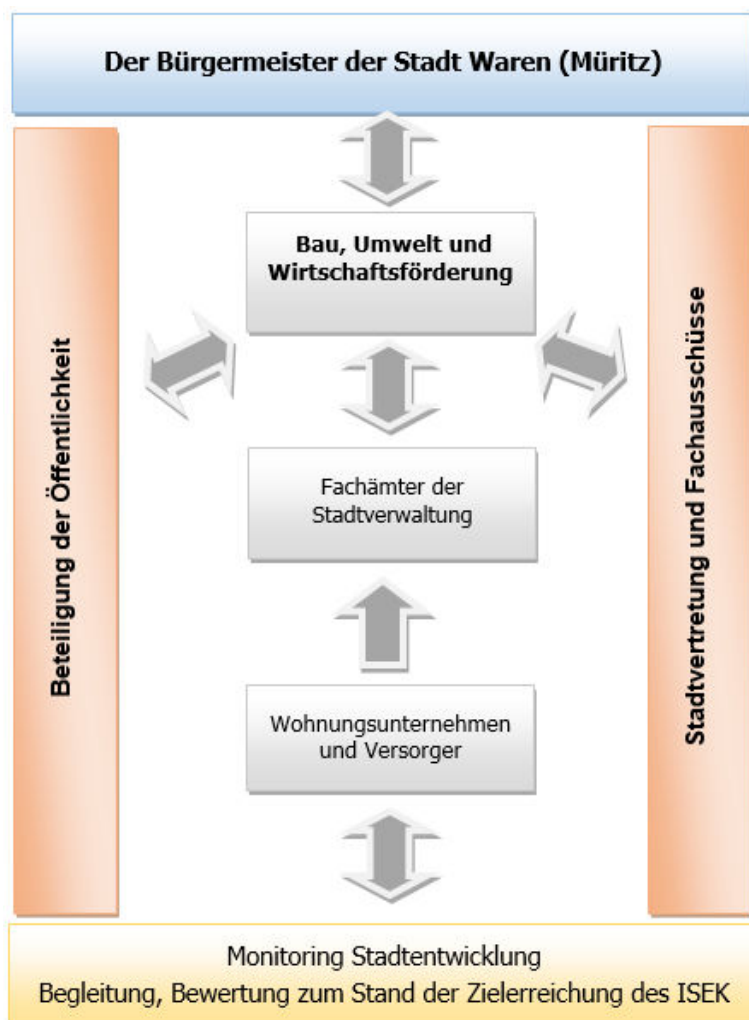
## 8 Organisationsstruktur

Die Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes soll sich in den einzelnen Maßnahmen und Projekten widerspiegeln, die in der Herleitung ihres jeweiligen Beschlusses der Realisierung bzw. Veranlassung - immer in Bezug auf die Erfüllung der Entwicklungsziele - vorbereitet werden.

Das bedeutet, dass so früh wie möglich die Bürger informiert und einbezogen werden, bevor letztendlich eine Beschlussfassung in den politischen Gremien der Stadt erfolgt, die je nach Haushaltslage eine Verwirklichung kurz- oder mittelfristig erlaubt. Dabei sind auch Maßnahmen im ISEK benannt, die aus anderen Finanzfonds der EU und des Landes M-V gefördert werden könnten. Somit sind die erforderlichen Vorbereitungen von den verschiedenen Fachbereichen der Stadtverwaltung zu treffen.

Zur Planung, zur ressort- und ämterübergreifenden Abstimmung, zur Information und zur Umsetzung der Maßnahmen und Projekte in der Förderperiode 2014 bis 2020 sowie zur Begleitung der Umsetzung der Ziele der ISEK-Fortschreibung wurde folgende Organisationsstruktur gewählt:

