



Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2. Fortschreibung



Hansestadt **Demmin**



ISEK der Hansestadt Demmin

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

2. Fortschreibung

■ Auftraggeber:

Hansestadt Demmin
Der Bürgermeister
Markt 1
17109 Demmin
Telefon: 03998 256 0
E-Mail: hansestadt@demmin.de

■ Bearbeitung:

Wimes GbR Rostock – Stadt- und Regionalentwicklung
Barnstorfer Weg 6
18057 Rostock
Telefon: 0381 377 069 83
E-Mail: info@wimes.de

■ Unter Beteiligung:

Hansestadt Demmin
Bau- und Liegenschaftsamt
Am Hanseufer 3
17109 Demmin
Telefon: 03998 256 304
E-Mail: dietmar.schmidt@demmin.de

■ Fotos Titelblatt:

Bild oben: www.pixelbox15.shop/produkt-kategorie/demmin
Bild unten: Hansestadt Demmin

Hansestadt Demmin im Januar 2024



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	5
1.1	Anlass und Rahmenbedingungen	5
1.2	Aufgabe und Zielstellung	6
1.3	Methodik und Grundlagen	6
2	Lage im Raum und überregionale Planungen	8
2.1	Lage im Raum und regionale Anbindung	8
2.2	Überörtliche und örtliche Planungen	9
3	Historische Entwicklung	12
4	Städtische Gliederung und Flächenverteilung	17
4.1	Städtische Gliederung	17
4.2	Flächenverteilung	18
5	Bestandsanalyse und Bewertung	19
5.1	Bevölkerungsentwicklung und Prognose	19
5.1.1	Bevölkerungsentwicklung	19
5.1.2	Gründe für die Veränderung der Einwohnerzahlen	20
5.1.3	Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen	21
5.1.4	Bevölkerungsprognose 2030	24
5.1.5	Neue Bevölkerungsprognose 2040 der Hansestadt Demmin	26
5.2	Wirtschaft und Arbeitsmarkt	32
5.2.1	Entwicklung der Arbeitslosigkeit	32
5.2.2	Entwicklung der SV-Beschäftigung (Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte)	32
5.2.3	SV-Beschäftigte mit Arbeitsort (SV-Arbeitsplätze) und Pendlerverflechtungen	33
5.2.4	Wirtschaftsstruktur in der Hansestadt Demmin	35
5.2.5	Pendlerverflechtungen in der Hansestadt Demmin	36
5.2.6	Kaufkraftentwicklung der Bevölkerung	38
5.2.7	Gewerbeentwicklung	39
5.2.8	Einzelhandelsentwicklung	43
5.3	Wohnungswirtschaftliche Entwicklung	51
5.3.1	Entwicklung des Wohnungsbestandes	51
5.3.2	Bodenrichtwerte und Grundstückspreise	53
5.3.3	Kauf- und Mietpreisentwicklung	55
5.3.4	Wohnflächen und durchschnittliche Wohnungsgrößen	56
5.3.5	Eigentümerstruktur	57



5.3.6	Entwicklung des Wohnungsleerstandes	57
5.4	Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte und Prognose	72
5.4.1	Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte	72
5.4.2	Prognose der wohnungsnachfragenden Haushalte und des Wohnbedarfs	72
5.5	Versorgung mit sozialer Infrastruktur und Prognose	78
4.5.1	Kindertagesstätten	78
5.5.2	Schulen und Horteinrichtungen	79
5.5.3	Sport- und Freizeitanlagen	81
5.5.4	Wohnformen für die ältere Bevölkerung mit Pflege und Betreuung	83
5.6	Kulturelle Infrastruktur	85
5.7	Grün- und Freiraumstrukturen	87
5.8	Verkehrliche Infrastruktur	89
5.9	Klimaschutz	93
6	Schwerpunktgebiete der Stadtentwicklung und des Stadtumbaus	94
6.1	Altstadt mit besonderem Handlungsbedarf	94
6.2	Anklamer Vorstadt 2 mit hohem Handlungsbedarf	99
6.3	Mühlenquartier mit sehr hohem Handlungsbedarf	117
6.4	Gebiete mit räumlich-punktuellen Handlungsbedarf	124
6.5	Zusammenfassung – Klassifizierung nach Gebietstypen	124
7	Stand der Zielerreichung der 1. ISEK-Fortschreibung 2015	125
8	Dialogprozess und Beteiligungsverfahren	135
9	Ziel- und Maßnahmenkonzept der 2. ISEK-Fortschreibung	143
9.1	Vorbemerkungen zur Leitbildarbeit	143
9.2	Strategische Entwicklungsziele	143
9.3	Handlungsfelder	143
9.4	Handlungsziele innerhalb der Handlungsfelder	143
9.5	Maßnahmen / Projekte zur Zielerreichung	144
10	Umsetzungsstrategien	158
11	Ausblick	159
	Quellenverzeichnis	160
	Kartenverzeichnis	161
	Abbildungsverzeichnis	161
	Tabellenverzeichnis	163



1 Einleitung

1.1 Anlass und Rahmenbedingungen

Seit dem Jahr 2002 hat die Hansestadt Demmin ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK). Das erste Integrierte Stadtentwicklungskonzept wurde im Rahmen des Bundeswettbewerbes „Stadtumbau Ost“ erarbeitet. Neben einer gesamtstädtischen Betrachtung lag der Schwerpunkt im Jahr 2002 auf den Großwohnsiedlungen. In Folge hoher Einwohnerverluste waren damals die Wohnungsleerstände in diesem Wohnungsteilmarkt überdurchschnittlich hoch und dies erforderte die Erarbeitung von Rückbaukonzepten.

Mit der 1. Fortschreibung des ISEK im Jahr 2015 wurde der Schwerpunkt auf die Innenstadtentwicklung gelegt und zudem beinhaltete die ISEK-Fortschreibung die Forderungen, die sich aus dem Konzeptaufruf für „Integrierte Nachhaltige Stadtentwicklung“ im Rahmen der EFRE-Förderung 2014-2020 ergaben. Im Ergebnis der 1. ISEK-Fortschreibung wurde eine gesamtstädtische Zielpyramide mit strategischen Zielen, Handlungsfeldern, Entwicklungszielen und Maßnahmen/Projekten zur Zielerreichung erarbeitet.

Diese 2. Fortschreibung ist erforderlich, weil sich anlässlich der veränderten Herausforderungen teilweise neue Handlungsziele und Handlungsschwerpunkte ergeben sowie Maßnahmen und Projekte ergänzt werden müssen. So z.B. ist die Bereitstellung von angemessenem und bezahlbarem Wohnraum zu einer der größten gesellschaftlichen und kommunalen Herausforderungen geworden. Infolge der gesellschaftlichen Veränderungen der letzten Jahre haben sich die Prozesse der räumlichen und sozialen Segregation vertieft, davon sind alle sozialen Schichten – mehr oder weniger – betroffen. Hinzu kommt, dass die Wahl des Wohnstandortes auch entscheidend davon abhängig ist, wie die Ausstattung mit sozialer Infrastruktur ist, wie z.B. Schulen, Kindertagesstätten, Pflege- und Betreuungseinrichtungen für die ältere Generation. Der Klimaschutz und die Klimaanpassung erfordern eine Neubewertung, beim Klimaschutz und bei der Klimaanpassung geht es vorrangig um Ressourcenschonung.

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

Nach nunmehr 30 Jahren Stadtentwicklung / Stadtumbau soll zum einen Bilanz zum erreichten Entwicklungsstand gezogen werden und zum anderen sollen die nächsten Arbeitsschwerpunkte ausgewählt und festgelegt werden.

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

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

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



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

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

Von besonderer Bedeutung für die ISEK-Fortschreibungen sind das Monitoring Stadtentwicklung und die Prognosen. Das Monitoring Stadtentwicklung der Hansestadt Demmin wird jährlich zum Stichtag 31.12. fortgeschrieben. Neben der Fortschreibung der mit dem ISEK festgelegten Kontext- und Outputindikatoren erfolgte stets ein prozessbegleitender Evaluierungsbericht zum Stand der ISEK-Zielerreichung und zum Umsetzungsstand der Maßnahmen. Diese Ergebnisse flossen in die 2. ISEK-Fortschreibung ein.

1.2 Aufgabe und Zielstellung

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

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

Das ISEK verfolgt also einen ganzheitlichen, integrierten Planungsansatz unter Beachtung städtebaulicher, sozialer, ökonomischer und ökologischer Handlungsfelder. Daraus ergab sich die Notwendigkeit, die lokalen Akteure und Entscheidungsträger in einem dialogorientierten Verfahren in die Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes einzubinden. Das ISEK der Hansestadt Demmin enthält Maßnahmen und Projekte verschiedener Fachressorts, es wurden zeitliche und inhaltliche Umsetzungsprioritäten gesetzt. Das bedeutet, es wurden Maßnahmen und Projekte gewählt, die im Planungszeitraum von 15 Jahren umsetzbar und somit zur ISEK-Zielerreichung geeignet sind.

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

1.3 Methodik und Grundlagen

Die 2. Fortschreibung des ISEK der Hansestadt Demmin bedeutet keinen völligen Planungsneubeginn. Bereits vorhandene Fachplanungen und Konzepte fanden Eingang in die ISEK-Fortschreibung. Bestands- und Analysekarten werden im laufenden Text integriert.

Diese 2. ISEK-Fortschreibung beinhaltet gesamtstädtische und teilträumliche Betrachtungen, auch unter Beachtung der Neuausrichtung der Städtebauförderung. Seit dem Programmjahr 2020 steht die Städtebauförderung auf neuen Füßen. Die bisherigen sechs Programme wurden unter Beibehaltung der bisherigen Förderinhalte zu drei neuen Programmen zusammengefasst.



Die drei neuen Förderprogramme sind:

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

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

- Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten

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

- Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten

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

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

Der Rückbau von Wohnungen bildet dabei einen Förderschwerpunkt des Städtebauförderprogramms in Mecklenburg-Vorpommern. Gerade in ländlichen Regionen benötigen die zumeist kleinen Kommunen finanzielle Unterstützung, um dauerhaft leerstehenden, nicht mehr bedarfsgerechten bzw. benötigten Wohnraum abreißen zu können. Damit soll den Kommunen zugleich die Möglichkeit gegeben werden neue qualitativ verbesserte Wohnungen zu schaffen, um Anreize für den Zuzug, insbesondere auch von Familien, zu geben¹.

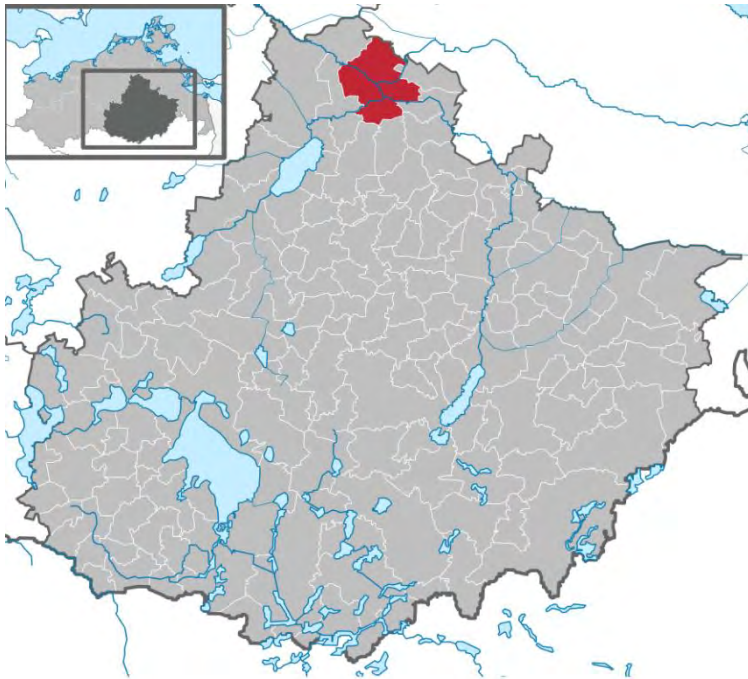
¹ Städtebauförderung, Förderprogramme ab 2020, Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern, Referat Stadtentwicklung und Städtebauförderung



2 Lage im Raum und überregionale Planungen

2.1 Lage im Raum und regionale Anbindung

Die Hansestadt Demmin liegt im Nordosten der Bundesrepublik Deutschland im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern. Die Stadt ist eines der 18 Mittelzentren des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Bis 2011 war die Hansestadt Kreisstadt des aufgelösten Landkreises Demmin.



Die Hansestadt Demmin ist eine Stadt im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte. Die Region Mecklenburgische Seenplatte liegt im Fadenkreuz der Städte Berlin, Hamburg und Stettin auf halbem Wege zwischen der Bundeshauptstadt Berlin und der Ostseeküste.

Demmin besitzt keine direkte Autobahnanbindung. Die nächstliegende Anschlussstelle an die Autobahn A20 ist ca. 20 Kilometer östlich der Stadt entfernt, in nördlicher Richtung ist die A20 in etwa 25 Kilometern zu erreichen.

Die überörtliche verkehrliche Erreichbarkeit erfolgt über die beiden Bundesstraßen B110 und B194. Beide verlaufen direkt durch die Kernstadt.

Diese beiden Straßenzüge stellen das innerörtliche Hauptverkehrsgerüst dar und sind durch eine hohe Fahrzeugfrequenz geprägt. Demmin ist weiterhin durch Landes- und Kreisstraßen mit den umliegenden, ländlich geprägten Orten vernetzt. Trotz des fehlenden direkten Autobahnanschlusses ist die Hansestadt Demmin verkehrlich gut erreichbar.

Demmin ist an das Schienennetz der Deutschen Bahn angeschlossen und liegt an der Regionalbahnstrecke Stralsund - Neubrandenburg/Berlin. Der Bahnhof befindet sich im südöstlichen Stadtgebiet.

Die Hansestadt Demmin liegt an der Bundeswasserstraße Peene und verfügt über einen eigenen Wirtschaftshafen sowie einen zusätzlichen Anleger für Fahrgastschiffe.

Die Erschließung des Stadtgebiets durch den ÖPNV erfolgt durch eine Stadtbuslinie, welche die kleinräumige Erreichbarkeit innerhalb von Demmin sicherstellt. Weiterhin ist Demmin über Regionalbuslinien an umliegende Orte angebunden, wobei diese Buslinien ebenfalls Haltestellen im Stadtgebiet anfahren. Die zentrale Abfahrtsstelle des Busverkehrs befindet sich am Bahnhofsvorplatz; hier ist der lokale ÖPNV-Knotenpunkt eingerichtet. Der ÖPNV wird durch die Mecklenburg-Vorpommersche Verkehrsgesellschaft mbH (MVVG) sichergestellt. Die Mecklenburg-Vorpommersche Verkehrsgesellschaft mbH besteht ab dem 01.01.2017 aus den Betriebsteilen Demmin, Friedland/Neubrandenburg, Neustrelitz und Waren (Müritz).



2.2 Überörtliche und örtliche Planungen

Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP)

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

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

Im Mittelpunkt steht das Zentrale-Orte-System als Garant staatlicher Daseinsvorsorge (Standortkonzentrationen von Infrastruktureinrichtungen). Die Siedlungsentwicklung konzentriert sich auf die Zentralen Orte.

Die Hansestadt Demmin ist ein Mittelzentrum. Ein Mittelzentrum dient als Anlaufpunkt für die Versorgung mit Waren, Dienstleistungen und Infrastrukturangeboten, die durch die umgebenden Unterzentren nicht geleistet werden kann.

Der Wohnungsbau ist auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. Einzelhandelsgroßprojekte sind nur hier zulässig. Ebenso sind die Zentralen Orte Vorrangstandorte für allgemeinbildende Schulen und Zentren insbesondere für Einrichtungen der Weiter- und Erwachsenenbildung.

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

Karte 1: Zentrale Orte (Quelle LEP M-V 2016)



Das LEP M-V bildet die Grundlage für alle weiteren räumlichen Planungen, also für die Regionalen Raumentwicklungsprogramme (RREP) in den vier Planungsregionen des Landes und darunter angesiedelt für die Planungen der Kommunen.

Die Hansestadt Demmin ist ein Mittelzentrum im ländlichen Raum. Im regionalen Kontext sind die Mittelzentren die wichtigsten Standorte für Wirtschaft, Handel, Dienstleistungen und Verwaltung. Hier konzentrieren sich Arbeitsplätze und Versorgungseinrichtungen, Dienstleister und Verwaltungen, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Bildungs- und Sozialeinrichtungen in zumutbarer Entfernung von den Lebens- und Wohnstandorten der Bevölkerung.

Mittelzentren mit gut ausgebauter Infrastruktur und gut aufgestellten Wirtschaftsbetrieben sind ein wesentlicher Haltefaktor für die Bevölkerung in der Fläche, ein Garant für lebendige ländliche Räume und ein wesentlicher Faktor für die Zukunftsfähigkeit Mecklenburg-Vorpommerns.

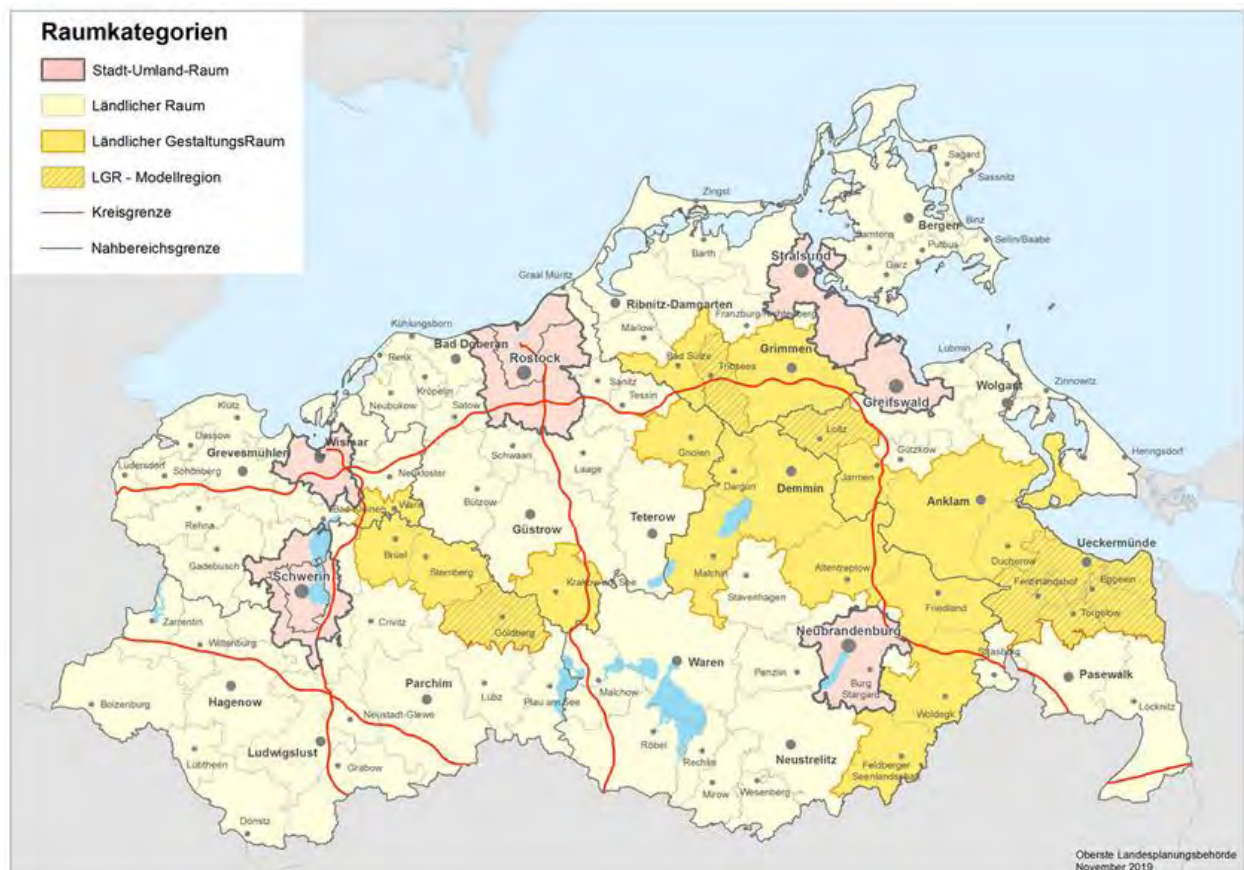
Im Landesraumentwicklungsprogramm 2016 wurde eine neue Raumkategorie eingeführt, die der "Ländlichen GestaltungsRäume". Damit sollen die ländlichen Räume identifiziert werden, die im Vergleich zum Landesdurchschnitt vor besonders großen Herausforderungen hinsichtlich ihrer Bevölkerungs- und Wohlstandsentwicklung stehen.

Die Ausweisung der Ländlichen Gestaltungsräume erfolgte auf Grundlage von sieben Kriterien, die als deutliche Indikatoren für eine schwierige demografische und sozioökonomische Ausgangslage und Entwicklung gelten. Dies sind:

- Einwohnerdichte (Tragfähigkeit von Infrastrukturen) und Einwohnerentwicklung
- Frauenanteil (Geburtenpotenzial) und Seniorenanteil (Altersstruktur)
- Zuwanderung (Attraktivität der Region)
- Kaufkraft (Wohlstand)
- Beschäftigte (Wohlstand/Arbeitskraft)

Die Nahbereiche bilden Ländliche GestaltungsRäume. Hausarzt, Schule oder Supermarkt befinden sich meist im nächsten größeren Ort, dem zentralen Ort, der die umliegenden kleineren Dörfer mitversorgt. In der Raumordnung nennt man dies die „Nahbereiche der zentralen Orte“.

