

Informationsvorlage		Vorlage-Nr: 2016/MC/840
Federführend: Amt für Bau und Liegenschaften		Status: öffentlich Datum: 04.02.2016 Verfasser: Frau K. Raaz FBL: Herr J. Banek
Fortschreibung Monitoring Stadtentwicklung Stadt Malchin		
Behandlung	Termin	Beratungsfolge
Nichtöffentlich	16.02.2016	Hauptausschuss Stadt Malchin
Öffentlich	02.03.2016	Stadtvertretung der Stadt Malchin

Information:

Die Ergebnisse der Fortschreibung des Monitoring Stadtentwicklung Berichtsjahr 2014 werden zur Kenntnis genommen.

Sach- und Rechtslage:

Das Monitoring Stadtentwicklung ist für die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) Malchins von besonderer Bedeutung. Für die Stadt wurden Basisdaten und Basisindikatoren mit Stichtag 31.12.2001, die den Anforderungen des Ministeriums Wirtschaft, Bau und Tourismus M-V entsprechen, ausgewählt. Diese Indikatoren liefern einen Überblick über die sozioökonomische und wohnungswirtschaftliche Entwicklung sowie über ausgewählte Infrastrukturdaten in der Stadt. Positive und negative Entwicklungstendenzen in der Gesamtstadt und in den Fördergebieten können leicht erfasst werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Das Monitoring Stadtentwicklung liefert den Ministerien auch eine Grundlage für die Beurteilung von Förderanträgen der Stadt

Anlagen:

Monitoring Stadtentwicklung Berichtsjahr 2014

Lebenslauf

(Beratungsverlauf der Vorlage 2016/MC/840 mit Realisierungsvermerk)

Beschlüsse:

16.02.2016

V/HAMC/044

Sitzung des Hauptausschusses der Stadt Malchin

Da mit der Fortschreibung Monitoring und ISEK ein sehr wertvoller Datenbestand zustande gekommen ist, schlägt **Herr Banek** vor, dass die Planerin Frau Genschow zur nächsten Stadtvertretung eingeladen wird. Sie wird dann über die aktuelle Zusammenfassung zum Thema Fortschreibung Monitoring Stadtentwicklung informieren.

- Der Vorschlag wird von den Hauptausschussmitgliedern angenommen und Frau Genschow zur nächsten Sitzung der Stadtvertretung am 02.03.2016 eingeladen.

Information:

Die Ergebnisse der Fortschreibung des Monitoring Stadtentwicklung Berichtsjahr 2014 werden zur Kenntnis genommen.

- Die Hauptausschussmitglieder nehmen die Information zur Kenntnis.

- realisierte Maßnahmen ab 2009 = schwarz
- in Durchführung befindliche Maßnahmen = grün
- geplante Maßnahmen = blau
- Maßnahmenmeideen = rot

Strategische Ziele

- Wohnstandort für alle Generationen in einer familienfreundlichen Stadt zwischen den zwei Seen
- Sicherung und Ausbau der Versorgungs- und Verwaltungsfunktion der Stadt Malchin für die Umlandgemeinden
- Ausbau des urbanen Kerns Innenstadt zum belebten Zentrum mit Handel, Wohnen, Gastronomie, Dienstleistung, Verwaltung und Kultur
- Sicherung und Entwicklung von Beschäftigung durch Stärkung der Dienstleistungs-, Tourismusbranche, des Verarbeitenden Gewerbes
- Aufwertung der sozialen Infrastruktur
- Nutzung der Naturraumpotenziale - Malchiner See und Kummerower See, Beschiffbarkeit zur Ostsee, Verbindung zum freien Landschaftsraum der Mecklenburgischen Schweiz - als Tourismusmagnet und zur Werbung von Investoren, für Unternehmensansiedlungen

Schwerpunkte

Wirtschaft und Beschäftigung, Verkehr

- 1 Lokale Maßnahmen zur Sicherung und zum Ausbau von Arbeitsplätzen, Stärkung des Einzelhandels, des verarbeitenden Gewerbes und der Dienstleistungen
- 2 Unterstützung von Existenzgründungen und Unternehmensansiedlungen
- 3 Sicherung Beschiffbarkeit der Peene und des fließenden u. ruhenden Verkehrs, Erhalt Bahn- u. Hafenanchluss

Städtebauliche Weiterentwicklung und Wohnen

- 1 Sicherung und Ausbau eines vielfältigen Wohnungsangebotes für alle Einkommens- und Bedarfsgruppen
- 2 Baulückenschließung in der Innenstadt und Bewältigung der Leerstandsproblematik
- 3 Attraktivitätssteigerung des Stadtzentrums
- 4 Aufwertung des Wohnumfeldes
- 5 Energetische Sanierung im Stadtumbau

Soziale Infrastruktur und Bildung

- 1 Sicherung des Netzes sozialer Infrastruktur mit zielgruppenspezifischen Angeboten und Einrichtungen für alle Bevölkerungsschichten
- 2 Erwachsenenbildung und Berufsfrühorientierung
- 3 Gesundheitsförderung, Gesundheitserziehung und Prävention

Tourismus, Naturraum Freizeit und Kultur

- 1 Stärkung der kulturellen und freizeitbezogenen Infrastruktur bzw. Angebote unter Beachtung demographischer Veränderungen und der Weiterentwicklung der Stadtkultur
- 2 Nutzung und Ausbau der touristischen Potenziale, auch der wasserbezogenen Potenziale
- 3 Ausbau der Anbindung der peripheren Bereiche

Entwicklungsziele

- 1 Gezielte Wirtschaftsförderung durch:
 - Reaktivierung leer stehender Ladenflächen und attraktive Gestaltung vorhandener Geschäfte
 - aktive Vermarktung vorhandener Gewerbegebiete und -standorte (Gewerbemarketing)
- 1 Stärkung als Einzelhandelsstandort durch bedarfsgerechte Angebotsverbreiterung
- 1 Erhöhung des Anteils wieder genutzter Brachen gegenüber Neuinanspruchnahme von Flächen durch Umgestaltung von Industriebrachen in innerstädtische Gewerbe- und Mischstandorte
- 2 Schaffung von Anreizen für Existenzgründer und Unternehmensansiedlungen durch akzeptable Mietkonditionen
- 3 Gewährleistung der Mobilität der Einwohner durch Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur

- 1 Aufwertung bzw. bedarfsgerechte Anpassung des Wohnungsbestandes durch Fortsetzung der Sanierungsmaßnahmen im Sinne einer bewahrenden bzw. standortangepassten Erneuerung städtebaulich erhaltenswerter Baustrukturen, dadurch Erreichen einer Mischung von Wohnungen und nicht störenden Arbeiten im Stadtkern/stadtkernnahen Bereichen
- 2 Reduzierung der Wohnungsleerstände durch Rückbau am Zachow/Weststadt und in der Innenstadt
- 3 Bereitstellung von Baulücken/Brachflächen zur Wiederbebauung mit zentrumsstypischen Nutzungen und vielfältigen Wohnformen, Wohnqualitäten
- 4 Aufwertung Wohnumfeld- und Zentrumsqualitäten durch Neugestaltung der Freiflächen
- 5 Sanierung öffentlicher Gebäude und Flächen unter Beachtung der Anforderungen für ökologisches Bauen

- 1 Erhöhung des Anteils wieder genutzter leer stehender Gebäude der sozialen Infrastruktur gegenüber Neubau durch bauliche Aufwertung
- 1 Sicherung Kita- und Schulstandorte durch Erhalt und Aufwertung bestehender Einrichtungen in Abstimmung mit ihren pädagogischen Konzepten
- 1 Anpassung der Ausstattung sozialer Infrastruktur unter Beachtung der demographischen Veränderungen durch Maßnahmen zur Zielerreichung:
 - Seniorenfreundliche Stadt
 - Stadt der Kinder und Jugendlichen
- 2 Erweiterung des Bildungsangebotes für Jugendliche mit dem Ziel der Erhöhung des Bildungsniveaus und der Verbesserung der Chancen auf dem Arbeitsmarkt
- 3 Förderung des Gesundheitsbewusstseins durch Beratung, Bewegung und richtige Ernährung

- 1 Förderung des kulturellen Zusammenlebens durch Erhalt und Weiterentwicklung vorhandener Angebote im Bereich Freizeit und Kultur
- 1 Schaffung neuer Angebote und Freiräume für Sport, Kultur, Freizeit und Naherholung
- 2 Verbesserung der touristischen Vermarktung durch aktive Innen- und Außenwerbung, insbesondere durch Ausbau der Vermarktung der Wasserroute „Von Malchin bis zur Ostsee – entspannt und schleusenfrei“ und des Lenné-Parks Remplin mit Sternwarte
- 2 Stärkung und Ausbau des Wassertourismus und des Wassersportes sowie weiterer wasserbezogener Erholungsnutzungen
- 2 Entwicklung von touristischen Angeboten für die außersaisonale Nutzung
- 3 Ergänzung und Verbesserung der Verbindung der Naturräume sowie von Stadt- und Naturraum durch Ausbau des Rad-, Wander- und Reitwegenetzes

Maßnahmen und Projekte*

- 1 Netto Neubau – Erschließung und Neugestaltung
- 1 Neubau Rossmann
- 1 Durchführung von jährlichen Umwelttagen
- 1 Neuansiedlung der Industriebranche des ehemaligen Betonwerkes
- 2 Aufbau eines Gewerbeflächenpools – vorhandene Gewerbeflächen nach Größe, Art der Nutzung, Ausstattung und Sanierungsgrad
- 3 Neugestaltung Steinstraße
- 3 Neugestaltung Straßenraum Lange Straße/Pastinakelstraße 1./2. BA, Petersilienstraße/Steintormauerstraße, K.-Dressel-Straße, Achterstraße, Teichstraße, Mühlenstraße
- 3 Gestaltung behindertengerechter Marktplatz
- 3 Gestaltung Parkplatz Nördliche Innenstadt
- 3 MV-Bike – Schaffung eines Verleihsnetzes von Elektrofahrrädern sowie Ladestationen
- 3 Fortschreibung des Verkehrskonzeptes Gesamtstadt
- 3 Aktualisierung des Konzeptes des Innenstadtverkehrs, teilweise Beruhigung oder zeitliches Verkehrsverbot zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität

1 Dorfwertungskonzept Remplin

- 1 Fortschreibung des Rahmenplanes „Am Zachow“
- 1 Reduzierung der Gebäudehöhe, Umbau und Aufwertung ausgewählter Wohnblöcke in der „Innenstadt“
- 1 Möglicher Rückbau nicht mehr funktionsgerechter Gebäude, Neubebauung der Abrissflächen, auch in den Ortsteilen
- 2 Rückbau von Wohngebäuden im Stadtumbaugebiet „Am Zachow“ entsprechend der Rückbauplanung
- 2 Rückbau Wohnblöcke industrieller Bauweise und anschließende Gestaltung der Abrissflächen in Remplin
- 3 Erstellen eines „Baulandkatasters Innenstadt“ (Baulücken) im Rahmen der Fortschreibung des SRP Innenstadt zur Investorenwerbung und Vermarktung zur Wiederbebauung
- 3 Baulückenschließung Petersilienstraße 14
- 3 Neubau Karl-Dressel-/Rosmarienstraße (Fertigstilg. 8/2015)
- 3 Neubau am Wall 2b, Steinstraße 22, Teilbebauung Nordquartier (Raumkantenschließung Schultetusstraße)
- 3 Neu- und Wiederbebauung des Umfeldes des Kalenschen Tores mit maßstabsgerechten Gebäuden für Mischnutzungen (EG öffentlich, OG Wohnen)
- 3 Wiederbebauung der Wallanlagen als Erholungsmeile und Kultur unter freiem Himmel (Feste)
- 4 Erstellen eines „Freiflächenkonzeptes und Freiflächenkatasters Innenstadt“ im Rahmen der Fortschreibung des Rahmenplanes Innenstadt zur planmäßigen Gestaltung von temporären und dauerhaften Freiflächen
- 4 Südquartier – Außenanlagen K.-Dressel-Straße und innere Erschließung
- 4 Gestaltung Nordquartier – Umnutzung Brache/Aufwertung
- 4 Gestaltung Wegekreuz mit Brunnen (Wagentiner Straße)
- 5 Nutzung Bauschuttdeponie als Solarzellenstandort
- 5 Projekt „Sonne aufs Dach“ (Schulen, Sporthallen, Stadtbauhof, Schwimmbad u .a. öffentliche Gebäude)

- 1 Wiedereinrichtung eines Schulgartens mit biologischen Anbaumethoden und Selbstvermarktung

- 1 Erarbeitung bzw. Entwicklung von Klimaschutzprojekten an den Schulen (Gymnasium)
- 1 Erstellung eines Spielplatzkonzeptes
- 1 Fortführung der Schulstation an der Marcusschule
- 1 Bildung von Schulfördervereinen
- 1 Seniorenbeirat 2009 „Wie erkennt man Rechte“
- 1 Altersgerechte Wohnanlage 18 WE (MWG), Mai 2012
- 1 Schaffung weiterer altersgerechter Wohnformen
- 1 Förderung der Migrationsarbeit an Schulen und bei Trägern soz. Einrichtungen, z.B. „Fest der Nationen“
- 1 Familienforum der Region „Rund um den Kummerower See“
- 2 Europart 2009 – Jugendtreffen und Gesprächsrunde mit Lehrern aus Malchin, Ungarn und Luxemburg
- 2 regelmäßige Durchführung des „Bildungsgipfels“
- 2 Gitarrenunterricht an der Grundschule
- 2 Jugendbeteiligungsforum an der Beruflichen Schule
- 2 Filmprojekt „Demokratie und Toleranz“
- 3 Einsatz von Streetworkern und Schulsozialarbeitern

- 1 Neueröffnung Kino
- 1 Dachsanierung St.-Johannis-Kirche 1. BA
- 1 Sanierung Ratskeller
- 1 laufende Ausstellungen und Konzerte in der Kirche
- 1 denkmalgerechten Sanierung Dach/Teilfassade Marienkapelle und Nord- und Hauptschiff St.-Johannis-Kirche
- 1 konzeptionelle Entwicklung eines innerstädtischen historischen Rundweges „Mittelalterweg“, Beschilderung des Weges und der Objekte, Werbung um ehrenamtliche Stadtführer
- 1 Entwicklung und Ausbau des Stadtmuseums in Bezug zur ehemaligen Nutzung und Lage an der Peene
- 2 Beschilderung touristischer Attraktionen
- 2 Erarbeitung Konzept zur touristischen Entwicklung Remplin
- 2 Große Baumpflegeaktion Lenné Park Remplin
- 2 Neues Bootsliegebecken in Gorschendorf
- 2 Aufwertung und attraktive Gestaltung des Eingangsbereiches zu „Kösters Eck“ (an der B 104)
- 2 Weiterer Ausbau der Tourismushäfen (Wassersport, Personenschifffahrt) und deren Nutzungsangebote
- 2 Regionale und überregionale Werbung für die Peene-wasserstraße mit Anbindung an Haff und Ostsee
- 2 Erarbeitung Veranstaltungskalender/Info-Broschüren
- 3 Radweg Remplin / Neupansdorf
- 3 Ausbau Radwegeverbindung Malchin/Waren-M./Stavenhagen

*Es handelt sich zum Teil um Mehrzielprojekte, die entsprechend dem Hauptziel zugeordnet wurden.



Monitoring Stadtentwicklung

Legende

Sanierungsstand

bezogen auf die Gebäudehülle

- voll saniert (einschließlich Neubau)
- in Bau befindlich
- teilsaniert
- unsaniert

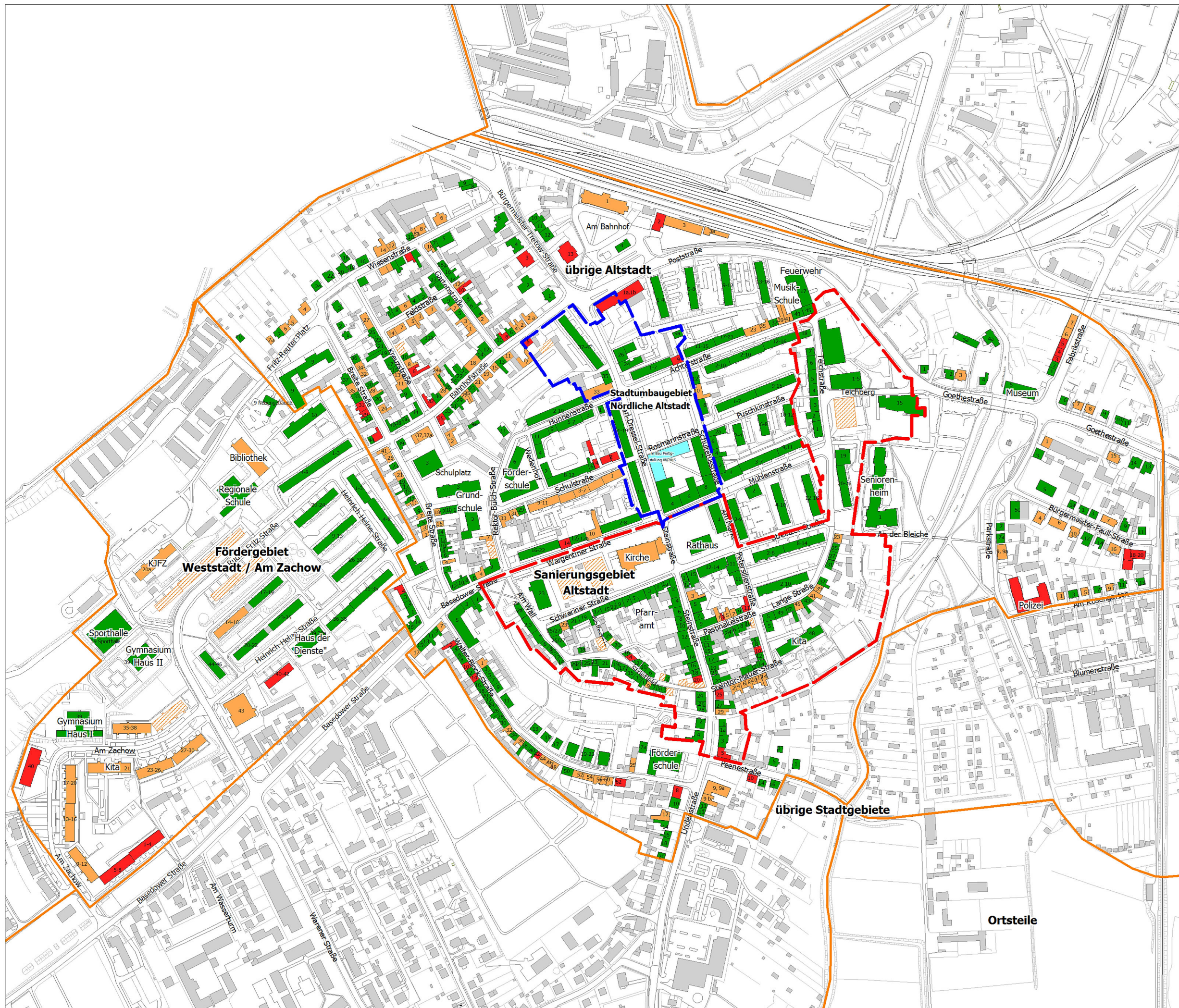
■ Sonstige Gebäude

■ bereits Totalrückbau erfolgt

□ Grenze Stadtgebiete

□ Grenze Sanierungsgebiet Altstadt

□ Grenze Stadtumbaugebiet Nördliche Altstadt





Monitoring Stadtentwicklung

Legende

Wohnungsl Leerstand
in % am Wohnungsbestand gesamt

- kein Leerstand
- bis 3
- 3 bis 5
- 5 bis 10
- 10 bis 20
- 20 bis 50
- 50 bis 99
- 100
(bezogen auf die im Gebäude befindlichen Wohnungen)

Gebäude ohne Wohnungen

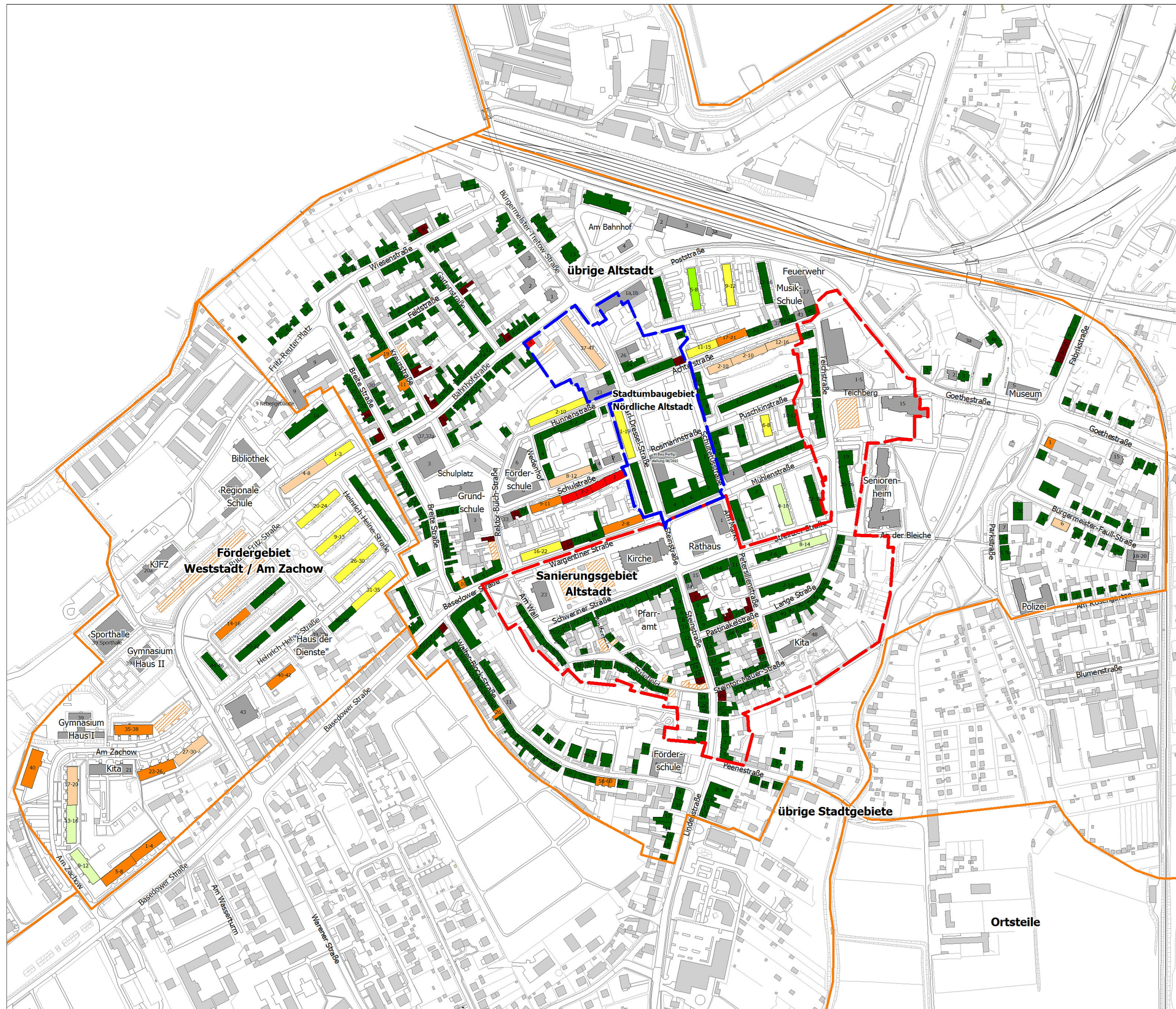
Sonstige Gebäude

bereits Totalrückbau erfolgt

Grenze Stadtgebiete

Grenze Sanierungsgebiet Altstadt

Grenze Stadumbaugebiet Nördliche Altstadt





**Monitoring
Stadtentwicklung
Berichtsjahr 2014**



**Stadt
Malchin**



Stadt Malchin

Monitoring Stadtentwicklung
Fortschreibung zum Stichtag 31.12.2014

Gesamtstadt Malchin und Fördergebiete

■ Auftraggeber:

Stadt Malchin
Der Bürgermeister
Am Markt 1
17139 Malchin
Tel: +49 3994 640 0
E-Mail: stadt.malchin@t-online.de

Gesellschaft für Ortsentwicklung und Stadterneuerung mbH,
Treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Malchin
Goethestraße 16
18209 Bad Doberan
Tel: +49 38203 73300
E-Mail: info@gos-gsom.eu

■ Bearbeitung:

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

Rostock im November 2015



Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	4
2	Monitoring Gesamtstadt Malchin	4
2.1	Einwohnerentwicklung und Prognose	5
2.2	Wirtschaft und Beschäftigung	10
2.3	Kaufkraftentwicklung und Entwicklung der Einkommensteueranteile	17
2.4	Wohnungswirtschaftliche Entwicklung und Prognose	18
2.5	Soziale Infrastruktur und Prognose	24
3	Monitoring für das Sanierungsgebiet	27
3.1	Einwohnerentwicklung	27
3.2	Gebäude und Wohnungswirtschaft	27
3.3	Handlungsbedarf	32
4	Monitoring Fördergebiet Weststadt/Am Zachow	34
4.1	Einwohnerentwicklung	34
4.2	Gebäude und Wohnungswirtschaft	34
5	Monitoring Stadtumbaugebiet Nördliche Altstadt	37
5.1	Einwohnerentwicklung	37
5.2	Gebäude und Wohnungswirtschaft	37
5.3	Handlungsbedarf	39
6	Entwicklungsmaßnahme Remplin	40
6.1	Lage im Raum	40
6.2	Einwohnerentwicklung	40
6.3	Entwicklung des Wohnungsmarktes und der Haushalte	43
6.4	Städtebauliche Analyse	44
6.5	Infrastrukturversorgung	55
6.6	Handlungsbedarf	58
7	Stand der Umsetzung der Maßnahmen und der Zielerreichung des ISEK	60
	Tabellen-, Abbildungs- und Kartenverzeichnis	61
	Quellenverzeichnis	63

Anhang

Karte zum Sanierungsstand auf Gebäudeebene in den Fördergebieten

Karte zum Wohnungsleerstand in den Fördergebieten

Plan zum Handlungsbedarf im Sanierungsgebiet Altstadt und Stadtumbaugebiet Nördliche Innenstadt

Gesamtstädtische Zielpyramide



1 Vorbemerkungen

Für die Stadt Malchin wurden Basisdaten und Basisindikatoren mit Stichtag 31.12.2001, die den Anforderungen des Ministeriums Wirtschaft, Bau und Tourismus M-V entsprechen, ausgewählt. Diese Indikatoren liefern einen Überblick über die sozioökonomische und wohnungswirtschaftliche Entwicklung sowie über ausgewählte Infrastrukturdaten in der Stadt Malchin. Es hat sich gezeigt, dass die gewählten Indikatoren richtig gesetzt wurden. Die Beobachtungsaufwendungen sind überschaubar und sowohl positive als auch negative Entwicklungstendenzen in der Gesamtstadt und in den Fördergebieten können leicht erfasst werden.

Im Teil A erfolgt die Fortschreibung der festgelegten Daten und Indikatoren für die Gesamtstadt Malchin. Im Teil B wird das kleinräumige Monitoring (Fördermonitoring) fortgeschrieben und durch geeignete maßnahmenbezogene Hauptindikatoren zur Erfolgskontrolle ergänzt. Diese maßnahmenbezogenen Hauptindikatoren orientieren sich an den festgelegten Zielen. Die wohnungswirtschaftlichen Basisdaten und -indikatoren werden auf der Ebene der Wohngebäude erfasst und in Plänen dargestellt.

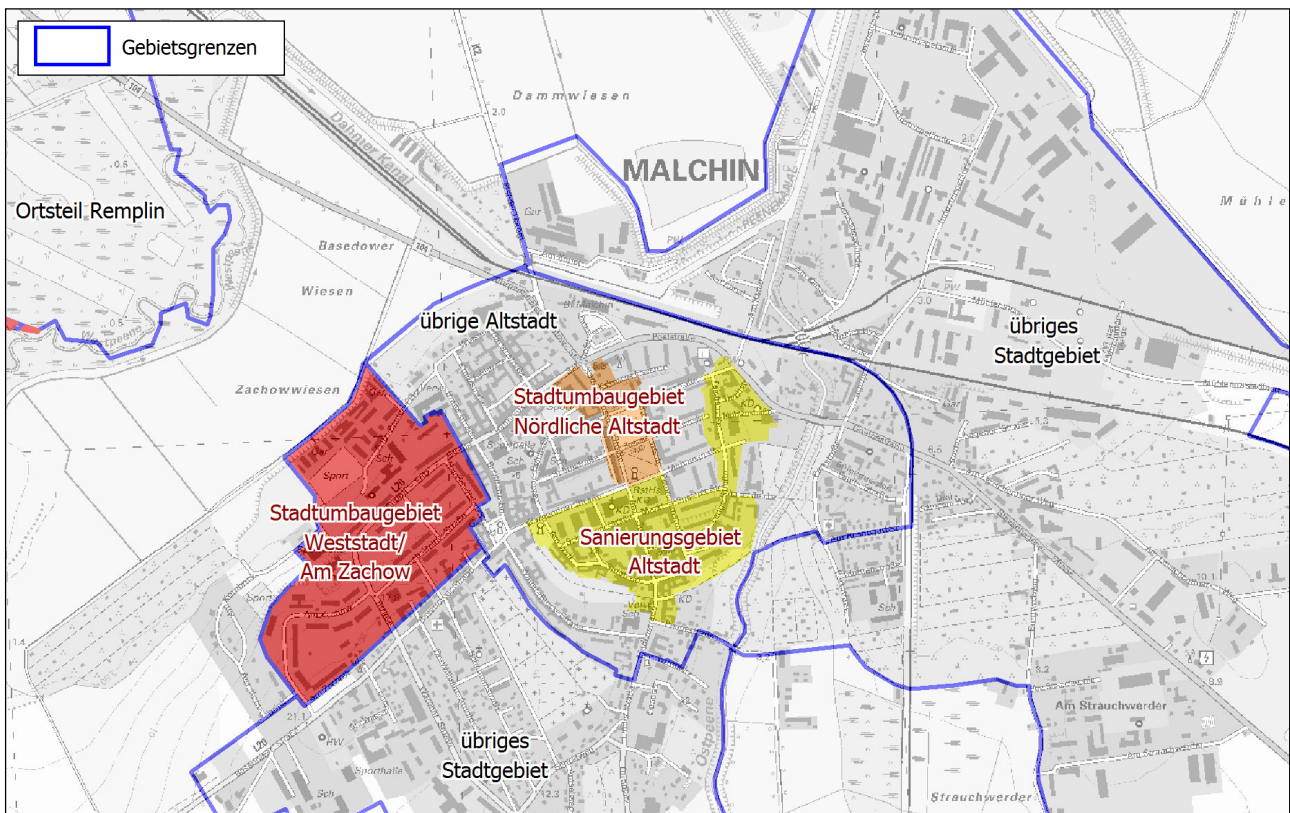
Das Monitoring Stadtentwicklung ist für die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) Malchins von besonderer Bedeutung. Die 2. Fortschreibung des ISEK erfolgte 2010.

2 Monitoring Gesamtstadt Malchin

Zur Stadt Malchin gehören die Ortsteile Jettchenshof, Pisede, Gorschendorf, Salem, Gültitz, Scharpzow und Viezenhof. Seit dem 7. Juni 2009 zählt zudem die vormals selbstständige Gemeinde Remplin, mit den früheren Ortsteilen Remplin, Retzow, Alt Panstorf, Neu Pansdorf, Hagensruhm und Wendischhagen, zu den Ortsteilen Malchins.

Die Stadt gliedert sich in die Gebiete Altstadt, Weststadt/Am Zachow, Ortsteile (ohne Remplin), Remplin und übriges Stadtgebiet. In der Altstadt befindet sich das Sanierungsgebiet mit Erweiterungsgebiet und das Stadtumbaugebiet Nördliche Altstadt. Die Weststadt/Am Zachow ist ebenfalls Stadtumbaugebiet.