Abbildung 67: Organisationsstruktur



### Rolle und Aufgaben der Akteure:

- Der Bürgermeister und die Stadtvertretung entscheiden über die Auswahl der Projekte und Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung, der Förderung im Rahmen des EFRE u.a. Förderprogramme.
- Die Umsetzung der Projekte wird in der Stadtverwaltung durch das Amt 6 Bau, Umwelt und Wirtschaftsförderung wahrgenommen.
- Vertreter der Fachämter der Stadtverwaltung, der Wohnungsunternehmen und der Versorgungsbetriebe werden projektbezogen in die Umsetzung der Maßnahmen des ISEK einbezogen und mindestens einmal jährlich über den Stand der Zielerreichung des ISEK informiert.
- Die Ausschüsse und die politischen Gremien werden mindestens einmal jährlich über den Stand der Zielerreichung und der Umsetzung der Maßnahmen des ISEK informiert.
- Die Öffentlichkeit wird bei der Planung und Umsetzung der Projekte beteiligt.

- Der ISEK-Prozess wird mit dem Monitoring Stadtentwicklung begleitet und bewertet, die Fortschreibung erfolgt einmal jährlich zum Stichtag 31.12.

## 9 Ausblick

Seit Beginn der 1990er Jahre wird in Waren (Müritz) ein umfangreiches Stadterneuerungsprogramm schrittweise umgesetzt, wie die Sanierung von denkmalgeschützten und städtebaulich bedeutsamen Gebäuden sowie Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, von Straßen, Wegen und Plätzen. Im Stadumbaugebiet wurden Aufwertungsmaßnahmen und Wohnungsrückbau durchgeführt.

Mit Hilfe der Mittel aus der Städtebauförderung von Bund und Land und unter Einsatz von Komplementärmitteln aus dem städtischen Haushalt sowie Mitteln privater Eigentümer und Investoren konnte das Stadtbild in den letzten Jahren erheblich verbessert werden.

Die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes verknüpft alle Fachplanungen. Vorhandene Planungen wurden miteinander abgestimmt und alle Maßnahmen im Rahmen der Umsetzung der Städtebauförderungsprogramme, der Programme der Europäischen Union und anderer Bau- und Finanzierungsträger erfasst. Zur Verstetigung des Erreichten und zur Beseitigung vorhandener Problemlagen und städtebaulicher Mängel sind weitere Investitionen notwendig.

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

Für die Stadt Waren (Müritz) ist das Monitoring Stadtentwicklung für die Gesamtstadt und die städtebaulichen Gesamtmaßnahmen seit einigen Jahren geeignete Beobachtungs-, Planungs-/Entscheidungs- und Bewertungsgrundlage.

Für Waren (Müritz) wurde in 2010 eine Datenbank für die Gesamtstadt und Städtebaulichen Gesamtmaßnahmen aufgebaut (Vor-Ort-Begehungen). Diese Daten werden jährlich fortgeschrieben und für die Gesamtmaßnahmen wurden auch ein GIS aufgebaut, so dass jederzeit die Ergebnisse auf dieser Ebene in Plänen bzw. in Karten dargestellt werden können.

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. Ab der Fortschreibung zum Stichtag 31.12.2014 werden Daten Indikatoren aus dem Bereich Verkehr, Natur und Umwelt ergänzt.

Zudem enthält das Monitoring maßnahmenbezogene Hauptindikatoren (Output). Die Auswahl und Festlegung dieser Indikatoren orientiert sich an den Maßnahmen und Projekten, denn sie sind direkte Wirkungsindikatoren, die projekt-/maßnahmenbezogene Effekte beschreiben. Für die neuen Maßnahmen im Rahmen dieser ISEK-Fortschreibung werden geeignete projektbezogene Output-Indikatoren von Beginn der Umsetzung der Projekte an in das Monitoringsystem integriert.

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 ein jährlicher Abgleich der Realentwicklung mit den Prognosewerten, um zu überprüfen, ob die Prognosen noch als Planungs- und Entscheidungsgrundlage geeignet sind.

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.

Das Monitoring ist somit ein geeignetes Instrument für die prozessbegleitende Evaluierung der umgesetzten Maßnahmen der Städtebauförderung und der Förderprogramme der Europäischen Union. Am Ende der Förderperiode lässt sich der Erfolg der Maßnahmen und der Förderinstrumente mit Hilfe des regelmäßig fortgeschriebenen Monitoring mit einem relativ geringen Aufwand nachweisen. Mit dem Monitoring Stadtentwicklung erfolgt ein jährlicher Abgleich zum Stand der Zielerreichung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2030 der Stadt Waren (Müritz).