Karte 2: Raumkategorien (Quelle LEP M-V 2016)





Die als Ländliche GestaltungsRäume ausgewiesenen Räume bedürfen der besonderen Beachtung bei allen Maßnahmen, Planungen und Entscheidungen. Ziel ist es, sie zu stabilisieren und die Daseinsvorsorge vor Ort zu sichern. Die Hansestadt Demmin gehört zur Raumkategorie Ländliche GestaltungsRäume.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP)

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

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

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

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

Verbindlichkeit erhalten das Raumentwicklungsprogramm und die Regionale Landesraumentwicklungsprogramme durch Rechtsverordnung. Seit dem 16.06.2011 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte rechtskräftig. Es ersetzt das seit 1998 gültige Regionale Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RRÖP Mecklenburgische Seenplatte).

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

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



3 Historische Entwicklung²

Die Sage erzählt, dass einst zwei Prinzessinnen die Burg "Haus Demmin" erbauten und sich gegenseitig gelobten: "Dat Hus is din und min". Daraus soll der Name der Burg entstanden sein, und davon hat die nahe dabei entstandene Stadt den Namen Demmin erhalten.

Im 5. / 6. Jh. n. Chr. siedelte sich im Bereich Demmin der wendische Stamm der Wilzen an. Erste urkundliche Erwähnung geht auf den 04.10.1140 durch Papst Innozenz II zurück.



Zeichnung: Hagen Pompe

Es ist das Geschick vieler pommerscher Städte, dass man über den Zeitpunkt ihrer Beleihung mit dem Stadtrecht keine sicheren Nachrichten besitzt. In einer Urkunde vom Jahre 1235 wird als Zeuge der Kastellan Nizul auf dem "Castelanus in Dimin" genannt. Geeinigt haben sich dann die Chronisten auf das Jahr 1249, als dem Jahr der Verleihung mit dem lübischen Stadtrecht. Demmin, die Stadt im norddeutschen Tiefland, liegt an der Bahnstrecke Berlin – Stralsund. Sie erhebt sich 12 Meter über NN und kennt über zehn Schreibweisen ihres Namens. Sie liegt an der Mündung der Tollense und der Trebel in die Peene, die wiederum in die Ostsee fließt. Fragt man Demminer außerhalb ihrer Heimat nach der Lage der Stadt, antworten sie mitunter schmunzelnd: Im Dreistromland. Sie war eine der ersten Hansestädte aus dem Jahre 1618 und hatte auf einer Karte 27 Türme und Tore. Demmin war auch die Residenzburg der Pommernherzöge seit 1182 auf der Burg, die von Papst Innocenz II. unter den Schutz des Bistums gestellt wurde. Sie war die erste Stadt Pommerns mit einer freiwilligen Feuerwehr, sie war die Stadt mit dem 9. Ulanen Regiment und sie ist meine Heimatstadt.

Seit dem Jahre 1283 war Demmin Mitglied des Hansebundes. Unter anderem gelobten sich alle jene Mitgliedsstädte Beistand bei Schädigungen durch Kriege. Gerade dieser Aspekt muss auch für das im Grenzgebiet von Rügen und Mecklenburg liegende Demmin von großer Tragweite gewesen sein. Die Stadt nahm mit ihren Schiffen am Handel der Städte im gesamten Ostseeraum teil. An der Peene entstanden die so typischen Speichergebäude, die man in allen Hansestädten findet. Drei Speicher aus nahezu drei Jahrhunderten vereinigt das Ensemble am Hafen der Stadt.

² Text entnommen: www.demminarchiv.de, Autor: Wolfgang Fuhrmann



Der älteste, "Lübecker Speicher" genannt, erinnert an die alte Hansezeit und die damalige Freundschaft mit Lübeck. Auf dem "Meyenkrebs" nahe der Stadt, befand sich die Schiffsbaustelle Demmins, wo Kaufleute aus Greifswald und Stralsund bauen ließen. Hier entstanden hölzerne Segelschiffe, die auf dem Fluss den Weg zur Ostsee antraten.



Man kann aus allen Richtungen nach Demmin kommen, man sieht sie schon von weitem, die St. Bartholomaei Kirche. Neben dem alten Kuhtor, heute Luisentor, überragt sie mit ihrem massiven Schiff und dem hohen schlanken Turm das Bild der Stadt. Beide Gebäude bilden noch heute die Wahrzeichen der Stadt.

Die erste Kirche entstand in der Epoche des Übergangs vom romanischen zum gotischen Baustil. Ihren schlanken, bis zur Spitze aus gebrannten Steinen gemauerten Turm bekam sie aber erst um 1860.

Mit einer Höhe von 92,2 m ist der filigrane Kirchturm eine bauliche Meisterleistung. Die gesamte Kirche wird zu recht als eine der schönsten Pommerns bezeichnet.

Von den einst vier Toren der Stadt, die noch im 15. Jahrhundert bestanden, hat allein das Luisentor den Jahrhunderten getrotzt. Mit seinen blindenverzierten Staffeldgiebel und dem Satteldach ist es heute ein Hauptzeugen trutziger Wehrhaftigkeit vergangener Zeiten.



Ursprünglich mit einem hölzernen Umgang diente es auch als Stadtgefängnis. Der in Kriegszeiten oft beschädigte Pulverturm trägt den Namen sicher zu Unrecht, denn hier das Schießpulver zu lagern wäre arg gefährlich gewesen. Stadtmauer, Pulverturm und Luisentor bilden auch heute noch eine Einheit aus dem Mittelalter der Stadt.

Wie in vielen anderen Städten so gab es auch in Demmin Straßennamen nach Handwerkern und Berufen.

In der Trägerstraße wohnten die Lastenträger. Sie arbeiteten zwischen dem Hafen und den Speichern.

Die Baustraße war die Straße der Bauern oder Ackerbürger, wie sie noch bis in dieses Jahrhundert hießen.

Die Wollweberstraße beherbergte die Zunft der Woll- und Leinenweber und die Pferdestraße war Heimat der Fuhrwerke und Gespanne.

Eine Straße aber hieß "Schneller Lauf". Es war eigentlich nur eine kleine Verbindungsstraße, aber auch dieser Name hatte seinen Grund. Hier wohnte früher einmal der Scharfrichter der Stadt.

Zeichnungen: Hagen Pompe



Um 1900 gibt es in Demmin zwei Kalköfen, drei Metallgießereien, eine Zuckerfabrik, zwei Seifensiedereien, zwei Gerbereien, zwei Brauereien, eine Brennerei, zwei Molkereien, eine Gasanstalt und eine Wasserleitung. Man war stolz auf das Erreichte und so konnte man auch in einem Reiseführer der Stadt lesen: "Die Stadt bietet nun das freundliche Bild eines aufstrebenden Gemeinwesens dar. Ihre Hauptstraßen und der Markt sind schon zum großen Teil mit schwedischen Kopfsteinen gepflastert; die Bürgersteige, fast in allen Straßen angelegt, erscheinen wohlgepflegt. Mancher Schmuckplatz entstand zur Verschönerung der Stadt und ihrer Umgebung. Die fast 1.289 ha großen Stadtwaldungen mit gepflegten Wegen laden schattenspendend Einheimische und Fremde ein, sich dem Laubdach der Buchen und Eichen zu ergehen und den würzigen Duft der Nadelhölzer einzuatmen..."

Die wichtigsten Eckdaten der geschichtlichen Entwicklung Demmins nach 1900 sind:

- 1900 – Errichtung Kreiskrankenhaus Demmin
- 30.04.1945 – Einmarsch der sowjetischen Truppen, 80 % der Altstadt wird Raub der Flammen, Hunderte Menschen wählen den Freitod
- 1952 – Trümmer werden beseitigt, neue Häuser gebaut, historisch wertvolle Gebäude werden abgerissen, sogar Teile der Stadtmauern und das Rathaus bleiben nicht verschont
- 1955 – Übergabe der Berufsschule in der Saarstraße
- 1956 – Meyenkrebsbrücke fertig gestellt
- 1977 – Marienkapelle wird für ständige kleine Ausstellungen genutzt
- 1978 – Aus dem alten Demminer Wasserturm entstand eine moderne Astronomiestation mit Planetarium
- 1978 – Waldbühne wurde modernisiert und erweitert
- 1984 – Evangelisches Gemeindehaus an der Bartholomaei-Kirche eingeweiht
- Herbst 1989 – Mittwoch-Gespräche und Fürbittgottesdienste in der St. Bartholomaei-Kirche leiten in Demmin die gesellschaftliche Wende ein
- 1990 – 850-Jahr-Feier zur ersten urkundlichen Erwähnung; nach 40 Jahren DDR nimmt die erste frei gewählte Stadtverordnetenversammlung ihre Arbeit auf
- 1990-1991 – Städtefreundschaften mit Porta Westfalica und Lünen, sie unterstützen den Neuaufbau in Demmin
- 10.12.1992 – Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Mitgliedschaft im Hansebund der Neuzeit
- 01.07.1993 – Landtag bestätigt mit dem Landkreisneuordnungsgesetz den neuen Landkreis Demmin, der sich aus den bisherigen Kreisen Altentreptow, Malchin und Demmin zusammensetzt; Demmin bleibt Kreisstadt
- 12.01.1994 – Stadtverordnetenversammlung beschließt, in der Stadtbezeichnung den Namenszusatz "Hansestadt" zu führen
- 21.06.1995 – Vertrag zur Städtepartnerschaft mit Bobolice in Polen unterzeichnet
- 1993-1995 – Wirtschaftshafen der Stadt wird erneuert
- 05.09.1998 – Einweihung des Rathauses und der Tiefgarage
- September 1998 – Gründung der ersten Schule in freier Trägerschaft (Evang. Grundschule)
- 07.12.1999 – Neue Kahldenbrücke feierlich ihrer Bestimmung übergeben
- 05.05.2000 – Vertrag zur Städtepartnerschaft mit Lünen unterzeichnet



- 22.04.2001 – Glockenweihe der vier neuen Glocken der St. Bartholomaei-Kirche
- 29.06.2002 – Einweihung des Hansebrunnens vor dem Rathaus
- 09.06.2003 – Eröffnung Otto von Bamberg-Dauerausstellung in St. Bartholomaei-Kirche
- 27.05.2004 – Eröffnung des Naturerlebnisbades "Biberburg"
- 04.06.2004 – Europadiplom an die Hansestadt Demmin vergeben
- 10.09.2004 – Offizielle Städtepartnerschaft mit Porta Westfalica unterzeichnet
- 13.08.2005 – "Demminer Hanseviertel" wird auf der Fischerinsel eingeweiht
- 09.09.2006 – Hansestadt Demmin wird die Ehrenfahne des Europarates überreicht
- 05.09.2007 – Stadt erhält für erfolgreiche Teilnahme am Landeswettbewerb "Seniorenfreundlichste Kommune" eine Anerkennungsurkunde
- 10.11.2007 – 150 Jahre Gymnasium Demmin
- 07.05.2008 – Luisentor wird nach umfangreicher Sanierung als städtisches Gästehaus in Betrieb genommen
- 30.06.2008 – Übergabe der sanierten Parkanlage Marienhain, ursprünglich befanden sich hier die Marienkirche und ein ehemaliger vorstädtischer Friedhof
- 08.01.2010 – Übergabe des neuen Verwaltungssitzes der Wohnungsbau- und Verwaltungs GmbH Demmin am Markt
- 21.08.2010 – „Stolpersteine“ in der Goethestraße und Frauenstraße erinnern an das Schicksal der Juden in Demmin
- 08.06.2011 – Biberplastik aus Bronze, auf der Grünfläche zwischen Luisentor und Pulverturm, enthüllt
- 09.08.2011 – Einrichtung des Naturparks „Peenetal-Landschaft“
- 04.09.2011 – Landkreisneuordnung / Demmin gehört zum Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, neue Kreisstadt ist Neubrandenburg
- 20.11.2011 – Einweihungsgottesdienst St. Bartholomaei-Kirche nach umfangreicher Sanierung und Restaurierung
- 15.03.2012 – Die Hansestadt Demmin blickt auf 20 Jahre erfolgreiche Stadtsanierung zurück. Insgesamt konnten bisher Städtebaufördermittel in Höhe von 23,2 Mill. Euro eingesetzt werden
- 27.04.2012 – Wiedereröffnung der Hanse-Bibliothek nach umfangreicher Sanierung wegen eines erheblichen Brandschadens
- 22.04.2012 – Bürgermeisterwahl, Stichwahl für das Amt des Bürgermeisters, Dr. Michael Koch erreichte die höchste Stimmzahl und ist damit gewählt worden
- 01.10.2012 – Offizielle Verabschiedung von Bürgermeister Herrn Ernst Wellmer und Vereidigung des neu gewählten Bürgermeisters Herrn Dr. Michael Koch
- 11.06.2013 – Das Demminer Peenefest ist unter den besten 20 Stadtfesten im Wettbewerb „Das schönste Stadtfest“ von 631 Bewerbungen aus mehreren Ländern Europas
- 2013 – Sanierung der Rasenfläche Stadion
- 06.08.2014 – Feierliche Übergabe Buswender und Stellplätze am Hafen
- 04.-06.09.2015 – Feierlichkeiten zum 875. Jubiläum der Stadt
- 03.10.2015 – Luisenplatz seiner Bestimmung übergeben



- 30.09.2016 - Es erfolgte die Bauabnahme für die neu gebaute Kanusteganlage „Völschower Berg“
- 14.01.2017 - Jüngste Straße in Demmin: „Am Krankenhaus“
- 07.06.2017 - Größte Straßensanierung in den letzten Jahren in der Treptower Straße abgeschlossen und Verkehrsfreigabe, Entstehung Zilleplatz, Ort des Verweilens und Gedenkens an die Ehrenbürgerin Margarete Zille, Tochter von Heinrich Zille, welche an dieser Stelle einmal wohnte
- 10.08.2017 - Fördermittel aus dem Fond EFRE für Aufwertung Schwanenteich und Promenade erhalten und Beginn der Sanierung
- 20.01.2018 - Feierliche Eröffnung der „Beermann Arena“, einer Zweifeldspthalle
- 17.05.2018 - Neue Gedenkstätte sowjetischer Kriegsgefangener in der ehemaligen Muna, Woldeforst eingeweiht
- August 2018 - Ambulantes Zentrum am Kreiskrankenhaus eröffnet
- 14.01.2019 - Übergabe des neu gestalteten Schwanenteiches
- 03. / 04.05.2019 - Demminer feiern 150. Jubiläum ihrer freiwilligen Feuerwehr, der ältesten Feuerwehr Pommerns
- 21.05.2019 - Feierliche Inbetriebnahme der neuen Outdoor-Infoterminals an der Stadtinformation und am Luisenplatz
- 08.08.2020 - Einweihung Kunstrasenplatz
- 26.08.2020 - Übergabe einer Ladestation für Pedelecs und E-Bikes an der Stadtinformation
- 28.09.2020 - Neugestaltete Begrüßungsschilder unserer Paten- und Partnerstädte
- 16.09.2021 - Der Startschuss an der Stadtinformation Demmin für Tourismus-WLAN-Hotspots des Landes ist geglückt.
- 16.07.2021 - Einweihung Demminer „Garten der Erinnerung“, nahe an der Peene, der dem würdigen Gedenken an die vielen Suizid- und Kriegsoffer der Stadt dienen und zugleich ältere und jüngere Menschen, aber auch zukünftige Generationen zum Ausruhen, Informieren, Nachdenken und zu Gesprächen anregen soll.
- 29.09.2021 - Offizielle Verabschiedung von Bürgermeister Dr. Michael Koch und Vereidigung des neu gewählten Bürgermeister Herrn Thomas Witkowski
- 29.09.2021 - Die Amtsgeschäfte der Hansestadt Demmin übernimmt Herr Thomas Witkowski. Er gewann die Bürgermeisterwahl mit einer Mehrheit von 52,58 Prozent.
- 11.07.2022 - Feierliche Grundsteinlegung der Pestalozzi-Schule Demmin. Es wird eine barrierefreie Schule entstehen.
- 03.09.2022 - Zum Stadtwandertag konnte der Bürgermeister den neuen Spielplatz im Mühlengraben eröffnen und einweihen
- 17.09.2022 - Demmin wird „Landesmusikort des Jahres“

4 Städtische Gliederung und Flächenverteilung

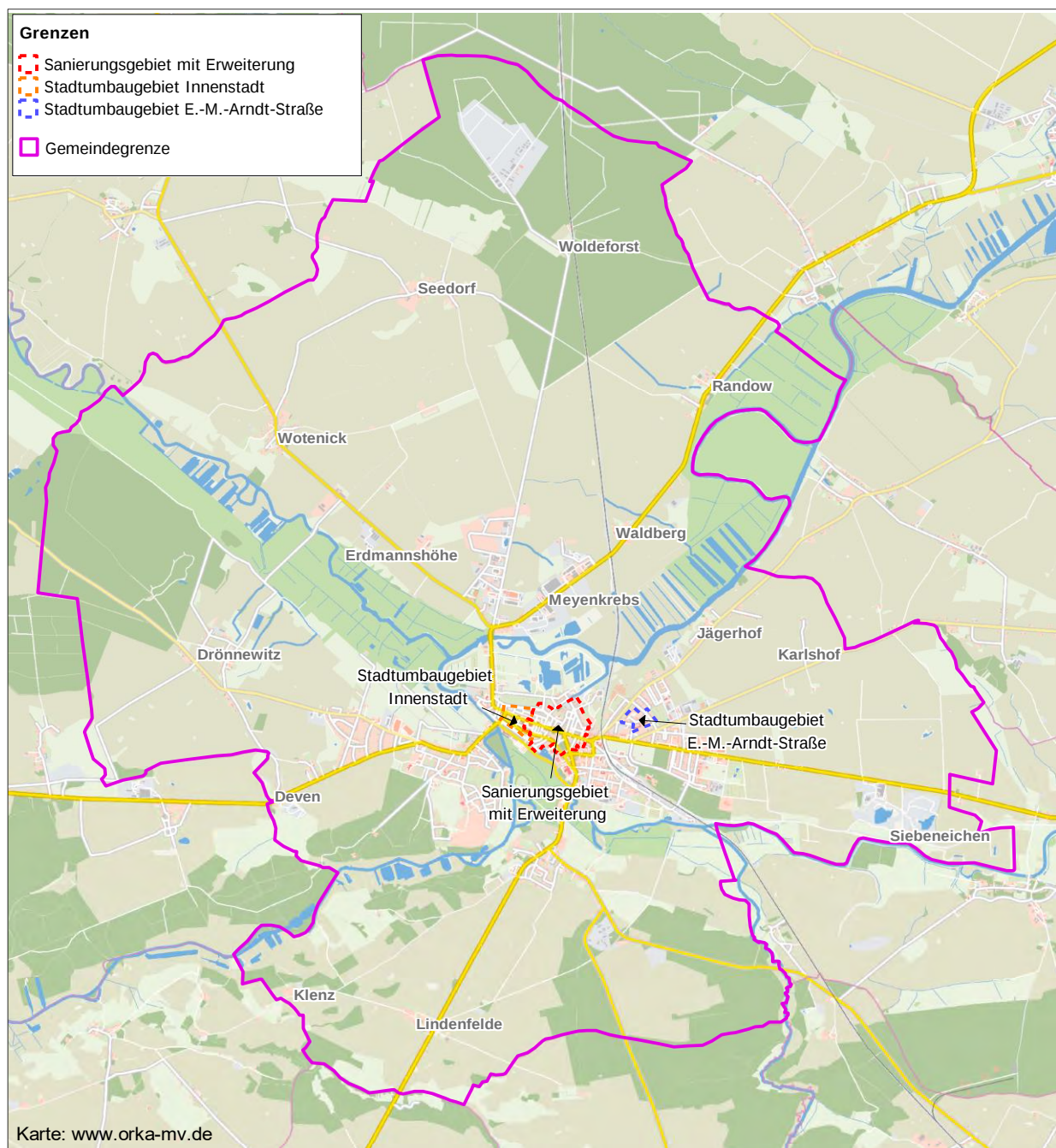
4.1 Städtische Gliederung

Zur Hansestadt Demmin gehören die Ortsteile Deven, Drönnewitz, Erdmannshöhe, Karlshof, Lindenefelde, Randow, Seedorf, Siebeneichen, Waldberg, Woldeforst und Wotenick.

Von 1991 bis 2021 war die Altstadt mit dem Erweiterungsgebiet das Sanierungsgebiet der Hansestadt Demmin und die Innenstadt das Stadtumbaugebiet. Beide Gebiete bildeten eine städtebauliche Gesamtmaßnahme. Im Jahr 2021 wurde die Gesamtmaßnahme abgerechnet und beide Gebiete wurden aus der Städtebauförderung entlassen.

Die Großwohnsiedlung E.-M.-Arndt-Straße war das Stadtumbaugebiet, jedoch nur mit dem Programmteil Rückbau des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau Ost“.

Karte 3: Städtische Gliederung und Lage der bisherigen Fördergebiete





4.2 Flächenverteilung

Demmin belegt eine Gesamtfläche von 82,06 km². Die Bevölkerungsdichte lag im Jahr 2022 bei 131 Einwohnern je km². Der Großteil der Bodenfläche ist Landwirtschaftsfläche (56,5 %). Fast ein Fünftel des Flächenaufkommens sind Waldflächen und Gehölz. Nur 3,0 % der Bodenfläche der Hansestadt Demmin sind Wohnflächen.