Karte 1: Städtische Gliederung und Lage der Fördergebiete

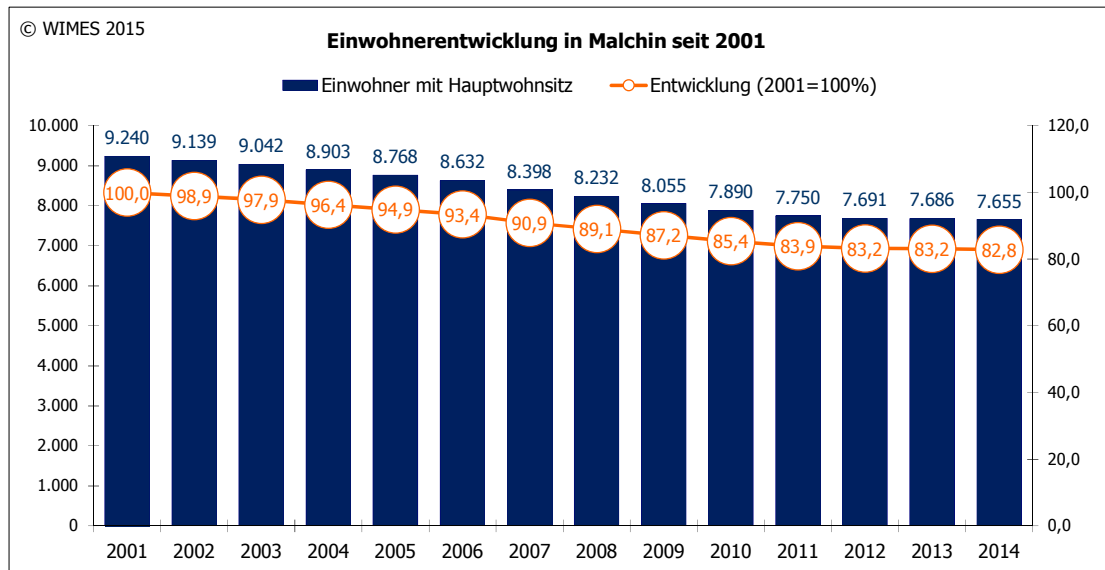




2.1 Einwohnerentwicklung und Prognose

Der Einwohnerverlust (Hauptwohnsitz) betrug in Malchin im Zeitraum 2001 bis 2014 17,2 %, das waren -1.585 Einwohner.

Abbildung 1: Einwohnerentwicklung im Zeitraum von 2001 bis 2014



Am 31.12.2014 lebten in der Stadt Malchin 7.655 Einwohner, davon knapp die Hälfte in der Innenstadt. Fast 18 % der Einwohner lebte im Stadtgebiet Weststadt/Am Zachow. In den Ortsteilen wohnten Ende 2014 15,2 % aller Einwohner, das sind 1.160 Personen, davon allein 688 Personen in Remplin (59,3 % der Einwohner der Ortsteile). Zu Remplin gehörten die Ortsteile Remplin, Retzow, Alt Panstorf, Neu Pansdorf, Hagensruhm und Wendischhagen.

Eine Betrachtung der einzelnen Ortsteile im Zeitraum 2009 bis 2014 zeigt, dass in Alt Panstorf und Gülitz leichte Einwohnergewinne zu verzeichnen waren. In Neu Pansdorf und Scharpzow entsprach die Einwohnerzahl des Jahres 2014 der Bevölkerungszahl des Jahres 2009. In allen anderen Ortsteilen waren Verluste eingetreten.

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung in den Ortsteilen im Zeitraum 2009 bis 2014

	Einwohnerentwicklung in den Ortsteilen						Entwicklung	
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	absolut	in %
Alt Panstorf	14	14	14	15	16	15	1	7,1
Gorschendorf	144	135	138	134	130	127	-17	-11,8
Gülitz	18	20	23	23	22	21	3	16,7
Hagensruhm	11	12	11	11	10	9	-2	-18,2
Jettchenshof	25	25	25	27	19	23	-2	-8,0
Neu Panstorf	143	148	139	149	146	143	0	0,0
Pisede	35	35	35	35	35	33	-2	-5,7
Remplin	400	396	387	372	372	346	-54	-13,5
Retzow	138	141	135	134	133	128	-10	-7,2
Salem	127	119	123	124	127	121	-6	-4,7
Scharpzow	132	130	133	129	125	132	0	0,0
Viezenhof	17	14	17	15	15	15	-2	-11,8
Wendischhagen	50	47	46	46	49	47	-3	-6,0
gesamt	1.254	1.236	1.226	1.214	1.199	1.160	-94	-7,5

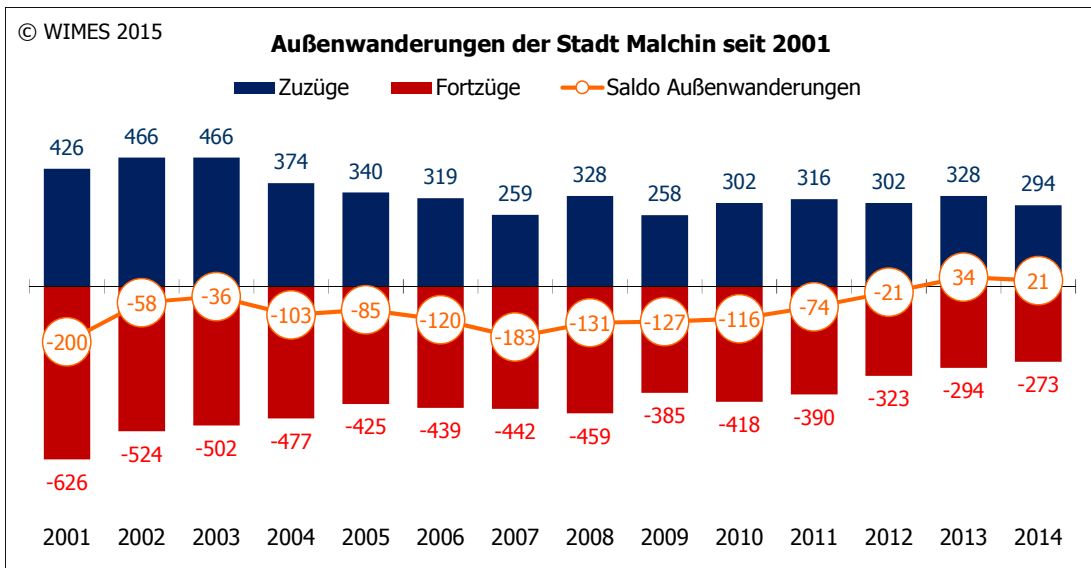


Gründe für die Veränderung der Einwohnerzahl seit 2001

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.

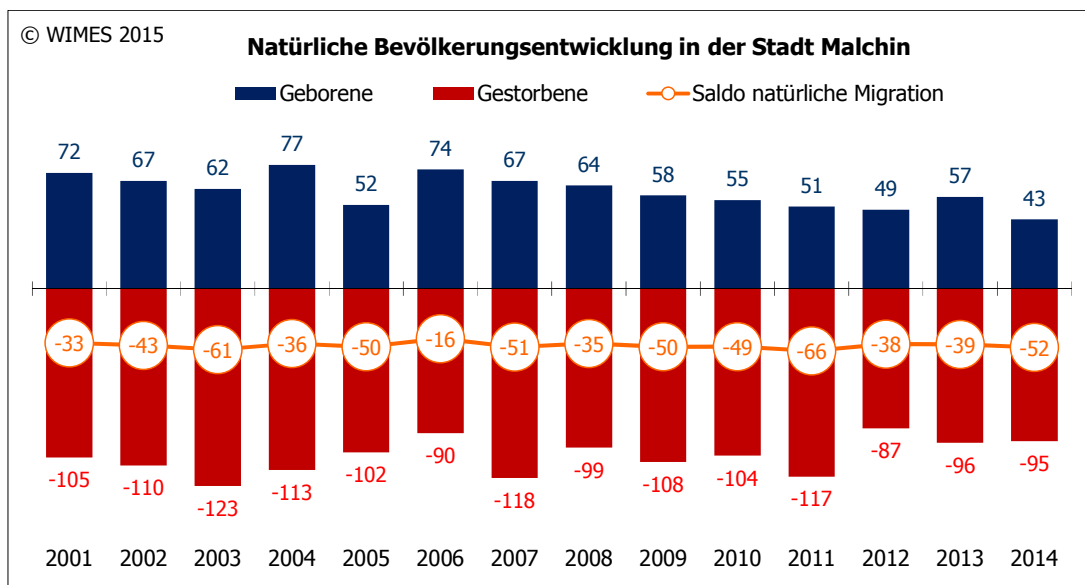
Insgesamt hat sich sowohl die Zahl der Zuzüge als auch die der Fortzüge im Betrachtungszeitraum reduziert. Der Saldo der Wanderungen lag im Jahr 2001 bei -200 Personen. Sowohl die Zuzüge als auch die Fortzüge waren durch eine schwankende Entwicklung gekennzeichnet, wobei die Zahl der Zuzüge bis 2012 unter der der Fortzüge lag und somit Negativsalden zu verzeichnen waren. In den Jahren 2013 und 2014 waren dann Positivsalden zu verzeichnen. Im Jahr 2014 ist ein Einwohnergewinn durch Wanderungen von 21 Personen eingetreten.

Abbildung 2: Wanderungen in Malchin seit 2001



Die folgende Abbildung zeigt, dass der Einwohnerverlust auch durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung bestimmt ist. Im gesamten Betrachtungszeitraum lag die Sterberate über der Geburtenrate. So lag z. B. der Saldo Geborene:Gestorbene im Jahr 2001 bei -33 Personen. Der geringste Wert ergab sich 2006 mit einem Negativsaldo von 16 Personen. Im Jahr 2014 standen in Malchin 95 Sterbefälle nur 43 Geburten gegenüber, das entspricht einem Verlust von 52 Personen.

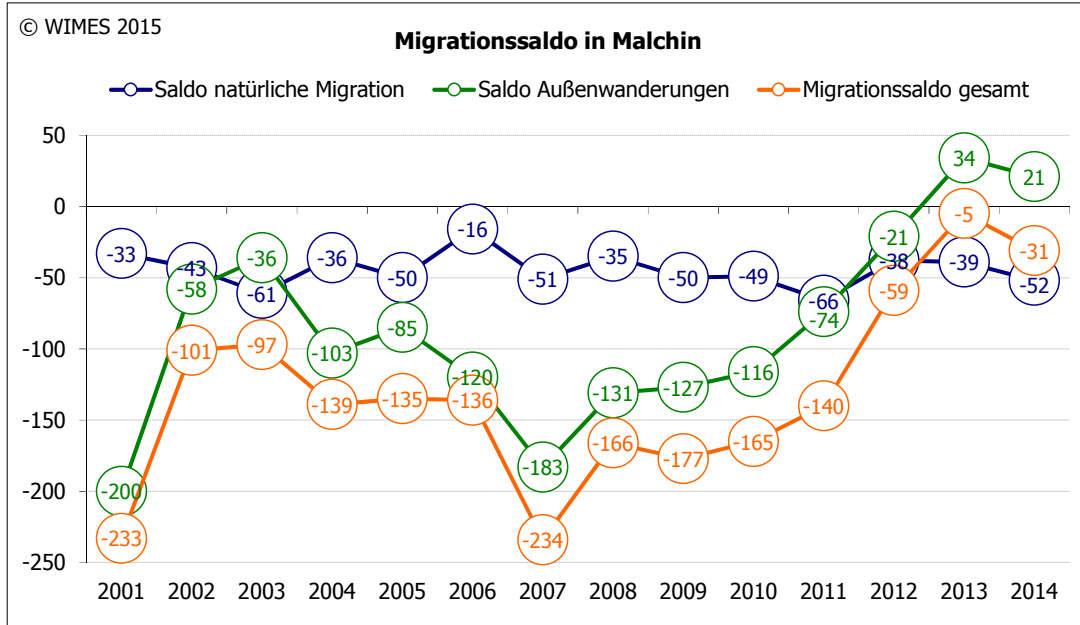
Abbildung 3: Verhältnis der Geborenen zu den Gestorbenen seit 2001





Der Migrationssaldo gesamt ergibt sich aus dem Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geborene:Gestorbene) und dem Wanderungssaldo (Zuzüge:Fortzüge). Im Jahr 2001 lag der Migrationssaldo gesamt bei -233 Personen. Dieser hohe Negativsaldo war in 2001 zu 86 % durch Abwanderung begründet. Im Jahr 2014 lag der Gesamtsaldo bei -31 Personen. Dieser Verlust ist ausschließlich dem Negativsaldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung geschuldet.

Abbildung 4: Migrationssaldo gesamt im Zeitraum 2001 bis 2014

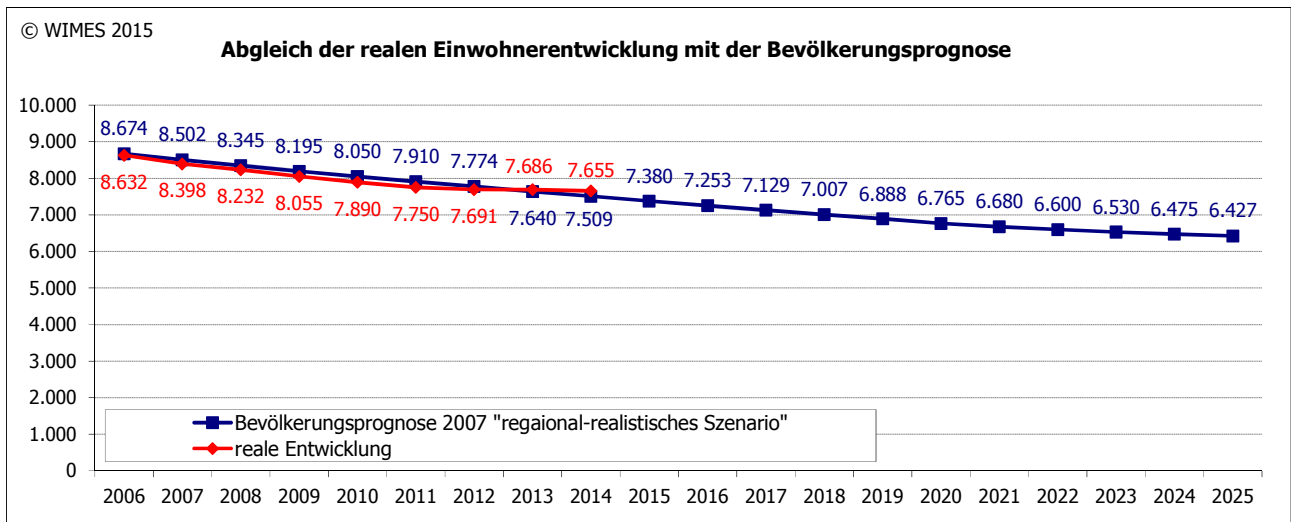


Abgleich der Realentwicklung mit der Bevölkerungsprognose

Im Jahr 2007 wurde eine neue Bevölkerungsprognose mit Startjahr 2006 nach zwei Szenarien für die Stadt Malchin erstellt. Als Leitszenario für die künftige Entwicklung wurde das „regional-realistische Szenario“ gewählt. In diesem regional-realistischen Szenario fanden sowohl die natürliche Bevölkerungsentwicklung in Abhängigkeit der Alters- und Geschlechtsgliederung der Bevölkerung als auch die engeren räumlichen Verflechtungen der Umlandgemeinden mit der Stadt Malchin Berücksichtigung.

Der Abgleich der Realentwicklung mit der Bevölkerungsprognose zeigt, dass die Linie der reale Bevölkerungsentwicklung insgesamt bisher nahezu der Linie der Bevölkerungsprognose verläuft. Nach Altersgruppen, insbesondere im Kindesalter sind aber größere Abweichungen erkennbar (siehe Gliederungspunkt 2.5 Soziale Infrastruktur).

Abbildung 5: Abgleich Realentwicklung und Prognosewerte - absolut





Einwohnerentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen

Auf eine positive Einwohnerentwicklung im Betrachtungszeitraum von 2001 bis 2014 verwiesen nur die Altersgruppen der Kinder bis sechs Jahre und der Senioren ab 65 Jahre.

Die Zahl der Kinder erhöhte sich von 2001 zu 2014 um neun Kinder (+2,4 %). Der Anteil an der Gesamtbevölkerung lag Ende 2014 bei 5,0 % und damit um 0,9 Prozentpunkte über dem Wert des Basisjahres. Deutlich erhöht hat sich die Zahl der Senioren ab 65 Jahre. Die Einwohnerzahl dieser Altersgruppe stieg im Betrachtungszeitraum um 23,0 % (+411 Personen). Der Anteil erhöhte sich von 19,3 % in 2001 auf 28,7 % in 2014. In den Jahren 2011 bis 2013 reduzierten sich jedoch Zahl und Anteil der Älteren ab 65 Jahre in der Stadt Malchin.

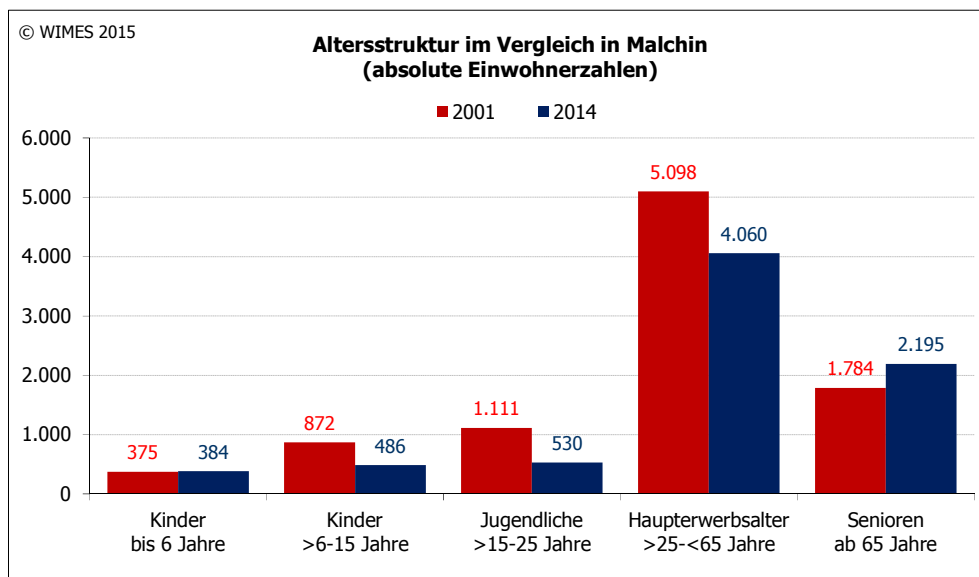
Um 44,3 % verringerte sich die Zahl der Kinder im Alter 6 bis 15 Jahre im Zeitraum 2001 bis 2014 (-386 Kinder). Jedoch waren in den Jahren 2009, 2011 bis 2014 wieder Einwohnerzugewinne zu verzeichnen. In den anderen Jahren waren Verluste kennzeichnend. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung lag in 2014 um 3,1 Prozentpunkte unter dem Wert des Basisjahres. Seit dem Jahr 2008 stiegen die Bevölkerungsanteile der Schulkinder in Malchin wieder an. Ein deutlicher Einwohnerrückgang war auch bei den Jugendlichen im Alter 15 bis 25 Jahre zu verzeichnen. Deren Zahl verringerte sich 2014 gegenüber 2001 um 52,3 % (-581 Personen). Der Anteil nahm von 12,0 % in 2001 auf 6,9 % in 2014 ab. Der Bevölkerungsverlust bei den 25-65jährigen lag in Malchin bei 20,4 % (-1.038 Personen). Dabei waren bis 2012 sowie 2014 Einwohnerrückgänge kennzeichnend. Einzig im Jahr 2013 war ein geringer Einwohnergewinn eingetreten. Der Bevölkerungsanteil lag in 2014 bei 53,0 % und damit um 2,2 Prozentpunkte unter dem Wert des Jahres 2001.

Tabelle 2: Einwohnerentwicklung nach Altersgruppen 2001 zu 2014

Einwohnerbestände ausgewählter Altersgruppen in Malchin															Entwicklung	
Altersgruppe	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	absolut	in %
Kinder bis 6 Jahre	375	387	415	425	404	399	396	399	394	384	376	384	392	384	9	2,4
Kinder >6-15 Jahre	872	789	677	598	522	472	439	436	446	433	445	456	469	486	-386	-44,3
Jugendliche >15-25 Jahre	1.111	1.151	1.139	1.146	1.142	1.117	1.012	895	729	757	680	629	585	530	-581	-52,3
Haupterwerbsalter >25-<65 Jahre	5.098	4.955	4.888	4.720	4.590	4.455	4.341	4.265	4.251	4.142	4.100	4.076	4.098	4.060	-1.038	-20,4
Senioren ab 65 Jahre	1.784	1.857	1.924	2.014	2.110	2.189	2.210	2.237	2.235	2.174	2.149	2.146	2.142	2.195	411	23,0
Gesamtbevölkerung	9.240	9.139	9.042	8.903	8.768	8.632	8.398	8.232	8.055	7.890	7.750	7.691	7.686	7.655	-1.585	-17,2

Anteile ausgewählter Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung															Entwicklung	
Altersgruppe	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2001-2014	
Kinder bis 6 Jahre	4,1	4,2	4,6	4,8	4,6	4,6	4,7	4,8	4,9	4,9	4,9	5,0	5,1	5,0	0,9	
Kinder >6-15 Jahre	9,4	8,6	7,5	6,7	6,0	5,5	5,2	5,3	5,5	5,5	5,7	5,9	6,1	6,3	-3,1	
Jugendliche >15-25 Jahre	12,0	12,6	12,6	12,9	13,0	12,9	12,1	10,9	9,1	9,6	8,8	8,2	7,6	6,9	-5,1	
Haupterwerbsalter >25-<65 Jahre	55,2	54,2	54,1	53,0	52,3	51,6	51,7	51,8	52,8	52,5	52,9	53,0	53,3	53,0	-2,2	
Senioren ab 65 Jahre	19,3	20,3	21,3	22,6	24,1	25,4	26,3	27,2	27,7	27,6	27,7	27,9	27,9	28,7	9,4	

Abbildung 7: Einwohnerzahlen sowie Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in den Jahren 2001 und 2014



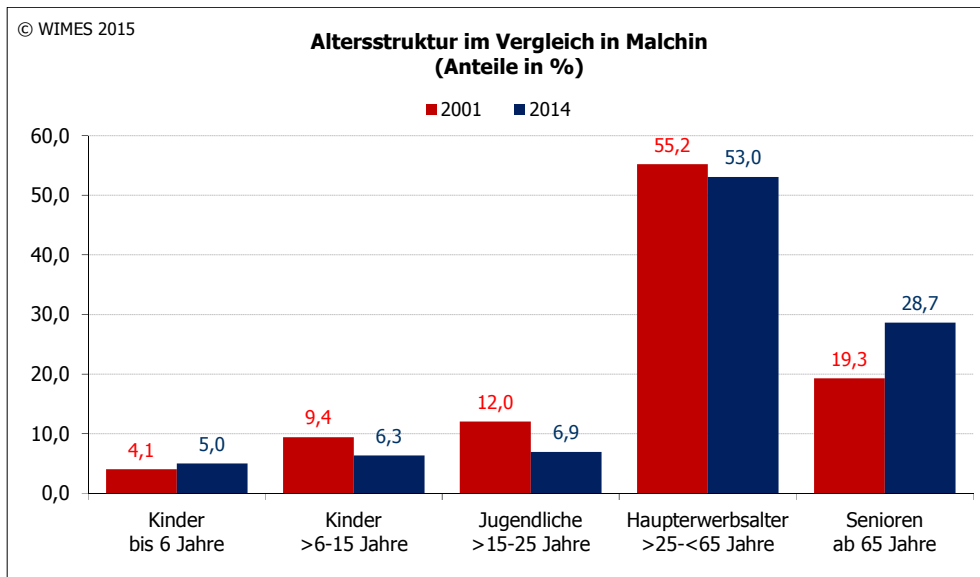
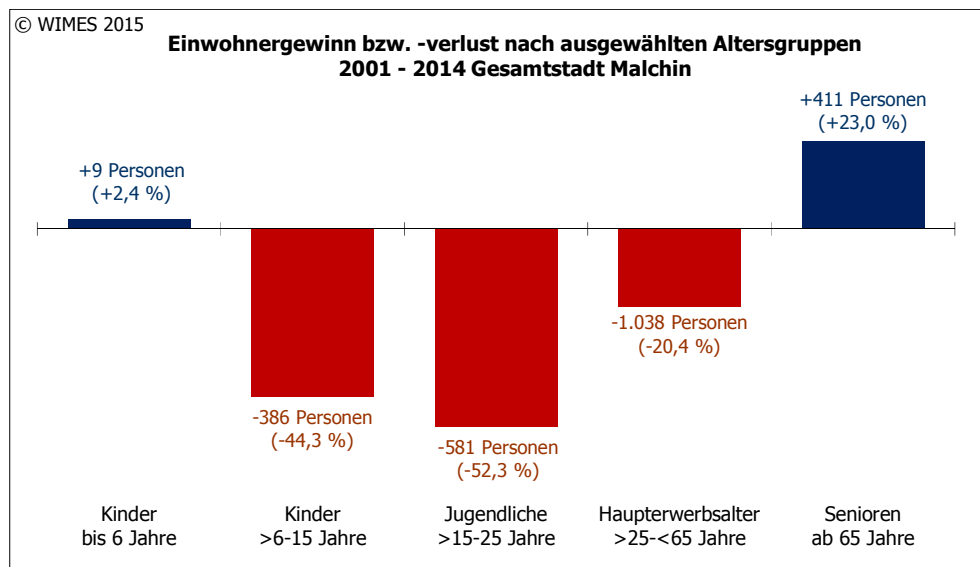


Abbildung 8: Gewinn/Verlust nach Altersgruppen 2001 bis 2014



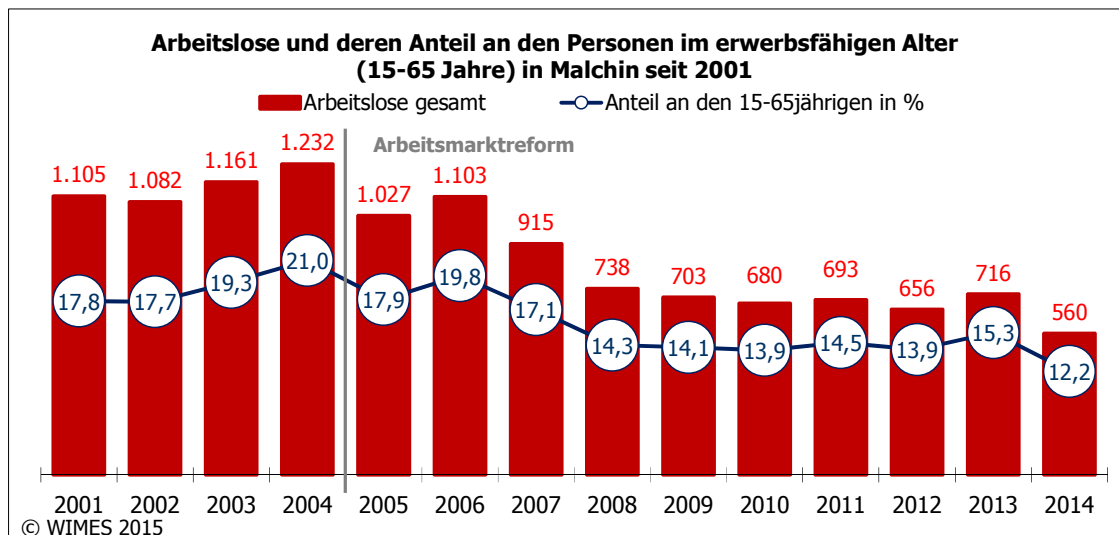


2.2 Wirtschaft und Beschäftigung

Entwicklung der Arbeitslosigkeit

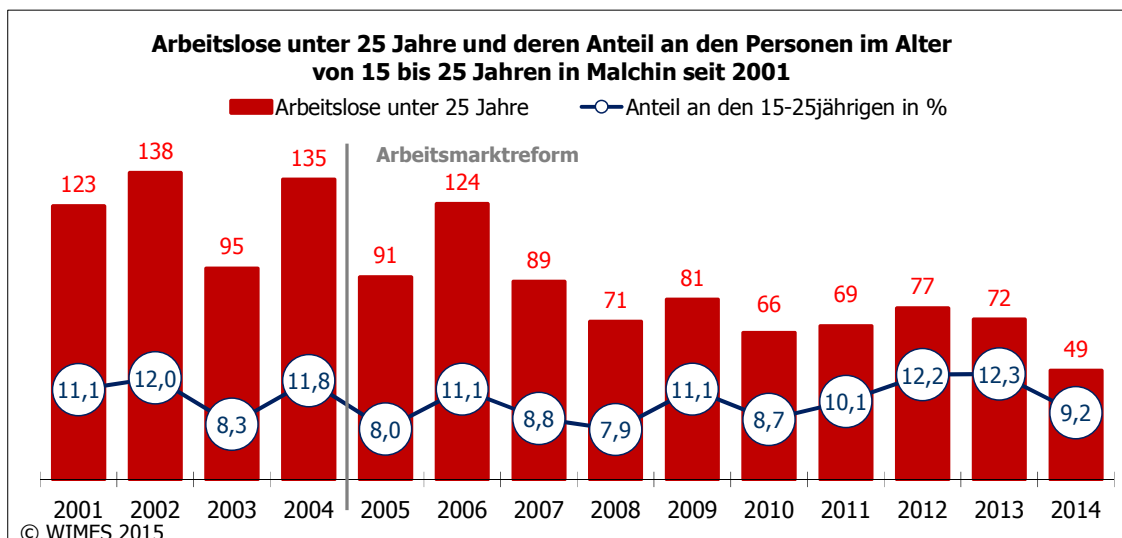
Zum 31.12.2014 gab es in Malchin 560 Arbeitslose, das entspricht einem Anteil von 12,2 % gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren. Davon erhielt der Großteil (77,7 %) Leistungen nach den Regelungen des SGB II. Damit bezogen nur 22,3 % der Arbeitslosen Arbeitslosengeld I (Arbeitslose nach SGB III). Gegenüber dem Vorjahr hat sich sowohl die Arbeitslosenzahl als auch der Anteil an den 15-65jährigen in Malchin verringert.

Abbildung 9: Entwicklung der Arbeitslosigkeit seit 2001



Die Zahl der Arbeitslosen unter 25 Jahre lag in 2014 bei 49 Personen, das waren 8,8 % aller Arbeitslosen. Gemessen an den Einwohnern von 15 bis 25 Jahren lag die Jugendarbeitslosigkeit bei 9,2 %. Die Entwicklung schwankte im Betrachtungszeitraum 2001 bis 2014. Der deutliche Rückgang der Zahl der jugendlichen Arbeitslosen im Zeitraum 2001 bis 2014 ist vor dem Hintergrund der Arbeitsmarktreform und vor allem auch der deutlich rückläufigen Tendenz der Altersgruppe der Jugendlichen zu sehen.

Abbildung 2: Entwicklung der Zahl der Arbeitslosen unter 25 Jahre seit 2001

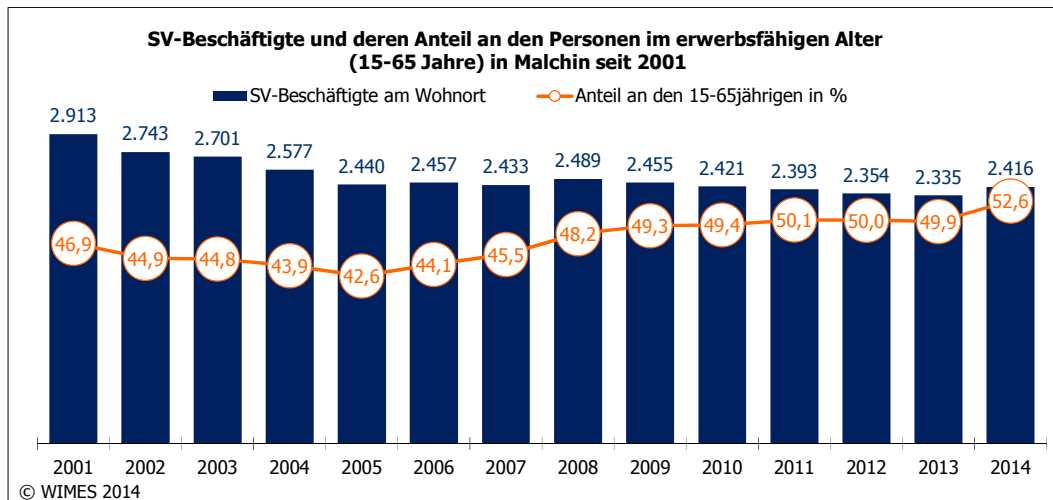




Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigter (mit Wohnort Malchin)

Im Betrachtungszeitraum von 2001 bis 2014 verringerte sich die Zahl der SV-Beschäftigten mit Wohnort Malchin um 497 Personen. Vor dem Hintergrund anhaltender Einwohnerverluste ging aber 2006 bis 2011 eine spürbare Erhöhung der SV-Beschäftigtenquote einher. Im Jahr 2014 erhöhten sich sowohl die Zahl der SV-Beschäftigten mit Wohnort Malchin als auch deren Anteil an den Einwohnern im Alter von 15 bis 65 Jahren. In 2014 lag der Anteil bei 52,6 %.