## Quellenverzeichnis

- Teilfortschreibung ISEK – Teil Prognosen (Bevölkerung, Haushalte, Wohnungsnachfrage, Wohnungsleerstände, Infrastruktur, Wimes 2011)
- Monitoring Stadtentwicklung, Fortschreibung zum Stichtag 31.12.2013, Wimes 2014
- Gebäude- und Wohnungsdaten: Wohnungsbaugesellschaft Waren mbH (WOGewa) und Warener Wohnungsgenossenschaft eG (WWG)
- Die kleinräumigen Einwohnerdaten wurden von der Stadt Waren (Müritz) geliefert
- Die kleinräumigen Arbeitslosen- und die SV-Beschäftigtendaten der Agentur für Arbeit Nürnberg wurden durch die Stadt Waren (Müritz) übergeben
- Die Pendlerdaten und die Wirtschaftsstruktur wurden durch das Büro Wimes von Agentur für Arbeit Hannover kostenpflichtig bezogen
- Die Daten zu den Flächen, zu den Einkommensteueranteilen und zum Wohnungsneubau wurden aus der Datenbank des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern entnommen
- Kaufkraft: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg. Zur Verfügung gestellt vom Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern
- 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
- Gewerbeflächenentwicklung, Amt 6 - Bau, Umwelt und Wirtschaftsförderung Waren (Müritz)
- Wohnbauflächen/-potenziale, Amt 6 - Bau, Umwelt und Wirtschaftsförderung Waren (Müritz)
- Einzelhandelskonzept 2007, BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG Hamburg
- Kultur-, Freizeit- und Tourismusangebote: Touristinformation Stadt Waren (Müritz)
- Spielplatzentwicklungskonzept, Architekturbüro Keil Neubrandenburg
- Grün- und Freiflächen: Amt 6 - Bau, Umwelt und Wirtschaftsförderung Waren (Müritz) und A&S GmbH Neubrandenburg (Maßnahmenpläne)
- Historische Entwicklung, Waren (Müritz): Stadt Waren (Müritz), eigene Recherchen
- Kurzfassung des Entwurfs des Landesraumentwicklungsprogramm (LEP), Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP-Mecklenburgische Seenplatte), Regionaler Planungsverband Mecklenburgische Seenplatte, Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte, 2012
- Regionaler Nahverkehrsplan Mecklenburgische Seenplatte, Regionaler Planungsverband Mecklenburgische Seenplatte, 2011
- Umsetzungskonzept für alternative Bedienungsformen im öffentlichen Personennahverkehr in der Region Mecklenburgische Seenplatte, Regionaler Planungsverband Mecklenburgische Seenplatte, Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte
- Regionales Energiekonzept Mecklenburgische Seenplatte, Entwurf Mai 2013, Regionaler Planungsverband Mecklenburgische Seenplatte

- Gebietsbezogener Lärmschutz, EG-Umgebungsärmrichtlinie 2002/49/EG – Stufe II (2012), Lärmkarten nach § 47 c BinSchG, Strategische Lärmkarten
- Lärmaktionsplan Stadt Waren (Müritz) Stufe I: Sachverständigenbüro Dr. Degenkolb für Lärmschutz und Umweltmanagement Rostock
- Lärmaktionsplan Stadt Waren (Müritz) Stufe II: UmweltPlan GmbH Stralsund, Stufe II
- Technische Infrastruktur: Internet-Stadtwerk GmbH (teilweise)
- Klimaschutzkonzept, erstellt von: UmweltPlan GmbH Stralsund, Fachhochschule Stralsund, Umweltbüro Nord e.V.
- Tourismus: Amt 6 - Bau, Umwelt und Wirtschaftsförderung Waren (Müritz)
- Standortgutachten „nachhaltige Tourismusentwicklung“ und Kurentwicklungskonzept: inspektour GmbH (Das Tourismus- und Freizeitinstitut Hamburg)
- Auszüge aus dem Landschaftsplan Stadt Waren (Müritz), Stand September 2002, Büro SA-LIX- Kooperationsbüro für Umwelt- und Landschaftsplanung
- Waldgutachten 2013, Landesforst Mecklenburg-Vorpommern