Abbildung 1: Bodenfläche nach Art der Nutzung

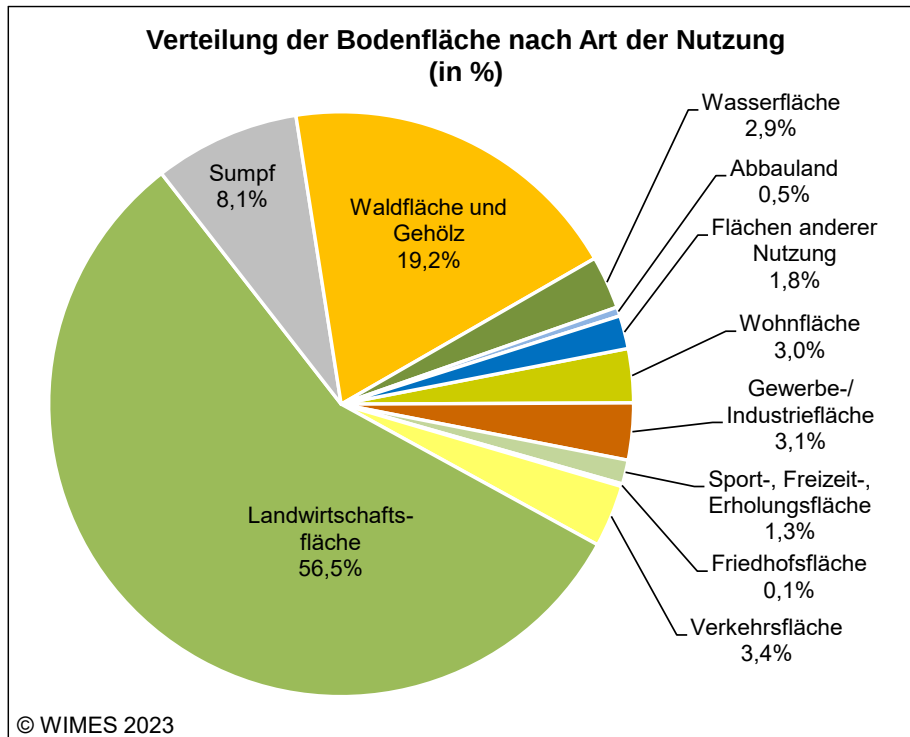
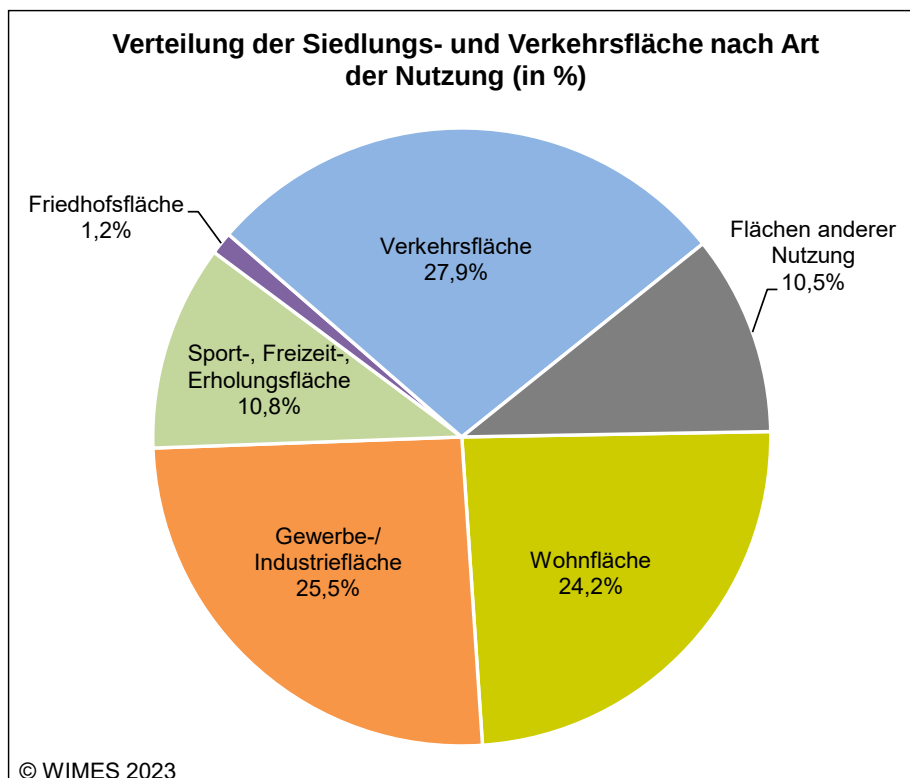


Abbildung 2: Verteilung der Siedlungsfläche





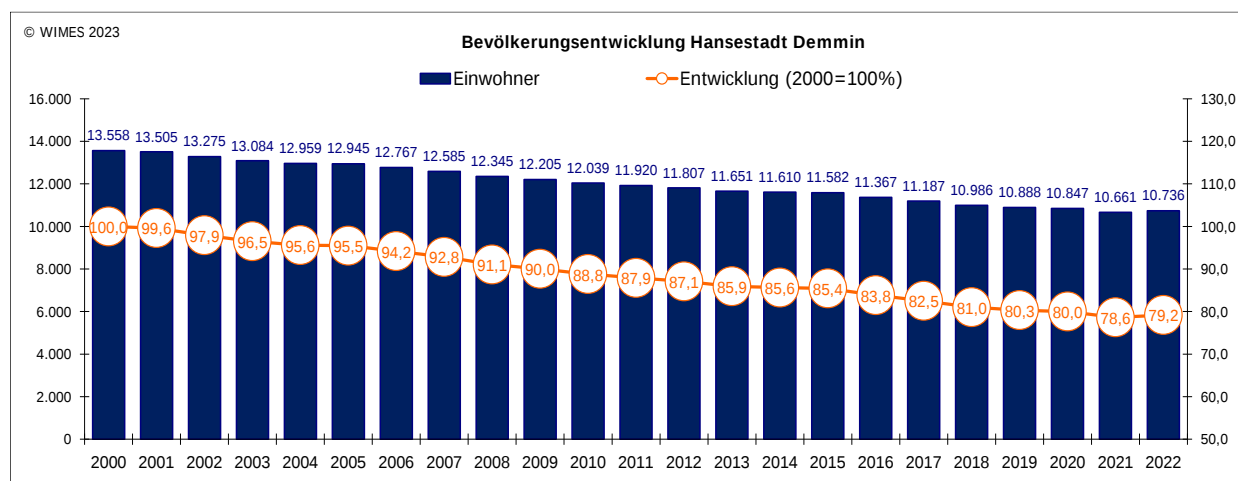
5 Bestandsanalyse und Bewertung

5.1 Bevölkerungsentwicklung und Prognose

5.1.1 Bevölkerungsentwicklung

In der Hansestadt Demmin lebten zum Jahresende 2021 insgesamt 10.736 Einwohner. Gegenüber dem Jahr 2000 verringerte sich die Einwohnerzahl um 2.822 Personen (-20,8%). Von 2018 zu 2019 nahm die Einwohnerzahl um 98 Personen ab. Gegenüber dem Vorjahr ist ein Bevölkerungsgewinn um 75 Personen eingetreten. Ursächlich für diese Entwicklung ist der erhöhte Zuzug von Flüchtlingen und Schutzsuchenden.

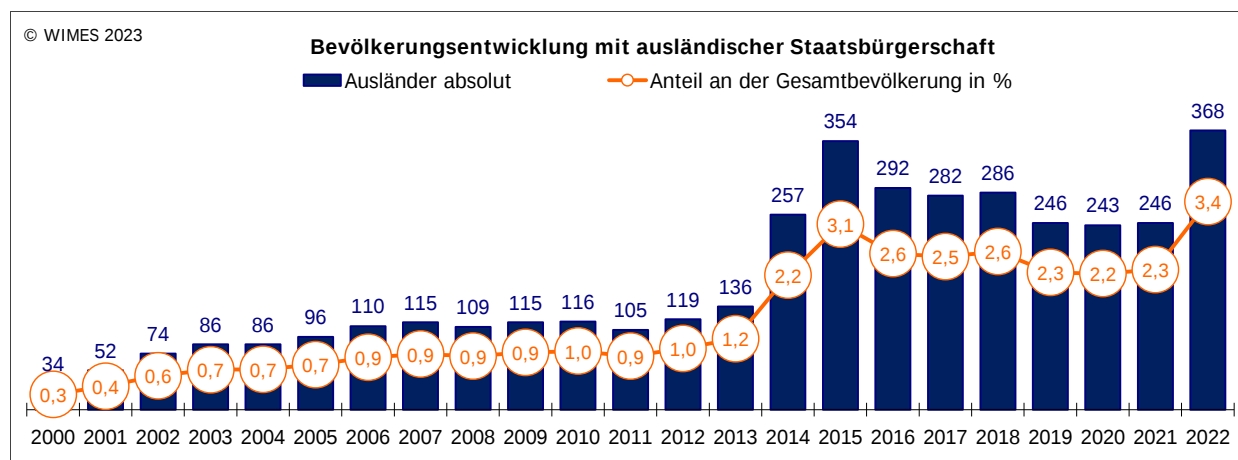
Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung in der Hansestadt Demmin



Im Jahr 2000 lebten nur 34 Einwohner nichtdeutscher Herkunft in Demmin. In den Jahren 2014 und 2015 stieg die Ausländerzahl bedingt durch die Flüchtlingszuwanderung deutlich an. Der Anteil der Ausländer an der Gesamtbevölkerung lag im Jahr 2015 bei 3,1 %. Der Bevölkerungsrückgang dieser Personengruppe in den Folgejahren hängt damit zusammen, dass ein Teil der Geflüchteten in andere Regionen Mecklenburg-Vorpommerns und darüber hinaus weitergezogen ist.

Im Jahr 2022 lag der Ausländeranteil trotz der Zugewinne gegenüber dem Vorjahr in der Hansestadt Demmin bei nur 3,4 %. Das ist im Vergleich der Mittelzentren Wismar (12,1 %), Stralsund (9,0 %), Neubrandenburg (8,8 %) und Waren Müritz (5,8 %) ein sehr geringer Bevölkerungsanteil.

Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung mit ausländischer Staatsbürgerschaft





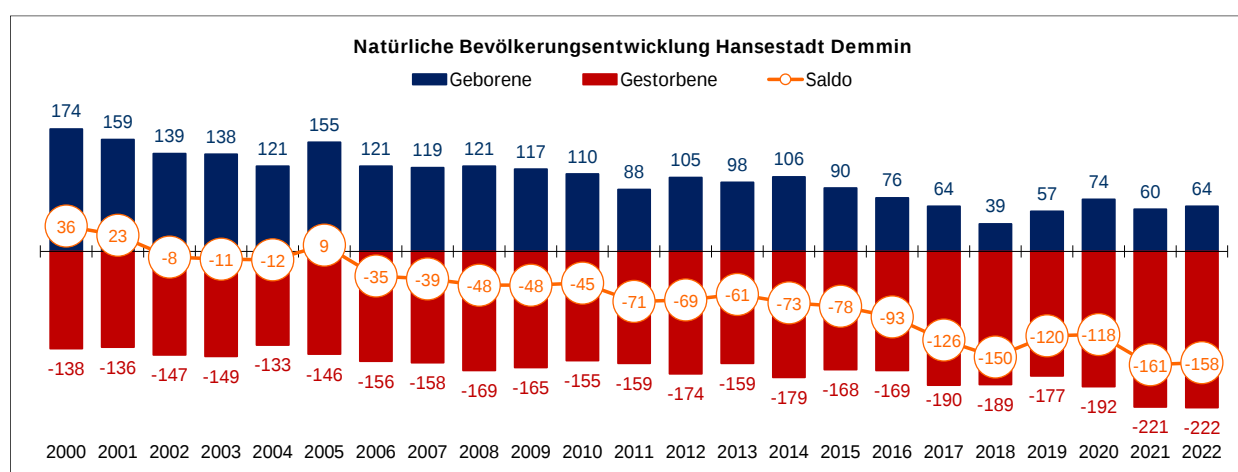
5.1.2 Gründe für die Veränderung der Einwohnerzahlen

Die Bevölkerungsentwicklung ergibt sich zum einen aus der Differenz zwischen Geburtenrate und Sterberate (natürliche Bevölkerungsentwicklung). Hinzu kommt der Wanderungssaldo. Dieser ergibt sich aus der Differenz zwischen Zu- und Abwanderungen über die Gebietsgrenze hinweg. Je nach dem Vorzeichen des Gesamtsaldos spricht man von Bevölkerungswachstum oder Bevölkerungsrückgang.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Im Betrachtungszeitraum lag mit Ausnahme der Jahre 2000, 2001 und 2005 die Zahl der Sterbefälle über der der Geburten. Der Einwohnerverlust durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung betrug im Jahr 2021 insgesamt 161 Personen und im Jahr 2022 waren es -158 Personen. Das waren bisher die höchsten Negativsalden im Betrachtungszeitraum. Erfreulich ist, dass die Geburten seit dem Tief im Jahr 2018 wieder angestiegen sind.

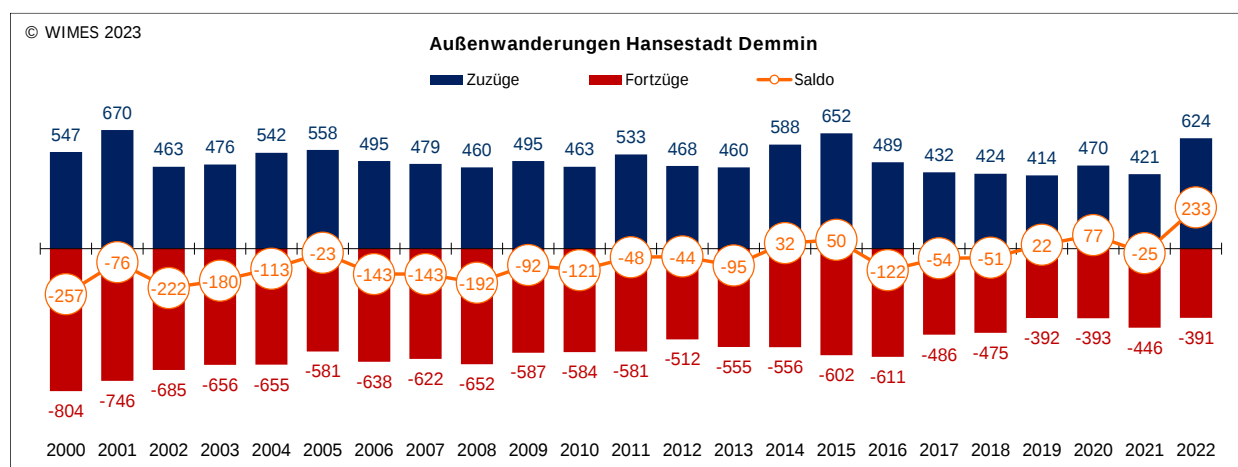
Abbildung 5: Verhältnis der Geborenen zu den Gestorbenen



Wanderungen

Im Zeitraum von 2000 bis 2013 waren die Wanderungssalden stets negativ, d.h. es waren Wanderungsverluste kennzeichnend. Die Zugewinne in den Jahren 2014 und 2015 ergaben sich einzig aufgrund des Zuzugs von Asylsuchenden. Der relativ hohe Fortzug im Jahr 2016 ist dadurch begründet, dass ein Großteil der Geflüchteten in andere Regionen, überwiegende in die größeren Städte Mecklenburg-Vorpommerns gezogen sind. Im Jahr 2022 wurde ein Wanderungsgewinn von 233 Personen erzielt. Dieser setzt sich zu fast gleichen Teilen durch Wanderungsgewinne von Personen mit deutscher und ausländischer Staatsbürgerschaft zusammen.

Abbildung 6: Wanderungen über die Stadtgrenze hinaus

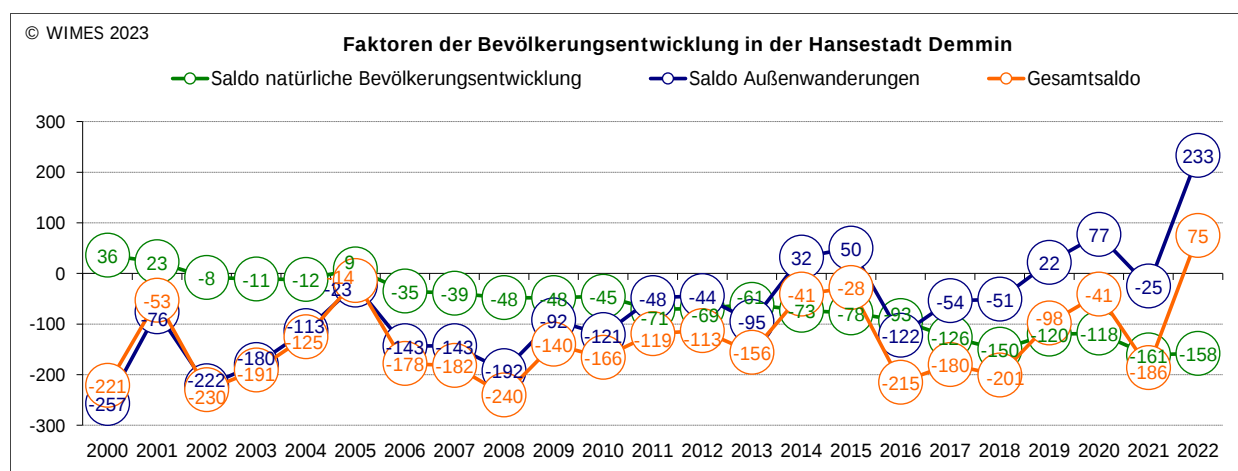




Gesamtsaldo

Der Gesamtsaldo ergibt sich aus dem Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geborene minus Gestorbene) und dem Wanderungssaldo (Zuzüge minus Fortzüge). Im Jahr 2002 und 2003 standen positive Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung negative Wanderungssalden gegenüber. Im Jahr 2022 war das umgekehrt, der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung lag bei -158 Personen und der Wanderungssaldo bei +233 Personen. Somit ergab sich ein Einwohnergewinn von 75 Personen.

Abbildung 7: Salden der Bevölkerungsentwicklung

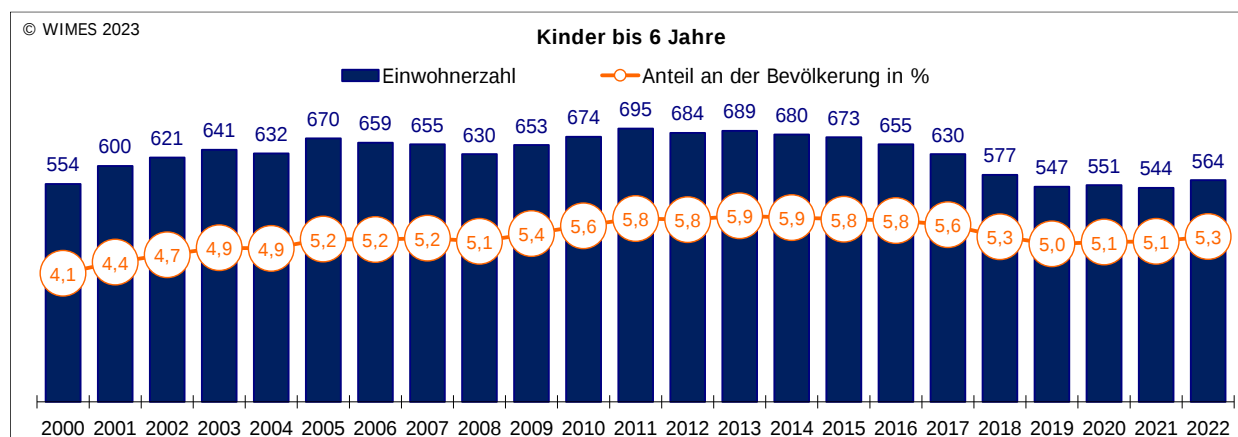


5.1.3 Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen

Kinder bis sechs Jahre

Die Entwicklung der Zahl der Kinder bis sechs Jahre in der Hansestadt Demmin schwankte im Betrachtungszeitraum zum Teil erheblich. Im Jahr 2000 gab es 554 Kinder bis sechs Jahre in Demmin. Bis zum Jahr 2011 erhöhte sich die Zahl auf 695 Kinder und das war der höchste Wert im Betrachtungszeitraum. Danach sank die Bevölkerungszahl in dieser Altersgruppe und bis zum Jahr 2022 den Wert des Basisjahres 2000. Der Bevölkerungsanteil erhöhte sich jedoch von 4,1 % im Jahr 2000 auf 5,3 % im Jahr 2022. Das hängt damit zusammen, dass in anderen Altersgruppen die Bevölkerungsverluste im Betrachtungszeitraum stärker ausgefallen sind.

Abbildung 8: Zahl der Kinder bis sechs Jahre sowie Anteil an der Gesamtbevölkerung



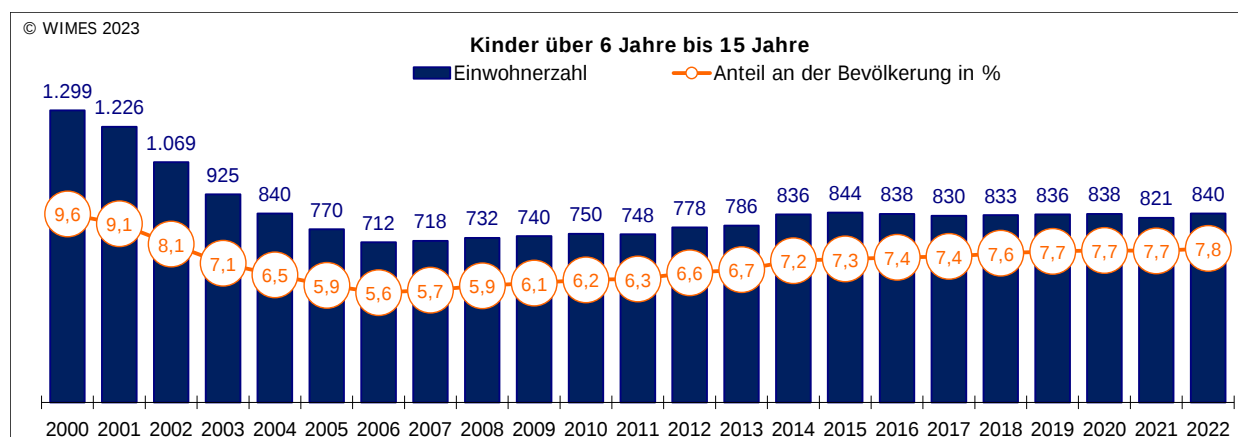


Schulkinder im Alter von >6 bis 15 Jahren

Von 2000 bis 2006 waren stetige Einwohnerverluste bei den Schulkindern von >6 bis 15 Jahren zu verzeichnen. Der Bevölkerungsanteil sank um 4 Prozentpunkte, von 9,6 % im Jahr 2000 auf 5,6 % im Jahr 2006.