Abbildung 3: Entwicklung der SV-Beschäftigung seit 2001



Zu beachten ist, dass die Statistik der Bundesagentur für Arbeit am 28. August 2014 eine Revision der Beschäftigungsstatistik durchgeführt hat. Dabei wurde auch die Abgrenzung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung überprüft und um neue Personengruppen erweitert. Zu diesen zusätzlich aufgenommenen Personengruppen zählen beispielsweise Hausgewerbetreibende, behinderte Menschen in anerkannten Werkstätten oder gleichartigen Einrichtungen, Personen in Einrichtungen der Jugendhilfe, Berufsbildungswerken oder ähnlichen Einrichtungen für behinderte Menschen, Personen, die ein freiwilliges soziales, ein freiwilliges ökologisches Jahr oder einen Bundesfreiwilligendienst leisten etc.

Diese neu hinzugekommenen Personengruppen, müssen zur Sicherung des Lebensunterhalts aber zum Teil noch soziale Leistungen beziehen. So unterliegt beispielsweise die Beschäftigung von behinderten Menschen in geschützten Einrichtungen der Versicherungspflicht in der Renten-, Kranken- und Pflegeversicherung unabhängig davon, in welcher Höhe Arbeitsentgelt gezahlt wird. Auch für Personen, die einen Bundesfreiwilligendienst leisten, besteht eine Pflichtversicherung in der Krankenversicherung, der Pflegeversicherung, der Rentenversicherung und der Arbeitslosenversicherung. Es wird ein Taschengeld gezahlt, das der Träger bzw. die Einsatzstelle festlegt. Das Gesetz sieht eine Obergrenze für das Taschengeld vor, nämlich maximal sechs Prozent der in der Rentenversicherung der Arbeiter und Angestellten jeweils geltenden Beitragsbemessungsgrenze.

Vor der Revision lag die Zahl der SV-Beschäftigten (am Wohnort) im Jahr 2013 in Malchin bei 2.335 Personen. Im Ergebnis der Revision lag die Zahl der SV-Beschäftigten in 2013 bei 2.389 Personen und fiel damit um 54 Personen höher aus. Somit wäre von 2012 zu 2013 eine leichte Zunahme der SV-Beschäftigten in der Stadt Malchin eingetreten (+35 Personen).

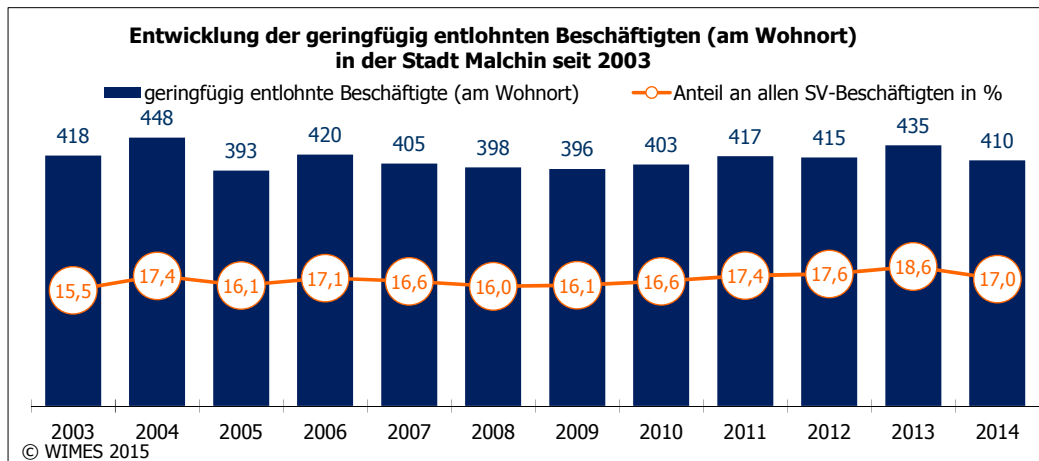
Im Vergleich der Geschlechter ergab sich bei den SV-Beschäftigten am Wohnort im Jahr 2014 eine höhere Beschäftigungsquote bei den Männern. Gemessen am erwerbsfähigen Alter 15 bis 65 Jahre waren 53,8 % der Männer SV-Beschäftigte und 51,4 % der Frauen.

Im Jahr 2014 gab es in Malchin 410 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 17,0 %. In der größten Stadt unseres Bundeslandes, der Hansestadt Rostock, lag der Wert bei 18,2 % und der Hansestadt Anklam sogar bei 19,3 %.

Abbildung 4: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Wohnort) seit 2003¹



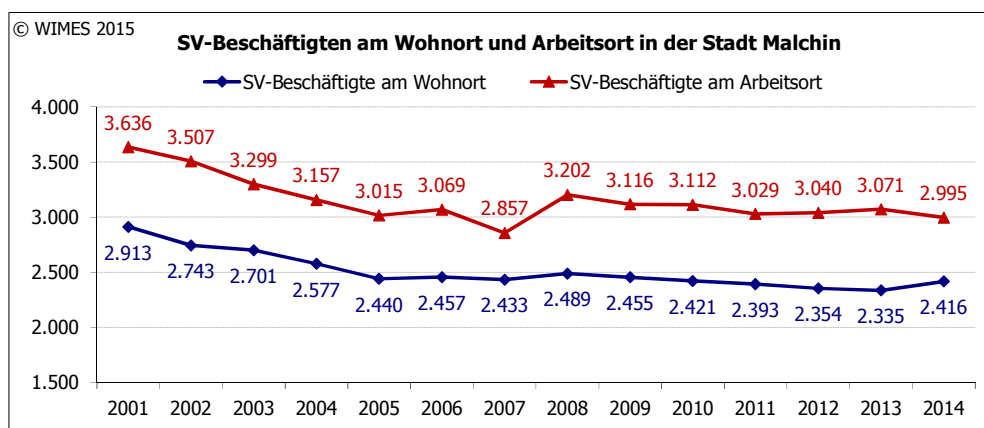
Die Zahl der insgesamt 410 geringfügig entlohnten Beschäftigten in Malchin in 2014 setzte sich zusammen aus 327 ausschließlich geringfügig Beschäftigten (79,8 %), d. h. als Hauptbeschäftigung. Hinzu kamen 83 geringfügig Beschäftigte im Nebenjob (20,2 %).

Auch die Zahl der geringfügig entlohnten Beschäftigten ist von der Revision der Beschäftigungsstatistik betroffen. Nach der Revision lag die Zahl in 2013 bei 413 Personen und damit um 22 Personen unter dem Wert vor der Revision!

Leider gibt es keine Zahlen zu den Erwerbstätigen insgesamt in der Stadt Malchin. Erwerbstätige sind alle Personen, die unabhängig von der Dauer ihrer Arbeitszeit einer oder mehreren Erwerbstätigkeiten nachgehen. Zu den Erwerbstätigen gehören die Selbstständigen, mithelfenden Familienangehörigen, freiberuflich Tätigen, beschäftigten Arbeitnehmer sowie die Soldaten (einschl. Wehr- und Zivildienstleistende). Die Erwerbstätigenrechnung beruht auf Daten des Mikrozensus und wird nur für Städte ab 10.000 Einwohner ausgewiesen. Der Anteil der Selbstständigen und Freiberufler liegt im Allgemeinen zwischen 10 und 20 %.

Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze

Abbildung 5: SV-Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort Malchin



Die Zahl der SV-Beschäftigten am Arbeitsort entspricht der Zahl der SV-Arbeitsplätze in Malchin (Wohnort der Arbeitnehmer ist unbestimmt). Diese Arbeitsplätze können mit SV-Beschäftigten, die in Malchin wohnen besetzt sein oder mit SV-Beschäftigten die von außerhalb kommen.

¹ Angaben zur Zahl geringfügig entlohnter Beschäftigter liegen ab dem Jahr 2003 vor.



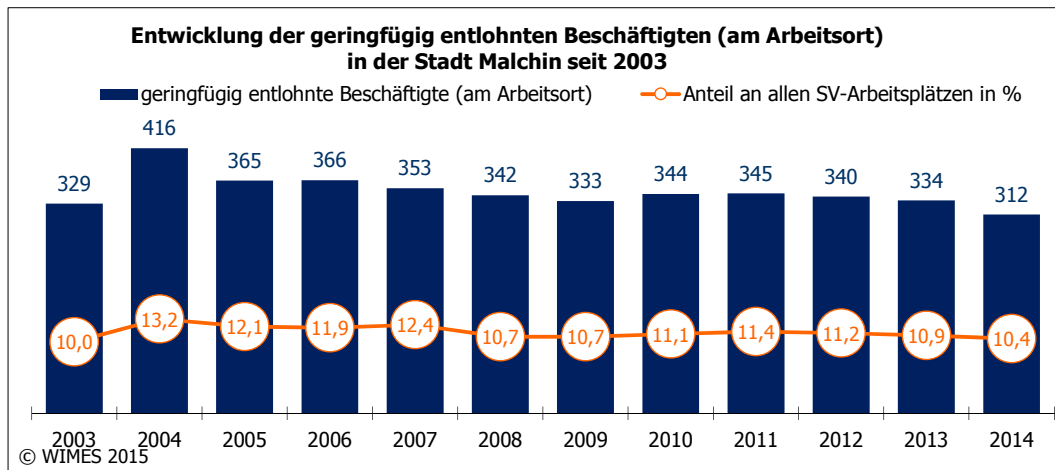
Die sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze in Malchin haben sich im Betrachtungszeitraum verringert. Im Jahr 2001 gab es 3.636 SV-Beschäftigte mit Arbeitsort Malchin, im Jahr 2014 waren es 2.995. Gewinne gegenüber den Vorjahren waren dabei in den Jahren 2006, 2008, 2012 sowie 2013 zu verzeichnen.

Auch die Zahl der SV-Beschäftigten (am Arbeitsort) bzw. der SV-Arbeitsplätze ist von der Revision der Beschäftigungsstatistik betroffen. Nach der Revision lag die Zahl der SV-Arbeitsplätze in 2013 bei 3.063 Arbeitsplätzen und damit um acht Arbeitsplätze unter dem Wert vor der Revision!

Von den insgesamt 2.995 SV-Arbeitsplätzen in 2014 waren 312 mit geringfügig entlohnnten Beschäftigten besetzt, das waren 10,4 % aller SV-Arbeitsplätze. Im Vergleich zu größeren Städten zeigt sich in Malchin eine deutlich höhere Qualität der Arbeitsplätze, so lag der Anteil in der Hansestadt Rostock bei 15,4 % und in der Hansestadt Anklam bei 17,3 %.

Die Zahl der 312 geringfügig entlohnnten Beschäftigten (am Arbeitsort) setzte sich zusammen aus 248 ausschließlich geringfügig Beschäftigte (79,5 %) und 64 geringfügig Beschäftigten im Nebenjob (20,5 %).

Abbildung 6: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Arbeitsort) seit 2003²



Auch die Zahl der geringfügig entlohnnten Beschäftigten ist von der Revision der Beschäftigungsstatistik betroffen. Nach der Revision lag die Zahl in 2013 bei 314 Personen und damit um 20 Personen unter dem Wert vor der Revision!

Ein- und Auspendler

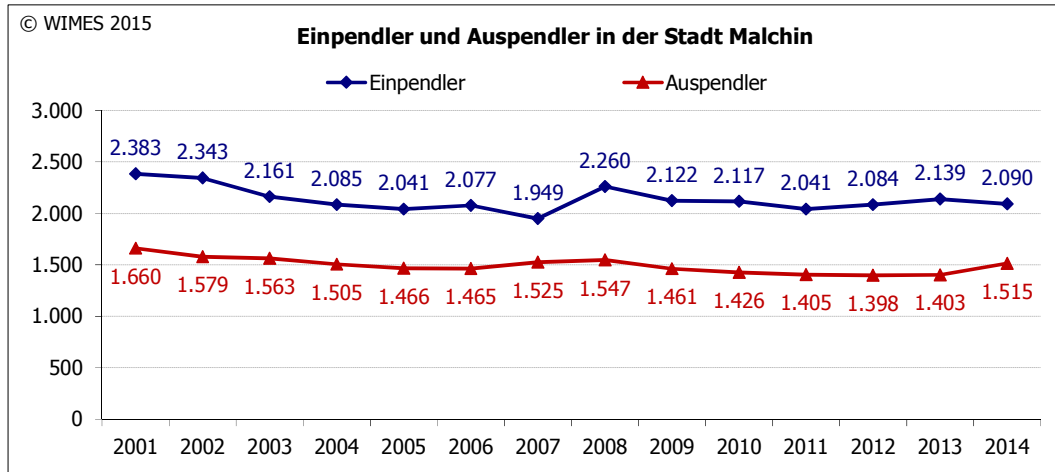
Im Hinblick auf die sozialversicherungspflichtig beschäftigten Personen ist neben ihrer absoluten Zahl auch das Pendlerverhalten sehr wichtig. Malchin bietet z. B. Menschen aus Umlandgemeinden eine Arbeitsstelle. SV-Beschäftigte mit Arbeitsort in Malchin, die außerhalb wohnen, sind Einpendler. SV-Beschäftigte mit Wohnort Malchin, 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.

Von den insgesamt 2.416 SV-Beschäftigten mit Wohnort Malchin im Jahr 2014 arbeiteten 37 % auch dort (901 Personen), schlussfolgernd pendelten 1.515 Personen zum Arbeiten aus. Diesen standen 2.090 Einpendler gegenüber. Damit ergab sich ein positiver Pendlersaldo bzw. Einpendlerüberschuss von 575 Personen. Der Pendlersaldo gibt darüber Aufschluss, ob mehr Arbeitskräfte/SV-Beschäftigte von ihrem Wohnort zum Arbeiten in eine Gemeinde kommen oder mehr in der Gemeinde wohnende SV-Beschäftigte diese regelmäßig verlassen, da sich ihr Arbeitsplatz außerhalb der Gemeinde befindet. Im Betrachtungszeitraum seit 2001 lag die Zahl der Einpendler stets über der der Auspendler (siehe folgende Abbildung).

² Angaben zur Zahl geringfügig entlohnter Beschäftigter liegen ab dem Jahr 2003 vor.

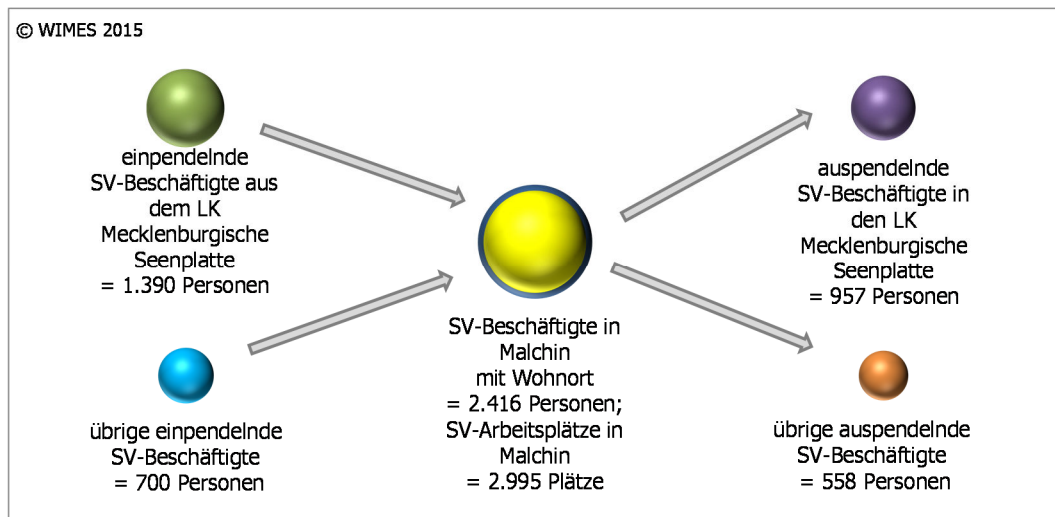


Abbildung 7: Ein- und Auspendler Malchin



Achtung: Bei der Auswertung der Pendlerdaten handelt es sich nur um sozialversicherungspflichtig beschäftigte Personen, das heißt zu der o. g. Pendlergröße sind noch einmal ca. 15 % Nicht-SV-Beschäftigte hinzuzuzählen, die ebenfalls ein- bzw. auspendeln.

Abbildung 8: Schemadarstellung zum Pendlerverhalten Malchin 2014



Von den insgesamt 2.090 Einpendlern nach Malchin im Jahr 2014 stammte der überwiegende Teil zu 66,5 % aus dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte. Weitere 15,1 % der Einpendler hatten ihren Wohnort im Landkreis Rostock. Bei den 1.515 Auspendlern hatten 63,2 % als Zielort den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte. 18 % der SV-Beschäftigten mit Wohnort Malchin pendelten in den Landkreis Rostock und 12,6 % pendelten zum Arbeiten über die Landesgrenzen Mecklenburg-Vorpommerns aus.

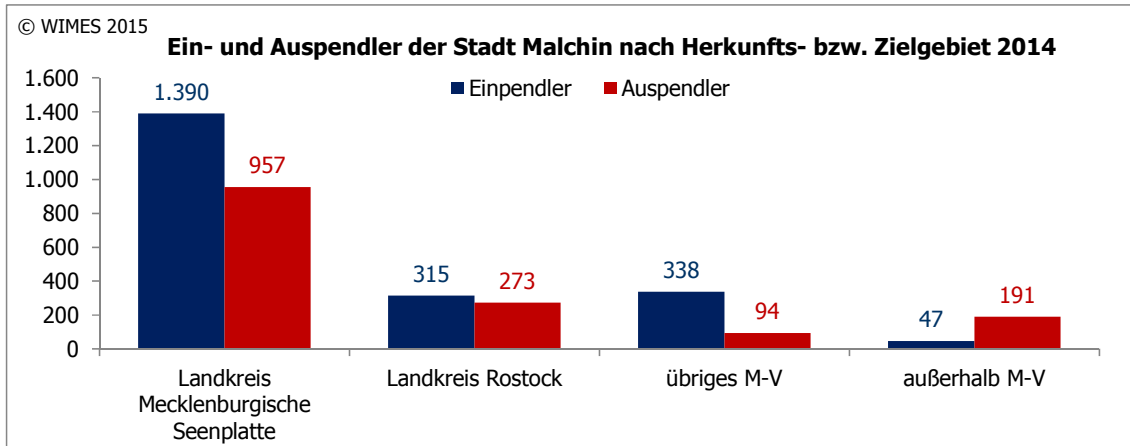
Tabelle 3: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet 2014

		Einpendler		Auspendler		Pendler-saldo
		absolut	Anteil an gesamt in	absolut	Anteil an gesamt in	
Mecklenburg-Vorpommern	Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	1.390	66,5	957	63,2	433
	Landkreis Rostock	315	15,1	273	18,0	42
	Landkreis Vorpommern-Greifswald	105	5,0	26	1,7	79
	Landkreis Vorpommern-Rügen	70	3,3	11	0,7	59
	Hansestadt Rostock	19	0,9	38	2,5	-19
	übriges M-V	144	6,9	19	1,3	125
außerhalb M-V	47	2,2	191	12,6	-144	
Gesamt		2.090	100,0	1.515	100,0	575



Die Gegenüberstellung der Ein- und Auspendler nach dem Herkunfts- bzw. Zielgebiet zeigt für den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte einen deutlichen Einpendlerüberschuss von 433 Personen.

Abbildung 9: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet 2014 im Vergleich

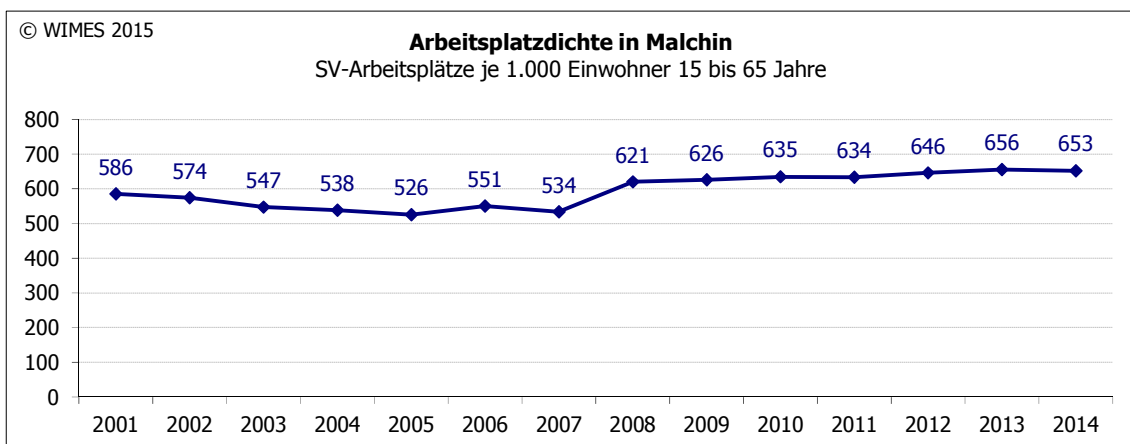


Arbeitsplatzdichte

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 2014 gab es in Malchin 2.995 SV-Arbeitsplätze. Gemessen an den Einwohnern im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren entspricht das einer SV-Arbeitsplatzdichte von 653 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 2014 bei 635 Arbeitsplätzen je 1.000 Einwohner im Alter von 15 bis 65 Jahren lag.

Abbildung 10: Entwicklung der Arbeitsplatzdichte

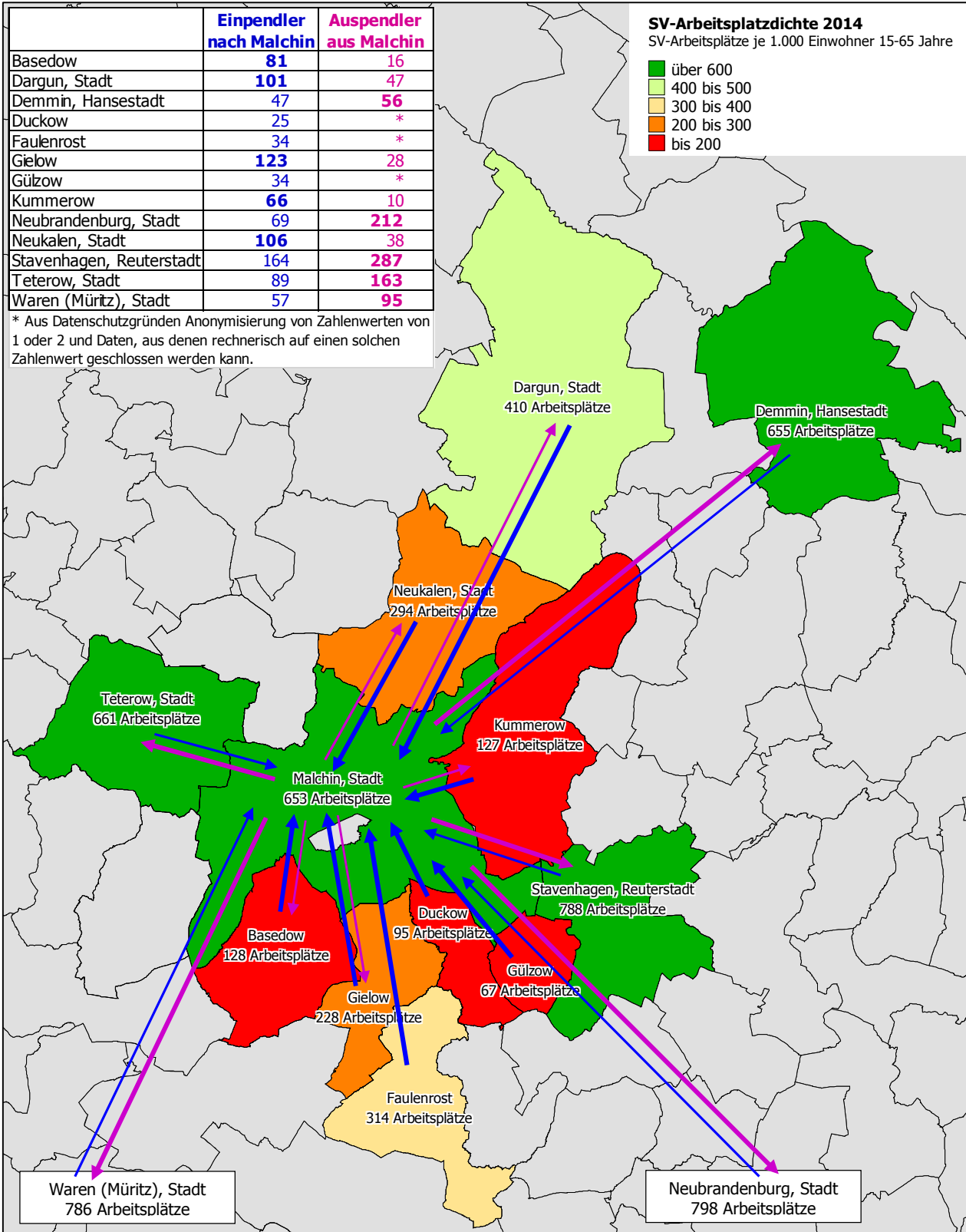




Pendlerverflechtungen

Die folgende Karte verdeutlicht die Pendlerverflechtungen Malchins mit ausgewählten Gemeinden und Städten im Umland. Gegenüber den Städten mit einer vergleichsweise hohen Arbeitsplatzdichte, wie Neubrandenburg, Waren (Müritz), Demmin, Stavenhagen und Teterow, ergaben sich negative Pendlersalden bzw. Auspendlerüberschüsse für Malchin. Bei den übrigen Gemeinden überwog die Zahl der Einpendler in Richtung Malchin.

Karte 2: Pendlerverflechtungen der Stadt Malchin mit dem Umland





2.3 Kaufkraftentwicklung und Entwicklung der Einkommensteueranteile

Kaufkraftentwicklung der Bevölkerung³

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 Einkommensteuerstatistiken. Diese beinhalten auf Grundlage der bei den Finanzämtern vorliegenden anonymisierten Lohnsteuerkarten bzw. Einkommensteuererklärungen die Einkünfte aus nichtselbstständiger 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.

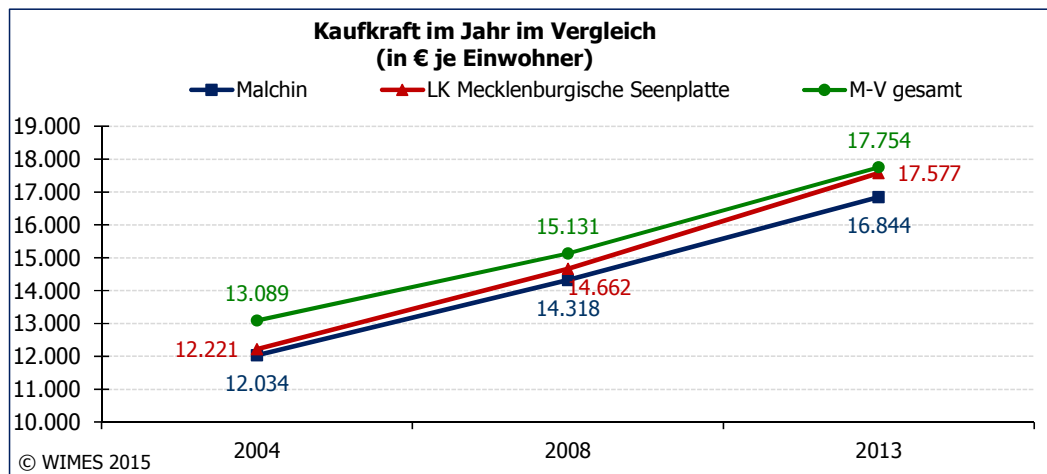
Die Qualität einer Region hängt auch vom Einkommen privater Haushalte ab. Hohe Arbeitslosigkeit und ein hoher Anteil an geringfügig Beschäftigten wirken negativ auf die Kaufkraftentwicklung. Demzufolge liegt die Kaufkraft der Einwohner in Malchin auch unter dem Durchschnitt des LK Mecklenburgische Seenplatte und M-V gesamt.

Die Kaufkraft je Einwohner lag im Jahr 2013 bei 16.844 €. Gegenüber dem Jahr 2004 ist die Kaufkraft je Einwohner um 40 % gestiegen.

Tabelle 4: Kaufkraftentwicklung im Zeitraum 2004 bis 2013

	Kaufkraft je Einwohner in € im Jahr							Entwicklung 2004-2013	
	2004	2005	2007	2008	2009	2011	2013	absolut	%
Malchin	12.034	12.418	14.151	14.318	14.765	15.686	16.844	4.810	40,0
M-V	13.089	13.402	14.458	15.131	15.340	16.487	17.754	4.665	35,6
BRD	17.252	17.348	18.528	19.112	19.136	20.154	21.220	3.968	23,0

Abbildung 11: Kaufkraft in Malchin im Vergleich



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 Einkommensteueranteile und demzufolge ist auch eine höhere Kaufkraft vorhanden. 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 Einkommensteu-

³ Für das Jahr 2014 liegen keine Daten zur Kaufkraft vor

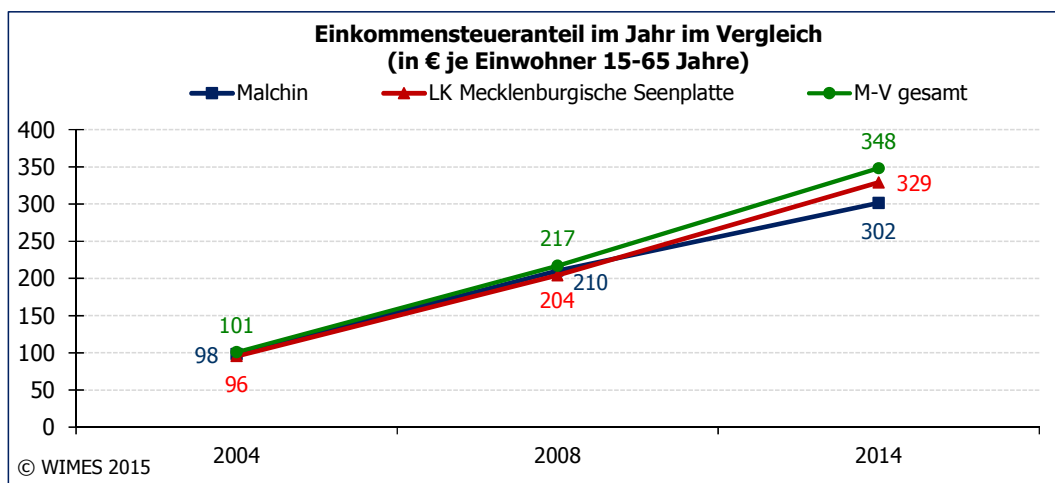


eraufkommens des Landes (unter Berücksichtigung bestimmter Obergrenzen) hat, wird das Landesaufkommen auf die einzelnen Kommunen aufgeteilt. Hierbei ergibt sich für jede Kommune eine Schlüsselzahl mit sieben Dezimalstellen, die ihren Anteil widerspiegelt.

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 €).

In Relation zu den Einwohnern von 15 bis 65 Jahren ergab sich für die Stadt Malchin in 2014 ein Einkommensteueraufkommen von 302 €. Damit lag dieser Wert unter den Werten des LK Mecklenburgische Seenplatte und M-V gesamt. In den Jahren 2004 und 2008 hatte Malchin im Vergleich zum LK Mecklenburgische Seenplatte noch geringfügig überdurchschnittliche Werte zu verzeichnen.