## Kartenverzeichnis

Karte 1: Übersichtskarten mit der Stadtgrenze Waren (Müritz).....	23
Karte 2: Städtischen Gliederung .....	24
Karte 3: Einwohnergewinn bzw.-verlust nach Gebieten.....	26
Karte 4: Anteil der Arbeitslosen (gemessen an der 15-65jährigen) im Vergleich.....	38
Karte 5: Anteil der SV-Beschäftigten in 2013 im Vergleich der Stadtteile.....	40
Karte 6: Pendlerverflechtungen der Stadt Waren (Müritz) mit den Umlandgemeinden.....	46
Karte 7: Gewerbestandorte in der Stadt Waren (Müritz) .....	50
Karte 8: Zentrenkonzept Waren (Müritz) .....	51
Karte 9: Einwohner und wohnungsnachfragende Haushalte nach Stadtteilen .....	60
Karte 10: Wohnbaupotenziale .....	62
Karte 11: Standorte der Kindertagesstätten.....	64
Karte 12: Standorte der Schulen .....	67
Karte 13: Standorte der bedeutenden Stadtteilspielplätze .....	75
Karte 14: Standorte aller öffentlich zugänglichen Spielplätze .....	75
Karte 15: Standorte der kulturellen Einrichtungen.....	82
Karte 16: Gebäudeleerstand im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ .....	122

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bodenfläche nach Art der Nutzung (prozentuale Verteilung) Quelle .....	25
Abbildung 2: Einwohnerentwicklung im Zeitraum von 2004-2013 .....	26
Abbildung 3: Abgleich Realentwicklung mit den Prognosewerten absolut und in % .....	28
Abbildung 4: Entwicklung der Zahl der Kinder bis sechs Jahre .....	29
Abbildung 5: Zahl der Kinder bis sechs Jahre 2004 und 2013 im Vergleich .....	29
Abbildung 6: Entwicklung der Zahl der über 6-15jährigen Kinder s.....	30
Abbildung 7: Zahl der Kinder 6-15jährigen Kinder in 2004 und in 2013 im Vergleich..	30
Abbildung 8: Entwicklung der Zahl der 15-25jährigen .....	31
Abbildung 9: Zahl der 15-25jährigen in 2004 und in 2013 im Vergleich .....	31
Abbildung 10: Entwicklung der Einwohnerzahl im Haupterwerbsalter .....	32
Abbildung 11: Zahl der 25-65jährigen in 2004 und in 2013 im Vergleich .....	32
Abbildung 12: Entwicklung der Einwohnerzahl im Seniorenalter .....	33
Abbildung 13: Zahl Senioren in 2004 und 2013 im Vergleich .....	33
Abbildung 14: Natürliche Bevölkerungsentwicklung .....	34
Abbildung 15: Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung im Vergleich .....	34
Abbildung 16: Wanderungsbewegung im Zeitraum seit 2004 bis 2013 .....	35
Abbildung 17: Wanderungssalden (über die Stadtgrenze) in 2013 im Vergleich .....	35
Abbildung 18: Umzugssaldo im Vergleich der Stadtteile im Jahr 2013 .....	36
Abbildung 19: Migrationssaldo gesamt 2004 bis 2013 absolut (in Personen) .....	37
Abbildung 20: Migrationssaldo gesamt in 2013 absolut (in Personen) im Vergleich ....	37
Abbildung 21: Entwicklung der Arbeitslosigkeit .....	38
Abbildung 22: Arbeitslose unter 25 Jahre .....	39
Abbildung 23: Entwicklung der SV-Beschäftigung seit 2004 .....	40
Abbildung 24: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Wohnort) seit 2004 .....	41
Abbildung 25: Anzahl der SV-Beschäftigten nach Wohn- und Arbeitsort .....	42
Abbildung 26: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Arbeitsort) .....	43
Abbildung 27: sozialversicherungspflichtige Ein- und Auspendler in Waren (Müritz) ....	43
Abbildung 28: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet .....	44
Abbildung 29: Entwicklung der Arbeitsplatzdichte .....	45
Abbildung 30: Wirtschaftsstruktur –SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen .....	47
Abbildung 31: Kaufkraft im Vergleich zum LK Mecklenburgische Seenplatte .....	53
Abbildung 32: Einkommenssteueranteile im Vergleich .....	53
Abbildung 33: Veränderung der Versorgungsquote im Prognosezeitraum bis 2030 .....	54
Abbildung 34: Entwicklung der Zahl der Erwerbstätigen entsprechende Annahme 1 .....	55
Abbildung 35: Entwicklung der Zahl der Erwerbstätigen entsprechende Annahme 2 .....	55
Abbildung 36: Wohnungsbestandsentwicklung in Waren (Müritz) seit 2002 .....	56