Ab 2007 ergaben sich wieder Zugewinne. Ende 2022 wohnten 840 Kinder im Schulalter von >6 bis 15 Jahren in Demmin. Der Bevölkerungsanteil erhöhte sich auf 7,8 %.

Abbildung 9: Zahl der über 6- bis 15-jährigen Kinder sowie Anteil an der Gesamtbevölkerung



Jugendliche im Alter von >15 bis 25 Jahren

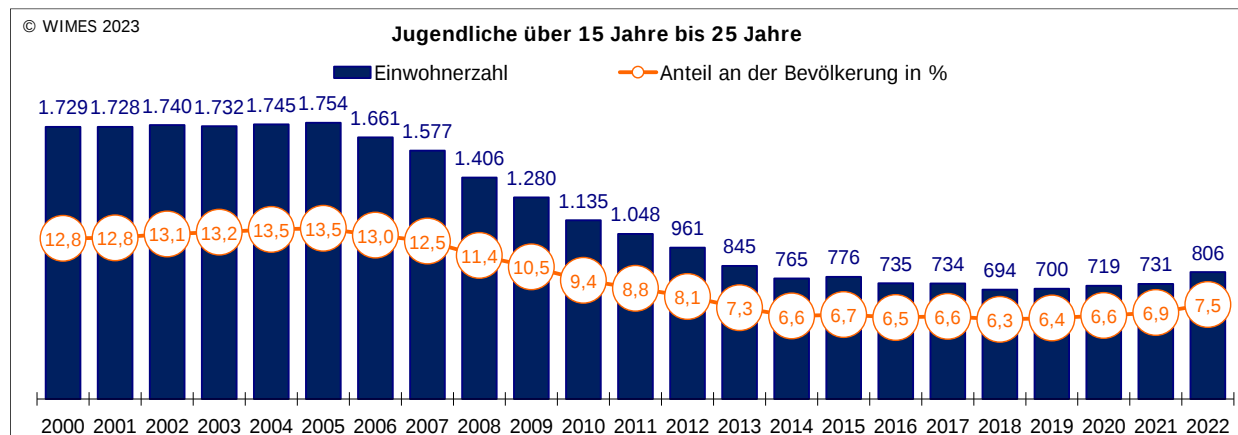
Die Zahl der Jugendlichen bewegte sich von 2000 bis 2005 auf einem relativ stabilen und hohem Niveau. Danach sank die Bevölkerungszahl in dieser Altersgruppe drastisch. Das hängt mit dem Geburtenknick in den 1990er Jahren zusammen. Im Jahr 1990 lag die durchschnittliche Kinderzahl in Mecklenburg-Vorpommern noch bei 1,64 Kinder je Frau, im Jahr 1995 waren es nur noch 0,64 Kinder je Frau.

Der Bevölkerungsanteil sank von 13,5 % im Jahr 2005 auf 6,3 % im Jahr 2018. Das war der niedrigste Wert im Betrachtungszeitraum. Danach sind leichte Bevölkerungsgewinne eingetreten.

Im Jahr 2022 erhöhte sich die Zahl der Jugendlichen um 75 Personen gegenüber dem Vorjahr, davon 36 Jugendliche mit ausländischer Staatsbürgerschaft. Der Anteil der Jugendlichen an der Gesamtbevölkerung lag im Jahr 2022 bei 7,5 %.

Im innerstädtischen Vergleich war der Anteil in der Altstadt mit 9,0 % mit Abstand am höchsten.

Abbildung 10: Zahl der 15- bis 25-Jährigen sowie Anteil an der Gesamtbevölkerung



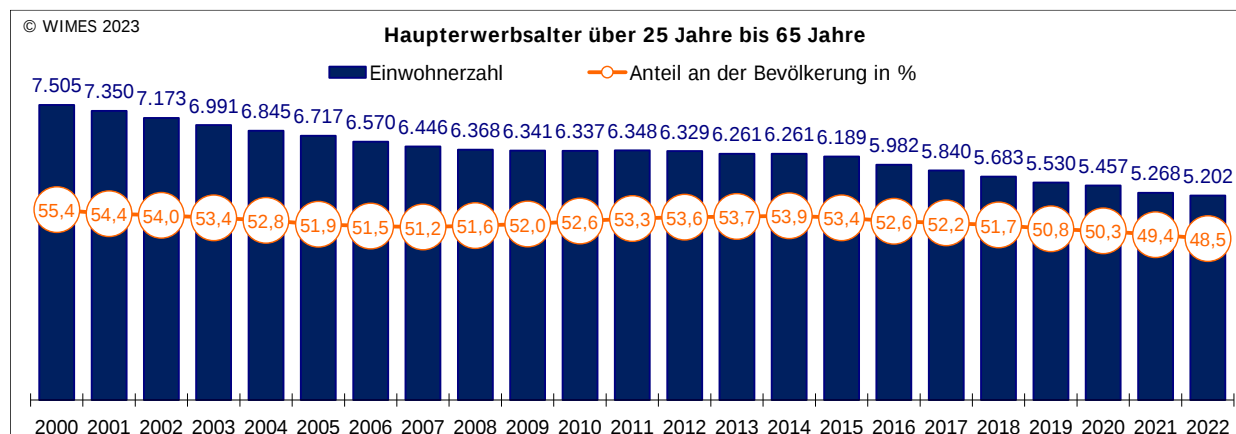


Einwohner im Haupterwerbsalter von >25 bis <65 Jahre

Die Zahl der Personen im Haupterwerbsalter von 25 bis 65 Jahren verringerte sich im Zeitraum von 2000 bis 2022 um 2.303 Personen (–30,7 %).

Der Bevölkerungsanteil lag im Jahr 2022 bei nur noch 48,5 % und damit um 6,9 Prozentpunkte unter dem Wert des Jahres 2000.

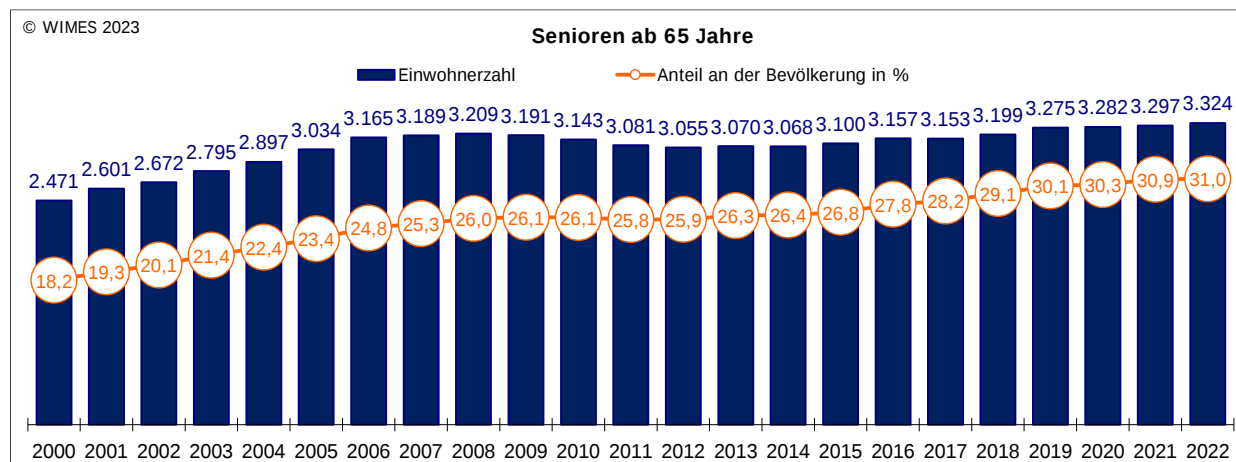
Abbildung 11: Einwohnerzahl im Haupterwerbsalter und Anteil an der Bevölkerung



Einwohner im Alter ab 65 Jahre

Aufgrund der Abwanderung junger Generationen und der natürlichen Alterung der Bevölkerung stieg der Anteil der ab 65-Jährigen im Betrachtungszeitraum von 18,2 % im Basisjahr auf 31,0 % im Jahr 2022 an. Die Zahl der Senioren ab 65 Jahre nahm von 2000 bis 2022 um 853 Personen (+34,5 %) zu.

Abbildung 12: Einwohnerzahl im Seniorenalter und Anteil an der Gesamtbevölkerung



Zusammenfassung Einwohner nach Altersgruppen

In der Altersgruppe der Senioren ab 65 Jahre waren deutliche Zugewinne zu verzeichnen. Die Altersgruppe der Kinder bis sechs Jahre erhöhte sich von 2000 bis 2022 um 10 Personen. In den anderen Altersgruppen waren Einwohnerverluste kennzeichnend.

Der Anteil der Kinder im Alter von 0 bis 15 Jahre an der Gesamtbevölkerung betrug im Jahr 2022 insgesamt 13,1 %. Der Anteil der Senioren ab 65 Jahre lag im Jahr 2022 bei 31,0 %. Die Senioren-Kinder-Relation (Verhältnis der Senioren ab 65 Jahre zu den Kindern bis 15 Jahre – Senioren je 100 Kinder bis 15 Jahre) deutet auf Überalterungstendenzen hin. Lag der Wert im Jahr 2000 noch bei 133 Senioren je 100 Kinder bis 15 Jahre, so stieg das Verhältnis bis 2022 auf 242 Senioren je 100 Kinder an.



Abbildung 13: Bevölkerung nach ausgewählten Altersgruppen 2000 und 2022 (absolut)

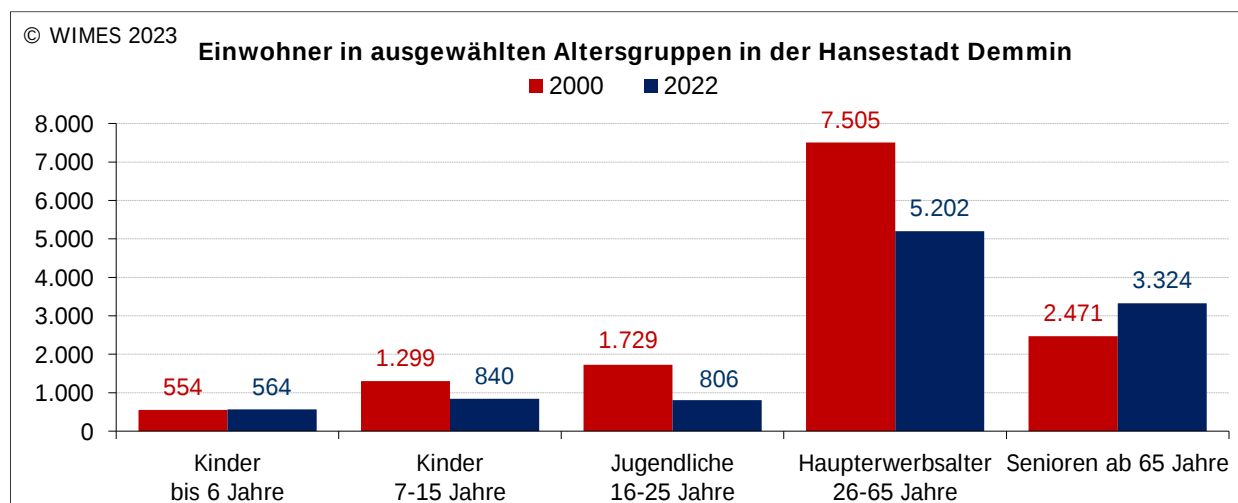
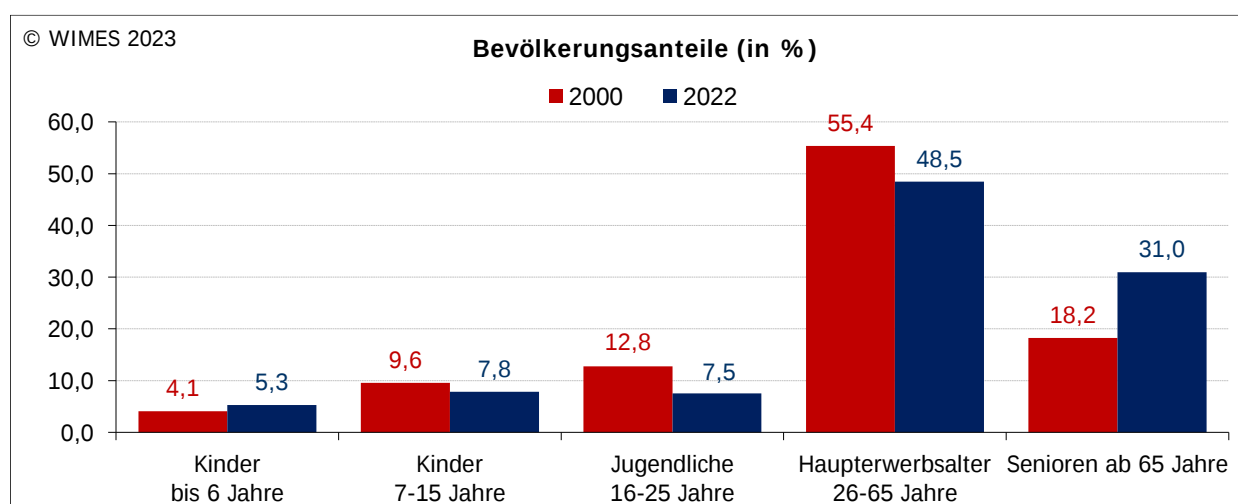


Abbildung 14: Anteile ausgewählter Altersgruppen 2000 und 2022 (in %)



5.1.4 Bevölkerungsprognose 2030

Vorbemerkungen

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

Prognosen über Zahl und Struktur der Bevölkerung sind Basisinformationen, um künftige Entwicklungen besser einschätzen, Engpässe voraussehen oder gar bestimmte prognostizierte Entwicklungen vermeiden zu können. Veränderungen im Altersaufbau und in der räumlichen Verteilung der Bevölkerung können zu Verschiebungen in der sozialen Infrastruktur, wie z.B. im Bedarf an Kindertagesstätten, Schulen, Senioren- und Pflegeheimen, führen.

Für die Hansestadt Demmin wurde im Jahr 2011 eine Bevölkerungsprognose bis 2030 gerechnet. Grundlegend für die Prognoseberechnung waren Auswertungen der Entwicklung der altersspezifischen Wanderungen nach Alter, Geschlecht und Herkunfts-/Zielort. Zudem wurde spezifische Annahmen zum künftigen Verlauf der für die Bevölkerungsentwicklung relevanten Parameter getroffen. Im Hinblick auf die Geburten-/Sterbeziffer wurde auf die Angaben des Statistischen Amtes Mecklenburg und des Statistischen Bundesamtes zurückgegriffen.



Wohnungsneubau, Sozialstruktur der Bevölkerung im Hinblick auf deren spezifische Auswirkungen auf das Wanderungsverhalten sowie die Erwerbstätigkeit und die Pendlerverflechtungen fanden damals Eingang in die Prognoseberechnungen.

Ein wesentliches Kriterium für die Akzeptanz einer Bevölkerungsprognose ist ihre Güte. Diese ist abhängig von der Qualität der Ausgangsdaten, vom Prognoseverfahren sowie von den Annahmen. Demzufolge sind die Prognoseergebnisse immer vor dem Hintergrund der zugrundeliegenden Annahmen zu sehen. Prognoseannahmen bilden immer die größte Quelle für mögliche Unsicherheiten. Prognosen sind typischerweise „Wenn-dann-Aussagen“.

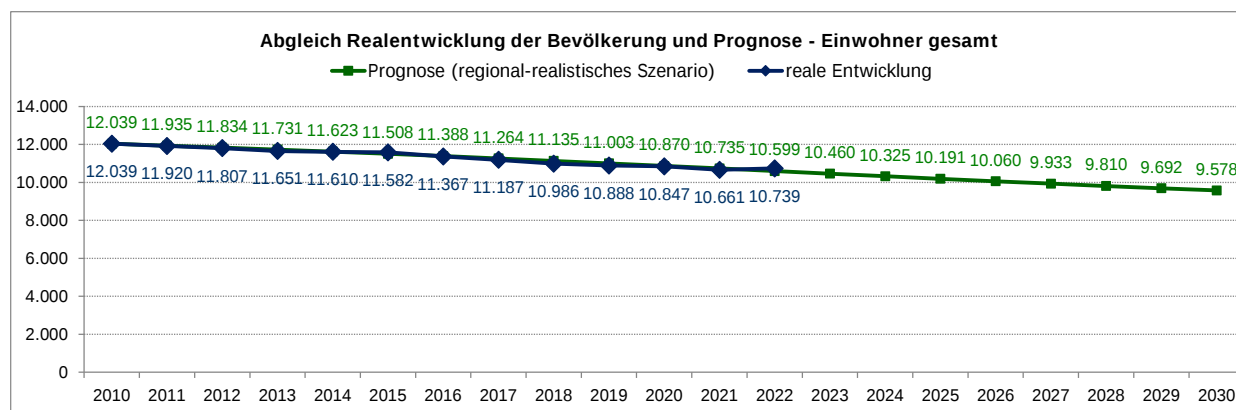
Das bedeutet, wenn die Entwicklung der Prognoseparameter Fruchtbarkeit, Sterblichkeit und Wanderungen unter Berücksichtigung weiterer Inputdaten (wie z. B. Sozialstruktur der Einwohner, Pendlerverflechtungen, Wohnbaukapazitäten etc.) so verläuft wie angenommen, dann treten die prognostizierten Tendenzen ein.

Folgende Abbildung stellt der realen Bevölkerungsentwicklung den Verlauf der Bevölkerung laut dem regional-realistischen Szenario der Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2011 mit Startjahr 2010 gegenüber. Dabei ist zu erkennen, dass die Linie der Realentwicklung in den vergangenen 20 Jahren fast identisch mit der Linie der Bevölkerungsprognose verlief. Insofern haben sich die Annahmen, die damals für die Prognoserechnung zugrunde gelegt wurden als richtig erwiesen.

Da die Bevölkerungsentwicklung bisher dem Verlauf der Prognose folgte, war die Bevölkerungsprognose eine geeignete Grundlage für Planungs- und Entscheidungsprozesse.

Im Jahr 2021 lag die Realzahl der Bevölkerung um 74 Personen unter dem Prognosewert und im Jahr 2022 war es umgekehrt. Die Realzahl lag um 140 Personen über dem Prognosewert. Diese Entwicklung begründet sich hauptsächlich durch den erhöhten Zuzug von Geflüchteten im Jahr 2022.

Abbildung 15: Abgleich der Realentwicklung mit den Werten der Bevölkerungsprognose



Nach Altersgruppen betrachtet weicht die Realentwicklung teilweise erheblich von der Prognose ab. So z.B. verläuft die Realentwicklung in der Altersgruppe der Kinder im Kita-Alter deutlich negativer als vorausgesagt und dem gegenüber liegt der Realwert der Einwohner im Seniorenalter ab 65 Jahre um fast 20 % über dem Prognosewert.

Demzufolge ist die vorhandene Bevölkerungsprognose als Planungs- und Entscheidungsgrundlage für die künftige Ausstattung mit sozialer Infrastruktur nicht mehr geeignet. Hinzu kommt, dass die Bevölkerungsprognose im Jahr 2030 endet.

Daraus ergab sich die Notwendigkeit einer Fortschreibung der Bevölkerungsprognose für die Hansestadt Demmin.



5.1.5 Neue Bevölkerungsprognose 2040 der Hansestadt Demmin

Annahmen

Für die Hansestadt Demmin wurde die neue Bevölkerungsprognose wiederum nach zwei Szenarien gerechnet:

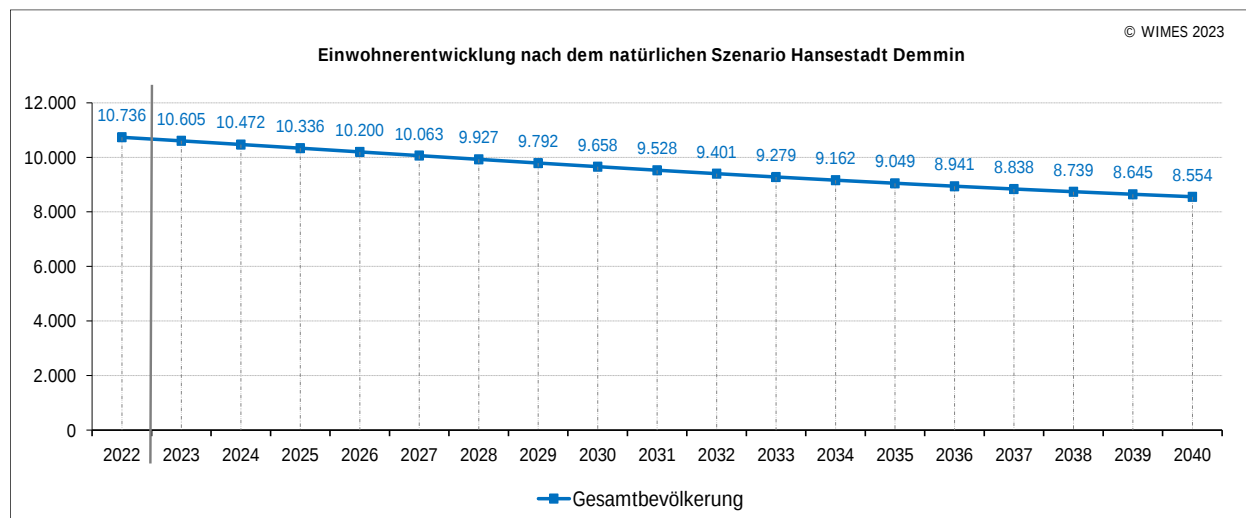
- **Natürliches Szenario** – Dieses Szenario hat ausschließlich eine „didaktische“ Bedeutung, ist aber als „Verständnishilfe“ notwendig. Es zeigt, wie die Bevölkerungsentwicklung ohne Wanderungen verlaufen würde.
- **Regional-realistisches Szenario** – Diesem Szenario sind umfangreiche Auswertungen zu den Wanderungsbewegungen nach Alter, Geschlecht und Nationalität zugrunde gelegt worden. Auch Annahmen zur wirtschaftlichen Entwicklung (Arbeitsplatzaufkommen, Einpendler) und zur Sozialstruktur der Bevölkerung fanden Eingang in die Prognoseberechnungen. Diesem Szenario ist ein verstärkter Zuzug von Personen im erwerbsfähigen Alter (gut ausgebildete Fachkräfte) und von Familien mit Kindern aus Umlandgemeinden unterstellt. Voraussetzung ist jedoch, dass familienfreundliche Wohnbaukapazitäten und moderne nachfragegerechte Wohnungen im Mietermarkt zur Verfügung stehen bzw. geschaffen werden sowie eine zielgruppenorientierte Infrastruktur (Kita, Schulen, Kultur, Sport und Freizeit).