Abbildung 12: Einkommensteueranteile im Vergleich

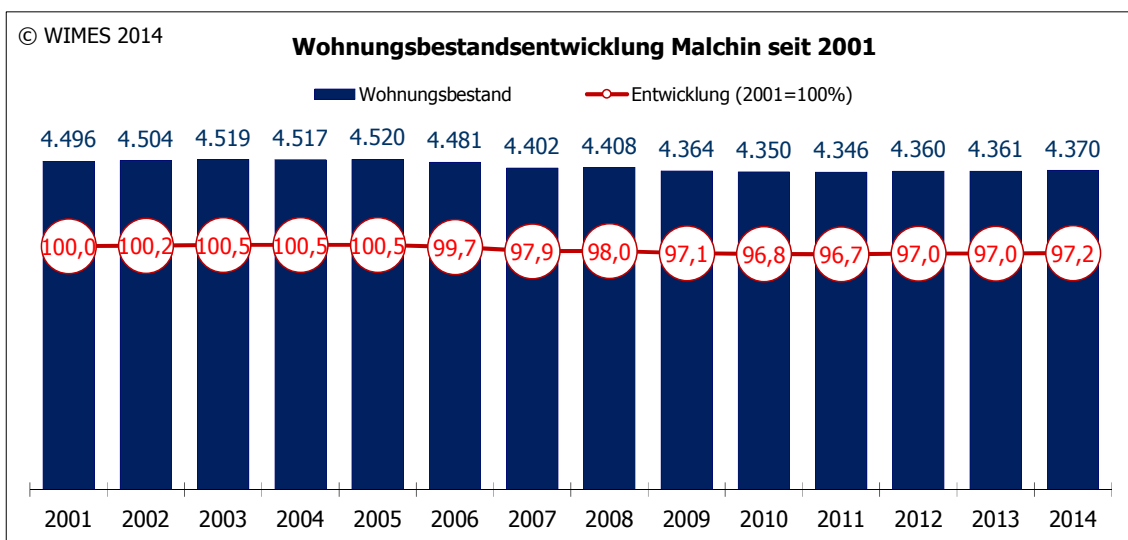


2.4 Wohnungswirtschaftliche Entwicklung und Prognose

Wohnungsbestandsentwicklung

Der Wohnungsbestand hat sich in Malchin im Zeitraum 2001 bis 2014 insgesamt um 126 WE reduziert. Am 31.12.2014 gab es in Malchin 4.370 WE.

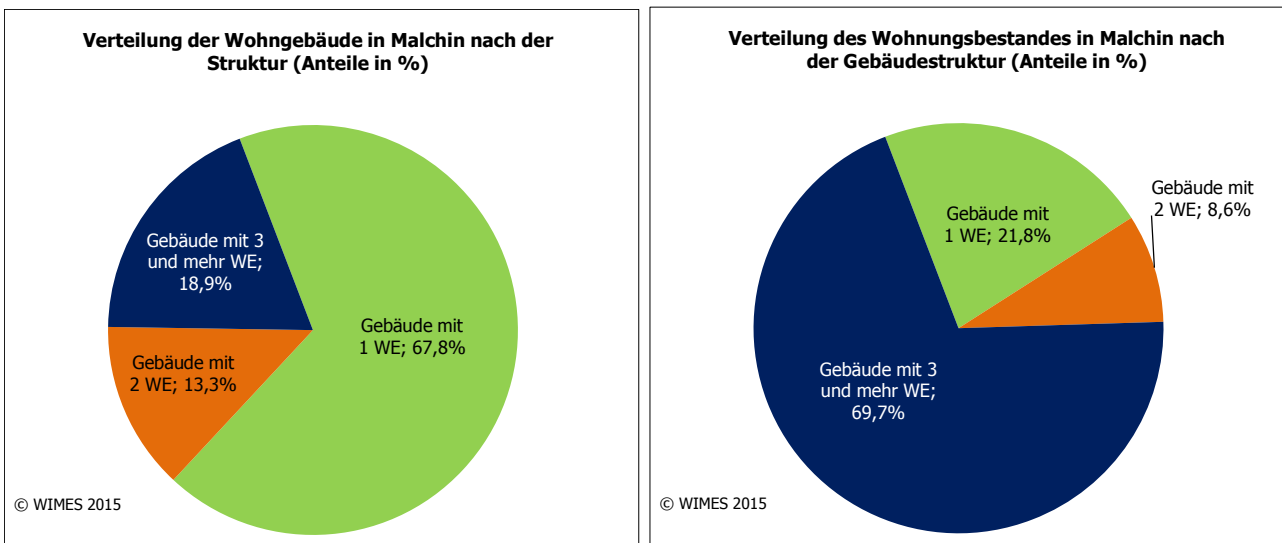
Abbildung 13: Entwicklung des Wohnungsbestandes seit 2001





Von den insgesamt 1.405 Gebäuden mit Wohnnutzung in Malchin waren Ende 2014 über zwei Drittel Einfamilienhäuser (Gebäude mit einer WE), ein Fünftel der Gebäude sind Mehrfamilienhäuser. Aber rund 70 % der insgesamt 4.370 Wohnungen in Malchin befinden sich in Mehrfamilienhäusern.

Abbildung 14: Verteilung des Gebäude- und Wohnungsbestandes nach der Gebäudestruktur



Die Entwicklung des Wohnungsbestandes ist dabei auf verschiedene Ursachen zurückzuführen:

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

Die Verringerung des Wohnungsbestandes in Malchin gegenüber 2001 ist vor allem auf Wohnungsrückbau zurückzuführen, so wurden im Betrachtungszeitraum 250 WE durch Rückbau vom Wohnungsmarkt genommen.

Um insgesamt 61 WE hat sich seit 2001 die Zahl der Wohnungen im vorhandenen Bestand durch Strukturveränderungen im Zuge von Sanierungs- bzw. Baumaßnahmen sowie durch sonstige Abgänge reduziert. Dem steht ein Wohnungsneubau im Betrachtungszeitraum 2001 bis 2014 von 124 WE gegenüber. Zudem sind 61 WE durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden dazugekommen (z.B. Teilen großer Wohnungen, um steigende Nachfrage nach kleineren WE zu bedienen).

Tabelle 5: Faktoren der Veränderungen im Wohnungsbestand

WE	Entwicklung des Wohnungsbestandes in WE													WE	Veränderung seit 2001	
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014		31.12.2014	absolut
31.12.2001	31	14	4	4	9	6	9	1	6	2	24	5	9	4.496		
	3	2	5	5	9	6	2	6	6	1	4	10	2			
	-25	0	-9	-1	-53	-88	-2	-48	-4	0	-6	-14	0			
	-1	-1	-2	-5	-4	-3	-3	-3	-22	-7	-8	0	-2			
	124															
	61															
	-250															
	-61															

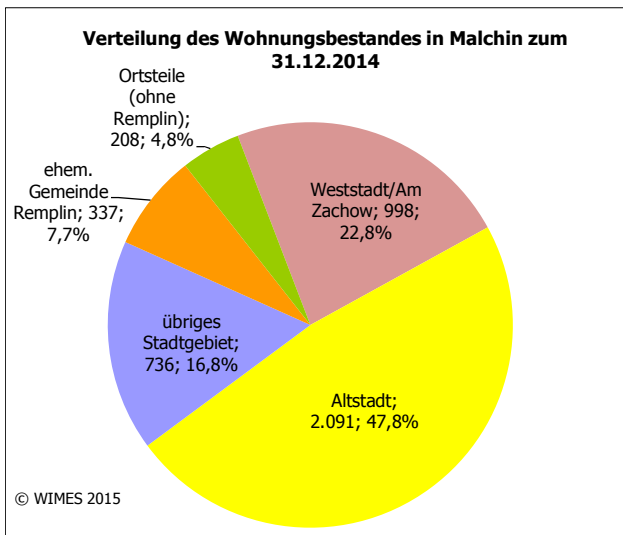


Folgende Tabelle zeigt den bisher erfolgten Wohnungsrückbau in Malchin nach Einzeljahren und Gebieten. Die Maßnahmen konzentrieren sich vor allem auf den Stadtteil Weststadt/Am Zachow. Seit 2001 wurden hier 189 WE durch Rückbau vom Markt genommen. Im Stadtteil Altstadt wurden insgesamt 49 WE abgerissen. In den Ortsteilen erfolgte nur in 2013 in Gorschendorf der Rückbau eines Blocks mit 12 WE.

Tabelle 6: bisher erfolgter Wohnungsrückbau

Jahr	Wohnungen	Gebiet
2002	25	Altstadt
2004	9	Altstadt
2005	1	Altstadt
2006	53	Weststadt/Am Zachow
2007	88	Weststadt/Am Zachow
2008	2	Altstadt
2009	48	Weststadt/Am Zachow
2010	4	Altstadt
2012	6	Altstadt
2013	2	Altstadt
2013	12	Ortsteil Gorschendorf
gesamt	250	

Abbildung 15: Verteilung des Wohnungsbestandes



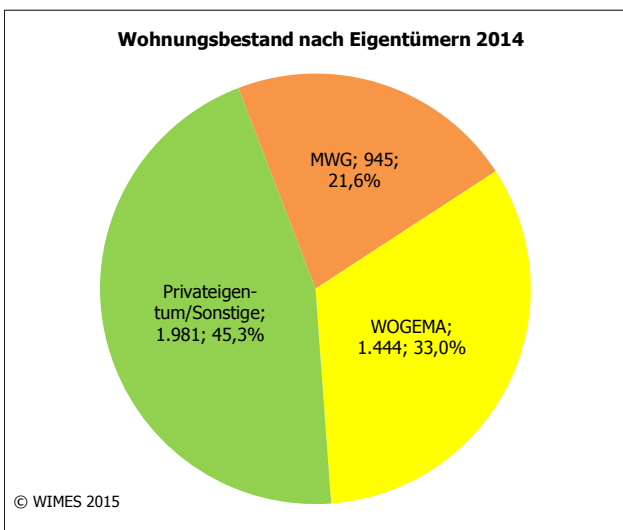
Fast die Hälfte der 4.370 Wohnungen Ende 2014 in Malchin entfiel auf die Altstadt (47,8 %).

Mit einem Anteil von 22,8 % befand sich fast jede vierte Wohnung im Stadtgebiet Weststadt/Am Zachow.

Die im Juli 2009 eingemeindete ehemals eigenständige Gemeinde Remplin mit ihren Ortsteilen erreichte mit insgesamt 337 Wohnungen einen Anteil am Wohnungsbestand in Malchin von 7,7 %.

Die Gesamtheit der übrigen Ortsteile verzeichnete einen Anteil von 4,8 %, das sind 208 WE.

Abbildung 16: Wohnungen in Malchin nach Eigentümern



Rund ein Drittel der Wohnungen in Malchin gehört zur WOGEMA (Wohnungsgesellschaft Malchin mbH), das sind 1.444 WE.

Etwa 22 % gehört zum Bestand der Malchiner Wohnungsgenossenschaft e. G. (MWG).

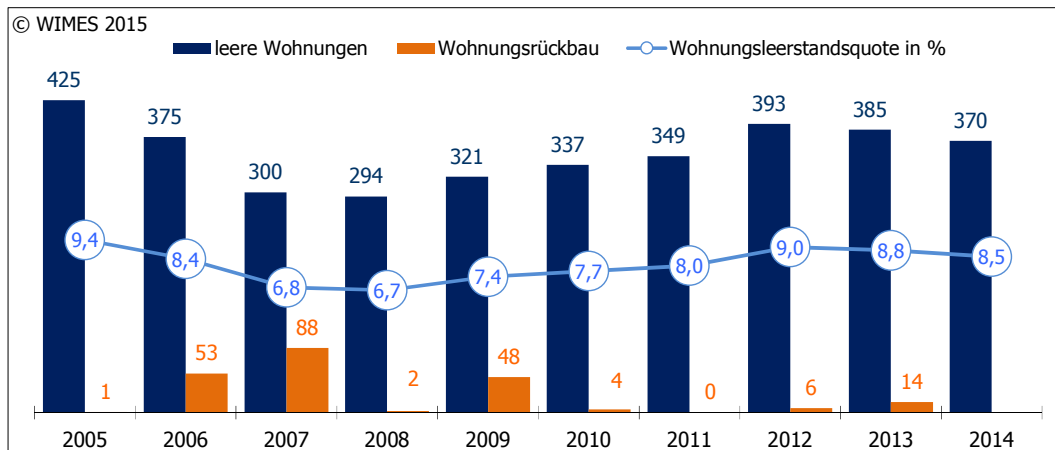
Der überwiegende Teil des Bestandes ist Privateigentum (selbst genutzt oder vermietet) bzw. sonstige Eigentümer.



Entwicklung des Wohnungsleerstandes

Angaben zum Wohnungsleerstand in Malchin liegen seit dem Jahr 2005 vor. Ende 2005 lag die Leerstandsquote in Malchin mit 425 unbewohnten WE noch bei 9,4 %. Bis 2008 verringerte sich der Wert mit 294 leeren WE auf 6,7 % (Tiefpunkt im Betrachtungszeitraum 2005-2014). Diese Entwicklung war, wie auch die obige Abbildung verdeutlicht, auf die Umsetzung von Wohnungsrückbau zurückzuführen. In den Folgejahren bis 2012 stieg der Wohnungsleerstand wieder an, was trotz zwischenzeitlicher Realisierung von Rückbaumaßnahmen auf anhaltende Einwohnerverluste zurückzuführen ist. Ende 2014 standen in Malchin 370 WE leer, das entspricht einer Leerstandsquote von 8,5 %.

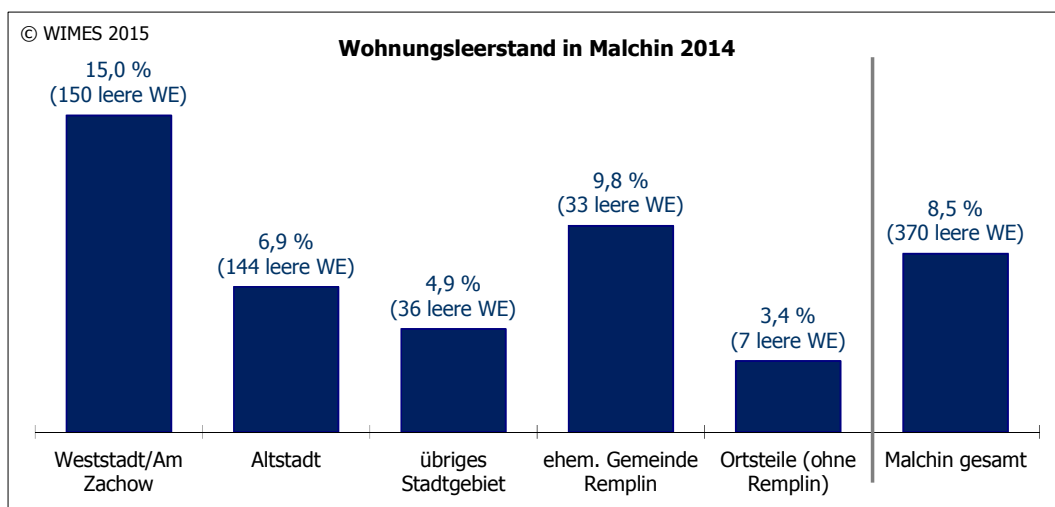
Abbildung 17: Wohnungsleerstand in Malchin seit 2005



Wie in den Vorjahren war der höchste Wohnungsleerstand Ende 2014 im Stadtgebiet Weststadt/Am Zachow zu verzeichnen mit 15,0 %. Damit standen hier 150 WE leer, diese Leerstände sind ausschließlich im industriellen Bestand. Zu beachten ist, dass von den 150 leeren WE in Weststadt /Am Zachow 101 WE auf Gebäude entfallen, für die in den kommenden Jahren Rückbaumaßnahmen vorgesehen sind und die daher zum Teil bewusst leer gezogen werden.

Die zweithöchste Quote hatte 2014 die ehemalige Gemeinde Remplin mit 9,8 % (33 leere WE). Die Leerstände in der ehemaligen Gemeinde Remplin konzentrieren sich zum überwiegenden Teil auf den industriellen Bestand.

Abbildung 18: Wohnungsleerstand in Malchin im Jahr 2014

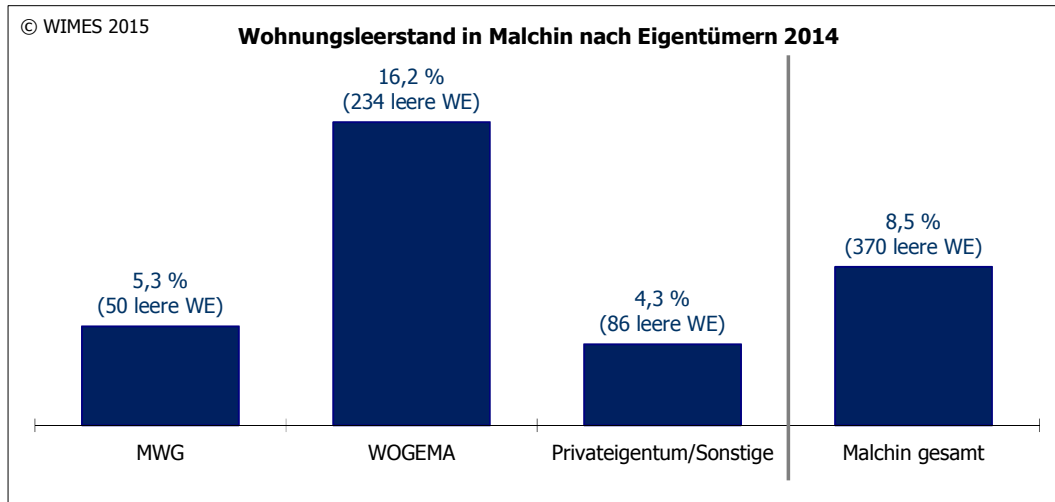




Nach Eigentümern betrachtet, hatte im Jahr 2014 die WOGEMA mit 16,2 % die höchste Wohnungsleerstandsquote im Vergleich. Dies waren 234 unbewohnte WE, davon allerdings 106 WE in Gebäuden, für die Rückbau vorgesehen ist.

Die Leerstandsquote der MWG lag mit 50 leeren WE bei 5,3 %.

Abbildung 19: Wohnungsleerstand nach der Eigentümerstruktur



Entwicklung wohnungsnachfragender Haushalte

Der Wohnungsbestand lag Ende 2014 bei 4.370 WE, davon standen insgesamt 370 WE leer (8,5 %). Damit lag in der Gesamtstadt die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte (Wohnungsbestand gesamt abzüglich leer stehender Wohnungen) bei 4.000 Haushalten.

Zu beachten ist: Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte ist nicht identisch mit den statistisch geführten Haushalten. So gilt laut Definition als statistisch geführter Haushalt (Privathaushalt) jede zusammen wohnende und eine wirtschaftliche Einheit bildende Personengemeinschaft sowie Personen, die allein wohnen und wirtschaften. Demgegenüber resultiert die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte aus dem Wohnungsbestand minus der Zahl leer stehender Wohnungen.

Am 31.12.2014 waren in der Stadt Malchin 7.655 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet, davon lebten 92 Einwohner in Heimen und es gab 410 Einwohner mit Nebenwohnsitz (Zweitwohnsitz). Das bedeutet, dass insgesamt unter Vernachlässigung der Einwohner in Heimen 7.973 Einwohner Wohnraum nachfragten.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße (mit Haupt- und Nebenwohnsitz unter Vernachlässigung der Einwohner in Heimen und Einrichtungen) lag bei 1,99 Personen je Haushalt.

Wie die folgende Abbildung verdeutlicht, verweist die Zahl der Einwohner im Zeitraum von 2005 bis 2014 auf eine stete Abnahme. Insgesamt liegt der Verlust im Betrachtungszeitraum bei 13,1 % (rund -1.200 Personen). Dagegen zeigt sich für die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte eine schwankende Entwicklung. Insgesamt ist von 2005 zu 2014 nur ein leichter Verlust um 2,3 % festzustellen (-95 Haushalte).

Zurückzuführen ist dies auf die Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Lag diese in 2005 bei 2,24 Personen je Haushalt, so ergab sich Ende 2014 ein Wert von 1,99 Personen.

Der Hauptgrund dafür liegt in der Zunahme von Single-Haushalten, welche ein Sinken der durchschnittlichen Haushaltsgröße bewirkt. Dadurch wird die Einwohnerabnahme kompensiert, die Bevölkerungsentwicklung schlägt sich nicht direkt in der Entwicklung der Haushaltszahl nieder.

Ein Grund für die relativ hohe Zunahme der Single-Haushalte seit 2005 ist die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum durch Hartz IV-Empfänger (eigentlich zusammenlebende Paare sind finanziell besser gestellt, wenn sie getrennten Wohnraum haben). Zu berücksichtigen ist auch die fortschreitende Alterung der Gesellschaft.



Prognose der Wohnungsnachfrage und der Leerstände

Auf Grundlage des „regional-realistischen“ Szenarios der Bevölkerungsprognose wurde eine Prognose wohnungsnachfragender Haushalte erstellt. Nach dem Szenario „regional-realistisch“ der Bevölkerungsprognose sinkt die Zahl der Haushalte bis zum Ende des Prognosezeitraumes ab.

Für die Prognose der Wohnungsnachfrage und Wohnungsleerstände wurde ein geplanter Rückbau der Wohnungsunternehmen von derzeit 56 WE berücksichtigt. Es wurde ein weiteres mögliches Rückbaupotenzial von 196 WE unterstellt, welches noch nicht konkret objektbezogen festgelegt ist. In Anbetracht der aktuellen Nachfrage nach Unterkünften für Asylbewerber muss regelmäßig überprüft werden, wann der Rückbau realisiert werden kann.

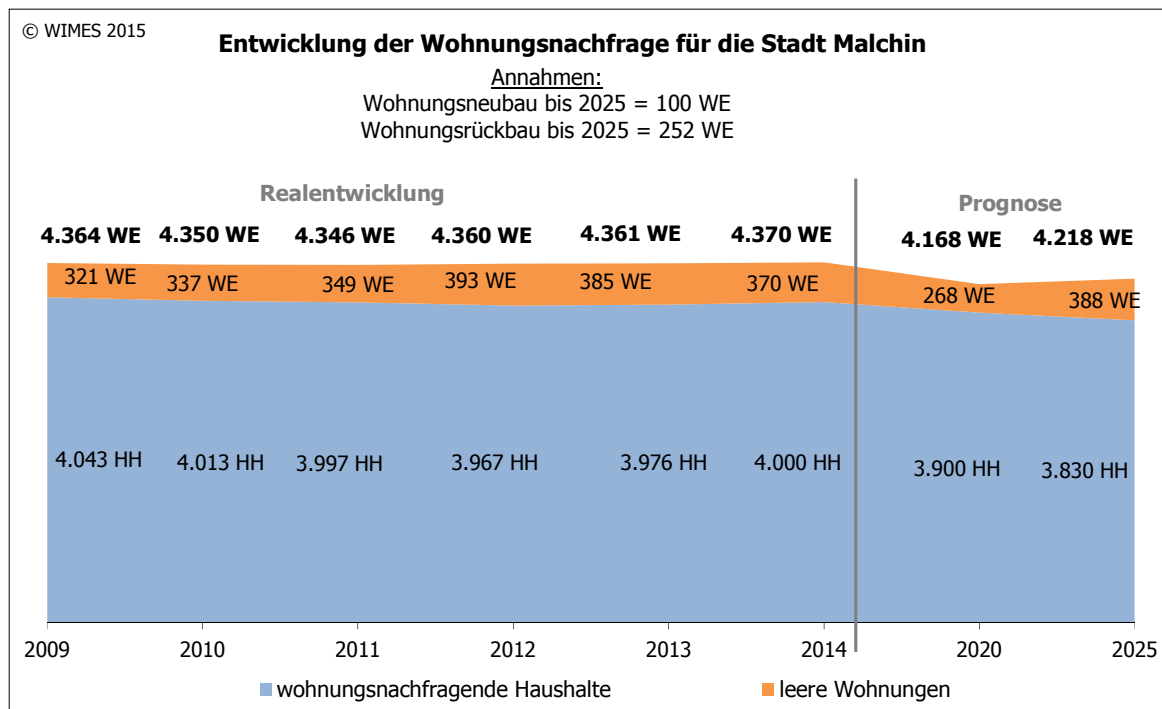
Tabelle 7: geplanter Wohnungsrückbau

Objekt	Wohnungen	Maßnahme	Gebiet
Am Zachow 23-26	27	etagenweiser Rückbau	Weststadt/Am Zachow
Schloßstraße 2/3	15	Totalrückbau	Ortsteil Remplin
Schloßstraße 4/5	14	Totalrückbau	Ortsteil Remplin
Gesamt	56		

Wohnungsneubau und ausgewiesene Wohnflächen sind trotz sinkender Haushalte weiterhin erforderlich. Die Wohnbautätigkeit ist ein Maß für die Attraktivität einer Stadt und zeigt, dass Neubauten u. a. für junge Familien bezahlbar sind. Im Rahmen der Prognose wurde bis 2025 insgesamt ein Neubau von 100 WE unterstellt.

Sollten die Rückbau- und Neubaumaßnahmen in dem Maße umgesetzt werden, wie für die Prognose angenommen, und die Haushaltsentwicklung entsprechend der Prognose verlaufen, wird die Wohnungsleerstandsquote im Jahr 2025 immer noch in etwa dem heutigen Niveau entsprechen (rund 9 %).

Abbildung 20: Wohnungsnachfrage und Wohnungsleerstände





2.5 Soziale Infrastruktur und Prognose

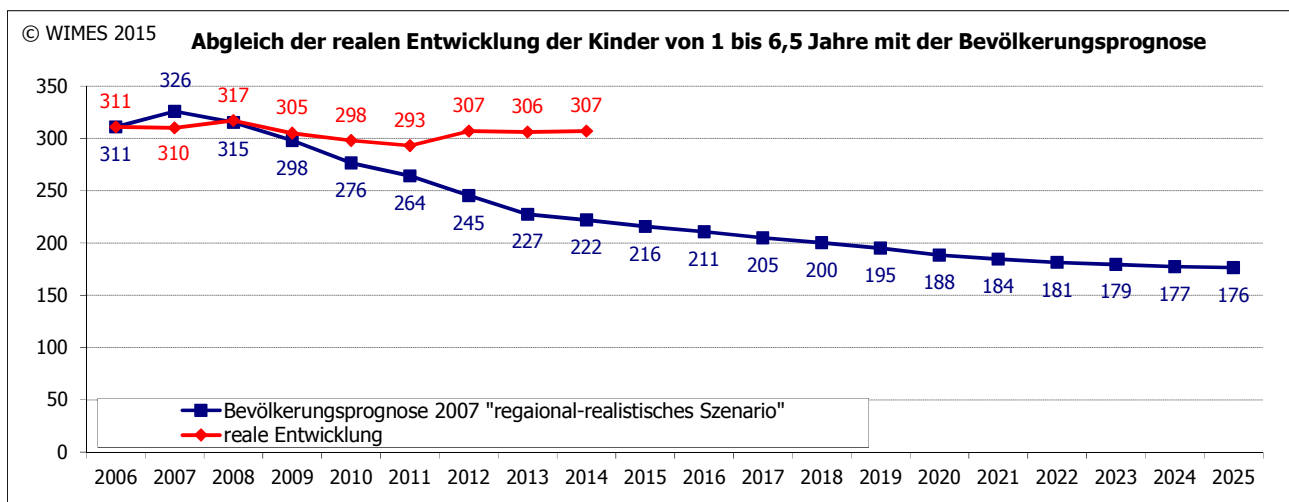
Versorgung mit Kindertagesstätten

Für die Versorgung der 307 Kinder im Alter von 1 bis 6,5 Jahre⁴ mit Krippen- und Kindergartenplätzen stehen in der Stadt Malchin in drei Kindertagesstätten 78 Krippen- und 195 Kindergartenplätze zur Verfügung, somit lag die Betreuungskapazität bei 273 Plätzen. Daraus resultiert insgesamt ein Versorgungsgrad von 89 Plätzen je 100 Kinder von 1 bis 6,5 Jahre.

Da die umliegenden Nachbargemeinden i.d.R. über Einrichtungen der Kinderbetreuung verfügen, kann nicht von einer Versorgungsfunktion der Stadt Malchin für die Umlandgemeinden ausgegangen werden, sondern dass die verfügbaren Kita-Plätze zumeist den Eigenbedarf der Stadt decken.

Im Jahr 2014 wich die Realentwicklung abermals deutlich positiv vom Prognosewert ab (+85 Kinder). Dies ist darauf zurückzuführen, dass im Rahmen der Prognoserechnung von einer geringeren Geburtenrate ausgegangen wurde. Zu berücksichtigen ist zudem die Zuwanderung von Asylbewerbern. Demzufolge muss die Prognose der Entwicklung der Kinder im Kita-Alter dringend aktualisiert werden, da dies Auswirkungen auf die Versorgungskapazitäten für Kindertagesstätten hat.

Abbildung 21: Entwicklung Kinder bis 6 Jahre 2006-2025



Schulversorgung

Als Schulstandort übernimmt die Stadt Malchin die Versorgungsfunktion für die umliegenden Nachbargemeinden, da in den vergangenen Jahren in diesen teilweise Schulen geschlossen wurden. Somit geht das Einzugsgebiet der vorhandenen Schulen über Malchin hinaus.

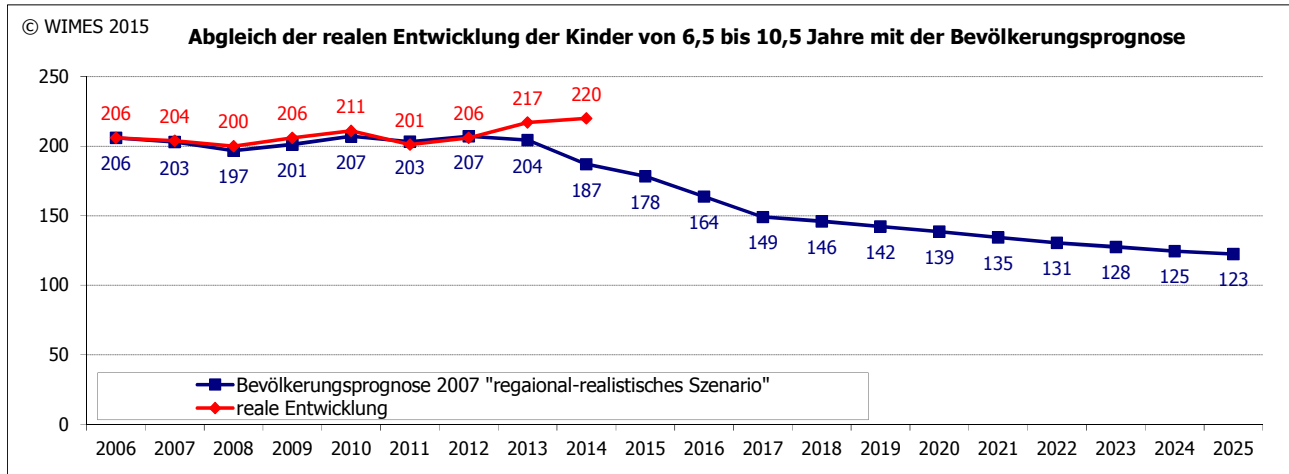
Es gibt im Bereich öffentlicher allgemein bildender Schulen eine Grundschule, eine Regionale Schule, ein Gymnasium und zwei Förderschulen. In freier Trägerschaft befindet sich im Ortsteil Remplin zudem die evangelische Grundschule „Benjamin-Schule“. Ferner ist die Stadt Malchin Standort der Beruflichen Schule des Landkreises Mecklenburgische-Seenplatte.

Für das Jahr 2014 zeigt sich, dass die reale Entwicklung der Zahl der Schüler im Grundschulalter positiv vom Prognosewert abwich. Die Differenz betrug 33 Personen. Wurde laut Prognose von einem recht stabilen Niveau bis 2014 ausgegangen, war real ein Einwohnerzugewinn in dieser Altersgruppe eingetreten. Dies gilt es in den kommenden Jahren weiter zu beobachten, zumal im Rahmen der Prognose für die künftige Entwicklung eine rückläufige Tendenz aufgezeigt wird. Diese Prognose muss aktualisiert werden, weil sie nicht nur die Bereitstellung von Schulkapazitäten davon betroffen ist, sondern auch die Hortkapazitäten (siehe folgende Abbildung).

⁴ 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 keine Beachtung.