Abbildung 37: Verteilung der Wohnungen nach Gebieten .....	58
Abbildung 38: Entwicklung des Wohnungsleerstandes in Waren (Müritz) .....	58
Abbildung 39: Wohnungsleerstand in Waren (Müritz) nach dem Eigentümer .....	59
Abbildung 40: Einwohner und wohnungsnachfragende Haushalte .....	59
Abbildung 41: Entwicklung der Wohnungsnachfrage und Wohnungsüberhänge .....	63
Abbildung 42: Bevölkerungsentwicklung der Kinder im Alter von 1-6,5 Jahren .....	65
Abbildung 43: Abgleich Realentwicklung mit den Prognosewerten im Kita-Alter .....	66
Abbildung 44: Entwicklung der Kinder im Grundschulalter 2004 bis 2013 .....	68
Abbildung 45: Entwicklung der Kinder im Alter weiterführende Schulen .....	68
Abbildung 46: Entwicklung der Einwohnerzahlen im Grundschulalter .....	69
Abbildung 47: Entwicklung Alter weiterführender Schulen bis 2025 .....	69
Abbildung 48: Einwohner ab 75 Jahre .....	70
Abbildung 49: Wanderungen der Einwohner ab 75 Jahre seit 2007 .....	71
Abbildung 50: Entwicklung der Zahl der Einwohner ab 75 Jahre bis 2025 .....	71
Abbildung 51: Entwicklung der einwohnerspezifischen CO2-Emissionen .....	92
Abbildung 52: Aufteilung der CO2-Emissionen der Stadt Waren (Müritz) .....	93
Abbildung 53: Portfolio im Ergebnis der Stadtgebietsanalyse .....	117
Abbildung 54: Einwohnerentwicklung Sanierungsgebiet „Innenstadt“ seit 2004 .....	118
Abbildung 55: Einwohner nach Altersgruppen im Sanierungsgebiet 2004 und 2013 ..	118
Abbildung 56: Gebäude im Sanierungsgebiet nach Bauzustand 2008 und 2013 .....	120
Abbildung 57: Gebäude im Sanierungsgebiet nach der Gebäudenutzung 2013 .....	121
Abbildung 58: Wohnungsleerstand im Sanierungsgebiet seit 2008 .....	122
Abbildung 59: Entwicklung Einwohner und Haushalte im Sanierungsgebiet .....	124
Abbildung 60: Einwohnerentwicklung im Stadtumbaugebiet Waren West .....	127
Abbildung 61: Einwohner nach Altersgruppen im Stadtumbaugebiet .....	127
Abbildung 62: Wohnungsleerstand im Stadtumbaugebiet seit 2008 .....	129
Abbildung 63: Entwicklung Einwohner und Haushalte im Stadtumbaugebiet .....	130
Abbildung 64: Einwohnerentwicklung Beobachtungsgebiet „Papenberg I“ .....	132
Abbildung 65: Einwohner nach Altersgruppen Papenberg I 2004 und 2013 in % .....	132
Abbildung 66: Klassifizierung nach Gebietstypen .....	136
Abbildung 67: Organisationsstruktur .....	153