Ergebnisse nach dem natürlichen Szenario

Das natürliche Szenario würde nur eintreffen, wenn keine Wanderungen stattfinden. Da es in der Realität nicht der Fall ist, ist dieses Szenario lediglich eine Verständnishilfe dafür, dass aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung die Einwohnerzahl sinkt (Sterbezahl ist höher als die Geburtenzahl). Es zeigt, wie die Bevölkerungsentwicklung ohne Wanderungen verlaufen würde.

Ohne Wanderungen (wenn niemand zuzieht oder fortzieht) würde in der Hansestadt Demmin bis zum Jahr 2040 ein Bevölkerungsverlust um 2.182 Personen eintreten (-20,3 %).

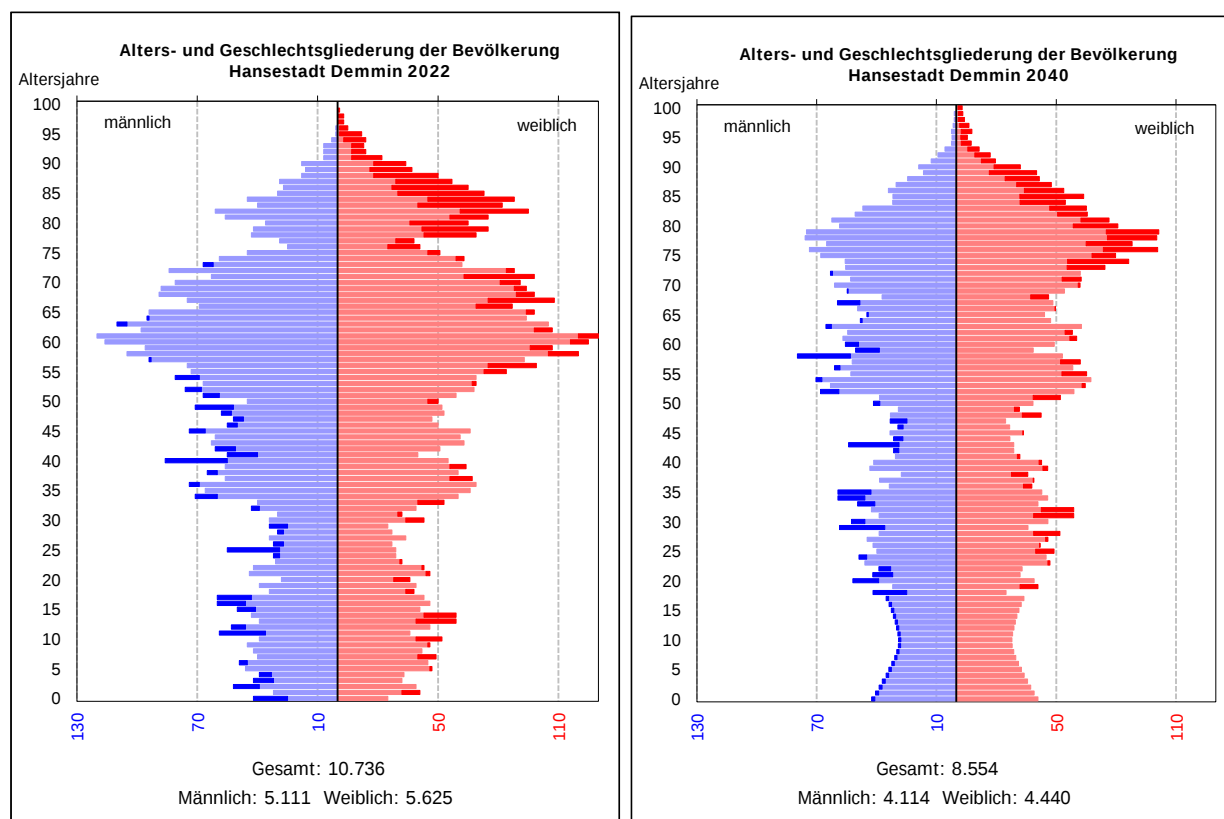
Abbildung 16: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose nach dem natürlichen Szenario



Die folgenden Abbildungen zeigen die Alters- und Geschlechtsgliederung der Bevölkerung im Basisjahr der Prognoserechnung 2022 und in den Prognosejahren nach den natürlichen Szenario. Die kräftigen Rottöne bezeichnen einen Frauenüberschuss und die kräftigen Blautöne einen Männerüberschuss.



Abbildung 17: Alters- und Geschlechtsgliederung nach dem natürlichen Szenario



Ergebnisse nach dem regional-realistischen Szenario

Betrachtet man die Wanderungen der vergangenen drei Jahre so zeigt sich, dass geringe Wanderungsverluste nur im Jahr 2021 eingetreten sind. Ursächlich für diese Entwicklung waren die Verluste in der Altersgruppe der Jugendlichen von 15- bis 25 Jahre und im Seniorenalter ab 65 Jahre. In den anderen Altersgruppen waren Wanderungsgewinne kennzeichnet.

Im Jahr 2022 verzeichneten alle Altersgruppen Wanderungsgewinne. Insgesamt lag in diesem Jahr der Wanderungsgewinn bei 207 Personen, 598 Zuzüge standen nur 391 Fortzügen gegenüber.

Tabelle 1: Wanderungen nach Altersgruppen

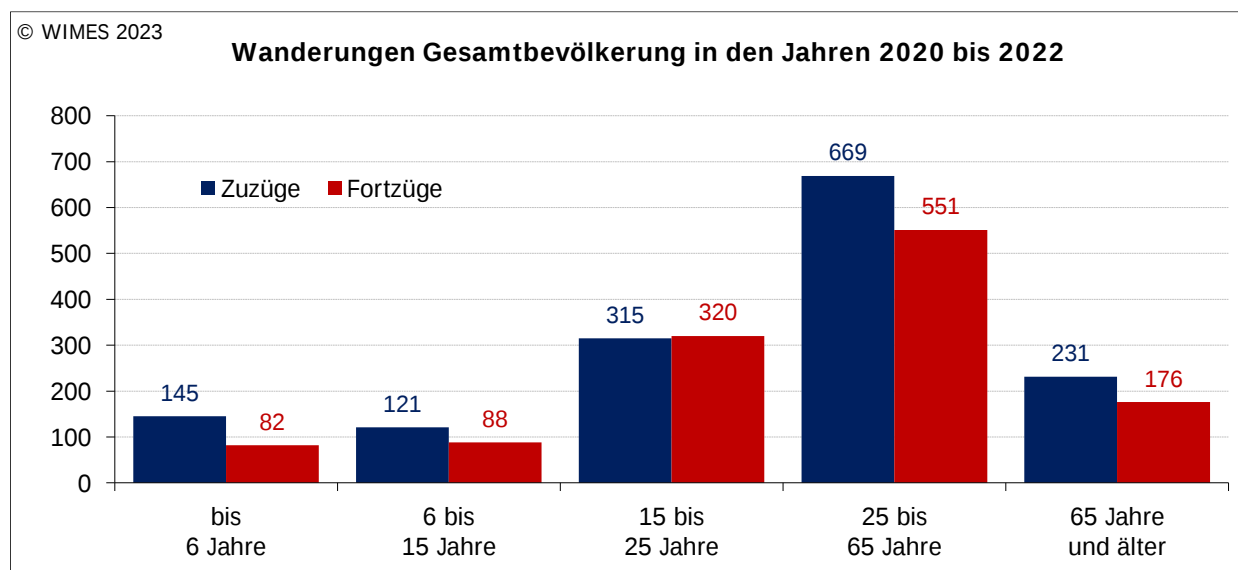
Altersgruppen	2020			2021			2022			gesamt		
	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
bis 6 Jahre	39	32	7	40	25	15	66	25	41	145	82	63
6 bis 15 Jahre	26	33	-7	29	23	6	66	32	34	121	88	33
15 bis 25 Jahre	98	101	-3	85	116	-31	132	103	29	315	320	-5
25 bis 65 Jahre	187	173	14	226	205	21	256	173	83	669	551	118
65 Jahre und älter	104	54	50	49	64	-15	78	58	20	231	176	55
gesamt	454	393	61	429	433	-4	598	391	207	1.481	1.217	264

In Summe der Jahre 2020 bis 2022 weisen mit Ausnahme der Altersgruppe der Jugendlichen von 15- bis 25 Jahre alle anderen Altersgruppen Wanderungsgewinne auf. Allerdings lag der Wanderungsverlust bei nur 5 Personen

Am höchsten fällt der Wanderungsgewinn in der Altersgruppe im Haupterwerbsalter von 25 bis 65 Jahren aus.



Abbildung 18: Zu- und Fortzüge nach Altersgruppen in Summe der Jahre 2020 bis 2022

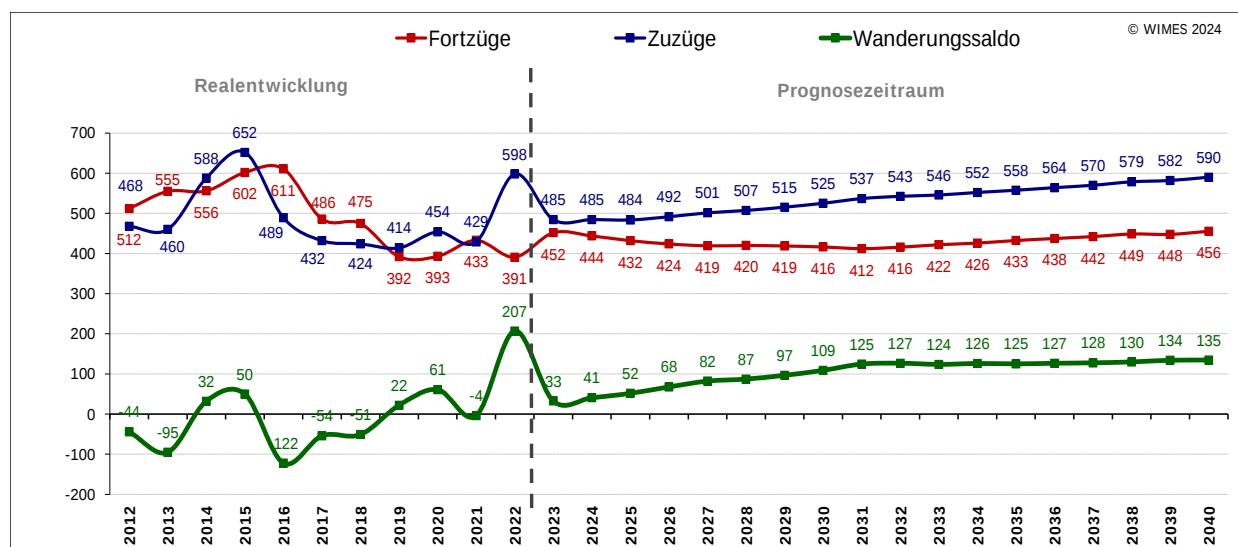


Für die Prognoserechnung nach diesem Szenario wurden die hohen Wanderungsgewinne des Jahres 2022, die zum Großteil durch den Zuzug von Bevölkerung mit ausländischer Nationalität begründet sind, deutlich abgeschwächt. Im Gegenzug wurde ein höherer Zuzug von Personen im Erwerbsalter, insbesondere in der Altersgruppe von 30 bis 50 Jahren, unterstellt. Für die Altersgruppe der Jugendlichen/jungen Erwachsenen werden auch künftig aufgrund von Studium und Ausbildung die Wanderungssalden negativ verlaufen. Für die Altersgruppe der Senioren ab 65 Jahre wurden ausgeglichene Wanderungssalden im Prognosezeitraum unterstellt.

Wie folgende Abbildung zeigt, verlaufen real die Zu- und die Fortzüge sehr schwankend. Für die Prognose wurden durchweg Wanderungsgewinne unterstellt. In den ersten Jahren der Prognoserechnung fallen die Wanderungsgewinne noch moderat aus. Begründet dadurch, dass der Wohnungsmarkt Zeit braucht, um zu wachsen, denn ohne vorhandene Wohnraumkapazitäten ist kein höherer Zuzug möglich.

Im Prognoseverlauf wurden dann stetig steigende Zuzüge unterstellt. Das ist schon ein sehr anspruchsvolles Ziel. Von allein passiert diese Entwicklung nicht, dafür muss die Stadt in erster Linie nachfragegerechten Wohnraum vorhalten bzw. schaffen.

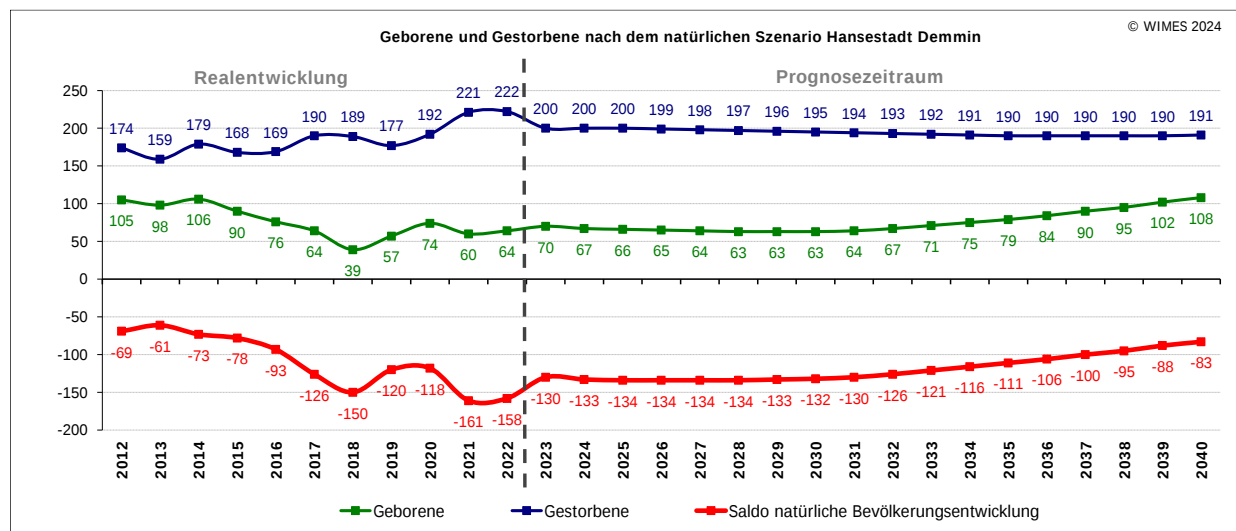
Abbildung 19: Entwicklung der Zu- und Fortzüge





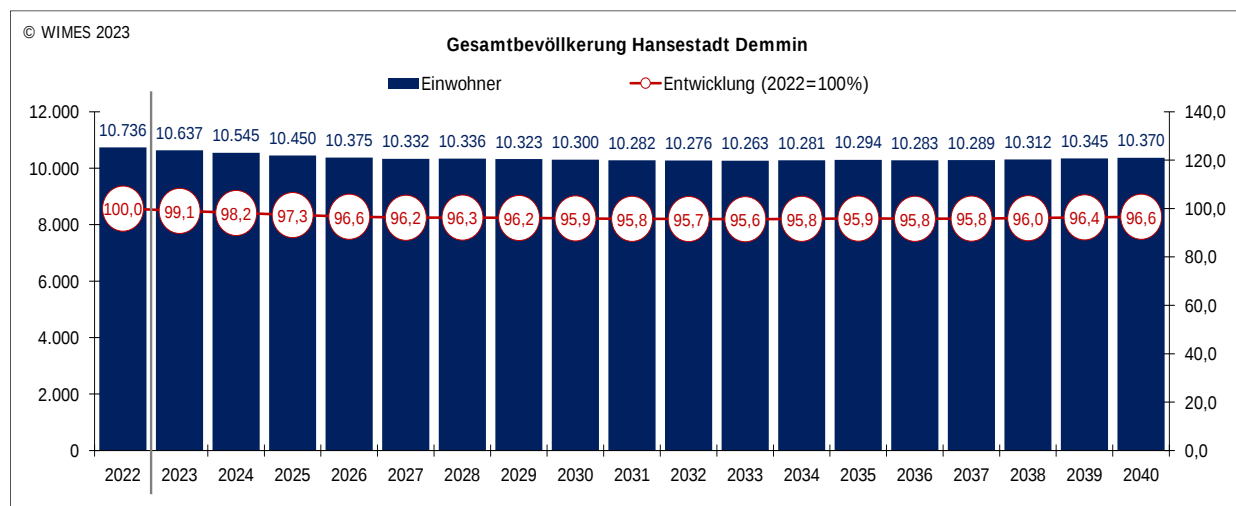
Die Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung verlaufen auch nach diesem Szenario negativ, das hängt mit der Altersstruktur der Bestandsbevölkerung zusammen.

Abbildung 20: Entwicklung der Geburten und Sterbefälle



Sollten die Annahmen nach dem prozesskonstanten Szenario eintreten, wird trotz unterstellter jährlicher Wanderungsgewinne, die Bevölkerungszahl im Prognosezeitraum sinken. Die hohen negativen Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung können durch Wanderungsgewinne nicht ausgeglichen werden. Im Zeitraum von 2022 bis 2033 würde der Bevölkerungsverlust aber nur 4,4 % betragen, wenn die Annahmen für die dieses Szenario eintreten. Ab dem Jahr 2034 bis zum Ende des Prognosezeitraumes 2040 kann dann wieder mit leichten Bevölkerungsgewinnen gerechnet werden.

Abbildung 21: Bevölkerungsentwicklung nach dem regional-realistischen Szenario



Die Zahl der Kinder bis 6 Jahre sinkt bis zum Jahr 2031 nur geringfügig, danach treten wieder Zugewinne ein, aufgrund des Anstiegs der Geburten.

Die Altersgruppe der Kinder/Jugendlichen im Schulalter verläuft im gesamten Prognosezeitraum auf einem relativ stabilem Niveau. Am Ende könnte die Bevölkerungszahl um knapp 30 Personen in dieser Altersgruppe über dem Wert des Ausgangsjahres liegen.

In der Altersgruppe der Jugendlichen/jungen Erwachsenen kann mit einem Anstieg um ca. 27 % bis zum Jahr 2040 gerechnet werden, wobei wahrscheinlich ein stetiger Bevölkerungsgewinn im Zeitraum bis 2035/2036 eintreten wird und danach verläuft die Entwicklung auf einem nahezu ausgeglichenen Niveau.