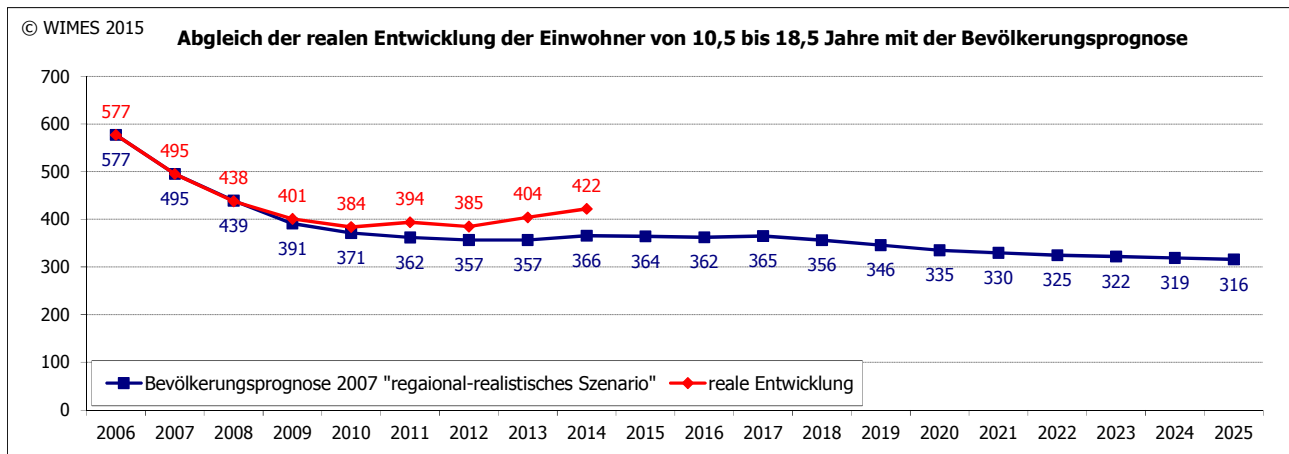


Abbildung 22: Entwicklung der >6-15jährigen 2006 bis 2020



Auch in der Altersgruppe der Schüler im Alter weiterführender Schulen verläuft die Realentwicklung das zweite Jahr infolge positiver als prognostiziert, demzufolge muss auch hier die Prognose der Entwicklung der Schüler im Alter weiterführender Schulen aktualisiert werden, weil sie künftig nicht mehr als Planungsgrundlage für die Schulentwicklungsplanung geeignet ist.

Abbildung 23: Entwicklung der >10,5-18,5jährigen 2006 bis 2025



Wohnformen für die ältere Bevölkerung

Für die ältere Bevölkerung stehen in der Stadt Malchin im Bereich von Altenpflegeheimen und Einrichtungen des altersgerechten und betreuten Wohnens diverse Angebote zur Verfügung.

Tabelle 8: Versorgung mit Wohnformen für Ältere in Malchin

Versorgung mit Wohnformen für die ältere Bevölkerung		
Senioren ab 75 Jahre		1.198
vorhandene Kapazitäten	vollstationäre Plätze	74
	WE betreutes und altersgerechtes Wohnen	139
Plätze gesamt*		283
rechnerischer Bedarf (20 % an EW ab 75 Jahre)		240
*durchschnittliche Belegung altersgerechtes/betreutes Wohnen mit 1,5 Personen		

Die Diakonie bietet im Gebäudekomplex An der Bleiche 1 in der Altstadt (Pflegeheim und betreutes Wohnen) 74 voll stationäre Plätze und 12 WE des betreuten Wohnens. Die hier vorhandenen Kapazitäten sind komplett ausgelastet.



Durch die Malchiner Wohnungsgenossenschaft werden in der Altstadt insgesamt 56 WE des altersgerechten Wohnens mit und ohne Betreuung angeboten, davon wurden 18 WE in 2012 im Gebäudekomplex Schultetusstraße 1 fertig gestellt.

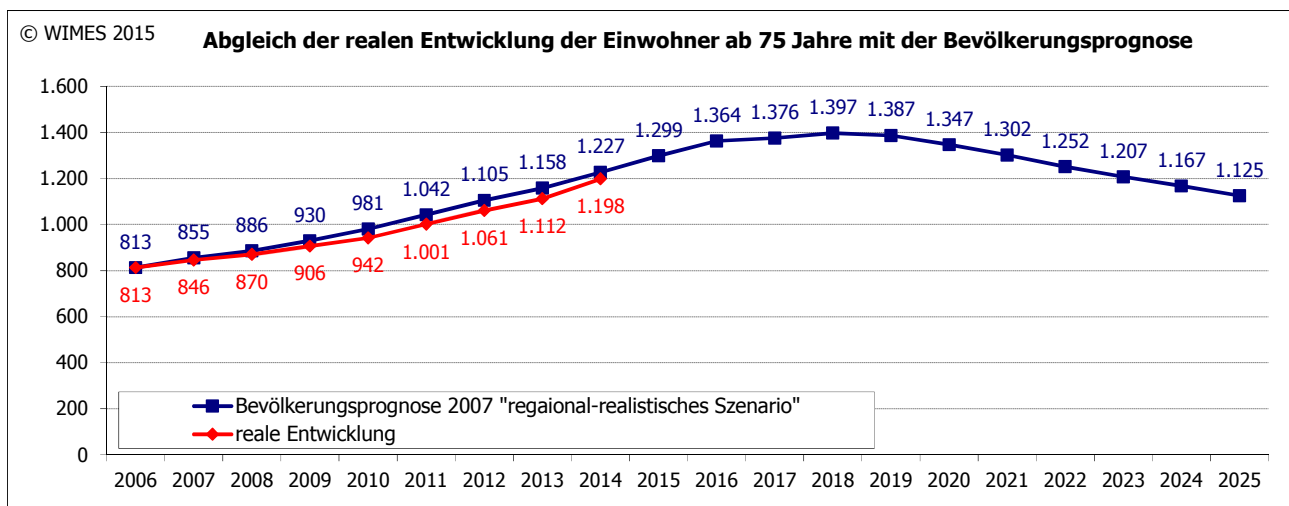
Im Fördergebiet Weststadt/Am Zachow hat die WOGEMA 71 WE zum altersgerechten Wohnen umgebaut.

Erfahrungsgemäß wird für die Altersgruppe der Einwohner ab 75 Jahre rund 20 % altersgerechter Wohnraum (mit und ohne Betreuung) benötigt. Somit läge der Bedarf rein rechnerisch zum jetzigen Zeitpunkt, gemessen an der Zahl der Einwohner 75 ab Jahre von 1.198 Personen in Malchin im Jahr 2014, bei 240 Plätzen. Das vorhandene Angebot lag insgesamt bei rund 280 Plätzen (für die Wohnungen des altersgerechten/betreuten Wohnens wird eine durchschnittliche Belegung von 1,5 Personen unterstellt). Damit wäre der Bedarf nur bezogen auf die in Malchin wohnhafte Bevölkerung ab 75 Jahre abgedeckt.

Wie die Bevölkerungsprognose zeigt, wird sich die Zahl der Einwohner ab 75 Jahre in Zukunft, noch weiter erhöhen. Zudem erfüllt die Stadt Malchin auch eine Versorgungsfunktion für Umlandgemeinden. Auch deren Einwohner ab 75 Jahre werden aufgrund der fortschreitenden Alterung künftig verstärkt die Einrichtungen in Malchin nutzen.

Der Vergleich von Realentwicklung und Prognosewert für 2014 zeigt, dass die reale Entwicklung um 29 Einwohner ab 75 Jahre unter dem Wert der Prognose lag.

Abbildung 24: Entwicklung der Senioren ab 75 Jahre 2006 bis 2025



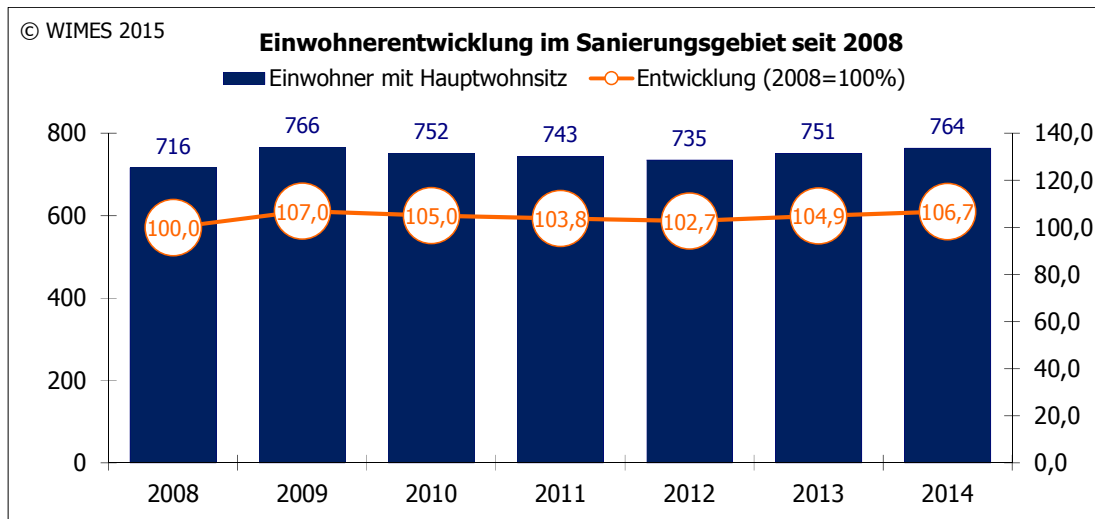


3 Monitoring für das Sanierungsgebiet

3.1 Einwohnerentwicklung

Insgesamt lebten zum 31.12.2014 im Sanierungsgebiet 764 Personen, dies waren 10,0 % der Bevölkerung Malchins. Gegenüber dem Jahr 2008⁵ ergibt sich ein Bevölkerungsgewinn um 48 Personen (+6,7 %), wobei dies bedingt ist durch die Entwicklung von 2008 zu 2009 (Fertigstellung und Bezug von Lückenbebauungen in der Steinstraße). In den vergangenen Jahren 2010 bis 2012 zeigten sich leichte Einwohnerverluste. In 2013 erhöhte sich die Bevölkerungszahl um 16 Personen. Im Jahr 2014 stieg die Zahl der Einwohner im Sanierungsgebiet um 13 Personen an.

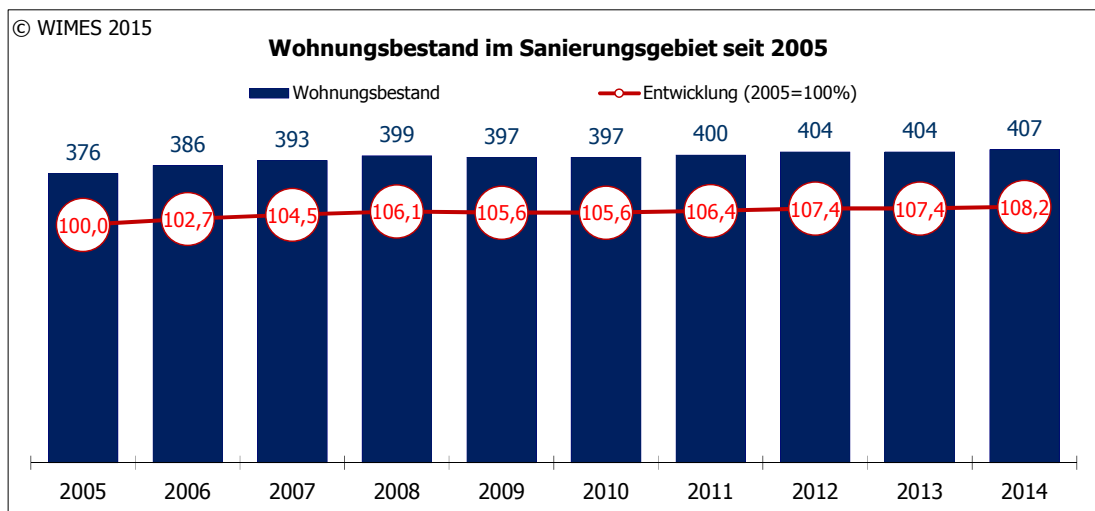
Abbildung 25: Bevölkerungsentwicklung im Sanierungsgebiet



3.2 Gebäude und Wohnungswirtschaft

Ende 2014 gab es im Sanierungsgebiet Altstadt insgesamt 141 Gebäude und 407 WE.

Abbildung 26: Wohnungsbestandsentwicklung im Sanierungsgebiet seit 2005



Gegenüber dem Jahr 2005 zeigt sich im Sanierungsgebiet eine Zunahme der Zahl der Wohnungen um 31 WE. Dieser Zuwachs ist vor allem zurückzuführen auf Neubau auf Rückbauflächen sowie in Baulücken (insgesamt 29 WE). Im Sanierungsgebiet gibt es derzeit noch 11 Baulücken. Im Zeitraum 2013/2014 erfolgt die Neubebauung der Baulücke Petersilienstraße 14 (Fertigstellung Sommer 2014). Im Rahmen dessen wurden auch die gegenüberliegenden Garagen Ecke Steintor-Mauerstraße saniert.

⁵ Einwohnerdaten für das Sanierungsgebiet wurden erstmalig 2008 erhoben.



Tabelle 9: Faktoren der Veränderungen im Wohnungsbestand im Sanierungsgebiet seit 2005

	Neubau		
WE-Bestand	Veränderungen im Bestand	WE-Bestand	Entwicklung
31.12.2005	Rückbau	31.12.2014	absolut
376	29	407	31
	6		
	-4		



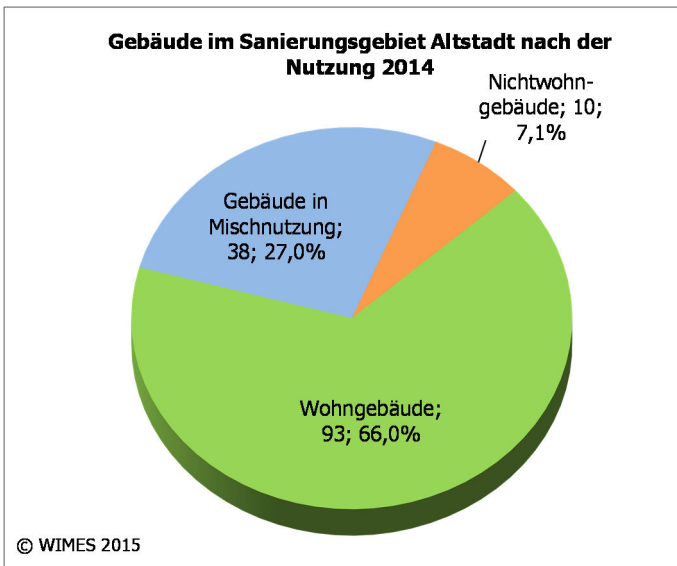
Petersilienstraße 14



Garagen Petersilien-/Steintor-Mauer-Straße

Gebäudenutzung

Abbildung 27: Gebäude nach der Nutzung 2014



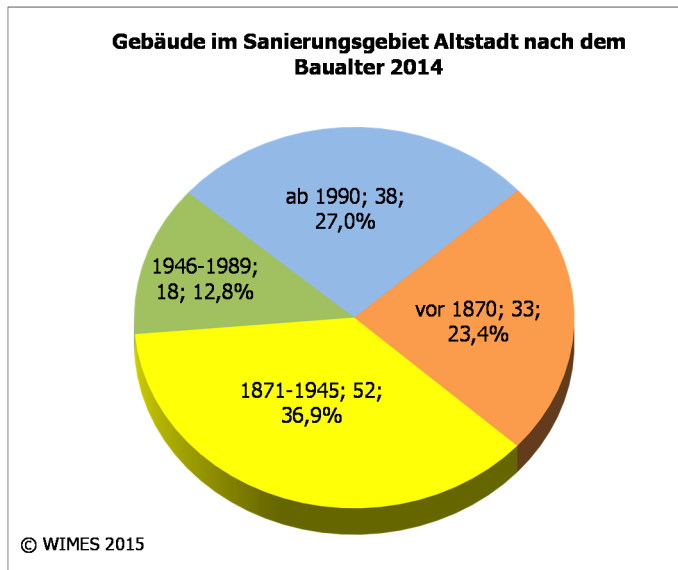
Am 31.12.2014 gab es 141 Hauptgebäude im Sanierungsgebiet. Davon waren 93 Gebäude reine Wohngebäude, darin befanden sich 323 WE (das sind 80,0 % des gesamten Wohnungsbestandes im Sanierungsgebiet). In 38 Gebäuden befanden sich Mischnutzungen und es gab 10 Nichtwohngebäude.

Zu den Nichtwohngebäuden zählen reine Geschäftshäuser und Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, wie die Kita und die Kirche.



Baualter der Gebäude

Abbildung 28: Gebäude nach dem Baualter



Mit einem Anteil von 23,4 % wurde etwa ein Viertel der Gebäude im Sanierungsgebiet vor 1870 errichtet. Weitere 36,9 % sind bis 1945 gebaut worden. 18 Gebäude, 12,8 % des heutigen Gebäudebestandes, wurden nach 1945 bis 1989 gebaut und 38 Gebäude (27 %) wurden seit 1990 neu gebaut.

Eigentümerstruktur

Der überwiegende Teil der Gebäude im Sanierungsgebiet zählte Ende 2014 mit einem Anteil von 87,2 % zum Privateigentum (selbst genutzt bzw. vermietet). Sieben Gebäude (5,0 %) gehörten zum Bestand der MWG (Malchiner-Wohnungsgenossenschaft e. G.), in diesen befinden sich 127 der insgesamt 407 WE im Sanierungsgebiet (31,2 %). Sechs Gebäude sind Eigentum der WOGEMA (Wohnungsgesellschaft Malchin mbH) und damit 72 WE (17,7 %).

Tabelle 10: Gebäude und WE im Sanierungsgebiet nach Eigentümern

Eigentümerstruktur Sanierungsgebiet Altstadt	Gebäude		Wohnungen	
	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %
MWG	7	5,0	127	31,2
WOGEMA	6	4,3	72	17,7
Stadt	2	1,4	2	0,5
Kirche	3	2,1	1	0,2
Privateigentum (selbst genutzt bzw. vermietet)	123	87,2	205	50,4
gesamt	141		407	

Sanierungsstand der Gebäude

Eine erstmalige Aufnahme des gesamten Gebäudebestandes in den Fördergebieten nach verschiedenen Kriterien, wie Nutzung, Sanierungsstand etc. durch das Büro Wimes erfolgte 2008.

Im Zeitraum 2008 bis 2014 wurden vier Gebäude abgebrochen und fünf Gebäude neu gebaut.

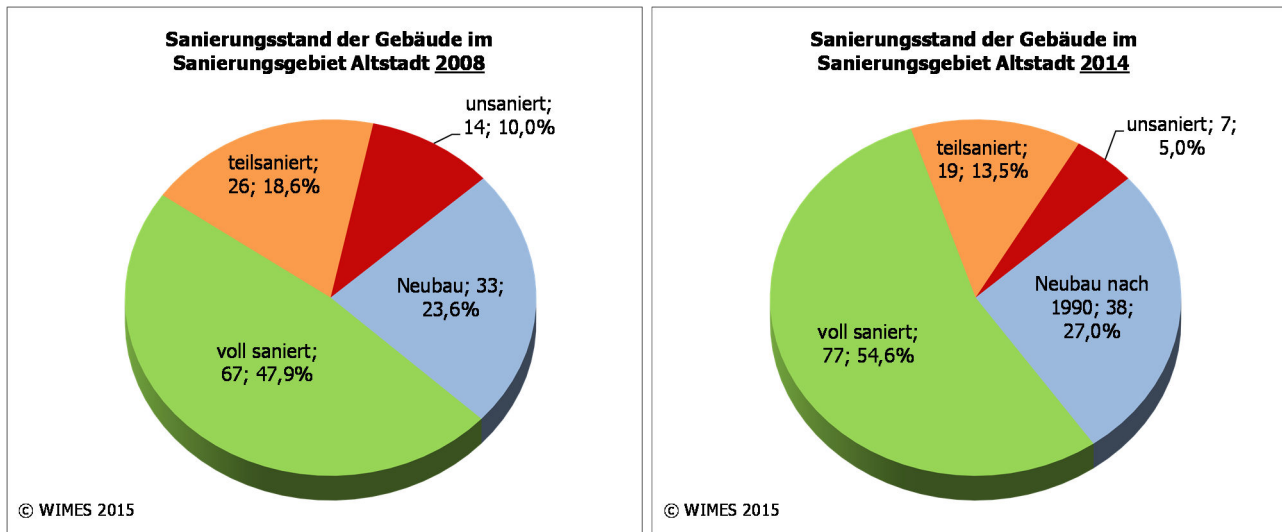
Im Jahr 2008 waren 47,9 % der Gebäude im Sanierungsgebiet voll saniert (67 Gebäude). Mit einem Anteil von 10,0 % waren noch 14 Gebäude unsaniert.

Bis zum Jahr 2014 erhöhte sich der Anteil voll sanierter Gebäude auf 54,6 % (77 Gebäude). Dies dokumentiert den Sanierungsfortschritt im Zeitraum 2008 bis 2014. Ende 2014 waren im Sanierungsgebiet noch sieben Gebäude in unsaniertem Zustand (5,0 %), die überwiegend einen hohen Sanierungsaufwand erfordern. Die Abnahme im unsanierten Bestand um sieben Gebäude von 2008 zu 2014 ist auf den Rückbau von vier Gebäuden und die Sanierung von drei Gebäuden zurückzuführen.

An 19 Gebäuden fanden bisher Teilsanierungen statt, die noch weitere Sanierungsmaßnahmen erfordern (siehe folgende Abbildungen).



Abbildung 29: Gebäude nach Sanierungsstand 2008 und 2014



Siehe auch Karte zum Sanierungsstand auf Gebäudeebene im Anhang.



Schweriner Str. 11
(Sanierung 2011)



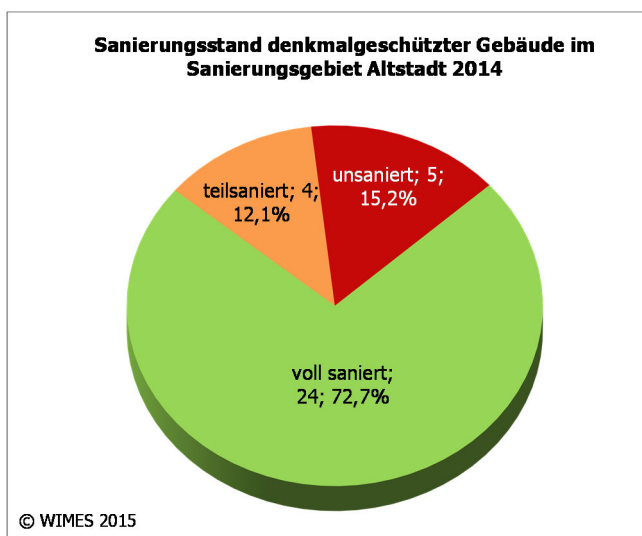
Schweriner Str. 17
(Sanierung 2012/13)



Wolfssteig 34/36
(Abriss 2013)

Denkmalgeschützte Gebäude

Abbildung 30: denkmalgeschützte Gebäude nach Sanierungsstand



Im Sanierungsgebiet gibt es 33 denkmalgeschützte Gebäude, damit sind rund ein Viertel aller Gebäude im Sanierungsgebiet Baudenkmale (23,4 %). In diesen Gebäuden sind insgesamt 47 Wohnungen.

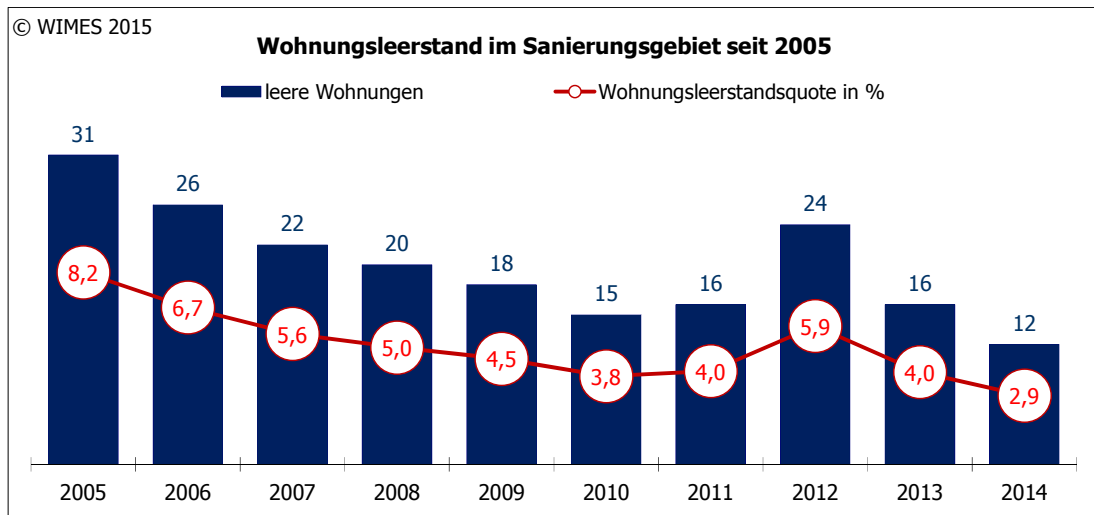
Von den 33 denkmalgeschützten Gebäuden waren Ende 2014 bereits 24 Gebäude in einem voll sanierten Zustand. Fünf denkmalgeschützte Gebäude waren noch unsaniert.



Gebäude- und Wohnungsleerstand

Im Jahr 2005 lag die Wohnungsleerstandsquote im Sanierungsgebiet mit 31 unbewohnten WE bei 8,2 %. Ende 2014 standen nur noch 12 der insgesamt 407 WE leer und somit 2,9 % des Wohnungsbestandes. Dies ist der niedrigste Wert im Betrachtungszeitraum. Der Rückgang der Leerstände hängt vor allem mit der fortschreitenden Sanierung und dem Rückbau ruinöser, leer stehender Gebäude zusammen. (Siehe Karte zum Wohnungsleerstand auf Gebäudeebene im Anhang.)

Abbildung 31: Wohnungsleerstand im Sanierungsgebiet seit 2005



Von den insgesamt 12 leeren WE im Sanierungsgebiet Ende 2014 waren sechs WE in unsanierten Gebäuden. Gemessen an allen WE in diesem Bestand lag die Leerstandsquote bei 66,7 %.

Tabelle 11: Wohnungsleerstand nach Sanierungsstand der Gebäude

Sanierungsgebiet	Wohnungen gesamt	leere Wohnungen	Leerstandsquote in %
Altstadt			
Neubau nach 1990	88	0	0,0
voll saniert	285	1	0,4
teilsaniert	25	5	20,0
unsaniert	9	6	66,7
gesamt	407	12	2,9

In denkmalgeschützten Gebäude standen im Sanierungsgebiet fünf WE leer, d. h. 10,6 % aller Wohnungen in denkmalgeschützten Gebäuden. Diese fünf WE waren in unsanierten Gebäuden.

Auf Gebäudeebene betrachtet, standen Ende 2014 insgesamt sechs Gebäude komplett leer. Das sind 4,3 % aller Gebäude im Sanierungsgebiet. Davon waren vier Gebäude unsaniert/ruinös (von insgesamt sieben unsanierten Gebäuden). Von den sechs komplett leeren Gebäuden sind drei Gebäude denkmalgeschützt.

Eine tiefer gehende Betrachtung zeigt, dass 10 WE der insgesamt 12 leeren WE auf komplett leer stehende Gebäude entfallen. Davon waren fünf WE in unsanierten/ruinösen Gebäuden. Die Wohnungen in diesen Gebäuden sind aufgrund ihres Zustandes nur schwer/nicht vermietbar und stehen dem Wohnungsmarkt (Mietermarkt) nicht zur Verfügung. Zum Teil erfordern diese Gebäude einen erheblichen Sanierungsaufwand.



Wohnungsnachfragende Haushalte

Im Sanierungsgebiet fragten 2014 insgesamt 794 Personen Wohnraum nach. Diese Zahl setzt sich zusammen aus den Einwohnern mit Haupt- und Nebenwohnsitz abzüglich der Einwohner in Heimen.

Der Wohnungsbestand im Sanierungsgebiet lag Ende 2014 bei 407 WE, davon standen 12 WE leer. Wohnungsbestand abzüglich leer stehender Wohnungen ergibt die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte, welche damit bei 395 Haushalten lag.

Wird die Einwohnerzahl gesamt (ohne Heime) zu den wohnungsnachfragenden Haushalten ins Verhältnis gesetzt, ergibt sich eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,01 Personen je Haushalt in 2014. Diese liegt leicht über dem Wert der Gesamtstadt von 1,99 Personen je Haushalt.

3.3 Handlungsbedarf

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

Zum einen ergibt sich prioritärer Handlungsbedarf aus dem noch vorhandenen Bestand an Gebäuden, die vom Verfall bedroht sind und die deutliche Schäden aufweisen. Insgesamt besteht noch für 26 Gebäude im Sanierungsgebiet Sanierungsbedarf, dabei verweisen sieben Gebäude auf hohen Handlungsbedarf.

Dringender Bedarf einer denkmalgerechten Sanierung besteht für die Objekte Lindenstraße 5 und Steinstraße 20. Geplant ist zudem die Fortsetzung der Sanierung des Rathauses (2. BA) sowie der denkmalgerechten Sanierung von Dach/Teilfassade der Marienkapelle und des Nord- und Hauptschiffes der St.-Johannis-Kirche. Der 1. BA der Dachsanierung der St.-Johannis-Kirche erfolgte 2014. Kleinteilige Maßnahmen erfolgten im Jahr 2014 in der Steinstraße 23 (5. und 6. BA), Strietfeld 7, Lange Straße 45, Achterstraße 9a und Schweriner Straße 1a.

Um die angestrebte stabile Entwicklung im Sanierungsgebiet zu erreichen sind vor allem auch die vorhandenen Potenziale zur Stärkung der Stadtmitte als Wohnstandort zu nutzen. Zum einen bieten diesbezüglich die vorhandenen Baulücken/Brachflächen die Möglichkeit für Neubau, derzeit gibt es im Sanierungsgebiet noch elf Baulücken mit einer Fläche von rund 2.700 m². So erfolgte 2013/2014 die Neubebauung der Baulücke Petersilienstraße 14. Geplant ist zudem für die kommenden Jahre der Neubau Am Wall 2b und Steinstraße 22.

Zum anderen könnten durch bedarfsgerechte Sanierungen derzeit unbewohnbarer leer stehender Gebäude Wohnungen wieder dem Markt zugeführt werden. So gab es Ende 2014 im Sanierungsgebiet insgesamt sechs komplett leere Gebäude (auf diese entfielen 10 der insgesamt 12 leeren WE).

Davon waren vier komplett leer stehende unsanierte/ruinöse Gebäuden mit fünf WE. Diese Gebäude/Wohnungen sind zum Großteil aufgrund ihres Zustandes nicht vermietbar und stehen somit dem Wohnungsmarkt (Mietermarkt) nicht zur Verfügung. Gerade die unsanierten/ruinösen Gebäude stehen schon über Jahre leer und erfordern einen erheblichen Sanierungsaufwand.

Tabelle 12: Liste komplett leerer Gebäude im Sanierungsgebiet Ende 2014

Komplett leer stehende Gebäude				
Adresse	Objekt	Wohnungen	Gewerbe-einheiten	Bemerkung
Pastinakerstraße 3	ruinöses Einfamilienhaus	1		Denkmal
Pastinakerstraße 5	teilsaniertes Mehrfamilienhaus	2		
Petersilienstraße 10	unsaniertes Einfamilienhaus	1		
Steinstraße 3	teilsaniertes Mehrfamilienhaus	3		
Steinstraße 20	ruinöses Mehrfamilienhaus	2		Denkmal
Steinstraße 25	unsaniertes Wohn- und Geschäftshaus	1	1	Denkmal
		10	1	



Pastinakerstraße 3



Petersilienstraße 10

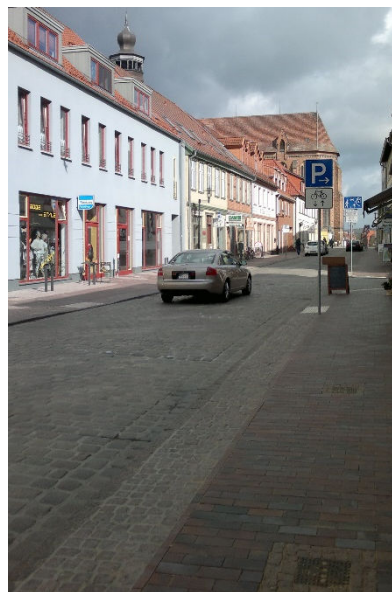


Steinstraße 20

Neben der Gebäudesanierung besteht zum anderen Sanierungsbedarf bei Erschließungsanlagen (Straßen, Wege, Plätze, Freiflächen und Grünanlagen). Geplant sind die Neugestaltung des Straßenraums Petersilienstraße, Steintormauerstraße, Lange Straße/Pastinakerstraße (1. und 2. BA), Teichstraße und Mühlenstraße, die behindertengerechte Gestaltung des Marktplatzes sowie die Gestaltung des Wegekreuzes mit Brunnen zur Aufwertung der Wargentiner Straße. In 2014 erfolgte die Neugestaltung der Steinstraße.



