

<b>Beschlussvorlage</b>		<b>Vorlage-Nr:</b> 2009/MC/081
Federführend: FBII - Bau-, Ordnungs- und Liegenschaftsverwaltung		Status: öffentlich Datum: 05.11.2009 Verfasser: Frau K. Raaz FBL: Herr J. Banek
<b>Fortschreibung ISEK mit Leitbild und Monitoring</b>		
<b>Behandlung</b>	<b>Termin</b>	<b>Beratungsfolge</b>
Öffentlich	16.11.2009	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Umelt Stadt Malchin
Nichtöffentlich	01.12.2009	Hauptausschuss Stadt Malchin
Nichtöffentlich	01.12.2009	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Umelt Stadt Malchin
Nichtöffentlich	01.12.2009	Ausschuss für Schule, Kultur, Sport, Jugend, Senioren und Soziales Stadt Malchin
Öffentlich	16.12.2009	Stadtvertretung der Stadt Malchin

### **Beschlussvorschlag:**

Der ISEK Fortschreibung mit dem Leitbild und der Fortschreibung des Monitoring wird zugestimmt.

### **Sach- und Rechtslage:**

#### **1. Fortschreibung des Monitorings Stadtentwicklung für die Gesamtstadt und die Städtebaulichen Gesamtmaßnahmen**

Für die Stadt Malchin wurden Basisdaten und -indikatoren mit Stichtag 31.12.2001, die die Ausgangssituation beschrieben haben und die sich an den Mindestanforderungen des Ministeriums für Verkehr Bau und Landesentwicklung orientieren, ausgewählt. Diese Indikatoren liefern einen Überblick über die sozioökonomische und wohnungswirtschaftliche Entwicklung sowie über ausgewählte Infrastrukturdaten in der Stadt Malchin.

Zur Stadt Malchin gehörten bis 2008 die Ortsteile Jettchenshof, Pisede, Gorschendorf, Salem, Gülitz, Scharpzow und Viezenhof. Seit dem 7. Juni 2009 zählt zudem die vormals selbständige Gemeinde Remplin, mit den Ortsteilen Retzow, Neu Pansdorf und Wendischhagen, zu den Ortsteilen Malchins.

#### **Notwendigkeit des Monitorings:**

- ist notwendige und wichtigste Voraussetzung für die **Fortschreibung** des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (**ISEK**) und der Teilkonzepte,
- dient der Messung des Erfolgs des Programms „Stadtumbau Ost“ und bietet die Möglichkeit verschiedene Förder- und Entwicklungsprogramme zu begleiten und zu bewerten,
- ist **Grundlage** für eine prozessbegleitende Bewertung und für die Erstellung von Fördermittelwirkungsanalysen und ist Voraussetzung für weitere **Förderfähigkeit**.

#### **Inhalt des Monitorings:**

- Einwohnerentwicklung gesamt und nach ausgewählten Altersgruppen für die Gesamtstadt, die Städtebaulichen Gesamtmaßnahmen und die restlichen Stadtgebiete
- Abgleich der Realentwicklung mit der Bevölkerungsprognose
- Entwicklung der Arbeitslosigkeit gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter gesamt und nach SGB II- und SGB III-Empfängern
- Entwicklung des SV-Beschäftigung mit Wohnort und der SV-Arbeitsplätze in Malchin
- Entwicklung der Kaufkraft in Vergleich zum Landkreis und M-V

- Entwicklung der Wohnungsbestandentwicklung nach dem Sanierungsstand, nach Eigentümern, nach dem Bautyp/Bauart und davon Denkmäler für die Gesamtstadt, die Städtebaulichen Gesamtmaßnahmen und die restlichen Stadtgebiete
- Entwicklung der Leerstände nach den oben genannten Kriterien der Wohnungsbestandsentwicklung
- Abgleich des wohnungswirtschaftlichen Entwicklungsstandes mit der Prognose der Wohnungsnachfrage und der Leerstandsprognose
- Ausstattung mit sozialer Infrastruktur und Abgleich mit Umlandentwicklung

### Wichtigste Ergebnisse des Monitoringberichtes 2009:

Der **Einwohnerverlust** (mit Hauptwohnsitz in Malchin) betrug im Zeitraum 2001 bis 2008 insgesamt 11,1 % (stadteigene Angaben), das sind -931 Einwohner.