Abbildung 22: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – Kinder bis 6 Jahre

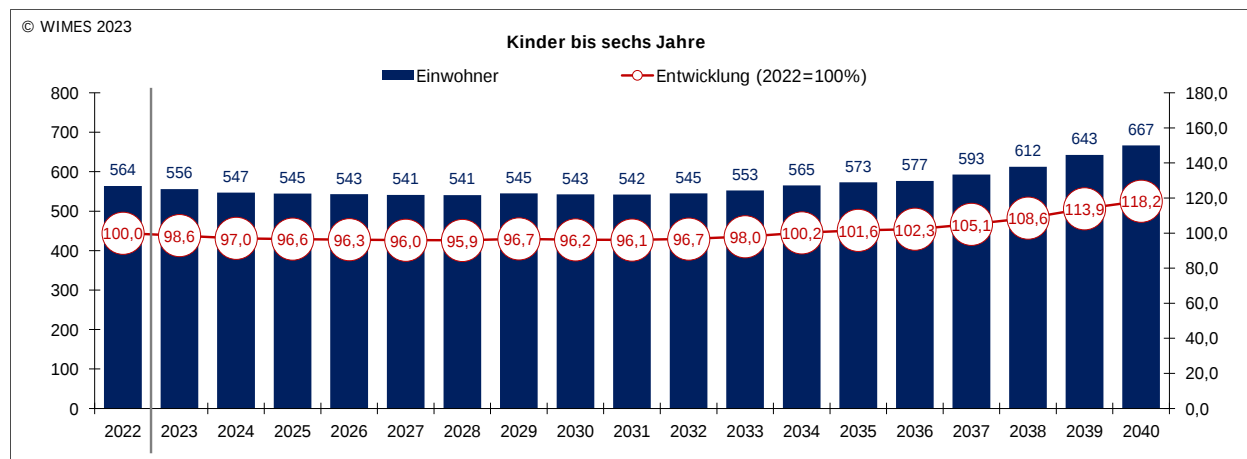


Abbildung 23: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – Kinder/Jugendliche >6 Jahre bis 15 Jahre

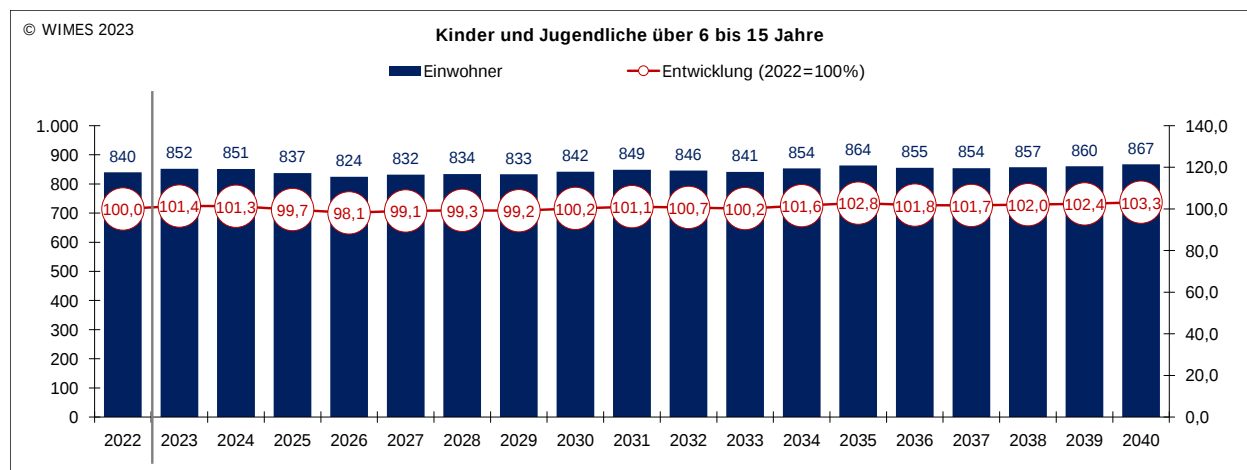
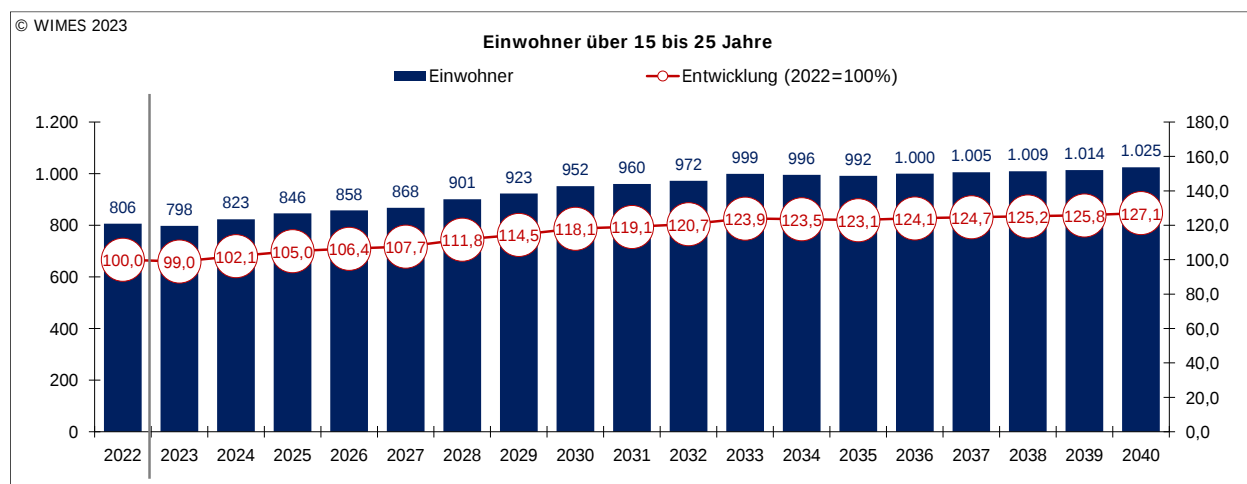


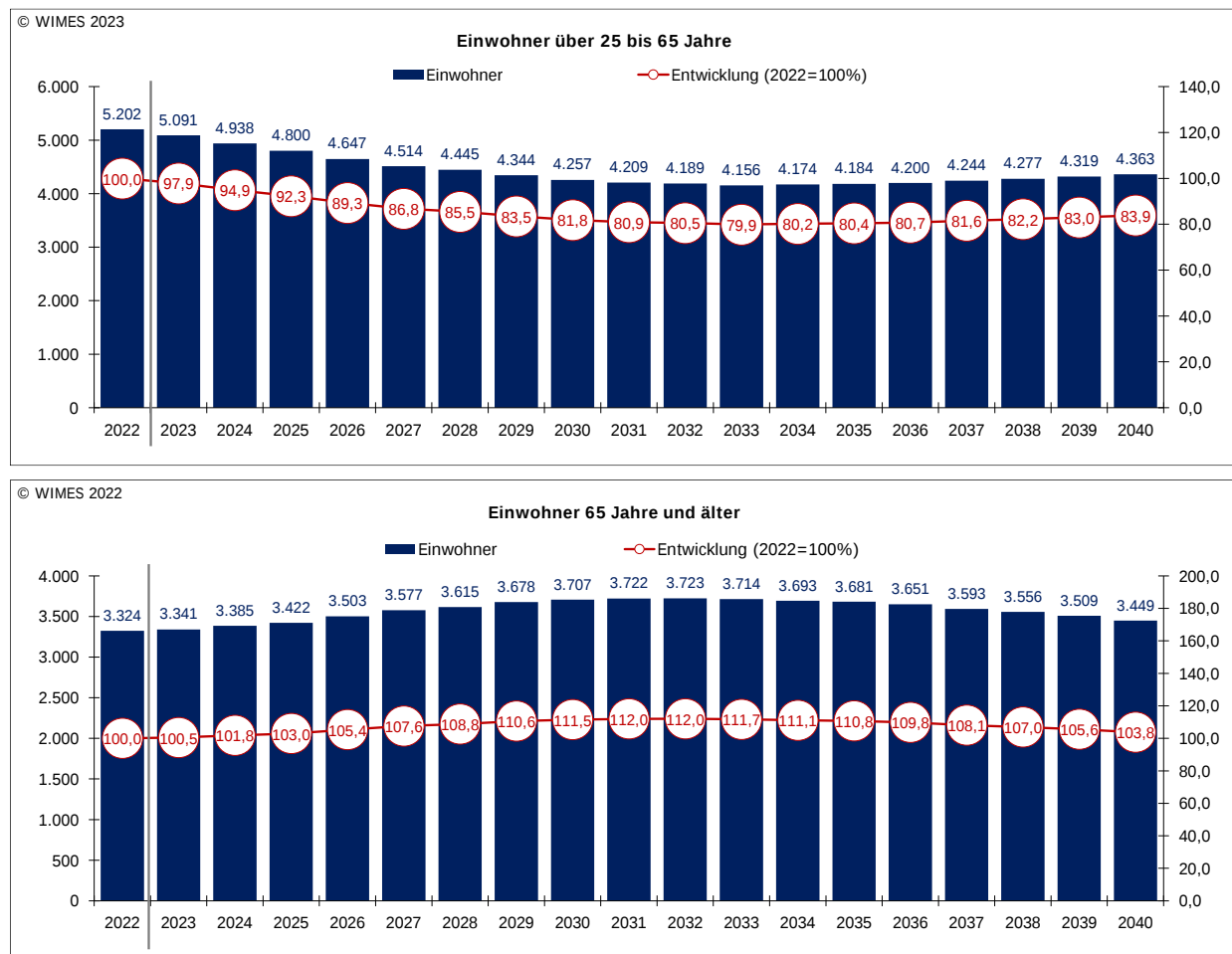
Abbildung 24: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – Jugendliche >15 Jahre bis 25 Jahre





Im Haupterwerbsalter werden trotz der unterstellten hohen Wanderungsgewinne Bevölkerungsverluste in nächsten Jahren eintreten, weil ein Teil dieser Altersgruppe in die nächsthöhere Gruppe wechselt. Die Zahl der Senioren ab 65 Jahre erhöht sich um rund 400 Personen bis zum Jahr 2032. Danach ändert sich das Verhältnis zu Gunsten des Haupterwerbsalters von 25 bis 65 Jahren. Danach kann zum Ende des Prognosezeitraumes wieder mit Wachstum gerechnet werden.

Abbildung 25: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose -Haupterwerbsalter >25 bis <65 Jahre



Besonders hoch sind die Bevölkerungsverluste in der Altersgruppe im Haupterwerbsalter von 25 bis 65 Jahre und die Bevölkerungsgewinne im Seniorenalter im Prognosezeitraum bis 2030. Danach ändert sich das Verhältnis und die Altersstruktur der Bevölkerung verjüngt sich langsam wieder.

Tabelle 2: Zusammenfassung Bevölkerungsentwicklung nach dem regional-realistischen Szenario

Altersgruppen	Bevölkerungszahl			Anteil an Gesamtbevölkerung in %			Entwicklung	
	Basisjahr 2022	Prognose 2030	Prognose 2040	Basisjahr 2022	Prognose 2030	Prognose 2040	2022-2030	2030-2040
0 bis 6 Jahre	564	543	667	5,2	4,8	0,0	-21	124
6 bis 15 Jahre	840	842	867	7,5	7,2	0,0	2	25
15 bis 25 Jahre	806	952	1.025	7,1	9,0	0,0	146	73
25 bis 65 Jahre	5.202	4.257	4.363	49,6	43,5	0,0	-945	105
65 Jahre und älter	3.324	3.707	3.449	30,6	35,4	0,0	383	-258
gesamt	10.736	10.300	10.370	100,0	100,0	0,0	-436	70

Dieses Ergebnis wird nur erreicht, wenn die unterstellten Wanderungsgewinne auch jährlich eintreten und dafür muss die Stadt etwas tun, von allein passiert das nicht. Es muss in erster Linie Wohnraum geschaffen werden und eine zielgruppenorientierte Infrastruktur vorhanden sein.



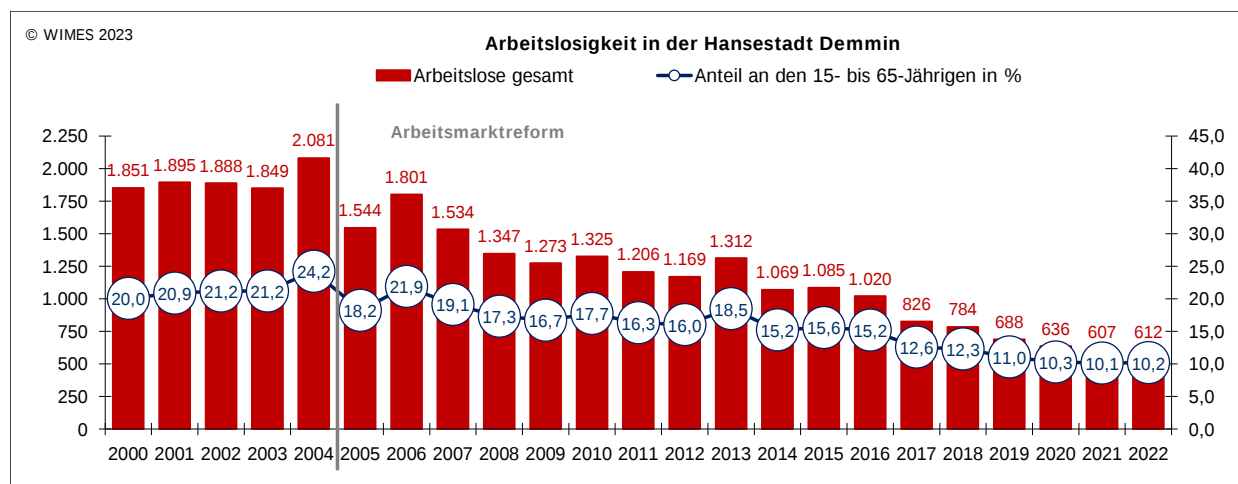
5.2 Wirtschaft und Arbeitsmarkt

5.2.1 Entwicklung der Arbeitslosigkeit

Ende 2022 gab es in der Hansestadt Demmin 612 Arbeitslose. Davon erhielten 423 Personen (69,1 %) Leistungen nach den Regelungen des SGB II.

Die Arbeitslosenquote ist mit 10,2 %, gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15- bis 65 Jahren, immer noch sehr hoch. Hinzu kommt, dass Arbeitslose, die das 58. Lebensjahr erreicht haben und arbeitslos sind, nicht mehr in der Arbeitslosenstatistik geführt werden. Auch Geflüchtete im erwerbsfähigen Alter sowie Personen, die noch nie gearbeitet haben, werden in der Arbeitslosenstatistik nicht berücksichtigt.

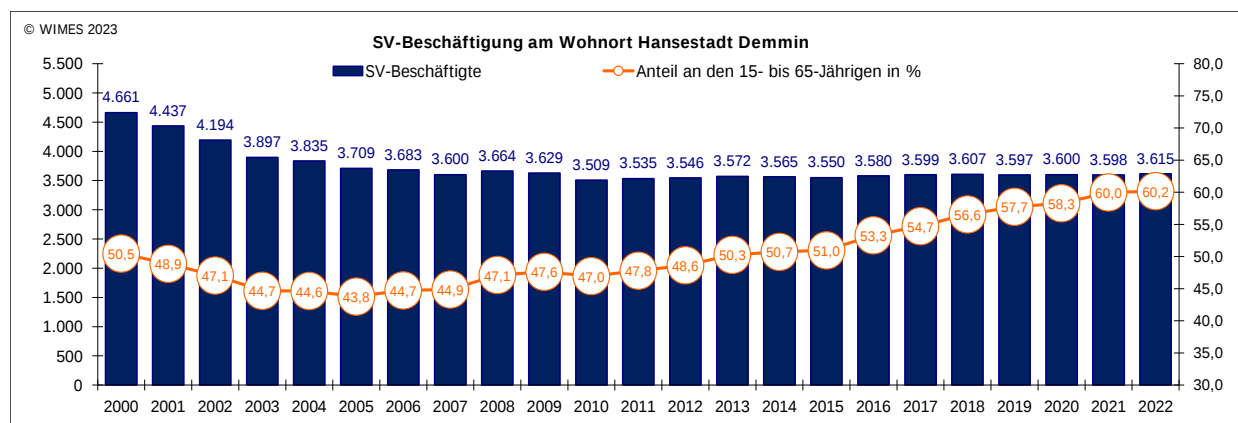
Abbildung 26: Entwicklung der Zahl der Arbeitslosen seit dem Basisjahr



5.2.2 Entwicklung der SV-Beschäftigung (Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte)

Im Jahr 2022 lag die SV-Beschäftigtenquote, gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15- bis 65 Jahren in der Hansestadt Demmin bei 60,2 %, das waren 3.615 SV-Beschäftigte mit Wohnort in Demmin. Von allen SV-Beschäftigten mit Wohnort in Demmin belegten 447 Personen (12,4 %) einen geringfügig entlohnten Arbeitsplatz.

Abbildung 27: Entwicklung der SV-Beschäftigung



Erwerbstätige insgesamt

Im Jahr 2022 lag die Zahl der Erwerbstätigen in Demmin bei ca. 4.715 Personen. Erwerbstätige sind alle Personen, die unabhängig von der Dauer ihrer Arbeitszeit, einer oder mehreren Erwerbstätigkeiten nachgehen. Zu den Erwerbstätigen gehören die Selbstständigen, mithelfende Familienangehörige, freiberuflich Tätige, Beamte sowie die Soldaten (einschl. Wehr- und Zivildienstleistende).



Konkrete Zahlen zu dieser Personengruppe gibt es nicht, denn die Erwerbstätigenberechnung beruht auf Daten des Mikrozensus.

Die Zahl der 4.715 Erwerbstätigen im Jahr 2022 setzt sich zusammen aus den SV-Beschäftigten am Wohnort und den Selbstständigen, freiberuflich Tätigen, Beamten etc. Von allen Erwerbstätigen waren 3.615 Personen SV-Beschäftigte und 1.100 Personen Selbstständige, Freiberufler, Beamte etc. (Schätzung aufgrund der Ergebnisse des Mikrozensus, der alle vier durchgeführt wird).

Wird die Zahl der Erwerbstätigen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren gemessen, ergibt sich die Erwerbstätigenquote. Diese lag im Jahr 2022 bei 78,5 % und setzt sich zusammen aus der SV-Beschäftigtenquote von 60,2 % und der Quote der Selbstständigen, Freiberufler etc. von 18,3 %. Weitere 10,2 % der 15- bis 65-jährigen Einwohner waren im Jahr 2022 arbeitslos und 11,3 % der 15- bis 65-Jährigen sind Studenten, Schüler, Hausfrauen, Vorruheständler, berufs-unfähige Personen, etc.

Tabelle 3: Status der Einwohner im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren

Jahr 2022	absolut	Anteil an den 15- bis 65-Jährigen in %
Einwohner im erwerbsfähigen Alter 15-65 Jahre	6.008	100,0
davon: SV-Beschäftigte (Wohnort)	3.615	60,2
Selbstständige, Beamte etc.	1.100	18,3
Arbeitslose	612	10,2
Studenten, Auszubildende, Schüler etc. *	681	11,3

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

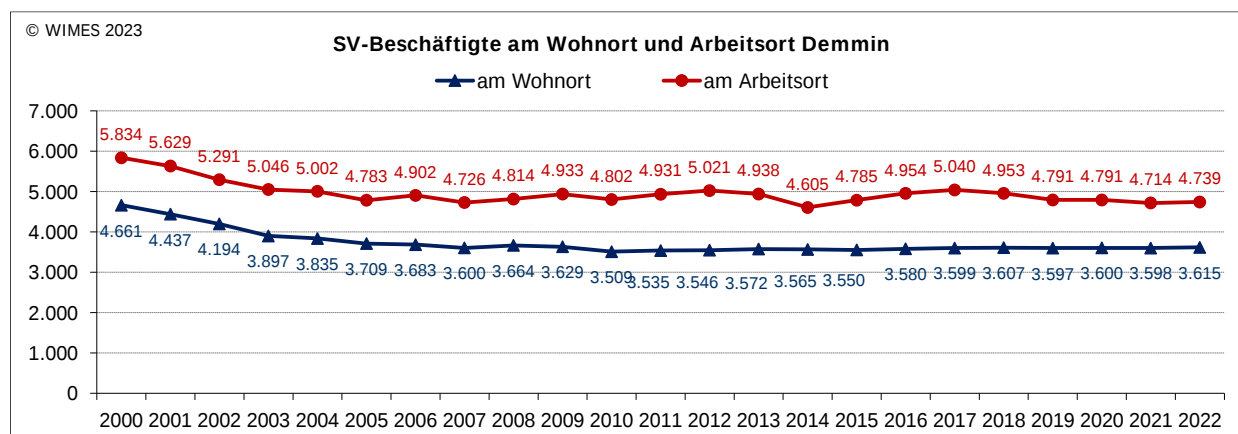
5.2.3 SV-Beschäftigte mit Arbeitsort (SV-Arbeitsplätze) und Pendlerverflechtungen

Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze

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

Im Jahr 2002 gab es in der Hansestadt Demmin noch 4.739 SV-Arbeitsplätze. Gegenüber dem Jahr 2000 ist ein Arbeitsplatzverlust um 1.095 SV-Arbeitsplätze eingetreten. Die Zahl der SV-Beschäftigten mit Arbeitsort lag jedoch stets deutlich über der Zahl der SV-Beschäftigten mit Wohnort, d.h. Demmin hält im hohen Maße Arbeitsplätze für Umlandgemeinden und darüber hinaus vor.

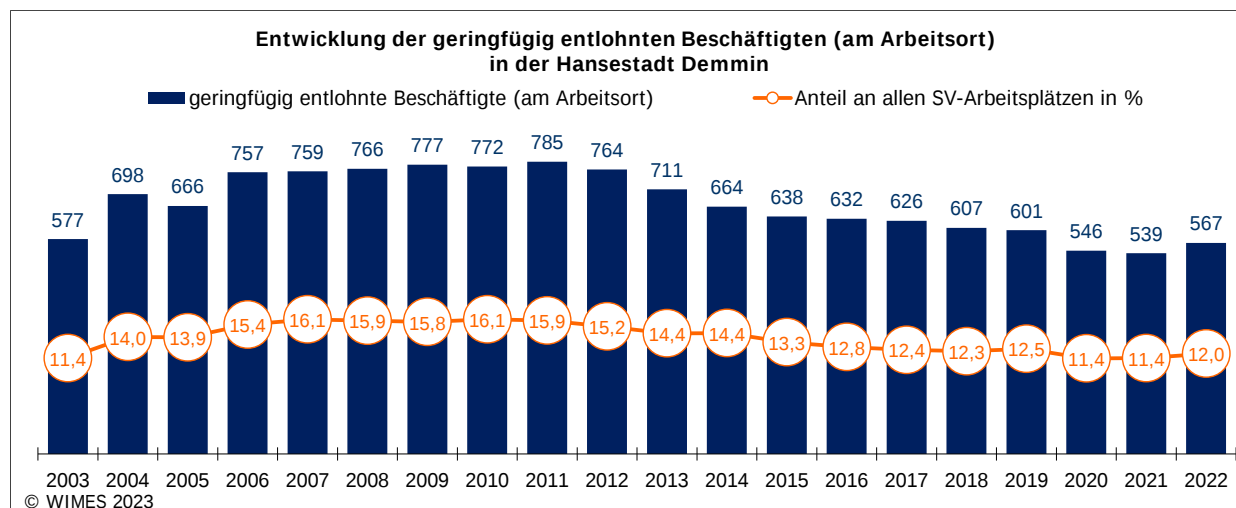
Abbildung 28: Anzahl der SV-Beschäftigten nach Wohn- und Arbeitsort Demmin





Von den insgesamt 4.739 SV-Arbeitsplätzen in der Hansestadt Demmin waren 567 Arbeitsplätze mit geringfügig entlohnerten Beschäftigten besetzt, das entspricht einem Anteil von 12,0 %, gemessen an allen SV-Arbeitsplätzen im Jahr 2022. Die Zahl der 567 geringfügig entlohnerten Beschäftigten (am Arbeitsort) setzt sich zusammen aus 437 ausschließlich geringfügig Beschäftigten (77,1 %) und 130 geringfügig Beschäftigten im Nebenjob (22,9%). Letzteres sind überwiegend Personen, die von ihrem Hauptjob den Lebensunterhalt nicht bestreiten können.