**Tabellenverzeichnis:**

Tabelle 1: Arbeitslose nach SGB II und SGB III im Jahr 2013 .....	39
Tabelle 2: Verteilung der Einwohner im Alter von 15 bis 65 Jahre in 2013 .....	42
Tabelle 3: SV-Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort nach Geschlecht 2013 .....	44
Tabelle 4: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet 2013.....	44
Tabelle 5: Durchschnittliche Kaufkraft je Einwohner 2004 und 2013 im Vergleich .....	52
Tabelle 6: Gründe der Veränderungen im WE-Bestand seit 2004 .....	57
Tabelle 7: Wohnungsrückbau seit 2003 .....	57
Tabelle 8: Entwicklung des Wohnungsleerstands gegenüber 2002.....	58
Tabelle 9: Haushaltsentwicklung in der Stadt Waren (Müritz) seit 2004 .....	60
Tabelle 10: Kindertagesstätten .....	64
Tabelle 11: Versorgungsgrad mit Kindertagesplätzen .....	65
Tabelle 12: allgemeinbildende Schulen in der Stadt Waren (Müritz).....	67
Tabelle 13: Hortversorgung in Waren (Müritz).....	68
Tabelle 14: Wohnformen für die ältere Bevölkerung in Waren (Müritz) .....	70
Tabelle 15: Anzahl der durch den Straßenverkehr betroffenen Menschen.....	86
Tabelle 16: Belastungsschwerpunkte.....	87
Tabelle 17: Darstellung installierter Feuerungs-und Kesselanlagen.....	90
Tabelle 18: Mitglieder des Klimarates der Stadt Waren (Müritz) .....	95
Tabelle 19: Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen gesamt .....	104
Tabelle 20: Kenndaten Tourismus 2013 im Vergleich .....	105
Tabelle 21: Indikatorenauswahl für die Gesamtbewertung.....	112
Tabelle 22: Ranking der Stadtgebiete auf der Grundlage der Analysen.....	116
Tabelle 23: Arbeitslosigkeit und SV-Beschäftigung im Sanierungsgebiet.....	119
Tabelle 24: Arbeitslose nach SGB II und SGB III im Sanierungsgebiet.....	119
Tabelle 25: Gebäude und Wohnungen im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ .....	119
Tabelle 26: Faktoren der Entwicklung des WE-Bestands im Sanierungsgebiet .....	119
Tabelle 27: Einwohner- und Haushaltsentwicklung im Sanierungsgebiet.....	123
Tabelle 28: Liste komplett leer stehender Gebäude im Sanierungsgebiet.....	125
Tabelle 29: Arbeitslosigkeit und SV-Beschäftigung im Stadtumbaugebiet .....	128
Tabelle 30: Arbeitslose nach SGB II und SGB III im Sanierungsgebiet .....	128
Tabelle 31: Gründe der Veränderungen im WE-Bestand seit 2004.....	128
Tabelle 32: Einwohner-, Haushaltsentwicklung Stadtumbaugebiet „Waren West“ .....	130
Tabelle 33: Arbeitslosigkeit und SV-Beschäftigung in Papenberg I in 2013 .....	133
Tabelle 34: Arbeitslose nach SGB II und SGB III in Papenberg I in 2013 .....	133
Tabelle 35: Wohnungsleerstand in „Papenberg I“ .....	133
Tabelle 36: Einwohner- und Haushaltsentwicklung im Beobachtungsgebiet.....	134

## Anhang

- Plan 1: Grün- und Freiraumschwerpunkte
- Plan 2: Grün- und Freiraumvernetzungen
- Plan 3: Handlungsbedarf im Sanierungsgebiet „Innenstadt“
- Plan 4: Schwerpunktgebiete
- Leitbild Stadt Waren (Müritz)
- Plan 5: gesamtstädtischen Maßnahmen nach Handlungsfeldern
- Projektbeschreibungen für die Schwerpunktmaßnahmen