In Remplin betrug der Einwohnerverlust im gleichen Zeitraum 13,1 %, das sind -119 Personen. Da die Eingemeindung Remplins im Juli 2009 erfolgte, wird erst mit der Fortschreibung des Monitorings zum Stichtag 31.12.2009 Remplin voll in die Stadt Malchin integriert.

Entwicklung Einwohner mit Hauptwohnsitz - Einwohnermeldestelle									Entwicklung	
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	absolut	in %
Malchin, Stadt	7.841	7.726	7.638	7.540	7.423	7.314	7.121	6.941	-900	-11,5
Ortsteile	533	552	567	548	542	530	513	502	-31	-5,8
<b>Malchin gesamt</b>	<b>8.374</b>	<b>8.278</b>	<b>8.205</b>	<b>8.088</b>	<b>7.965</b>	<b>7.844</b>	<b>7.634</b>	<b>7.443</b>	<b>-931</b>	<b>-11,1</b>
Statistisches Amt M-V	8.367	8.208	8.383	8.152	7.980	7.866	7.658	7.494	-873	-10,4
<b>Differenz Statistisches Amt zur Einwohnermeldestelle</b>	<b>-7</b>	<b>-70</b>	<b>178</b>	<b>64</b>	<b>15</b>	<b>22</b>	<b>24</b>	<b>51</b>		

Entwicklung Einwohner mit Hauptwohnsitz									Entwicklung	
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	absolut	in %
Remplin	908	903	879	857	845	830	806	789	-119	-13,1

Insgesamt gab es zum 31.12.2008 in Malchin 677 **Arbeitslose**, das entspricht einem Anteil von 14,6 % gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren. Gegenüber dem Basisjahr 2001 hat sich damit die Arbeitslosenquote (gemessen an den 15-65jährigen) um 2,9 Prozentpunkte verringert. In Remplin hat sich die Arbeitslosenquote von 19,3 % im Jahr 2001 auf 11,7 % im Jahr 2008 verringert.

Arbeitslosigkeit	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Arbeitslose gesamt (absolut)	984	968	1.046	1.116	930	999	825	677
Anteil am erwerbsfähigen Alter in %	17,5	17,6	19,2	21,1	18,0	19,9	17,0	14,6
Arbeitslose unter 25 Jahre (absolut)	114	126	88	121	82	116	83	68
Anteil an den 18-24jährigen in %	16,3	18,3	12,8	17,5	11,6	16,0	12,1	11,1

Arbeitslosigkeit Remplin	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Arbeitslose gesamt (absolut)	121	114	115	116	97	104	90	61
Anteil am erwerbsfähigen Alter in %	19,3	18,3	18,3	19,5	16,5	18,2	16,8	11,7

In der Stadt Malchin waren in 2008 insgesamt 2.213 Personen **SV-Beschäftigte** mit Wohnort in Malchin, das entspricht einem Anteil von 47,7 % an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15-65 Jahre). Gegenüber dem Jahr 2001 ist der Anteil damit um 0,9 Prozentpunkte gestiegen. In Remplin hat sich die SV-Beschäftigtenquote von 45,8 % in 2001 auf 52,8% in 2008 erhöht.

<b>Malchin gesamt</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	Entwicklung 2001-2008
SV-Beschäftigte am Wohnort	2.626	2.453	2.398	2.294	2.160	2.179	2.172	2.213	-413
Anteil am erwerbsfähigen Alter	46,8	44,5	44,1	43,3	41,7	43,3	44,8	47,7	0,9

  

<b>Remplin</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	Entwicklung 2001-2008
SV-Beschäftigte am Wohnort	287	290	303	283	280	278	261	276	-11
Anteil am erwerbsfähigen Alter	45,8	46,5	48,2	47,5	47,7	48,6	48,7	52,8	6,9

Der **Wohnungsbestand** in Malchin hat sich im Zeitraum von 2001 bis 2008 wie folgt entwickelt:

<b>WE</b>	<b>Entwicklung des Wohnungsbestandes in WE</b>								<b>WE</b>	Veränderung seit 2001	
	31.12.2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008		31.12.2008	absolut
		31	14	4	4	9	6	9			
<b>4.582</b>		3	2	5	5	9	6	2	<b>4.360</b>	-222	-4,8
		-25	0	-9	-1	-53	-88	-136			
		-1	-1	-2	-5	-4	-3	-3			
		<b>77</b>									
		<b>32</b>									
		<b>-312</b>									
		<b>-19</b>									
			Neubau								
			Zugang durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden								
			Abriss								
			Abgang durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden								