Abbildung 29: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Arbeitsort)

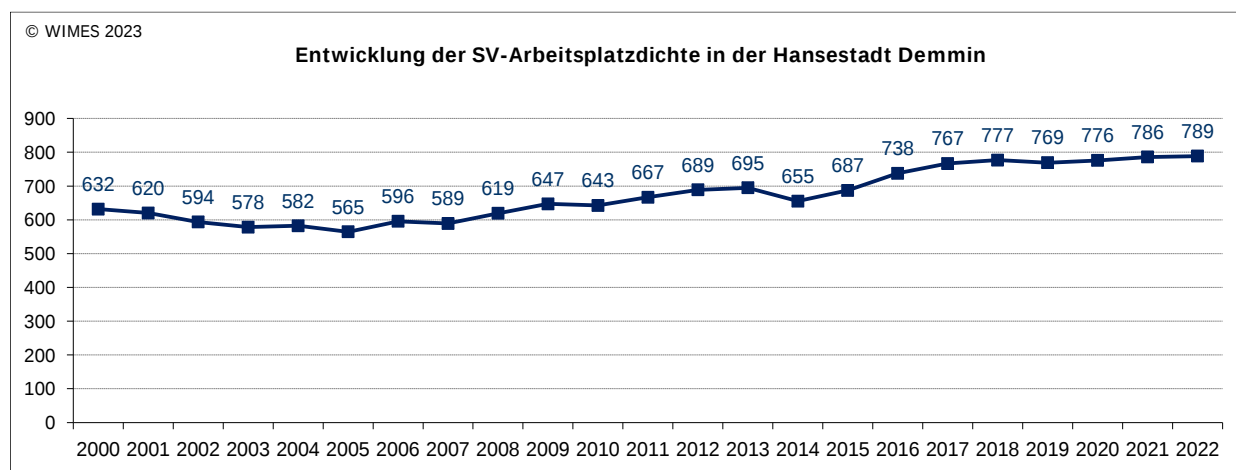


Arbeitsplatzdichte

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

Im Jahr 2022 gab es in Demmin 4.739 SV-Arbeitsplätze. Gemessen an den Einwohnern im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren entspricht das einer SV-Arbeitsplatzdichte von 789 Arbeitsplätzen je 1.000 Personen im erwerbsfähigen Alter. Gegenüber dem Jahr 2005, dem niedrigsten Stand im Betrachtungszeitraum, erhöhte sich die SV-Arbeitsplatzdichte um 224 SV-Arbeitsplätze je 1.000 Einwohner von 15 bis 65 Jahren. Mit 789 SV-Arbeitsplätzen je 1.000 Einwohner im erwerbsfähigen Alter erreicht die Hansestadt Demmin einen sehr guten Wert im Vergleich der Ober- und Mittelzentren Mecklenburg-Vorpommerns, so z.B. lag die Arbeitsplatzdichte in der Hansestadt Rostock im Jahr 2022 bei 710 Arbeitsplätzen.

Abbildung 30: Entwicklung der Arbeitsplatzdichte





5.2.4 Wirtschaftsstruktur in der Hansestadt Demmin

Im Jahr 2022 entfielen die meisten SV-Arbeitsplätze auf den Wirtschaftszweig „Gesundheits-, Veterinär- und Sozialwesen“ mit einem Anteil von 26,4 %, gemessen an allen SV-Arbeitsplätzen. Der zweitgrößte Wirtschaftszweig mit 15,4 % ist der Bereich Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen, gefolgt vom Wirtschaftszweig „Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen“ mit 11,0 %.

Abbildung 31: Verteilung der SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen (in %)



Künftig werden auch in Demmin Probleme bestehen, für die ansässigen Unternehmen qualifizierte Fachkräfte sowie geeignete Auszubildende zu finden, insbesondere auch für die Unternehmensnachfolge. Die Zahl der Einwohner im erwerbsfähigen Alter wird auch künftig weiter sinken, weil ein Teil dieser Altersgruppe in die nächsthöhere (das Seniorenalter) wechselt.

Insofern beeinflussen die demographischen Veränderungen und auch das Bildungsniveau der Schulabgänger die wirtschaftliche Entwicklung der Unternehmen Demmins deutlich negativer. Um die jetzige Unternehmensstruktur halten zu können, muss sich die Zahl der Arbeitseinpender erhöhen. Da jedoch auch überregional die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter künftig sinken wird, müssen die Arbeitsplätze in Demmin attraktiv sein. Dringend erforderlich ist ein Umdenken auf politischer Ebene, solange es keine Wertschätzung der Arbeit gibt und gerade die untere Mittelschicht und die zugezogenen Geflüchteten mit Bleiberecht besser vom Bürgergeld lebt als von regelmäßiger Arbeit, werden



sich die Arbeitsmarktp Probleme in den kommenden Jahren noch weiter verschärfen. Zu bedenken ist hierbei, dass Bürgergeldempfänger, die keiner geregelten Arbeit nachgehen zusätzliche weitere Leistungen, wie Mieten, sämtliche Betriebskosten, Einrichtungszuschüsse, Krankenversicherung, GEZ etc. erhalten. Arbeitnehmer mit geringen Einkommen, können lediglich Mietzuschüsse beantragen. Das ist sozial ungerecht, steigt in der Gesellschaft die soziale und wirtschaftliche Ungleichheit, drohen soziale Spannungen und Spaltung³.

Um die wirtschaftliche Entwicklung in Demmin halten zu können, wird zukünftig noch mehr gut ausgebildetes Fachpersonal benötigt. Mit eigenem Potenzial der Stadt wird dies auch in Zukunft nicht möglich sein, so dass gut ausgebildete Fachkräfte von außerhalb benötigt werden. Dieses steht jedoch nur zur Verfügung, wenn die Arbeitsplätze attraktiv sind, entsprechende Wohnkapazitäten, eine zielgruppenorientierte Infrastruktur sowie Freizeitangebote zur Verfügung stehen. Das gilt im hohen Maße auch für die eigene Bevölkerung.

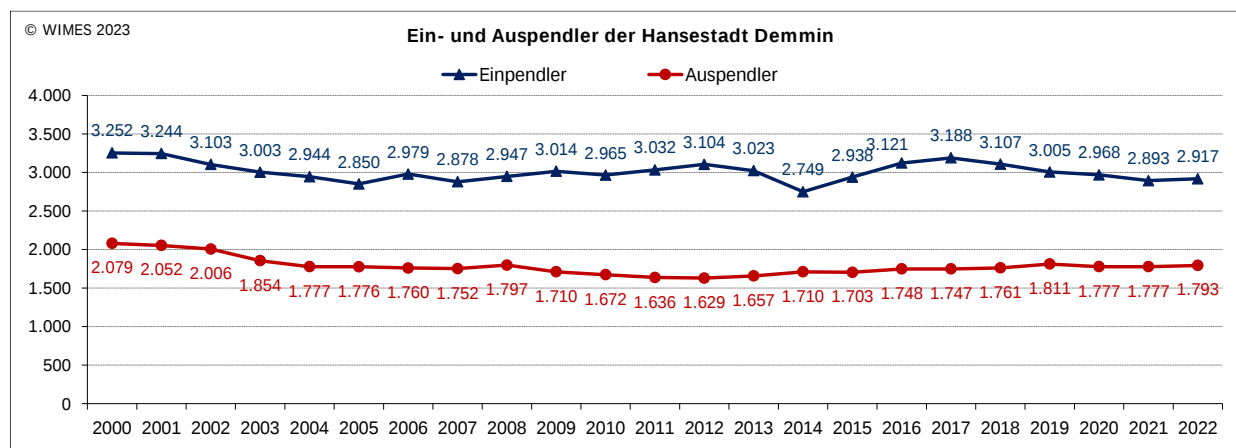
5.2.5 Pendlerverflechtungen in der Hansestadt Demmin

Unter Pendlern versteht man SV-Beschäftigte, deren Arbeitsort nicht die Gemeinde ihres Hauptwohnsitzes ist. Nur wenn Wohn- und Arbeitsort gleich sind, spricht man nicht von Pendlern. SV-Beschäftigte mit Wohnort Demmin, die außerhalb ihres Wohnortes arbeiten, sind Auspendler. 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.

Es ergibt sich einen Einpendlerüberschuss, oftmals auch nur Pendlerüberschuss genannt, wenn mehr Pendler in die Gemeinde kommen, als sie zum Arbeiten verlassen. Demgegenüber resultiert ein Auspendlerüberschuss, wenn eine Gemeinde mehr SV-Beschäftigte verlassen als zum Arbeiten hineinkommen. Der Pendlersaldo ist also das Verhältnis der SV-Beschäftigten am Arbeitsort (=Arbeitsplätze) zu den SV-Beschäftigten am Wohnort.

Im Betrachtungszeitraum seit dem Jahr 2000 lag die Zahl der Einpendler in die Hansestadt Demmin stets deutlich über der der Auspendler, damit waren Einpendlerüberschüsse zu verzeichnen. Die Zahl der Einpendler nach Demmin lag im Jahr 2022 bei 2.917 Personen, diesen standen nur 1.793 Auspendler gegenüber. Der Pendlersaldo lag somit bei +1.124 Personen.

Abbildung 32: Ein- und Auspendler



Hinweis: Bei der Auswertung der Pendlerdaten handelt es sich nur um sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, das heißt zu dieser Pendlergröße sind noch einmal ca. 15 % Nicht-SV-Beschäftigte (Selbstständige, Beamte, etc.) hinzuzuzählen, die ebenfalls ein- bzw. auspendeln. Und für die Einzelhandelsentwicklung bedeutet dies, höhere Potenziale für Streuumsätze durch die Pendler.

³ Soziale Ungleichheit in Deutschland, Hans Böckler Stiftung, November 2023

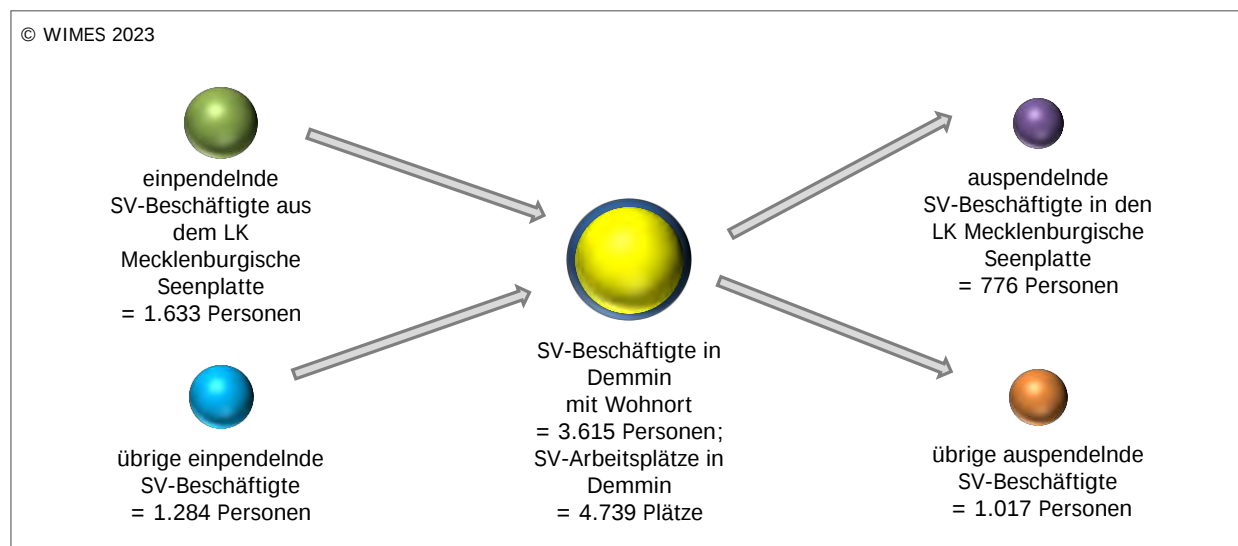


Von den 2.917 Einpendlern nach Demmin kamen 56,0 % aus Gemeinden des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte. Weitere 26,5 % der Einpendler hatten ihren Wohnort im Landkreis Vorpommern-Greifswald. Bei den 1.793 Auspendlern hatten 43,3 % als Zielort den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte. 13,9 % pendelten zum Arbeiten über die Landesgrenzen Mecklenburg-Vorpommerns aus.

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

Pendlerverflechtungen im Jahr 2022		Einpendler		Auspendler		Pendler-saldo
		absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %	
Mecklenburg-Vorpommern	Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	1.633	56,0	776	43,3	857
	Landkreis Vorpommern-Greifswald	774	26,5	399	22,3	375
	Landkreis Vorpommern-Rügen	243	8,3	135	7,5	108
	Landkreis Rostock	115	3,9	96	5,4	19
	Hansestadt Rostock	38	1,3	104	5,8	-66
	übriges M-V	11	0,4	33	1,8	-22
übriges Bundesgebiet		103	3,5	250	13,9	-147
Gesamt		2.917	100,0	1.793	100,0	1.124

Abbildung 33: Pendlerverflechtungen im Jahr 2022



Die Gegenüberstellung der Ein- und Auspendler nach dem Herkunfts- bzw. Zielgebiet zeigt für den Landkreis Vorpommern-Greifswald einen Einpendlerüberschuss von 2.117 Personen.

Abbildung 34: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet im Vergleich

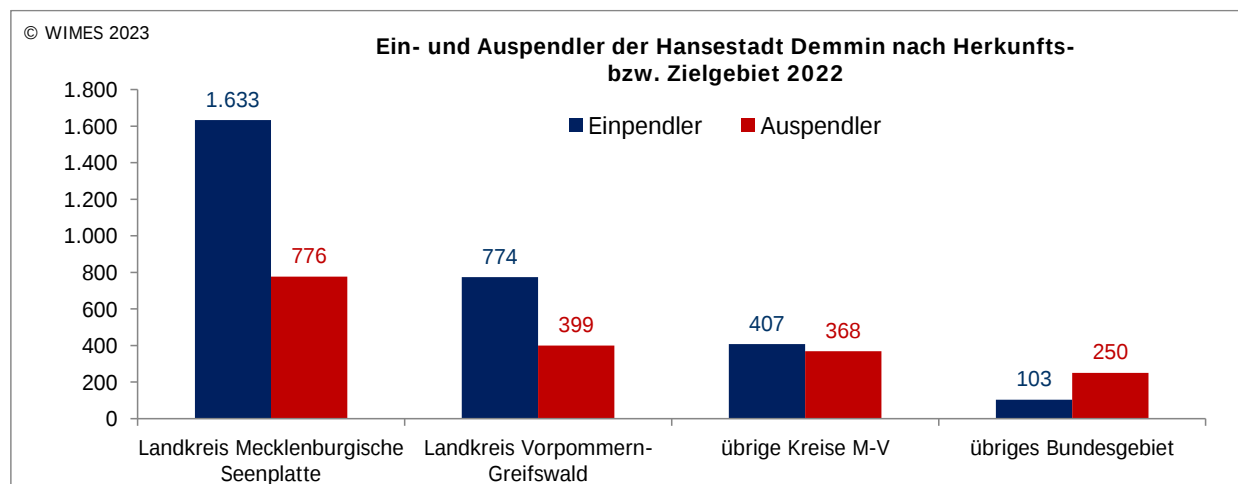
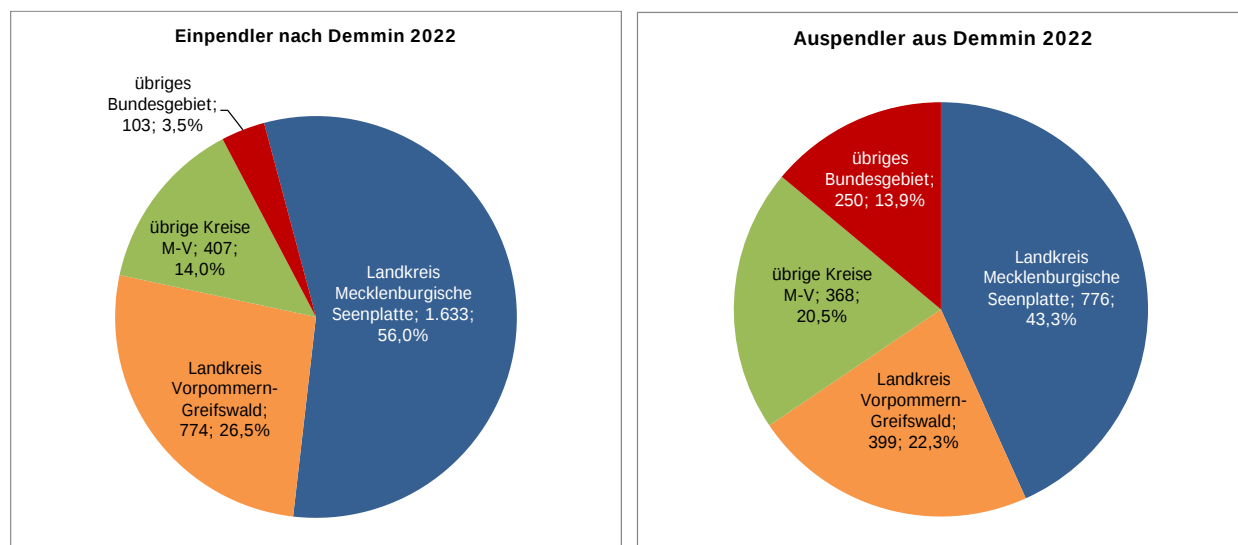




Abbildung 35: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet im Vergleich



5.2.6 Kaufkraftentwicklung der Bevölkerung

Definition: Kaufkraft bezeichnet das verfügbare Einkommen (Einkommen ohne Steuern und Sozialversicherungsbeiträge, aber inkl. empfangener Transferleistungen) der Bevölkerung einer Region.

Bei der Ermittlung der Kaufkraftkennziffern werden dementsprechend die Komponenten Nettoeinkommen aus den amtlichen Lohn- und Einkommensteuerstatistiken, sonstige Erwerbseinkommen, Renten und Pensionen, Arbeitslosengeld und Arbeitslosengeld II, Kindergeld, Sozialhilfe, BAföG (ohne Darlehen) und Wohngeld berücksichtigt.

Voraussetzungen für die Ermittlung der Kaufkraftwerte sind Fortschreibungen der Einkommensdaten anhand von volkswirtschaftlichen Prognosen und regionalstatistischen Indikatoren sowie der Bevölkerungsdaten anhand von Prognosen zu Bevölkerungsbewegungen (Geburten, Sterbefälle, Zuzüge, Fortzüge); kleinräumige Auswirkungen der Flüchtlingsströme wurden, wo erkennbar, mittels eines eigenen Modells mitberücksichtigt.

Da zwischen verfügbarem Einkommen und Konsumausgaben ein enges Beziehungsgeflecht besteht, kommt den Kaufkraftkennziffern eine wichtige Funktion bei der Bewertung regionaler Teilmärkte hinsichtlich der verfügbaren Einkommen der Bevölkerung / der privaten Haushalte zu.

Hinweis: Die Kaufkraftdaten wurden vom Büro Wimes kostenpflichtig von der BBE Handelsberatung GmbH München bezogen. Zwischen dem Büro Wimes und BBE wurde ein Lizenzvertrag für „BBE!CIMA!MB-Research Regionalmarktdaten“ abgeschlossen. Darin ist geregelt, dass das Nutzungsrecht der Verwendung des lizenzierten Produktes nur für wirtschaftliche Zwecke gewährt wird. Wimes darf jedoch Regionalmarktdaten in aggregierter Form weitergegeben, wobei der Copyright-Hinweis auf BBE!CIMA!MB-Research zu erfolgen hat.

Für Demmin wurde für das Jahr 2022 eine durchschnittliche Kaufkraft von 20.331 € je Einwohner ermittelt. Bis auf die Städte Jarmen und Stavenhagen erreichten alle anderen Vergleichsstädte eine höhere durchschnittliche Kaufkraft pro Kopf der Bevölkerung.

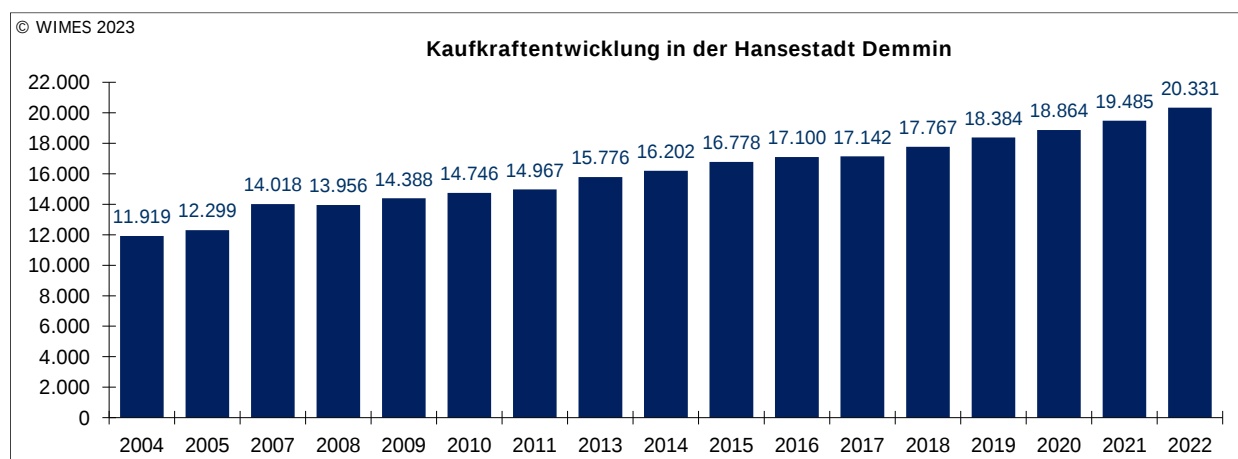
Im Land Mecklenburg-Vorpommern gesamt lag die durchschnittliche Kaufkraft pro Kopf der Bevölkerung im Jahr 2022 bei 22.105 €.