Steinstraße – während und nach der Neugestaltung



Petersilienstraße (Bedarf)

Siehe Karte zum Handlungsbedarf im Anhang!

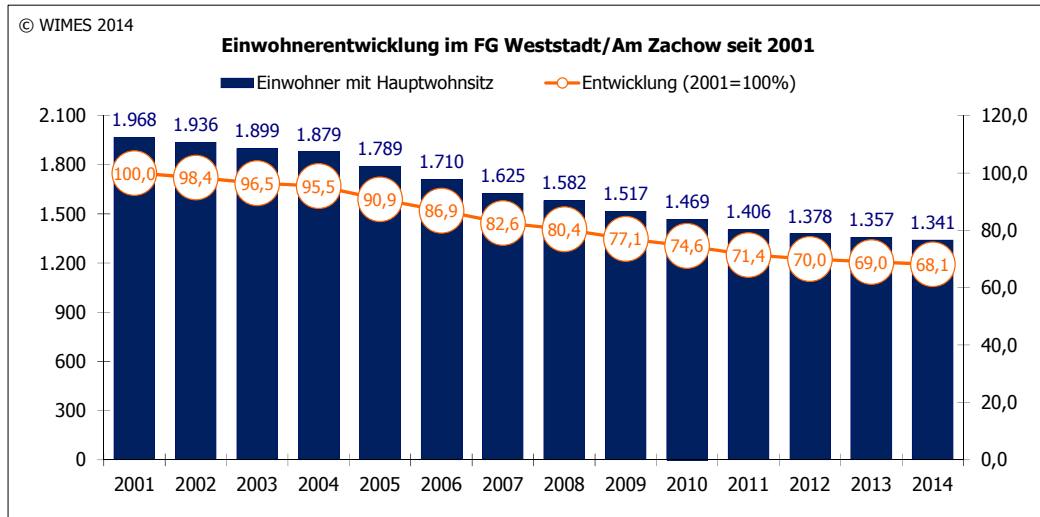


4 Monitoring Fördergebiet Weststadt/Am Zachow

4.1 Einwohnerentwicklung

Am 31.12.2014 lag die Einwohnerzahl im Fördergebiet Weststadt/Am Zachow bei 1.341 Personen. Somit lebten 17,5 % der Einwohner Malchins in diesem Gebiet. Gegenüber dem Basisjahr 2001 verzeichnet das Fördergebiet bei jährlichen Verlusten insgesamt eine Bevölkerungsabnahme um 31,9 %, das sind 627 Einwohner.

Abbildung 32: Bevölkerungsentwicklung FG Weststadt/Am Zachow



4.2 Gebäude und Wohnungswirtschaft

Zum Jahresende 2014 gab es im Fördergebiet Weststadt/Am Zachow insgesamt 998 WE. Gegenüber dem Jahr 2005 hat sich die Wohnungszahl um 202 WE reduziert (-16,8 %).

Abbildung 33: WE-Bestand im FG Weststadt/Am Zachow seit 2005

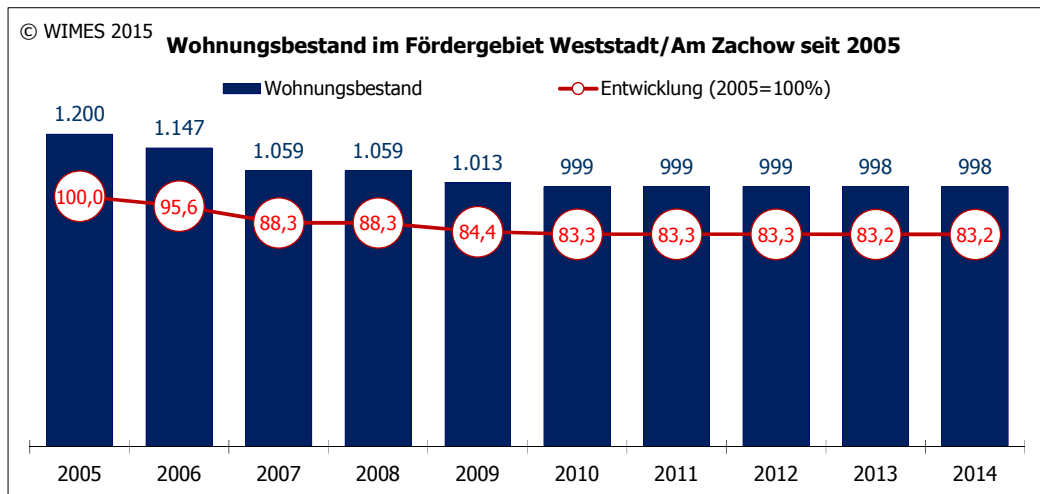


Tabelle 13: Faktoren der Veränderungen im Wohnungsbestand

WE-Bestand	Veränderungen im Bestand	WE-Bestand	Entwicklung
31.12.2005	Rückbau	31.12.2014	absolut
1.200	0	998	-202
	-13		
	-189		

Der Rückgang der Wohnungszahl im Fördergebiet ist vor allem auf Wohnungsrückbau zurückzuführen. Insgesamt erfolgte seit 2005 der Rückbau von 189 WE. Zudem verringerte sich die Wohnungsbestand durch Veränderungen im Bestand im Saldo um 13 WE. Dies ist zurückzuführen auf die



Stilllegung von 15 Dachgeschoss-WE sowie dem Zugewinn um zwei Wohnungen aufgrund von Grundrissänderungen (Teilen großer Wohnungen).

Folgende Tabelle zeigt den Wohnungsrückbau im Fördergebiet nach Objekten und Einzeljahren:

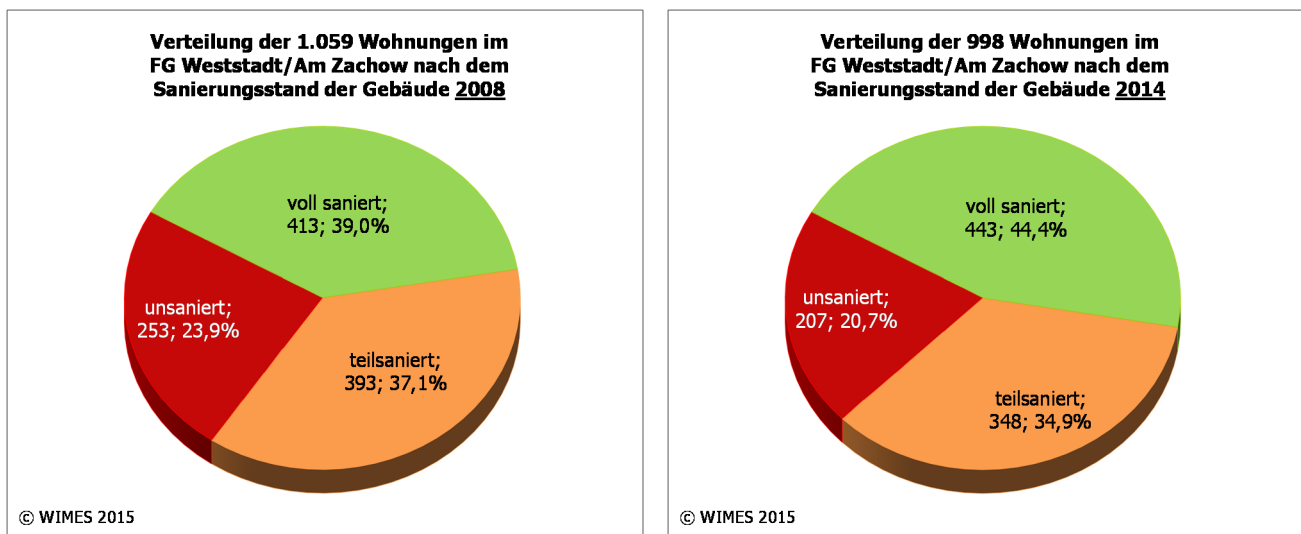
Tabelle 14: Wohnungsrückbau

Objekt	WE	Bemerkung
Am Zachow 31-34	53	Rückbau 2006
Rudolf-Fritz-Straße 9-13	40	Rückbau 2007
Rudolf-Fritz-Straße 14-16	24	Rückbau 2007
Rudolf-Fritz-Straße 17-19	24	Rückbau 2007
Rudolf-Fritz-Straße 25-27	24	Rückbau 2009
Rudolf-Fritz-Straße 28-30	24	Rückbau 2009
Gesamt	189	

Ende 2008 waren rund 24 % der Wohnungen im Stadtumbaugebiet Weststadt/Am Zachow in unsanierten Gebäuden. Das waren 253 WE. Zum Jahr 2014 sank der Anteil auf 20,7 % (207 WE), was immer noch vergleichsweise hoch ist. Der Anteil im voll sanierten Bestand stieg von 39,0 % in 2008 auf 44,4 % in 2014. Bei der Veränderung des Sanierungsstandes sind der zwischenzeitliche Rückbau sowie Sanierungsmaßnahmen der Eigentümer zu beachten (siehe Karte im Anhang).

Zu berücksichtigen ist, dass aufgrund der Sozialstruktur der Einwohner in diesem Gebiet eine Nachfrage nach preiswertem und damit nur in geringem Maße saniertem Wohnraum besteht. Der relativ hohe Anteil der unsanierten Wohnungen bietet auch Möglichkeiten für die Fortführung des Stadtumbauprozesses (Rückbau und Aufwertung).

Abbildung 34: Wohnungen nach Sanierungsstand 2008 und 2014



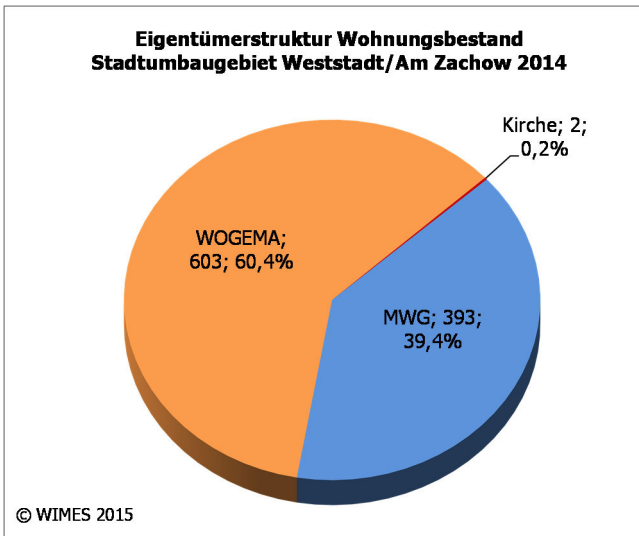
Der Wohnungsbestand im Fördergebiet Weststadt/Am Zachow entfällt vollständig auf in industrieller Bauweise errichtete Mehrfamilienhäuser. Dies sind 24 Gebäude. Bei neun Gebäuden handelt es sich um Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, hierzu zählen beispielsweise die Stadtbibliothek und die Kita "Sonnenkäfer".

Tabelle 15: Gebäude und WE nach der Gebäudenutzung

Baustruktur FG Weststadt/ Am Zachow	Gebäude		Wohnungen	
	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %
Mehrfamilienhaus-industriell	24	70,6	998	100,0
Geschäftshaus	1	2,9		0,0
Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung	9	26,5		0,0
gesamt	34		998	



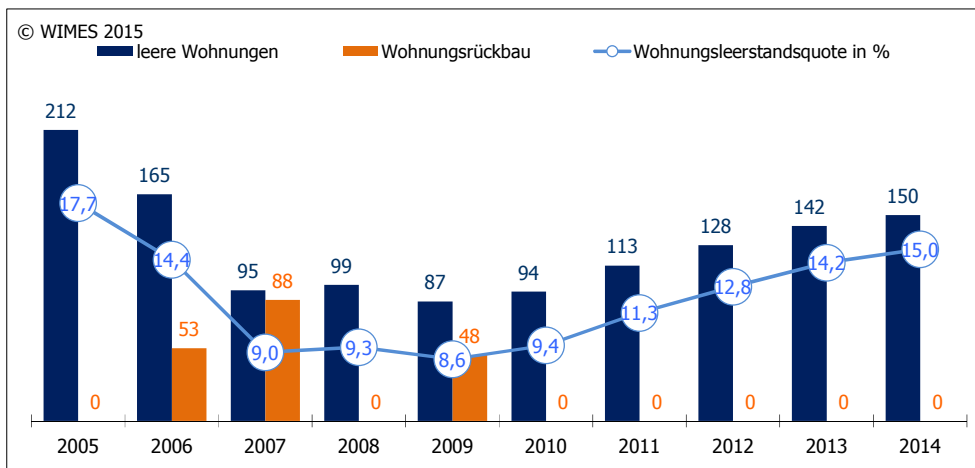
Abbildung 35: Eigentümerstruktur WE-Bestand im FG Weststadt/Am Zachow 2014



Mit 60,4 % gehörte der überwiegende Teil der Wohnungen im Stadumbaugebiet Weststadt/Am Zachow Ende 2014 zum Bestand der WOGEMA (603 WE). Der Anteil der MWG lag bei 39,4 % (393 WE).

Wohnungsleerstand

Abbildung 36: Wohnungsleerstand seit 2005



Ende 2005 lag die Leerstandsquote im Fördergebiet Weststadt/Am Zachow mit 212 unbewohnten WE bei 17,4 %. Bis zum Jahr 2009 sank der Wert deutlich ab auf 8,6 %, dies waren 87 leere WE. Diese Entwicklung war auf Wohnungsrückbau zurückzuführen. Aufgrund anhaltender

Einwohnerverluste stieg der Wohnungsleerstand in den Folgejahren wieder an. Ende 2014 standen im Fördergebiet Weststadt/Am Zachow 150 WE leer, das entspricht einer Leerstandsquote von 15,0 %. Zu beachten ist, von den insgesamt 150 leeren WE Ende 2014 entfielen 101 WE auf Gebäude, für die Rückbaumaßnahmen vorgesehen sind und die daher teilweise schon leer gezogen werden (siehe Karte zum Wohnungsleerstand im Anhang).

Ohne den bereits erfolgten Rückbau im Stadumbaugebiet Weststadt/Am Zachow seit 2005 von 189 WE würde die Leerstandsquote heute hier wahrscheinlich bei rund 30 % liegen.

Die meisten leer stehenden Wohnungen Ende 2014 waren im unsanierten Bestand. Mit 87 leeren WE lag die Wohnungsleerstansquote (gemessen an allen Wohnungen in unsanierten Gebäuden) bei 42,0 %. Diese 87 leeren WE befanden sich alle in Gebäuden, für die Rückbaumaßnahmen vorgesehen sind.

Tabelle 16: Gebäude und WE nach der Gebäudenutzung

FG Weststadt/ Am Zachow	Wohnungen gesamt	leere Wohnungen	Leerstandsquote in %
voll saniert	443	15	3,4
teilsaniert	348	48	13,8
unsaniert	207	87	42,0
gesamt	998	150	15,0



Von den insgesamt 393 WE der MWG standen Ende 2014 42 WE leer. Die Wohnungsleerstandsquote lag somit bei 10,7 %. Von den 42 leeren WE entfielen 14 WE auf zum Rückbau vorgesehene Gebäude. Deutlich höher fiel der Wert bei der WOGEMA aus. Von den insgesamt 603 WE im Stadtumbaugebiet Weststadt/Am Zachow waren 108 WE nicht bewohnt. Die Leerstandsquote erreichte 17,9 %. Von den 108 leeren WE entfielen 87 WE auf Gebäude, für die Rückbau vorgesehen ist.

Wohnungsnachfragende Haushalte

Im Stadtumbaugebiet Weststadt/Am Zachow fragten Ende 2014 insgesamt 1.391 Personen Wohnraum nach. Diese Zahl setzt sich zusammen aus den Einwohnern mit Haupt- und Nebenwohnsitz abzüglich der Einwohner in Heimen.

Der Wohnungsbestand lag Ende 2014 bei 998 WE, davon standen 150 WE leer. Die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte lag bei 848 Haushalten (Wohnungsbestand minus leer stehende Wohnungen).

Wird die Einwohnerzahl gesamt (ohne Heime) zu den wohnungsnachfragenden Haushalten ins Verhältnis gesetzt, ergibt sich eine durchschnittliche Haushaltsgröße von nur 1,64 Personen je Haushalt in 2014. Diese liegt deutlich unter dem Wert der Gesamtstadt von 1,99 Personen je Haushalt und deutet auf einen hohen Anteil von Single-Haushalten. Im Jahr 2005 lag die durchschnittliche Haushaltsgröße im Stadtumbaugebiet Weststadt/Am Zachow noch bei 1,89 Personen je Haushalt.

Der Rückgang der Haushaltsgröße seit 2005 im Fördergebiet ist vor allem Folge der Hartz-IV-Reform. So sind Paare und Lebensgemeinschaften finanziell deutlich besser gestellt, wenn sich getrennten Wohnraum haben.

5 Monitoring Stadtumbaugebiet Nördliche Altstadt

Achtung: Die Erweiterung der Städtebaulichen Gesamtmaßnahme Malchin „Altstadt“ um das Stadtumbaugebiet „Nördliche Altstadt“ erfolgte erst zum Januar 2011.

5.1 Einwohnerentwicklung

Am 31.12.2012 lag die Einwohnerzahl im Stadtumbaugebiet Nördliche Altstadt bei 385 Personen. Ende 2011 lag die Zahl bei 364 Personen. Damit ergibt sich ein leichter Zuwachs um 21 Personen, welcher auf die Baufertigstellung und den Bezug des Gebäudekomplexes Schultetusstraße 1 mit 18 altersgerechten WE zurückzuführen ist. Im Jahr 2013 hat sich die Einwohnerzahl im Stadtumbaugebiet Nördliche Altstadt um zwei Personen verringert. In 2014 nahm die Zahl dann um zwei Personen im Vergleich zum Vorjahr zu. Im Zeitraum 2011 bis 2014 war insgesamt ein Einwohnerzuwachs um 21 Personen (+5,8 %) zu verzeichnen.

Tabelle 17: Einwohner im Stadtumbaugebiet Nördliche Altstadt seit 2011

	Einwohner mit Hauptwohnsitz - Einwohnermeldestelle				Entwicklung	
	2011	2012	2013	2014	absolut	in %
Stadtumbaugebiet Nördliche Altstadt	364	385	383	385	21	5,8

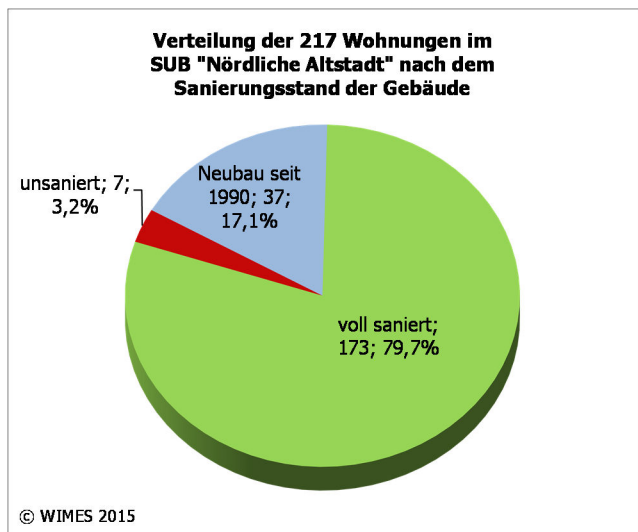
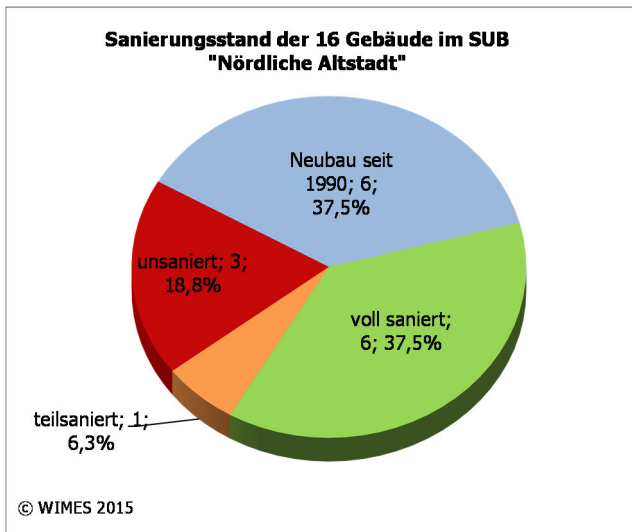
5.2 Gebäude und Wohnungswirtschaft

Im Stadtumbaugebiet Nördliche Altstadt gab es zum 31.12.2014 insgesamt 16 Gebäude und 217 WE. Gegenüber dem Jahr 2011 erhöhte sich der Wohnungsbestand um 18 WE, zurückzuführen auf den Neubau Schultetusstraße 1 der MWG in 2012. Angrenzend dazu erfolgte seit 2013 durch die WOGEMA im Bereich Rosmarinstraße/Karl-Dressel-Straße ein Neubauvorhaben, welches die Bebauung dieses Innenstadtkquartiers vervollständigt. Die Fertigstellung des Gebäudekomplexes mit 27 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten konnte im August 2015 verzeichnet werden (Schlüsselübergabe an erste Mieter Mai 2015).

Von den insgesamt 16 Gebäuden im Stadtumbaugebiet Nördliche Altstadt waren Ende 2014 sechs Gebäude in voll sanierten Zustand und weitere sechs Gebäude Neubau seit 1990. Auf diese entfallen 210 WE (96,8 % aller Wohnungen). Drei Gebäude waren noch unsaniert, auf diese entfallen sieben WE (siehe folgende Abbildungen und Karte zum Sanierungsstand auf Gebäudeebene im Anhang).



Abbildung 37: Gebäude und Wohnungen nach Sanierungsstand 2014



Gebäudekomplex K.-Dressel-Straße 2 und 4/Rosmarinstr. 2 und 4 – April 2015

Im Stadtumbaugebiet Nördliche Altstadt dominiert die Wohnnutzung. Dabei entfällt der Großteil der Wohnungen auf Mehrfamilienhäuser industrieller Bauweise (76,0 % aller Wohnungen).

Tabelle 18: Gebäude und Wohnungen nach der Gebäudenutzung

Gebäudenutzung SUB Nördliche Altstadt	Gebäude		Wohnungen	
	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %
Einfamilienhaus	1	6,3	1	0,5
Mehrfamilienhaus-industriell	4	25,0	167	77,0
Mehrfamilienhaus-traditionell	3	18,8	25	11,5
Wohn- und Geschäftshaus	5	31,3	24	11,1
Geschäftshaus	3	18,8	0	0,0
gesamt	16		217	

Der überwiegende Teil der Wohnungen (43,8%) im Stadtumbaugebiet Nördliche Altstadt befindet sich in Privateigentum (selbst genutzt bzw. vermietet). Drei Gebäude mit 65 WE gehören der WOGEMA. Zum Bestand der GWG mbH gehören vier Gebäude mit 57 WE.

Tabelle 19: Gebäude und Wohnungen nach Eigentümern 2014

Eigentümerstruktur	Gebäude		Wohnungen	
	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %
MWG	4	25,0	57	26,3
WOGEMA	3	18,8	65	30,0
private Eigentümer	9	56,3	95	43,8
gesamt	16		217	



Wohnungsleerstand

Ende 2014 gab es im Stadtumbaugebiet Nördliche Altstadt 16 leere WE, damit lag die Wohnungsleerstandsquote bei 7,4 %. Gegenüber 2011 nahm der Leerstand leicht zu (siehe Karte zum Wohnungsleerstand auf Gebäudeebene im Anhang).

Tabelle 20: Wohnungsleerstand seit 2011

	2011	2012	2013	2014
Wohnungen gesamt	199	217	217	217
leere Wohnungen	10	14	17	16
Leerstandsquote in %	5,0	6,5	7,8	7,4

Von den insgesamt 16 leeren WE im Stadtumbaugebiet Nördliche Altstadt entfielen 10 WE auf voll sanierte Gebäude. Die Leerstandsquote lag damit Ende 2014 in diesem Wohnungsteilmarkt bei 5,8 %. Im unsanierten Bestand erreichte der Wert mit sechs unbewohnten WE 85,7 % (insgesamt nur sieben WE in unsanierten Gebäuden).

5.3 Handlungsbedarf

Schwerpunkt im Stadtumbaugebiet Nördliche Altstadt ist die Gestaltung des Nord- und Südquartiers, welche teilweise unbebaut sind und brach liegen. Seit 2013 erfolgte bereits der Neubau Karl-Dressel-Straße/Rosmarinstraße durch die WOGEMA und dadurch die Blockkantenschließung im Südquartier. Der Abschluss der Bauarbeiten des Neubaus konnte mittlerweile im August 2015 verzeichnet werden. Nunmehr sind noch die Gestaltung der Außenanlagen des Neubaus und die innere Erschließung des Südquartiers fertig zu stellen.

Geplant sind für das Nordquartier:

- Gestaltung Nordquartier- Umnutzung Brache/Aufwertung/Parkplatz Nördliche Innenstadt
- Teilbebauung Nordquartier - Raumkantenschließung Schultetusstraße



Brache Nordquartier

Erforderlich ist im Bereich der Erschließungsanlagen die Neugestaltung des Straßenraums K.-Dressel-Straße und Achterstraße

Siehe Karte zum Handlungsbedarf!



6 Entwicklungsmaßnahme Remplin

Bereits mit der 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) im Jahr 2010 wurde Remplin als Schwerpunktgebiet mit zunehmendem Handlungsbedarf eingestuft.

Ein Großteil der denkmalgeschützten Gebäude war unsaniert/vom Verfall bedroht und stand demzufolge komplett leer. Eine hohe Wohnungsleerstandsquote im industriell errichteten Bestand erfordert Rückbaumaßnahmen in Remplin. Dadurch sollen die dörflichen Strukturen in Remplin wiederhergestellt werden und in der Folge besteht eine weitere Chance der Stärkung der Innenstadt Malchins.

Mit der Fortschreibung des Monitoring Stadtentwicklung zum Stichtag 31.12.2009 wurde Remplin in dieses Begleit-, Beobachtungs- und Bewertungssystem des integrierten Entwicklungsprozesses der Stadt Malchin aufgenommen. Seitdem waren Einwohnerverluste verbunden mit einer Zunahme der Leerstände kennzeichnend.

Im Jahr 2015 erfolgte die Erarbeitung eines Dorferwicklungskonzeptes für Remplin.

6.1 Lage im Raum

Erstmals wurde der Ort Remplin 1283 schriftlich erwähnt. Von 1405 bis 1816 gehörten die Rempliner Güter der Familie Hahn. Unter Friedrich II. Hahn gelangte das Dorf zu Wohlstand. Vielfältige bauliche Veränderungen und Neubauten fanden statt.

Bis 2009 war Remplin eine selbständige Gemeinde. Zum 07.06.2009 fand die Auflösung der Gemeinde Remplin und die Eingemeindung in die Stadt Malchin statt.

Remplin befindet sich an der nördlichen Grenze des Naturparks Mecklenburgische Schweiz und liegt ca. 6 km westlich des Stadtgebietes Malchins. Die Ortschaft erstreckt sich mit ihren ehemaligen Ortsteilen Remplin, Alt-Panstorf, Hagensruhm, Neu-Panstorf, Retzow und Wendischhagen über eine Fläche von 4.441 ha.

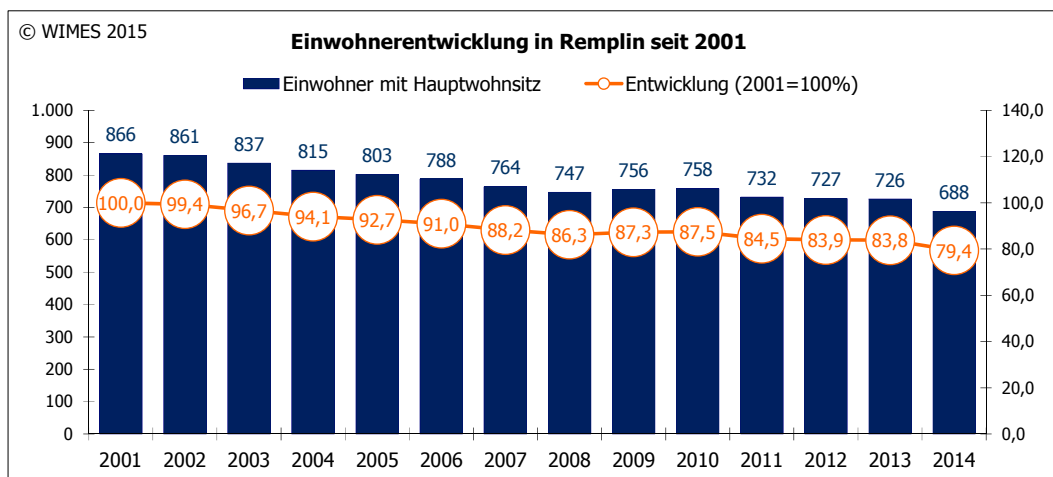
Remplin besitzt ein eigenes Wappen. Das Wappen wurde am 23. Mai 1996 durch das Innenministerium genehmigt und unter der Nr. 104 der Wappenrolle von Mecklenburg-Vorpommern registriert.

6.2 Einwohnerentwicklung

Einwohnerentwicklung gesamt

Der Einwohnerverlust in der ehemals eigenständigen Gemeinde Remplin betrug im Zeitraum von 2001 bis 2014 insgesamt 20,6 % (-178 Personen). Wanderungszahlen sowie Geburten und Sterbefälle liegen langfristig für Remplin leider nicht vor. Im Jahr 2014 ist gegenüber dem Vorjahr ein Einwohnerverlust in Remplin von 38 Personen eingetreten. In 2014 wurden keine Kinder in Remplin geboren, es gab aber zwei Sterbefälle. Somit ist der Einwohnerverlust in Remplin gegenüber dem Vorjahr durch Abwanderung von 36 Einwohnern eingetreten.

Abbildung 38: Einwohnerentwicklung ehemalige Gemeinde Remplin seit 2001





Zum 07.06.2009 fand die Auflösung der Gemeinde Remplin und die Eingemeindung in die Stadt Malchin statt. Insofern wurde Remplin mit den dazugehörigen Ortsteilen auch erst ab 2009 in der Begleit- und Bewertungssystem (Monitoring Stadtentwicklung) aufgenommen.

Hinweis: Die folgenden Ausführungen beziehen sich nur auf Remplin (ohne die dazugehörigen Ortsteile).

Zum 31.12.2009 lag die Einwohnerzahl in Remplin noch bei 400 Personen, in 2014 waren es nur noch 346 Einwohner (mit Hauptwohnsitz). Gegenüber dem Jahr 2009 nahm die Bevölkerung um 54 Personen ab. Dies ist ein Verlust von -13,5 %. In der Gesamtstadt Malchin fiel der Einwohnerrückgang mit -5,0 % geringer aus. Der Einwohnerverlust in Remplin ist überwiegend durch Abwanderung eingetreten.