Im Zeitraum von 2001 bis 2008 wurden in der Stadt Malchin (einschließlich Remplin) insgesamt 312 WE durch Rückbau vom Wohnungsmarkt genommen und 77 WE sind durch Wohnungsneubau hinzugekommen. Um 19 WE hat sich die Zahl im vorhandenen Bestand durch Strukturveränderungen im Zuge der Sanierungs- bzw. Baumaßnahmen reduziert und 32 WE sind durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden dazugekommen. Der Wohnungsbestand in Remplin lag 2008 bei 317 WE.

Die **Wohnungsleerstandsquote** betrug Mitte 2009 in Malchin gesamt 7,4 %, das sind 321 WE. In Remplin standen von den 317 WE insgesamt 27 WE leer, das entspricht einer Quote von 8,5 %.

	<b>2. Quartal 2009</b>		
	Wohnungsbestand	Leerstand	Leerstandsquote in %
Stadtgebiete			
FG Weststadt/Am Zachow	1.013	87	8,6
Sanierungsgebiet Altstadt	397	18	4,5
restl. Altstadt/Rahmenplangebiet	1.687	137	8,1
restl. Stadtgebiet	730	41	5,6
Ortsteile zusammen	533	38	7,1
<b>Malchin</b>	<b>4.360</b>	<b>321</b>	<b>7,4</b>

### Wohnungsnachfrageprognose

Am 31.12.2008 waren in der Stadt Malchin 8.263 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet, davon lebten allerdings 75 Einwohner in Heimen/Anstalten. Ferner gab es 270 Einwohner mit Nebenwohnsitz (Zweitwohnsitz). Das bedeutet, dass insgesamt unter Vernachlässigung der Einwohner in Heimen 8.458 Einwohner Wohnraum nachfragten. Der Wohnungsbestand lag bei 4.360 WE, davon standen 321 WE leer (7,4 %). Die Anzahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte (Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz) in Malchin belief sich damit Ende 2008 auf 4.039 Haushalte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag bei 2,09 Personen je Haushalt (Haushaltsgröße mit Haupt- und Nebenwohnsitz ohne Einwohner in Heimen).

Nach dem Szenario „regional-realistisch“ der Bevölkerungsprognose sinkt die Zahl der Haushalte bis zum Ende des Prognosezeitraumes tendenziell. Für die Prognose bis 2020 wird von einem geringeren Bauvolumen als bisher ausgegangen. Insgesamt wird ein Wohnungsneubau von +5 WE, überwiegend im privaten Bereich (EFH), und +5 WE Zugang durch Veränderungen an bestehenden Gebäuden jährlich in die Berechnung einbezogen.

Diese Größe erscheint aus heutiger Sicht für die Stadt Malchin, trotz Rückgang der Nachfrageentwicklung, realistisch.

Entsprechend der aktuellen Planung der Wohnungsunternehmen sind keine weiteren Rückbaumaßnahmen in Malchin vorgesehen. Unter Berücksichtigung des Wohnungsneubaus und der Veränderungen im Bestand würde sich der Wohnungsbestand bis zum Jahr 2010 um 20 WE erhöhen, danach um weitere 100 WE bis 2020 ansteigen, wenn kein weiterer Rückbau stattfindet. Der Wohnungsleerstand würde nach realisiertem Neubau im Jahr 2010 ca. 8,7 % und im Jahr 2015 ca. 11,6 % betragen. Zum Jahr 2020 tritt ein merklicher Rückgang der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte ein, so dass die Leerstandsquote auf 18,1 % ansteigen würde. Eine sog. Mobilitätsreserve – freie Wohnungen für Wohnungssuchende - wurde auf 3 % der wohnungsnachfragenden Haushalte festgesetzt. Demgemäß würde der Wohnungsüberhang – wenn die prognostizierte Entwicklung eintreffen sollte – im Jahr 2010 bei 5,7 % und im Jahr 2015 bei 8,6 % liegen. Somit sind Überlegungen zu einer Fortsetzung der Rückbaumaßnahmen zu treffen.