Tabelle 21: Einwohnerentwicklung seit 2009 im Vergleich

	Einwohner mit Hauptwohnsitz						Entwicklung	
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	absolut	in %
Malchin gesamt	8.055	7.890	7.750	7.691	7.686	7.655	-400	-5,0
Malchin, Stadt (ohne Ortsteile)	6.801	6.654	6.524	6.477	6.487	6.495	-306	-4,5
Ortsteil Remplin	400	396	387	372	372	346	-54	-13,5

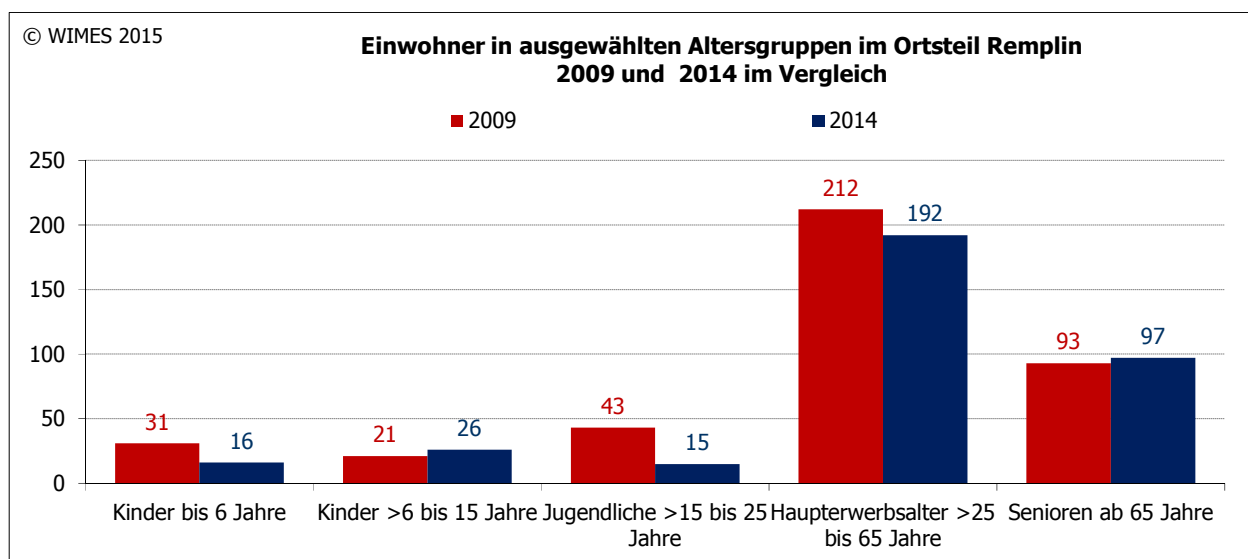
Einwohnerentwicklung nach Altersgruppen

Die Zahl der Kinder bis sechs Jahre hat sich im Zeitraum von 2009 bis 2014 fast halbiert. Am 31.12.2014 wohnten noch 16 Kinder bis sechs Jahre in Remplin. Die Zahl der Schulkinder hat sich um fünf Personen erhöht. Der größte Einwohnerverlust ist jedoch in der Altersgruppe der Jugendlichen (15-25 Jahre) eingetreten. Die Zahl der Jugendlichen hat sich gegenüber dem Jahr 2009 um 28 Personen verringert.

Tabelle 22: Einwohnerentwicklung nach Altersgruppen 2009-2014

Ortsteil Remplin	Einwohner absolut		Entwicklung 2009-2014	
	2009	2014	absolut	in %
Kinder bis 6 Jahre	31	16	-15	-48,4
Kinder >6 bis 15 Jahre	21	26	5	23,8
Jugendliche >15 bis 25 Jahre	43	15	-28	-65,1
Haupterwerbsalter >25 bis 65 Jahre	212	192	-20	-9,4
Senioren ab 65 Jahre	93	97	4	4,3
gesamt	400	346	-54	-13,5

Abbildung 39: Altersstruktur 2009 und 2014 in Remplin

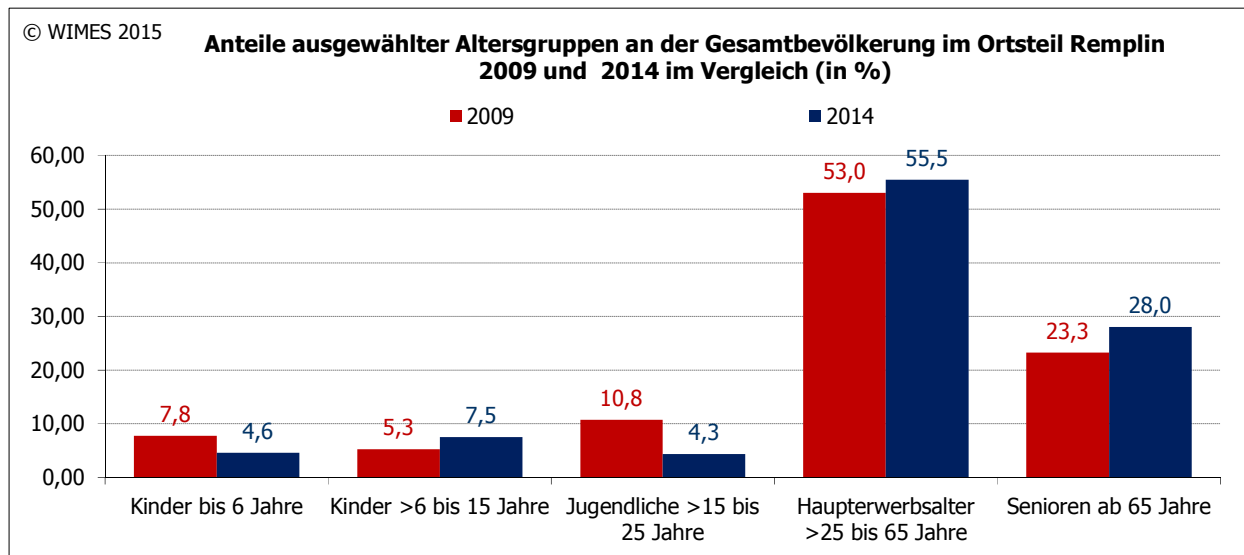




Nach Altersgruppen betrachtet, zeigt sich, dass die Anteile an Kindern im Schulalter, im Haupterwerbsalter und im Seniorenalter gegenüber dem Jahr 2009 angestiegen sind, demgegenüber sind die Anteile an Kindern im Kita-Alter und an Personen im Jugendalter zurückgegangen.

Im Vergleich zur Gesamtstadt Malchin zeigt sich, dass die Anteile der Einwohner im Haupterwerbsalter und im Schulalter geringfügig über dem Wert der Gesamtstadt Malchin liegen. Demgegenüber liegen aber die Anteile der Einwohner im Kita- und Jugendalter deutlich unter dem städtischen Wert. Der Anteil der Senioren ab 65 Jahre ist mit 28 % sehr hoch, in der Gesamtstadt ist der Seniorenanteil an der Gesamtbevölkerung ebenfalls hoch (28,7 %).

Abbildung 40: Anteile ausgewählter Altersgruppen 2009 und 2014 in Remplin im Vergleich



Einwohnerschätzung für Remplin

Aufgrund des geringen Einwohnervolumens ist es nicht möglich, eine Bevölkerungsprognose für Remplin zu rechnen. Für Remplin wurde eine fundierte Schätzung unter Berücksichtigung von Rückbau, Sanierung und Neubau vorgenommen.

Aufgrund der vorhandenen hohen Altersstruktur ist davon auszugehen, dass die Bevölkerungszahl von derzeit 346 Einwohner auf ca. 320 bis 2020 sinken wird. Danach wäre eine positive Einwohnerentwicklung möglich, wenn entsprechender Wohnraum bzw. Wohnbauflächen für Zuzugswille nach Remplin geschaffen werden. Derzeit ist dies nicht der Fall. Unter der Annahme, dass zeitgemäßer generationsübergreifender Wohnraum in Remplin geschaffen wird, könnte die Einwohnerzahl im Jahr 2025 etwa bei 350 Personen liegen, das entspricht in etwa dem heutigen Niveau. Zu berücksichtigen ist dabei, dass die Zahl der Schüler und der Jugendlichen sinken werden, demgegenüber steigt auf alle Fälle die Zahl der Senioren und wenn die Annahmen für diese Einwohnerschätzung realisiert werden, könnte das eine Zunahme an Einwohnern im Haupterwerbsalter bewirken.



6.3 Entwicklung des Wohnungsmarktes und der Haushalte

Bereits im Jahr 2014 erfolgte eine Bestandsaufnahme aller Gebäude, Straßen und Wege sowie des Zustandes der Freiflächen. Im Sommer 2015 wurde die Bestandsaufnahme aktualisiert. Im Ergebnis der Bestandsaufnahme kristallisierte sich der Ortskern als Schwerpunktgebiet heraus. Dementsprechend wurde folgendes Untersuchungsgebiet gewählt:

Karte 3: Übersichtskarte Untersuchungsgebiet im Ergebnis der Vor-Ort-Begehung



Gebäude-/Wohnungsbestand und Leerstand

In Remplin gab es zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme 110 Gebäude mit 181 Wohnungen (WE), davon standen 28 WE leer. Das entspricht einer Wohnungsleerstandsquote von 15,5 %.

Im Ortskern Remplin befinden sich 46 Gebäude mit 120 WE, davon standen 25 WE leer. Das entspricht einer Wohnungsleerstandsquote von 20,8 %. Das zeigt, dass sich der Leerstand auf den Ortskern konzentriert (im Folgenden Untersuchungsgebiet genannt).

Tabelle 23: Gebäude, Wohnungen und Leerstand in Remplin

	Remplin	davon im Untersuchungsgebiet
Gebäude	110	46
Wohnungen	181	120
leere Wohnungen	28	25
Leerstandsquote in %	15,5	20,8



Wohnungsnachfragende Haushalte

Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag Ende 2014 in Remplin bei 2,3 Personen je Haushalt. Das ist ein sehr hoher Wert und verweist auf hohe Anteile von Familien mit Kindern. In Malchin lag die durchschnittliche Haushaltsgröße in 2014 bei 2,0 Einwohner je Haushalt.

Am 31.12.2014 wohnten 346 Einwohner mit Hauptwohnsitz und drei Einwohner mit Zweitwohnsitz in Remplin, die Wohnraum nachfragten. Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte ergibt sich aus der Anzahl der Wohnungen minus Leerstand. Demgemäß gab es in 2014 insgesamt 153 wohnungsnachfragende Haushalte in Remplin. Im Untersuchungsgebiet lag die Zahl bei 95 wohnungsnachfragenden Haushalte.

Sollten die o.g. Annahmen zur Einwohnerschätzung bis 2025 eintreffen, besteht die Chance, dass die Zahl der Haushalte bis 2025 relativ stabil bleibt. Sollte es, aufgrund der aktuellen Situation, zu verstärkten Zuweisungen von Asylbewerbern für Remplin kommen, dann wird natürlich die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte kurzfristig ansteigen. Diese Entwicklung wird jedoch im Monitoring Stadtentwicklung für die Gesamtstadt Malchin und kleinräumig für die Fördergebiete gesondert betrachtet.

6.4 Städtebauliche Analyse

Bauzustand der Gebäude

Folgende Tabelle zeigt deutlich, dass sich die Gebäude mit schlechtem Bauzustand überwiegend im Untersuchungsgebiet befinden. Allein von den 12 Gebäuden, die im Bestand gefährdet sind, befinden sich neun Gebäude im Untersuchungsgebiet.

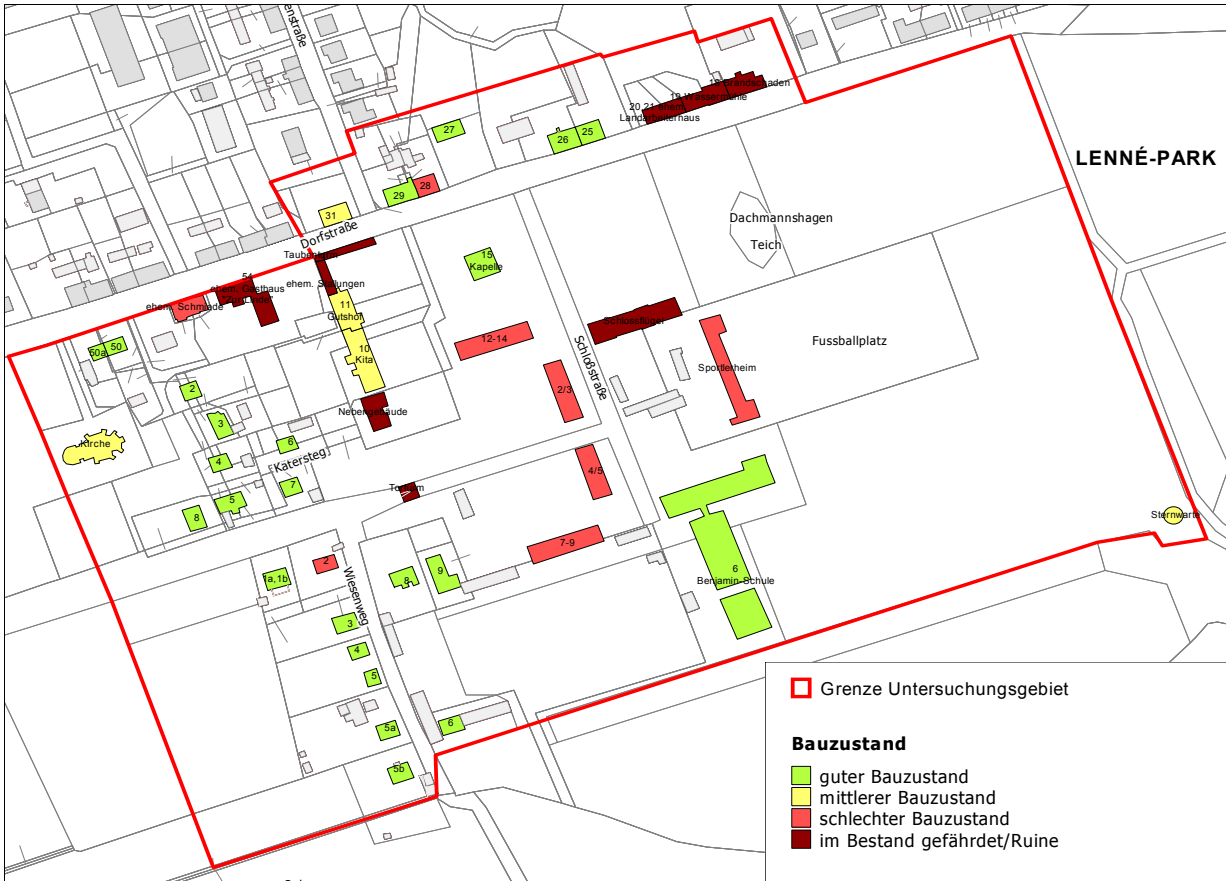
Tabelle 24: Bauzustand der Gebäude

Gebäude nach Bauzustand	Remplin		davon im Untersuchungsgebiet	
	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %
guter Bauzustand	69	62,7	24	52,2
mittlerer Bauzustand	18	16,4	5	10,9
schlechter Bauzustand	11	10,0	8	17,4
im Bestand gefährdet/Ruine	12	10,9	9	19,6
gesamt	110		46	

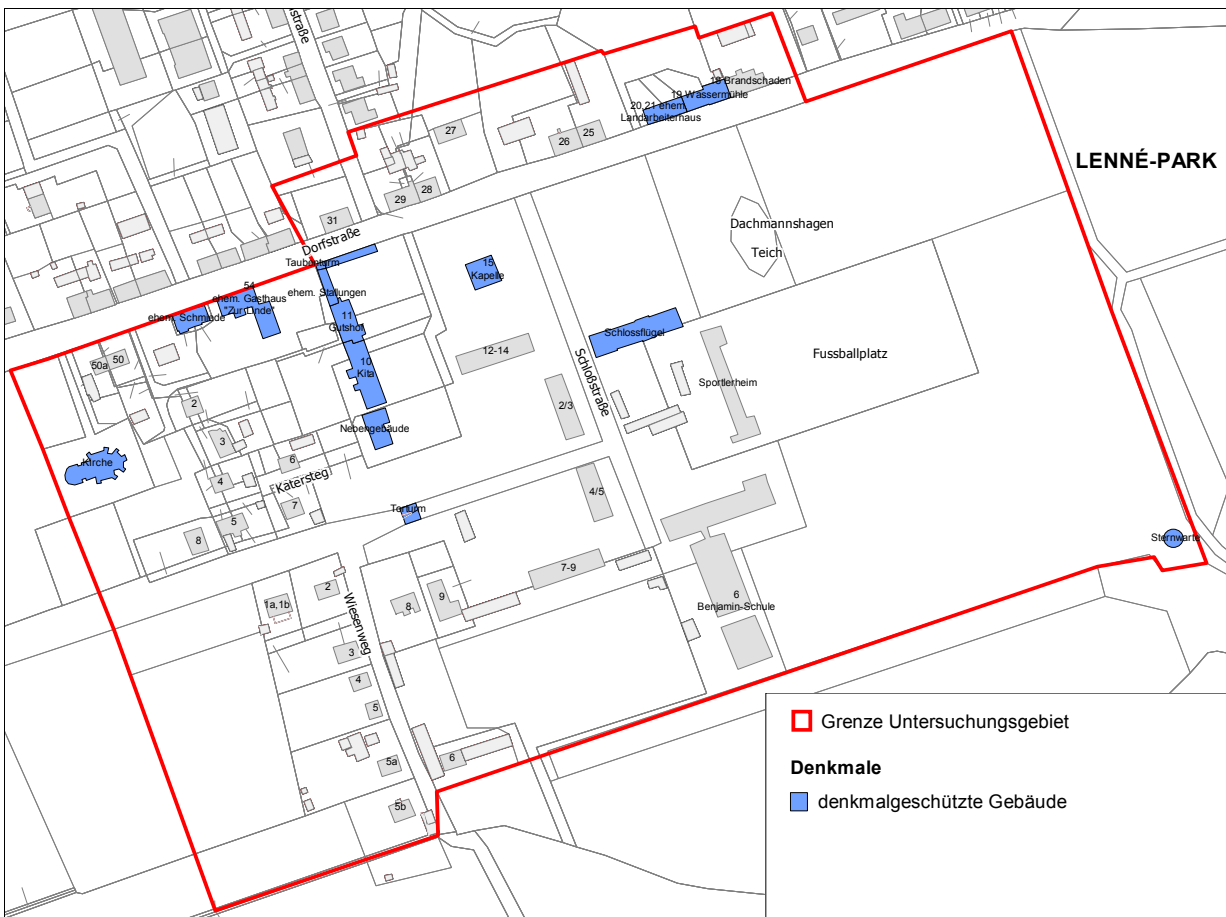
Die weiteren Auswertungen erfolgen nur noch auf Ebene des Untersuchungsgebietes.



Karte 4: Bauzustand der Gebäude im Untersuchungsgebiet



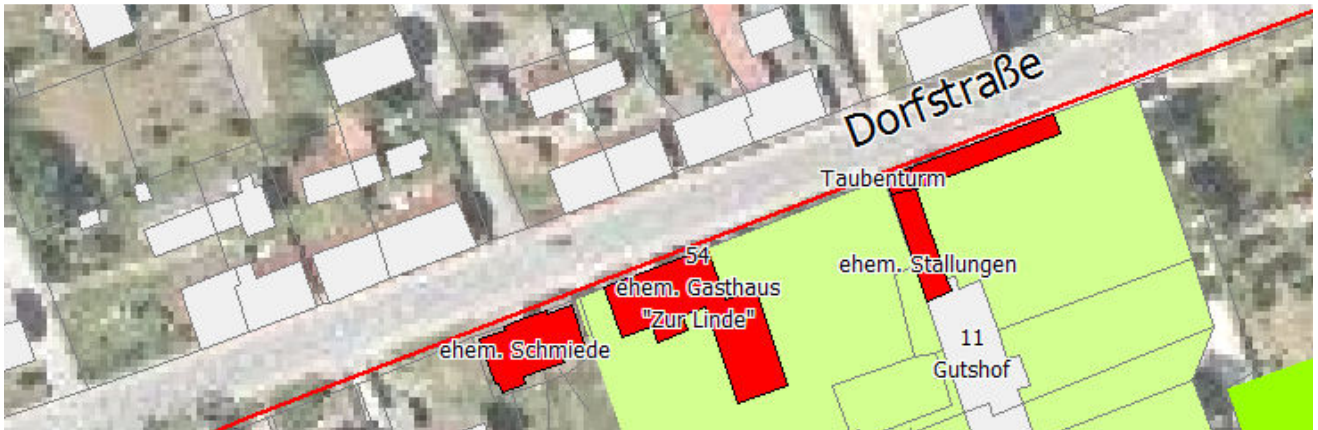
Karte 5: denkmalgeschützte Gebäude im Untersuchungsgebiet





Im Untersuchungsgebiet gibt es insgesamt 14 denkmalgeschützte Gebäude, davon sind acht Gebäude im Bestand gefährdet und ein Gebäude in schlechtem Bauzustand.

Ausgewählte Beispiele



Die Gebäude entstanden wahrscheinlich Mitte des 18. Jahrhunderts mit der Anlage des Gutshofes. Es handelt sich um städtebaulich bedeutsame Gebäude.



Schlosstraße 11: mittlerer Bauzustand, Denkmal, Wohnnutzung



Schlosstraße ehemalige Stallungen und Taubenturm: im Bestand gefährdet, Denkmal, komplett leer stehend



Dorfstraße 54: im Bestand gefährdet, Denkmal, komplett leer stehend



Dorfstraße ehemalige Schmiede: schlechter Bauzustand, Denkmal



Alle drei Gebäude befinden sich an der Hauptstraße und sind giebelständig. Sie entstanden wahrscheinlich Mitte des 18. Jahrhunderts und zählen zu städtebaulich bedeutsamen Gebäuden.



Dorfstraße 20,21: im Bestand gefährdet, Denkmal, komplett leer stehend



Dorfstraße 19: im Bestand gefährdet, Denkmal, komplett leer stehend



Dorfstraße 18: im Bestand gefährdet, komplett leer stehend (Brandruine)



Die Gebäude entstanden in den 1960er Jahren in industrieller Bauweise.



Schlossstraße 12-14: schlechter Bauzustand, 4 % Leerstand



Schlossstraße 7-9: schlechter Bauzustand, 17 % Leerstand



Schlossstraße 4/5: schlechter Bauzustand, 36 % Leerstand



Schlossstraße 2/3: schlechter Bauzustand, 53 % Leerstand



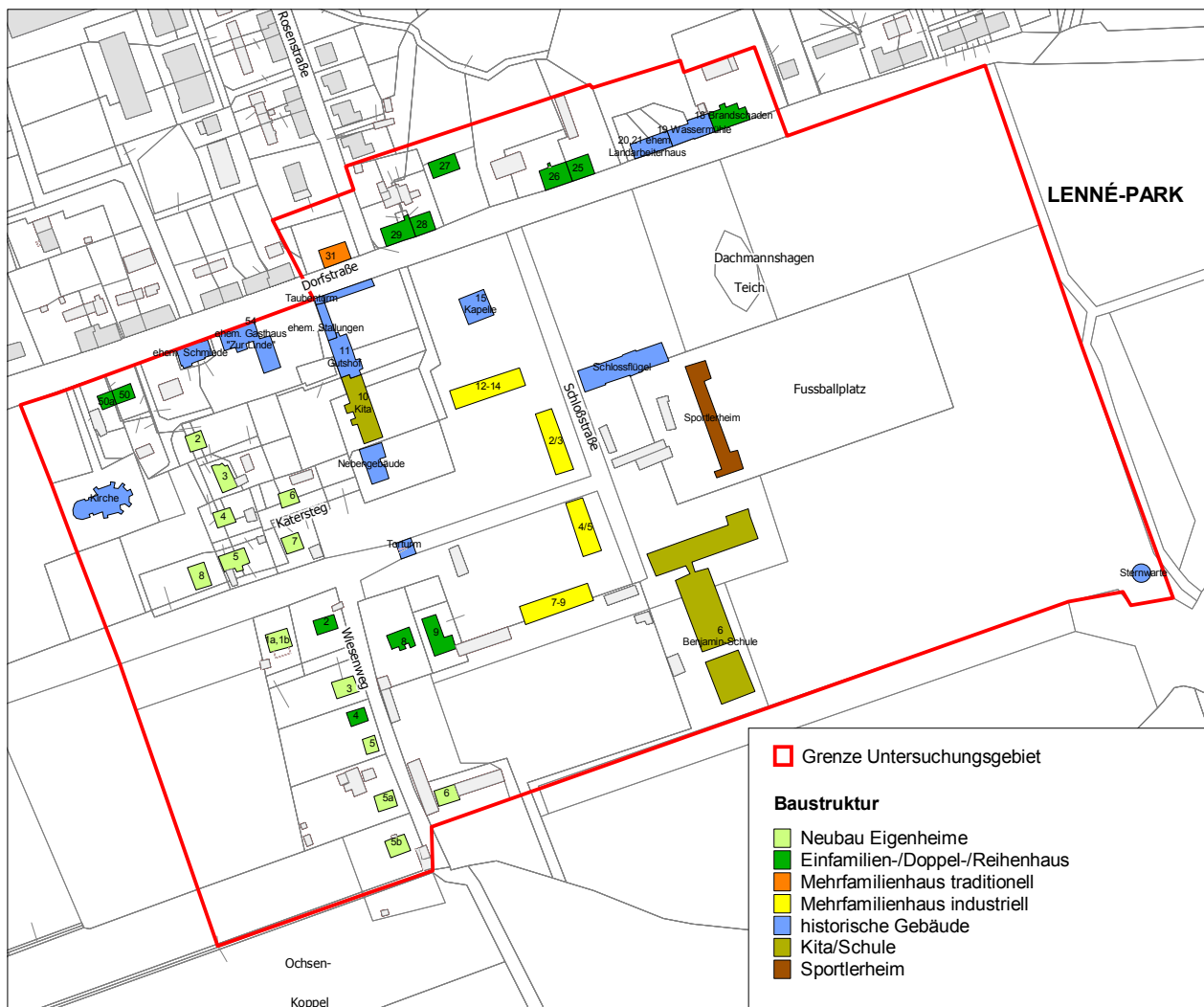
Baustruktur der Gebäude im Untersuchungsgebiet

Im Untersuchungsgebiet dominieren die Ein- und Zweifamilienhäuser. Von den 46 Gebäuden wurden vier Mehrfamilienhäuser in industrieller Bauweise errichtet. In diesen befinden sich aber zwei Drittel aller Wohnungen.

Tabelle 25: Baustruktur

Baustruktur	Gebäude		Wohnungen	
	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %
Neubau Eigenheime	13	28,3	14	11,7
Einfamilien-/Doppel-/Reihenhaus	12	26,1	12	10,0
Mehrfamilienhaus industriell	4	8,7	77	64,2
Mehrfamilienhaus traditionell	1	2,2	6	5,0
historische Gebäude	13	28,3	11	9,2
Kita/Schule	2	4,3		0,0
Sportlerheim	1	2,2		0,0
gesamt	46		120	

Karte 6: Baustruktur der Gebäude im Untersuchungsgebiet





Eigentümer

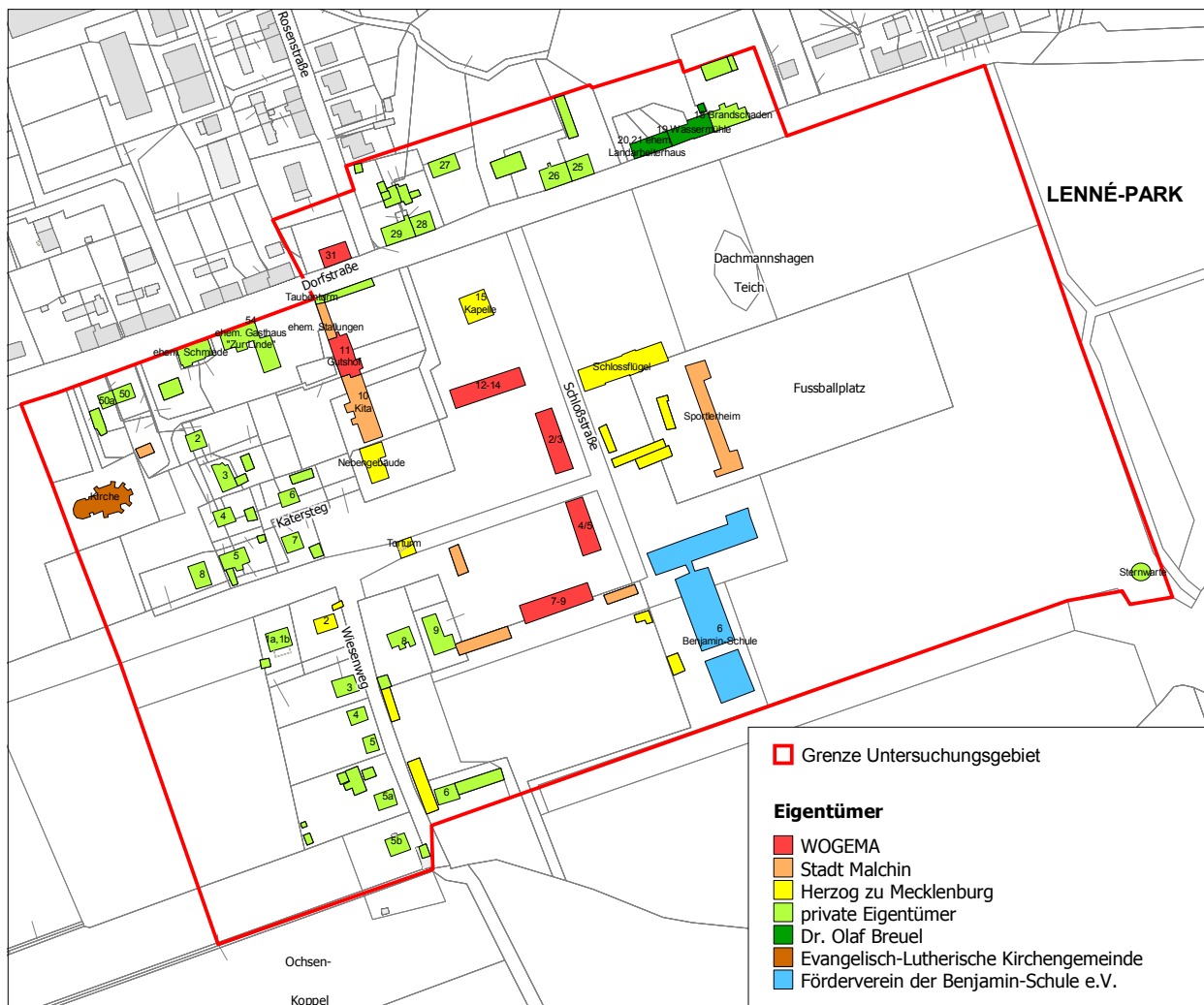
Der überwiegende Anteil der Gebäude im Untersuchungsgebiet befindet sich in Privateigentum.

Gemessen am Wohnungsbestand zählen aber rund drei Viertel Wohnungen zum Bestand des städtischen Wohnungsunternehmens, WOGEMA.

Tabelle 26: Eigentümer der Gebäude im Untersuchungsgebiete

Eigentümer	Gebäude		Wohnungen	
	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %
Privat	28	60,9	26	21,7
WOGEMA	6	13,0	87	72,5
Stadt Malchin	3	6,5		0,0
Dr. Olaf Breuel	2	4,3	2	1,7
Herzog zu Mecklenburg	5	10,9	5	4,2
Evangelisch-Lutherische Kirchengemeinde	1	2,2		0,0
Förderverein der Benjamin-Schule e.V.	1	2,2		0,0
gesamt	46		120	

Karte 7: Gebäudeeigentümer im Untersuchungsgebiet





Gebäude- und Wohnungsleerstände

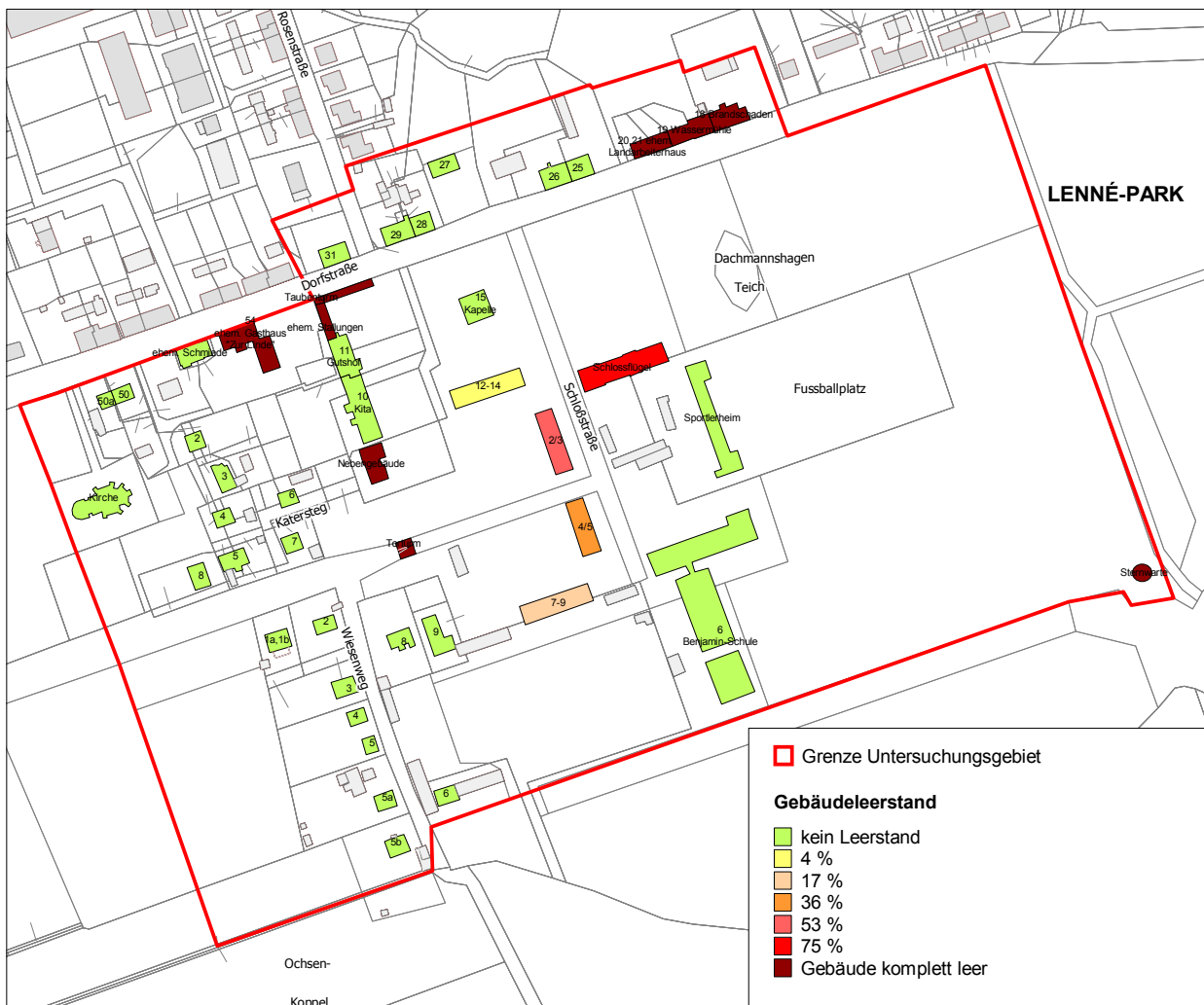
Die höchsten Leerstände befinden sich im Untersuchungsgebiete im industriell errichteten Bestand. Ende 2014 standen hier 18 WE leer, das entspricht einer Wohnungsleerstandsquote von 23,4 % in diesem Wohnungsteilmarkt.

Die höchste Leerstandsquote ist aber im historischen Bestand vorhanden.

Tabelle 27: Wohnungsleerstand nach der Baustruktur

	leere Wohnungen	Leerstandsquote in %
Neubau Eigenheime	0	0,0
Einfamilien-/Doppel-/Reihenhaus	1	8,3
Mehrfamilienhaus industriell	18	23,4
Mehrfamilienhaus traditionell	0	0,0
historische Gebäude	6	54,5
gesamt	25	20,8

Karte 8: Gebäudeleerstand im Untersuchungsgebiet



Nach Gebäudeeigentümern betrachtet, zeigt sich, dass sich der Leerstand auf wenige private Eigentümer verteilt. Die Wohnungen der Eigentümers Dr. Olaf Breuel stehen komplett leer und die des Herzog zu Mecklenburg zu 60 %.

Insgesamt gibt es im Untersuchungsgebiet neun komplett leer stehende Gebäude. Davon sind acht denkmalgeschützte historische Gebäude



Tabelle 28: Wohnungsleerstand nach Eigentümern

	leere Wohnungen	Leerstandsquote in %
Privat	2	7,7
WOGEMA	18	20,7
Dr. Olaf Breuel	2	100,0
Herzog zu Mecklenburg	3	60,0
gesamt	25	20,8

Tabelle 29: Komplett leer stehende Gebäude im Untersuchungsgebiete

Komplett leere Gebäude im Untersuchungsgebiet				
Objekt	Baustruktur	Bauzustand	Bemerkung	denkmalgeschützte Gebäude
Dorfstraße 18	Doppel-/Reihenhaus	im Bestand gefährdet/Ruine	Brandschaden	
Dorfstraße 19	historisches Gebäude	im Bestand gefährdet/Ruine	Gebäude der ehem. Wassermühle	x
Dorfstraße 20,21	historisches Gebäude	im Bestand gefährdet/Ruine	ehem. Landarbeiterhäuser	x
Dorfstraße 54	historisches Gebäude	im Bestand gefährdet/Ruine	ehem. Gasthaus "Zur Linde"	x
Schlossstraße 10 Nebengebäude	historisches Gebäude	im Bestand gefährdet/Ruine		x
Schlossstraße Sternwarte	historisches Gebäude	mittlerer Bauzustand		x
Schlossstraße ehem. Torturm	historisches Gebäude	im Bestand gefährdet/Ruine		x
Schlossstraße ehem. Stallungen	historisches Gebäude	im Bestand gefährdet/Ruine		x
Schlossstraße ehem. Taubenturm	historisches Gebäude	im Bestand gefährdet/Ruine		x
insgesamt: 9 komplett leere Gebäude				

6.5 Infrastrukturversorgung

Soziale und kulturelle Infrastruktur

Kita Rempliner Schlosskinner



In einem denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Gutsanlage des Schlosses Remplin befindet sich die Kita „Schlosskinner“. Die Kita verfügt über 12 Krippen-, 18 Kindergarten- und 15 Hortplätze. Das Kita-Gebäude ist in mittlerem Bauzustand. Handlungsbedarf besteht für die Gestaltung der Außenanlagen.

Benjamin Schule

Die „Benjamin Schule – Evangelische Schule Mecklenburgische Schweiz“ ist eine einzügige, staatlich anerkannte Ersatzschule als Grundschule mit schulartunabhängiger Orientierungsstufe. An die Schule angeschlossen ist die Kindertagesstätte. Die Benjamin-Schule eröffnete im August 2005 als einzügige, staatlich genehmigte Ersatzschule in freier Trägerschaft, im August 2006 kam der Kindergarten hinzu und seit dem Schuljahr 2009/2010 erweitert die schulartunabhängige Orientierungsstufe das Bildungsangebot der Grundschule. Insgesamt besuchen derzeit etwa 110 Kinder die Benjamin-Schule, die als Ganztagschule betrieben wird. Das Schulgebäude ist in einem guten Bauzustand.





Schlosskapelle Remplin



Das denkmalgeschützte Gebäude der ehemaligen Schlosskapelle stammt aus dem 17. Jahrhundert und wird heute als Gemädegalerie zeitgenössischer Maler mit einem kleinen Café genutzt. Die Galerie wird durch einen Kunstförderverein betrieben, der es sich zur Aufgabe gemacht hat die Kapelle für kulturelle Zwecke zu nutzen. Das beinhaltet insbesondere die Förderung der bildenden Künste, dafür werden Ausstellungen, Veranstaltungen und Kurse organisiert.

Das Gebäude der ehemaligen Schlosskapelle befindet sich in einem guten Bauzustand. Um die Kapelle

herum stehen Skulpturen, Brunnen und weitere Kunstobjekte.

Schlossgelände und Schlosspark



Das eigentliche Schloss Remplin bestand aus einem Renaissancebau, durch zwei seitliche Anbauten wurde dieses in der Mitte des 18. Jahrhunderts zu einer dreiflügeligen Barockanlage umgebaut. Nach einem Brand im Jahr 1940 blieb von der Anlage nur noch der Nordflügel erhalten. Dieser steht unter Denkmalschutz und ist vom Bauzustand als im Bestand gefährdet einzustufen.



Auf dem Schlossgelände befindet sich heute noch der 37 Meter hohe ehemalige Torturm, der 1750 errichtet wurde. Der Torturm ist in sehr schlechtem baulichem Zustand und als im Bestand gefährdet einzuschätzen.



In Teilen erhalten ist bis heute auch noch der Schlosspark. Dieser wurde ursprünglich Mitte des 18. Jahrhunderts als Barockgarten angelegt, diese Grundstruktur ist teils noch erkennbar. Im Jahr 1851 erfolgte die Umgestaltung des Parks durch Peter Joseph Lenné.



Im Schlosspark befindet sich mit dem Sternwartenturm der älteste erhaltene Bau einer Sternwarte in Deutschland. Die Sternwarte wurde 1793 errichtet und bis 1805 als Observatorium genutzt. Zum Ende des 2. Weltkriegs wurde der Turm stark beschädigt. Seit 1980 wird das Denkmal durch eine Arbeitsgemeinschaft in jährlichen ehrenamtlichen Arbeitseinsätzen nach einer denkmalpflegerischen Konzeption rekonstruiert.

Kirche Remplin



Die neugotische Kirche in Remplin wurde im Zeitraum von 1875 bis 1897 durch den Baumeister Georg Daniel errichtet. Sie gehört zur Kirchengemeinde Hohen Mistorf. Das denkmalgeschützte Kirchengebäude befindet sich in mittlerem Bauzustand.



Verkehrliche Infrastruktur

Remplin ist gut an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Der Ortsteil wird durch die B 104 gequert, welche Richtung Westen nach Teterow führt und in Richtung Südosten nach Malchin und weiter nach Stavenhagen. Die Straße ist in gutem Zustand und verfügt über einen straßenbegleitenden Geh- und Radweg. Bei der inneren Erschließung zeigen sich Mängel beim Straßenzustand, wie unbefestigte Straßenoberflächen, keine Gehwege und ungeordnetes Parken.



Wiesenweg



Schlossstraße

6.6 Handlungsbedarf

Hoher Handlungsbedarf ergibt sich einerseits durch den schlechten Bauzustand der industriell errichteten Blöcke mit hohen Leerständen. Hier ist Totalrückbau und/oder geschossweiser Rückbau mit anschließender Neuordnung/Aufwertung der Rückbaufläche mittelfristig erforderlich.

Andererseits sind es die komplett leer stehenden, zum Großteil denkmalgeschützten Gebäude, die vom Verfall bedroht sind. Diese stellen einen erheblichen Missstand dar, hier sind dringend städtebauliche Lösungen notwendig.

Im Planungsgebiet ist folgender differenzierter Handlungsbedarf erforderlich:

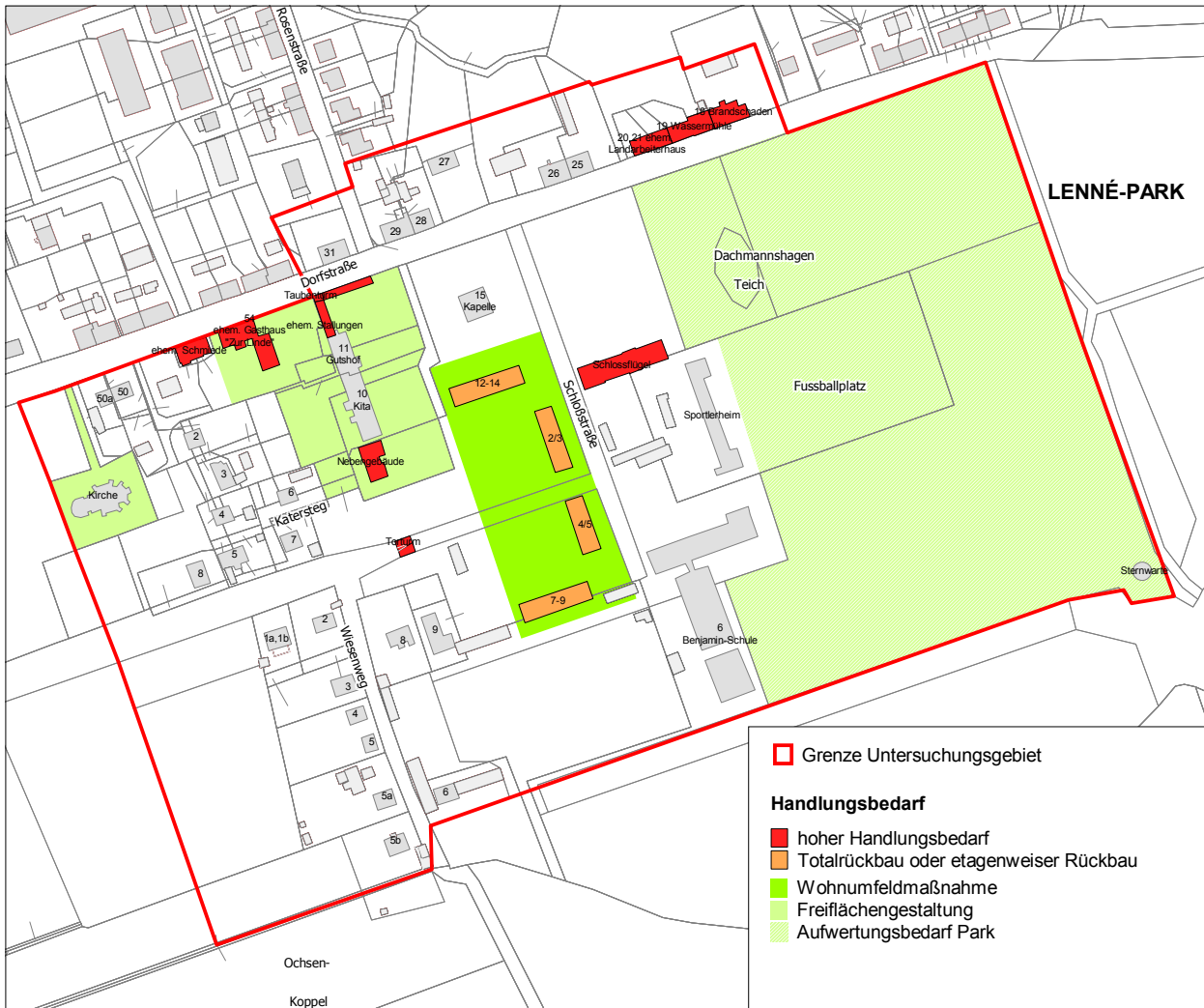
- Abriss bzw. Rückbau von Gebäuden, vor allem Geschosswohnungsbauten
- (drei- bzw. viergeschossig) und baulichen Anlagen,
- Errichtung von Ersatzbauten für wegfallende Gebäude,
- Sanierung von denkmalgeschützten Gebäuden,
- Neuordnung, Neugestaltung und Aufwertung von Freiflächen einschließlich Bepflanzung,
- Verlegung/ Neuschaffung von Sportflächen,
- Verlegung, Neuschaffung und Sanierung von Straßen, Wegen und Stellplätzen für Fahrzeuge,
- Pflegemaßnahmen an Gehölzen,
- Pflege- und Sanierungsmaßnahmen an Gewässern.

Die Maßnahmen sind insgesamt sehr kostenintensiv. Ohne umfangreiche finanzielle Förderung lassen sich die baulichen Mängel und städtebaulichen Missstände nicht beheben.

Die folgende Abbildung kennzeichnet die Bereiche mit hohem/vordringlichem Handlungsbedarf.



Karte 9: Handlungsbedarf im Ergebnis der Bestandsaufnahme im Untersuchungsgebiet



Der vollständige Handlungsbedarf betrifft folgende vorhandene Gebäude, Freiflächen, Gewässer und Gehölzstrukturen:

Gebäude

- Benjamin-Schule mit Turnhalle
- ehemalige Gaststätte „Zur Linde“
- ehemaliges Gutsverwalterhaus mit anschließendem ehemaligen Tauben- und Hühnerhaus, ehemaligem Gefangenenturm und Stallungen
- ehemalige Gutskapelle
- ehemalige Wagenremise neben dem Torturm
- ehemalige Schmiede
- ehemals Müllergehöft und Wassermühle mit Nachbargebäuden (Hausnummern 18, 19, 20, 21)
- Garagenbauten an verschiedenen Standorten im Planungsgebiet
- Geschosswohnungsbauten (2 Gebäude) am nördlichen und südlichen Rand des ehemaligen Schlosshofes zwischen Torturm und ehemaligem Schloss
- Geschosswohnungsbauten (2 Gebäude) im Bereich des ehemaligen Schlosshofes zwischen Torturm und ehemaligem Schloss
- Kirche
- Nordflügel ehemaliges Schloss
- Sportlerheim



- Sternwarte
- Torturm
- Wohngebäude an der Ecke Rosenstraße/ Ortsdurchfahrt

Freiflächen

- ehemaliger Küchengarten
- ehemaliger Schlosshof
- Freiflächen des Kindergartens ‚Schlosskinner‘ (im ehemaligen Wirtschaftshaus, neben der Wagenremise)
- Freiflächen im Umfeld des Torturms
- östlicher Teil des Planungsgebietes/ Sportplatz auf der Parterrefläche des Parks
- Quartiere westlich des Küchengartens/ nördlich der ehemaligen Orangerie
- westlicher Bereich des Planungsgebietes (Grünlandfläche südlich der Kirche)

Gewässer

- Kurzer Kanal
- Langer Kanal
- Querkanal

Gehölzstrukturen

- vierzeilige Allee westlich des Torturms

Der Maßnahmenplan und die Prioritäten der Umsetzung der Projekte/Maßnahmen sind im Dorfentwicklungskonzept Remplin, Stand Dezember 2015, enthalten. Die Umsetzung der Maßnahmen zur Zielerreichung wird künftig mit dem jährlichen Monitoring begleitet und bewertet.

Wenn es gelingt, die vorgeschlagenen Maßnahmen/Projekte umzusetzen, dann wären positive Entwicklungschancen möglich. Z.B. könnte durch den Rückbau von den zwei Wohnblöcken und evtl. etagenweiser Rückbau der zwei anderen Wohnblöcke die Fläche mit kleinteiligen individuellen Bauungsstrukturen für alle Generationen deutlich aufgewertet werden. Das würde auch dazu beitragen, dass die dörflichen Strukturen in Remplin wieder hergestellt werden.

Ohne Gegensteuern wird das Gebiet für Einwohner, Gäste und Touristen zunehmend unattraktiv und das Gebiet wird weiter verwahrlosen und ohne unterstützende Fördermittel lassen sich die baulichen Mängel und städtebaulichen Missstände nicht beheben.

7 Stand der Umsetzung der Maßnahmen und der Zielerreichung des ISEK

Im Ergebnis der 2. ISEK-Fortschreibung im Jahr 2010 wurde eine gesamtstädtische Zielpyramide mit strategischen Zielen, Handlungsfeldern, Schwerpunkten, Handlungszielen und Maßnahmen/Projekten zur Zielerreichung erarbeitet.

Beginnend mit der Fortschreibung des Monitoring Stadtentwicklung zum Stichtag 31.12.2011 erfolgt ein jährlicher Abgleich zum Stand der Umsetzung des ISEK der Stadt Malchin.

Durch regelmäßige Erfassung der Basis-, Kontext-, Output- und Ergebnisindikatoren wird der Entwicklungsfortschritt im Begleitsystem dokumentiert und bewertet. Das Monitoring ist somit ein geeignetes Instrument für die prozessbegleitende Evaluierung der umgesetzten Maßnahmen der Städtebauförderung und der Förderprogramme der Europäischen Union.

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



Tabellen-, Abbildungs- und Kartenverzeichnis

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung in den Ortsteilen im Zeitraum 2009 bis 2014	5
Tabelle 2: Einwohnerentwicklung nach Altersgruppen 2001 zu 2014	8
Tabelle 3: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet 2014	14
Tabelle 4: Kaufkraftentwicklung im Zeitraum 2004 bis 2013	17
Tabelle 5: Faktoren der Veränderungen im Wohnungsbestand	19
Tabelle 6: bisher erfolgter Wohnungsrückbau	20
Tabelle 7: vorerst geplanter Wohnungsrückbau.....	23
Tabelle 8: Versorgung mit Wohnformen für Ältere in Malchin	25
Tabelle 9: Faktoren der Veränderungen im Wohnungsbestand im Sanierungsgebiet	28
Tabelle 10: Gebäude und WE im Sanierungsgebiet nach Eigentümern.....	29
Tabelle 11: Wohnungsleerstand nach Sanierungsstand der Gebäude.....	31
Tabelle 12: Liste komplett leerer Gebäude im Sanierungsgebiet Ende 2014.....	32
Tabelle 13: Faktoren der Veränderungen im Wohnungsbestand	34
Tabelle 14: Wohnungsrückbau.....	35
Tabelle 15: Gebäude und WE nach der Gebäudenutzung	35
Tabelle 16: Gebäude und WE nach der Gebäudenutzung	36
Tabelle 17: Einwohner im Stadtumbaugebiet Nördliche Altstadt seit 2011	37
Tabelle 18: Gebäude und Wohnungen nach der Gebäudenutzung	38
Tabelle 19: Gebäude und Wohnungen nach Eigentümern 2014	38
Tabelle 20: Wohnungsleerstand seit 2011	39
Tabelle 21: Einwohnerentwicklung seit 2009 im Vergleich.....	41
Tabelle 22: Einwohnerentwicklung nach Altersgruppen 2009-2014.....	41
Tabelle 23: Gebäude, Wohnungen und Leerstand in Remplin	43
Tabelle 24: Bauzustand der Gebäude	44
Tabelle 25: Baustruktur.....	52
Tabelle 26: Eigentümer der Gebäude im Untersuchungsgebiete	53
Tabelle 27: Wohnungsleerstand nach der Baustruktur	54
Tabelle 28: Wohnungsleerstand nach Eigentümern	55
Tabelle 29: Komplett leer stehende Gebäude im Untersuchungsgebiete	55

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Einwohnerentwicklung im Zeitraum von 2001 bis 2014	5
Abbildung 2: Entwicklung der Zahl der Arbeitslosen unter 25 Jahre seit 2001.....	10
Abbildung 3: Entwicklung der SV-Beschäftigung seit 2001	11
Abbildung 4: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Wohnort) seit 2003	12
Abbildung 5: SV-Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort Malchin	12
Abbildung 6: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Arbeitsort) seit 2003	13
Abbildung 7: Ein- und Auspendler Malchin.....	14
Abbildung 8: Schemadarstellung zum Pendlerverhalten Malchin 2014.....	14
Abbildung 9: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet 2014 im Vergleich	15
Abbildung 10: Entwicklung der Arbeitsplatzdichte.....	15



Abbildung 11: Kaufkraft in Malchin im Vergleich.....	17
Abbildung 12: Einkommensteueranteile im Vergleich	18
Abbildung 13: Entwicklung des Wohnungsbestandes seit 2001	18
Abbildung 14: Verteilung Gebäude- und Wohnungsbestand nach der Gebäudestruktur....	19
Abbildung 15: Verteilung des Wohnungsbestandes	20
Abbildung 16: Wohnungen in Malchin nach Eigentümern.....	20
Abbildung 17: Wohnungsleerstand in Malchin seit 2005	21
Abbildung 18: Wohnungsleerstand in Malchin im Jahr 2014.....	21
Abbildung 19: Wohnungsleerstand nach der Eigentümerstruktur	22
Abbildung 20: Wohnungsnachfrage und Wohnungsleerstände	23
Abbildung 21: Entwicklung Kinder bis 6 Jahre 2006-2025.....	24
Abbildung 22: Entwicklung der >6-15jährigen 2006 bis 2020	25
Abbildung 23: Entwicklung der >10,5-18,5jährigen 2006 bis 2025	25
Abbildung 24: Entwicklung der Senioren ab 75 Jahre 2006 bis 2025.....	26
Abbildung 25: Bevölkerungsentwicklung im Sanierungsgebiet.....	27
Abbildung 26: Wohnungsbestandsentwicklung im Sanierungsgebiet seit 2005	27
Abbildung 27: Gebäude nach der Nutzung 2014.....	28
Abbildung 28: Gebäude nach dem Baualter	29
Abbildung 29: Gebäude nach Sanierungsstand 2008 und 2014	30
Abbildung 30: denkmalgeschützte Gebäude nach Sanierungsstand.....	30
Abbildung 31: Wohnungsleerstand im Sanierungsgebiet seit 2005.....	31
Abbildung 32: Bevölkerungsentwicklung FG Weststadt/Am Zachow	34
Abbildung 33: WE-Bestand im FG Weststadt/Am Zachow seit 2005	34
Abbildung 34: Wohnungen nach Sanierungsstand 2008 und 2014	35
Abbildung 35: Eigentümerstruktur WE-Bestand im FG Weststadt/Am Zachow 2014	36
Abbildung 36: Wohnungsleerstand seit 2005.....	36
Abbildung 37: Gebäude und Wohnungen nach Sanierungsstand 2014.....	38
Abbildung 38: Einwohnerentwicklung ehemalige Gemeinde Remplin seit 2001.....	40
Abbildung 39: Altersstruktur 2009 und 2014 in Remplin.....	41
Abbildung 40: Anteile ausgewählter Altersgruppen 2009 und 2014 in Remplin	42

Kartenverzeichnis

Karte 1: Städtische Gliederung und Lage der Fördergebiete.....	4
Karte 2: Pendlerverflechtungen der Stadt Malchin mit dem Umland.....	16
Karte 3: Übersichtskarte Untersuchungsgebiet im Ergebnis der Vor-Ort-Begehung.....	43
Karte 4: Bauzustand der Gebäude im Untersuchungsgebiet	45
Karte 5: denkmalgeschützte Gebäude im Untersuchungsgebiet	45
Karte 6: Baustruktur der Gebäude im Untersuchungsgebiet.....	52
Karte 7: Gebäudeeigentümer im Untersuchungsgebiet.....	53
Karte 8: Gebäudeleerstand im Untersuchungsgebiet	54
Karte 9: Handlungsbedarf im Ergebnis der Bestandsaufnahme im Untersuchungsgebiet..	59



Quellenverzeichnis

- Die kleinräumigen Einwohnerdaten werden stets von der Einwohnermeldestelle der Stadt Malchin zur Verfügung gestellt
- Die Arbeitslosen- und die SV-Beschäftigtendaten wurden von der Agentur für Arbeit Nürnberg kostenfrei bezogen (offizielle Internetdatenbank der Agentur für Arbeit).
- Die Pendlerdaten wurden durch das Büro Wimes von Agentur für Arbeit Hannover kostenpflichtig bezogen
- Angaben zum Wohnungsleerstand beruhen auf den Angaben der Wohnungsunternehmen, im privaten Bestand erfolgte die Aufnahme der Leerstände in den durch Vor-Ort-Begehungen.
- Die Daten zu den Einkommensteueranteilen wurden aus der Datenbank des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern entnommen
- Kaufkraftdaten: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg. Zur Verfügung gestellt vom Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern
- Dorfentwicklungskonzept Remplin, Stand Dezember 2015, Büro Pulkenat und Büro Wimes



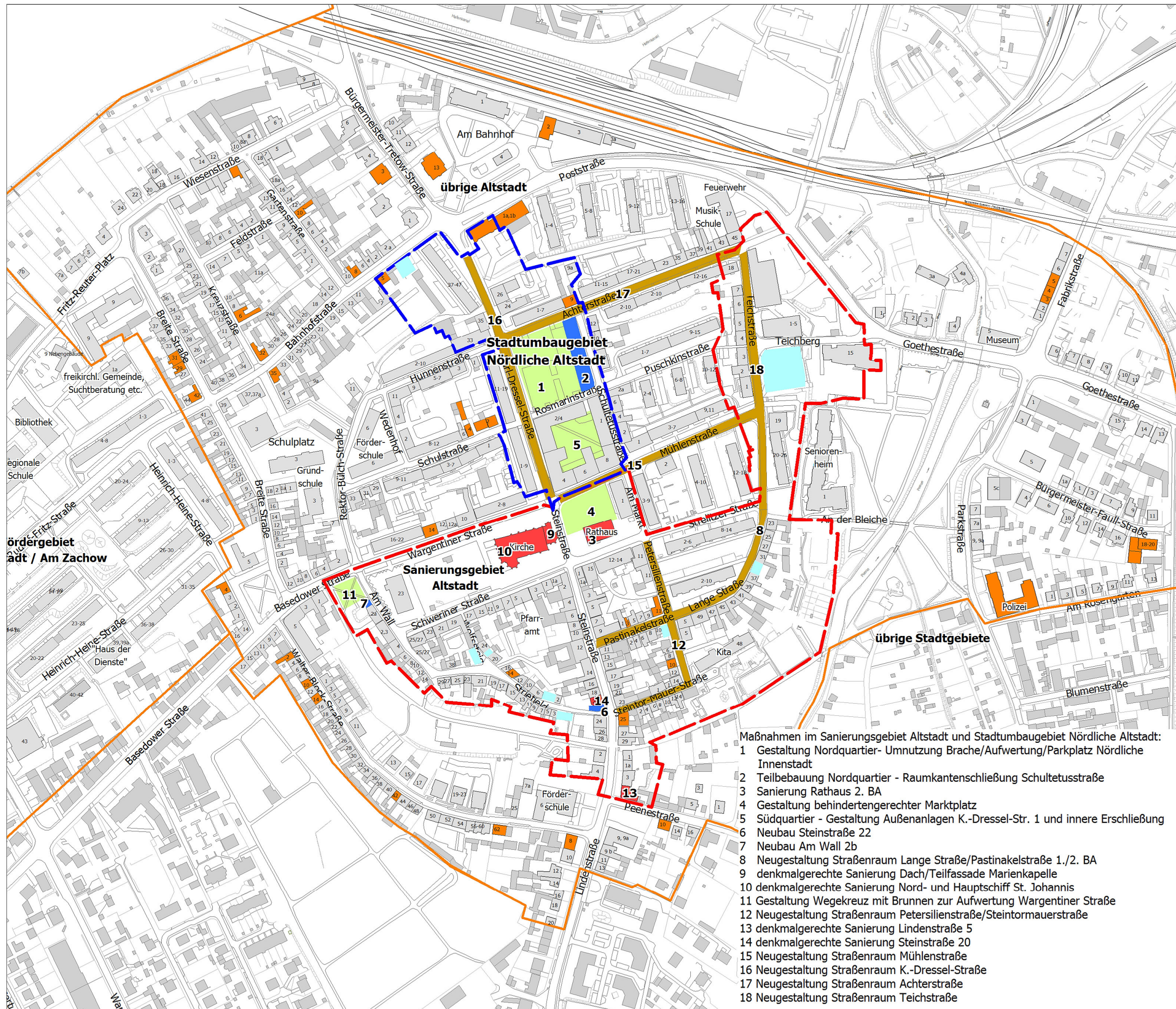
Monitoring Stadtentwicklung

Legende

- Grenze Stadtumbaugebiet Nördliche Altstadt
- Grenze Sanierungsgebiet Altstadt
- Grenze Stadtgebiete

Handlungsbedarf

- Gebäudesanierung
- Neubau
- Neuordnung/Bebauungsflächen
- Freiflächengestaltung
- Neugestaltung Straßenraum
- weitere Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf in der Altstadt



- Maßnahmen im Sanierungsgebiet Altstadt und Stadtumbaugebiet Nördliche Altstadt:
- 1 Gestaltung Nordquartier- Umnutzung Brache/Aufwertung/Parkplatz Nördliche Innenstadt
 - 2 Teilbebauung Nordquartier - Raumkantenschließung Schultetusstraße
 - 3 Sanierung Rathaus 2. BA
 - 4 Gestaltung behindertengerechter Marktplatz
 - 5 Südquartier - Gestaltung Außenanlagen K.-Dressel-Str. 1 und innere Erschließung
 - 6 Neubau Steinstraße 22
 - 7 Neubau Am Wall 2b
 - 8 Neugestaltung Straßenraum Lange Straße/Pastinakenstraße 1./2. BA
 - 9 denkmalgerechte Sanierung Dach/Teilfassade Marienkapelle
 - 10 denkmalgerechte Sanierung Nord- und Hauptschiff St. Johannis
 - 11 Gestaltung Wegekreuz mit Brunnen zur Aufwertung Wargentiner Straße
 - 12 Neugestaltung Straßenraum Petersilienstraße/Steintormauerstraße
 - 13 denkmalgerechte Sanierung Lindenstraße 5
 - 14 denkmalgerechte Sanierung Steinstraße 20
 - 15 Neugestaltung Straßenraum Mühlentstraße
 - 16 Neugestaltung Straßenraum K.-Dressel-Straße
 - 17 Neugestaltung Straßenraum Achterstraße
 - 18 Neugestaltung Straßenraum Teichstraße