## **2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK)**

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Malchin ist seit sechs Jahren das planerische Steuerungsinstrument für den Stadtumbau und die Stadtentwicklung. Eine Fortschreibung ist einerseits erforderlich, da das ISEK aufgrund der vielfältigen, insbesondere demographischen Veränderungen der aktualisierten Datenlage der Konkretisierung bedarf. Andererseits ergibt sich eine Fortschreibung aufgrund der Eingemeindung Remplins.

Die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ist zudem Voraussetzung für eine weitere Förderfähigkeit der Stadtumbaugebiete bzw. stadtentwicklungsrelevanter Gebiete mit Städtebaufördermitteln.

Die Fortschreibung des ISEKs erfolgte zum einen auf der Grundlage der Ergebnisse des Monitorings für Stadtentwicklung für die Gesamtstadt und die Stadtentwicklungsgebiete und zum anderen unter Einbeziehung der Ergebnisse der aktualisierten Bevölkerungsprognose und der Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose. Diese Planungsgrundlagen liegen aktuell vor und somit wurden wesentliche Voraussetzungen für die künftigen Zielsetzungen im Rahmen des Stadtumbau- bzw. Stadtentwicklungsprozesses in Malchin geschaffen.

### **Inhalt der ISEK-Fortschreibung:**

- Einwohnerentwicklung und Prognose
- Abschätzung der Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung
- Erfassung des Wohnungsbestandes und Prognose der Wohnungsnachfrage und des Eigenheimbaus
- Erfassung und Prognose zu den Beständen der Infrastruktur
- Untersuchung der Baulandentwicklung in der Stadt Malchin
- Beteiligung der Wohneigentümer und Fachämter an der Umsetzung und Fortschreibung des ISEKs
- Überprüfung bzw. Anpassung bestehender Planungen
- Festlegung von Schwerpunktgebieten für den Stadtumbau und die Stadtentwicklung sowie erster grober teilstädtischer Entwicklungsziele und gebietsbezogener Handlungsprioritäten

- Ziele für die gesamtstädtische städtebauliche, wohnungswirtschaftliche, wirtschaftliche und touristischen Entwicklung unter Berücksichtigung der Prognosen.

#### **Wichtige Ergebnisse der ISEK-Fortschreibung:**

- Entsprechend dem regional-realistischen Szenario der Bevölkerungsprognose geht die Zahl der Einwohner bis 2020 um rund 1.900 Personen (-22 %) zurück.
  - Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte sinkt um 10 % (rund 370 Haushalte), die Zahl der Single-Haushalte nimmt tendenziell zu.
  - Die Wohnungsleerstände steigen bis 2020 bis auf rund 18 % an. Weitere Rückbaumaßnahmen in der 2. Förderperiode des Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau Ost“ bis 2016 sind notwendig.
  - Daraus ergibt sich die Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplanes „Am Zachow“
  - Im Sanierungsgebiet Altstadt sind deutliche Entwicklungsfortschritte erkennbar - Wohnungsleerstandsquote 4,5 %, 88,7 % aller Wohnungen sind nunmehr voll saniert.
- 
- Wohnungswirtschaftliche und städtebauliche Defizite bestehen im restlichen Rahmenplangebiet – Leerstandsquote 8,1 % (137 WE), davon befinden sich 55 WE in 16 komplett leer stehenden Gebäude, 63,2 % des Wohnungsbestandes sind voll saniert. Demzufolge ergibt sich hier ein zunehmender Handlungsdruck.
  - Durch die Eingemeindung von Remplin wird zusätzlicher Handlungsbedarf deutlich. Die Wohnungsleerstandsquote in Remplin beträgt 8,5 %. Durch Rückbaumaßnahmen sollen die dörflichen Strukturen in Remplin wieder hergestellt werden. In Folge besteht dadurch die Chance der Stärkung der Innenstadt Malchins.
  - Die veränderte demografische Entwicklung und die prognostizierte Wohnungsnachfrage erfordern auch eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.

In der Darstellung des folgenden Zielbildes wird deutlich, an welche Zielkategorien sich die Stadtentwicklung in Zukunft orientiert und welche Schwerpunkte zur Erreichung dieser Ziele gesetzt sind. Diese bestimmen gleichzeitig die Hauptinhalte der Förderansätze, insbesondere der städtebaulichen Fördermittel. Dieses Leitbild ist das Ergebnis eines breiten Beteiligungsprozesses auf Verwaltungsebene im Zeitraum November 2008 bis September 2009.

**Anlagen:**  
Leitbild