Tabelle 5: Entwicklung der Kaufkraft pro Kopf der Bevölkerung in Euro

	2004	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Entwicklung
Demmin, Hansestadt	11.919	14.746	16.778	17.100	17.142	17.767	18.384	18.864	19.485	20.331	8.412
Altentreptow	11.813	15.278	18.118	18.542	18.980	19.620	20.093	20.402	20.930	21.938	10.125
Dargun	11.924	14.893	17.564	18.070	18.431	19.185	19.991	20.308	20.633	21.493	9.569
Jarmen	10.680	13.690	15.791	16.186	16.479	17.173	17.544	17.925	18.510	19.560	8.880
Loitz	10.648	14.369	16.199	16.706	17.407	18.245	18.760	19.221	19.645	20.775	10.127
Malchin	12.192	15.608	17.665	17.925	18.323	19.009	19.562	19.977	20.654	21.503	9.311
Neukalen	11.114	14.733	17.360	17.440	18.045	18.839	19.562	20.005	20.522	21.561	10.447
Stavenhagen, Reuterstadt	11.426	14.568	17.201	17.331	16.809	17.728	18.200	18.534	18.997	19.856	8.430
M-V	13.089	16.032	18.169	18.526	19.143	19.881	20.430	20.700	21.094	22.105	9.016
Deutschland	17.252	19.509	21.598	21.965	22.350	23.184	23.608	23.750	24.211	25.331	8.079

Abbildung 36: Entwicklung der Kaufkraft pro Kopf der Bevölkerung in Euro



Datenquelle: © 2023 Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg

5.2.7 Gewerbeentwicklung

Für Unternehmensansiedlungen, Unternehmenserweiterungen oder -verlagerungen müssen kostengünstige und individuell zugeschnittene Gewerbegrundstücke bereitgestellt werden. Diese werden geplant, erschlossen und vermarktet. Derzeit verfügt Demmin über acht erschlossene kommunale Gewerbegebiete mit einer Gesamtfläche von 1.066.130 m², davon sind rund drei Viertel belegt.

Tabelle 6: Aktive Gewerbeflächen nach Belegungsstand

Bezeichnung	Gesamtfläche in m ²	genutzte Fläche in m ²	freie Gewerbefläche in m ²	Auslastung in %
Bebauungsplan 1.1 "Gewerbegebiet Demmin-Nord Teilgebiet 1.1"	106.095	97.533	8.562	91,9
Bebauungsplan 1.2 "Gewerbegebiet Demmin-Nord Teilgebiet 1.2"	192.222	97.566	94.656	50,8
Bebauungsplan 1.7 "Gewerbegebiet Demmin Nord Teilgebiet 1.7"	153.738	42.121	111.617	27,4
Bebauungsplan 7 "Industrie- und Gewerbegebiet Loitzer Straße"	57.360	43.433	13.927	75,7
Bebauungsplan 12 "Industriegebiet ehemaliges Zuckerfabrik- gelände Meyenkrebs"	241.898	213.836	28.062	88,4
Bebauungsplan 21 "Gewerbegebiet Meyenkrebs, Caviar Creator"	50.824	13.850	36.974	27,3
Loitzer Landstraße (nördlich)	235.023	235.023	0	100,0
Jarmener Chaussee (Kalksandsteinwerk)	28.970	28.970	0	100,0
gesamt	1.066.130	772.332	293.798	72,4



Die Gewerbegebiete haben alle eine unterschiedliche Ansiedlungsausrichtung und weisen Unterschiede im Belegungsstand auf. Die geringste Auslastung liegt bei 27,3 % und die höchsten bei 100 %. Der Verkaufspreis richtet sich nach dem Bodenrichtwert und wird für jeden einzelnen Verkauf mit einem Verkehrswertgutachten ermittelt.

Es gibt im Flächennutzungsplan ausgewiesene Gewerbeflächen, die nicht mit einem B-Plan überplant oder belegt sind. Im Gebiet Meyenkrebs sind es rund 50 ha und im Ortsteil Deven ca. 5 ha. Diese Flächen können bei entsprechender Nachfrage jederzeit aktiviert werden.

Das Gewerbegebiet Meyenkrebs Nord in Demmin hat eine Bruttofläche von 45,52 ha.

Karte 4: Gewerbegebiet Meyenkrebs Nord



Quelle: Hansestadt Demmin

Im Laufe der letzten Jahre haben sich die Anforderungen an Gewerbegrundstücke grundlegend verändert. Es geht jetzt zum einen um die Vorhaltung in Lagen mit guter Verkehrsanbindung und zum anderen um die spätere, ganz spezielle Entwicklung der Vorhalteflächen nach den individuellen Vorgaben des jeweiligen Investors.

Grünes Gewerbegebiet



Unternehmen, Gewerbe- und Industriegebiete in Kommunen, die sich aktiv für eine nachhaltige Entwicklung einsetzen und insbesondere Maßnahmen in den Bereichen erneuerbare Energien, Ressourceneffizienz, sparsamer Flächenverbrauch und alternative Mobilität umsetzen, erhalten deshalb als Qualitätsmerkmal unser Label "G³ – Grünes Gewerbegebiet". Für die Unternehmen wie für die Gewerbegebiete insgesamt bedeutet das Zertifikat "Grünes Gewerbegebiet" nicht nur einen Imagegewinn, sondern einen klaren Wettbewerbsvorteil und zusätzliche Fördermöglichkeiten.

Quelle: www.gruene-gewerbegebiete.de



Voraussetzung ist, dass ein Gewerbegebiet (bewirtschaftete Flächen) 50 % erneuerbare Energie vorweisen kann. Die Fernwärmeleitungen im Gewerbegebiet sind zu 100 % grün.

Anforderungen an ein grünes Gewerbegebiet⁴

Die Anforderungen an ein "Grünes Gewerbegebiet" unterteilen sich in Basiskriterien und Zusatzqualifikationen. Erfüllt Ihr Standort alle Basisanforderungen, können Sie sich um die Auszeichnung als "Grünes Gewerbegebiet" bewerben.

Basiskriterien:

- Produktion von und Versorgung mit regenerativer Energie
- Ausbau Energiemanagement und Erhöhung der Energieeffizienz angesiedelter Unternehmen
- Informationsveranstaltungen, Beratungsangebote oder Diskussionsrunden zum sparsamen Umgang mit Flächen und zur effizienten Flächennutzung

Zusatzqualifikationen in den Bereichen:

- Synergien und Ressourceneffizienz
- Mobilität und Innovation
- Nachhaltiges Flächenmanagement und Freiraumgestaltung

Berücksichtigt werden hierbei insbesondere zukunftsweisende Ansätze, die auf eine Kopplung der Sektoren Strom, Wärme und Verkehr setzen oder die Arbeits- und Produktionsprozesse der angesiedelten Unternehmen im Sinne einer industriellen Symbiose aufeinander abstimmen.

Grünes Gewerbegebiet in Demmin

Bei einem Treffen zum Thema „Standortvorteile des Demminer Gewerbegebietes Nord Meyenkrebs“ mit dem Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern wurde vom zuständigen Referat die G³-Zertifizierung (grüne Gewerbegebiete)⁵ empfohlen. In Mecklenburg-Vorpommern verfügen derzeit zwei Kommunen über diese Zertifizierung. Sie stellt einen Standortvorteil für das Gewerbegebiet dar und kann die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe fördern.

In der Hansestadt Demmin wird angestrebt für das Gewerbegebiet Nord Meyenkrebs inklusive des Einzelgrundstückes Wotenick 3a diese Zertifizierung zu bekommen. Die Fernwärmeleitungen im Gewerbegebiet sind zu 100 % grün. Die Datenerhebung, ob diese Leistung reicht, wird derzeit vollzogen und notwendige Antragsformulare werden vorbereitet.

Das Einzelgewerbegrundstück Wotenick 3a soll der Errichtung einer Pflanzenfaseraufschlussanlage dienen, im Speziellen für Hanf für die Herstellung von Halbwerkstoffen und Fertigprodukten vor allem für die Bauwirtschaft. Historisch betrachtet hat Demmin eine enge Verbundenheit mit dem Hanfanbau, denn die Aufnahme in die Hanse erfolgte unter anderem aufgrund des hiesigen Hanfanbaus und dessen Verarbeitung.

In Zusammenarbeit mit den Hochschulen und Bildungsinstitutionen des Landes könnten neue Wissensstände zu Pflanzenfasern als nachwachsende Rohstoffe generiert werden. Das Projekt Plant³ an der Universität Greifswald⁶ hat Interesse bekundet mit der Hansestadt Demmin eine Pflanzenfaserakademie in Zusammenarbeit mit der Genossenschaft Hanffaser Trebeltal (befindet sich derzeit in der Gründung) aufzubauen.

⁴ <https://www.gruene-gewerbegebiete.de/kriterien/>

⁵ <https://www.gruene-gewerbegebiete.de>

⁶ <https://biooekonomie.uni-greifswald.de/>



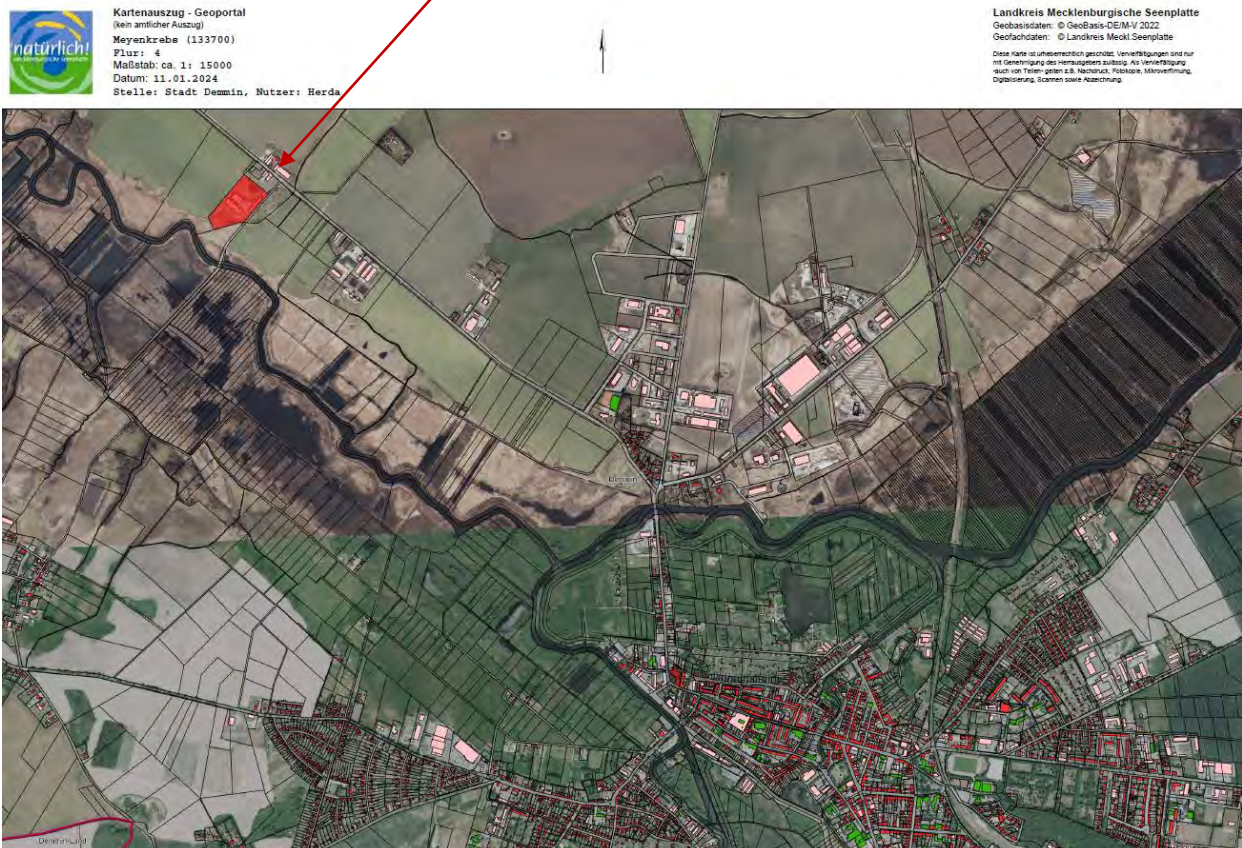
Durch die Hanffaseraufschlussanlage und die Vielseitigkeit des Rohstoffes Hanf sind weitere Wirtschaftsansiedelungen denkbar. Die möglichen Bereiche sind:

- Baustoffe
- Nahrungsmittel
- Textil
- Medizin
- Kosmetik
- Energie und Wärme
- Produkte für die Landwirtschaft (Terra Preta)
- Lifestyle und weitere

Entwicklungspotentiale hinsichtlich innovativer Technologien bietet auch das wiedervernässte Trebelhochmoor für den entstehenden Wirtschaftssektor der Paludikultur. Hierbei können neue Wertschöpfungsketten aus nachwachsenden Rohstoffen entstehen und in bestehende Wirtschaftskreisläufe integriert werden. Gelingt die Einbindung und der Aufbau einer regionalen Kreislaufwirtschaft, bleibt mehr Wertschöpfung vor Ort.

Weiterer innovativer Wirtschaftsbereich für das Gewerbegebiet, begünstigt durch die Nähe zur Pipeline ist die Erzeugung vom grünen Wasserstoff. Im Hinblick auf die Energieverfügbarkeit und -sicherheit für bestehende und zukünftige Betriebe im Gewerbegebiet hätte Demmin einen strategischen Wettbewerbsvorteil.

Karte 5: Standort Hanffaser Trebeltal





5.2.8 Einzelhandelsentwicklung⁷

Die Hansestadt Demmin hat bereits im Jahr 2001 ein Einzelhandelskonzept erarbeiten lassen, im Jahr 2006 wurde das Einzelhandelskonzept wieder von der BBE Unternehmensberatung GmbH fortgeschrieben. Auf der Basis der aktualisierten Ergebnisse der Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens ergaben sich folgende Entwicklungsperspektiven für die Hansestadt Demmin:

- Im Innenstadtbereich der Hansestadt Demmin wurde ein zusätzliches Ansiedlungspotenzial von ca. 2.300 m² ausgewiesen.
- Im Erstgutachten 2001 wurden zwei zentrale Innenstadtprojekte in den Vordergrund gestellt, das Einkaufszentrum Brauereipark und die Marktplatz-Südseite. Durch die Fertigstellung des Einkaufszentrums Brauereipark hat sich Attraktivität und Erscheinungsbild des Einzelhandels deutlich verbessert.
- Für die Innenstadt der Hansestadt Demmin wurde eine Erweiterung der Entwicklungsstandorte als vertretbar erklärt, die mittel- bis langfristig weitere Impulse geben könnten. Insbesondere ging es dabei um Freizeit- und Erlebniseinrichtungen.

Im Jahr 2008 wurde durch die BBE eine Ergänzung des Einzelhandelskonzeptes der Hansestadt Demmin mit Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und Darstellung eines Zentrenkonzeptes erarbeitet.

Im Mittelpunkt der Ergänzung stand die Darstellung eines Zentrenkonzeptes. Dafür wurden die zentralen Versorgungsbereiche detailliert abgegrenzt und die übrigen Einzelhandelsstandorte bewertet. Hintergrund der Ergänzung des Einzelhandelskonzeptes waren die Baurechtsveränderungen, die eine detaillierte Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche zur Beurteilung von Einzelhandelsplanungen erforderlich machten.

Parallel zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche wurden in der Ergänzung des Einzelhandelskonzeptes auch die Entwicklungspotenziale innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches dargestellt.

Im Jahr 2017 erfolgte eine Teilfortschreibung der Ergänzung des Einzelhandelskonzeptes mit Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und Darstellung des Zentrenkonzeptes für die Hansestadt Demmin durch die BBE Handlungsberatung.

Im Jahr 2022 wurde das Einzels- und Zentrenkonzept, wiederum durch die BBE fortgeschrieben, der Schwerpunkt lag dabei auf die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente. In den vergangenen Jahren haben sich sowohl die nachfrageseitigen als auch die angebotsseitigen Rahmenbedingungen für den Einzelhandel verändert. Vor diesem Hintergrund erwächst die Notwendigkeit der Anpassung des konzeptionellen Handlungsrahmens zur gesamtstädtischen Einzelhandels- und Standortsteuerung. Die aktuelle Rechtsprechung wurde bei der Fortschreibung berücksichtigt.

Grundsätzlich nimmt der Einzelhandel als Träger wichtiger Versorgungsfunktionen maßgeblichen Einfluss auf die Entwicklungsperspektiven von Demmin. Der lokale Einzelhandel ist aktuell durch die Wechselbeziehungen zwischen dem Angebot in der Demminer Innenstadt, in Nahversorgungslagen und an dezentralen Standorten geprägt.

Folgende wesentliche Ziele wurden bei der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes berücksichtigt:

- Demmin soll den Einwohnern der Stadt und des Umlandes ein breit gefächertes, ausgewogenes und attraktives Versorgungsangebot bereitstellen, um die landesplanerisch verankerte Versorgungsfunktion als Mittelzentrum sowohl für die Stadt selbst als auch für den Verflechtungsbereich langfristig zu erfüllen.

⁷ BBE Handelsberatung GmbH, Büro Erfurt

- Die Innenstadt von Demmin sollte als zentraler Einzelhandelsschwerpunkt gesichert und ausgebaut werden, um im interkommunalen Wettbewerb attraktiv und marktfähig zu bleiben. Dieser Bereich sollte als Angebotsschwerpunkt für sog. zentrenrelevante Sortimente gefestigt werden.
- Für Demmin sollen ausreichende Angebote der Grundversorgung bereitgestellt werden, möglichst in fußläufiger Entfernung zu Wohnquartieren und mit dem ÖPNV erreichbar. Die Abdeckung der Bedürfnisse des periodischen Nachfragebereichs soll für die Wohnbevölkerung engmaschig möglich und mit einem minimalen Zeit- und Kostenaufwand verbunden sein.

Bei der Erstellung des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts liegt der Fokus auf der umfassenden Bewertung der Bestandsstrukturen und den derzeit erzielten Bindungsquoten des Demminer Einzelhandels. Perspektivisch soll in Demmin einzelhandelsseitig eine umfangreiche Angebotspalette bereitgestellt werden, welche der Größe des Versorgungsgebietes des Mittelzentrums Demmin entspricht. Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes wird ermittelt, welche flächenseitigen Ansiedlungsspielräume im Demminer Einzelhandel noch gegeben sind, um eine Verbesserung sowohl der gesamt- als auch der überörtlichen Versorgungsfunktion zu erreichen.

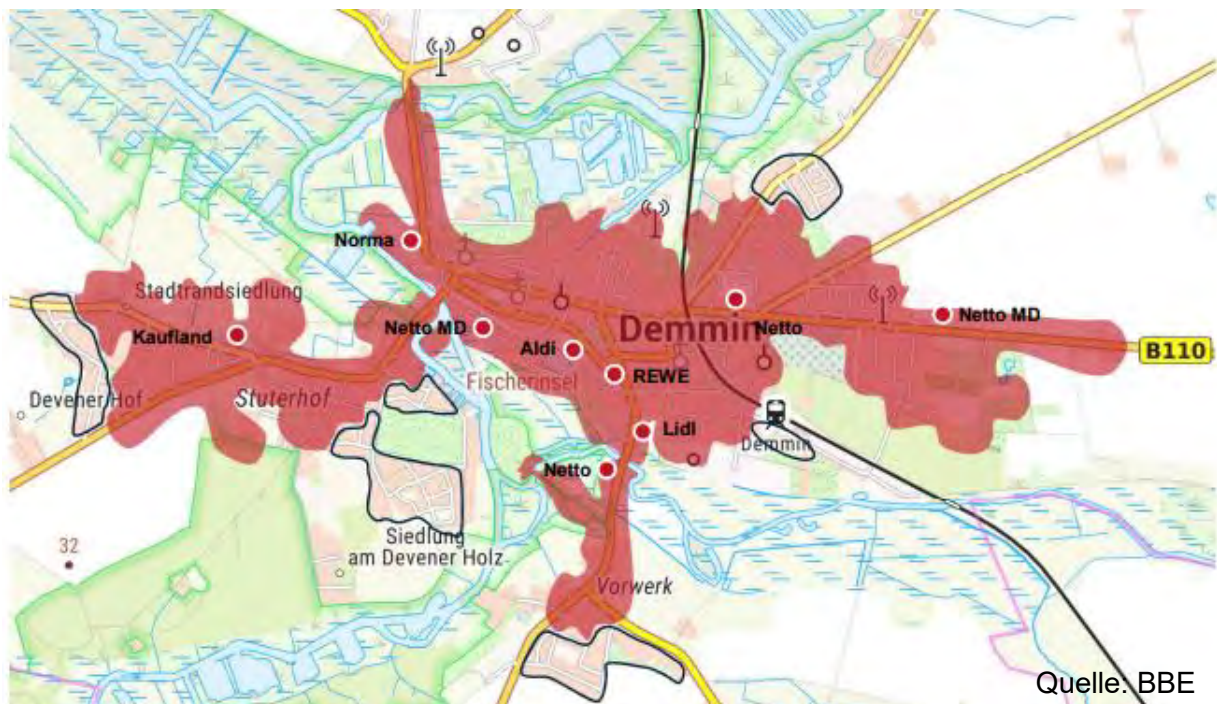
Bei der Bearbeitung der Einzelhandelskonzeption wurde der Fokus auf die Demminer Innenstadt und die bestehenden Nahversorgungsstandorte gelegt.

Nach der Ermittlung von möglichen Entwicklungsperspektiven wurde durch die BBE auch das Zentrenkonzept für die Stadt überarbeitet. Hierbei wurden einerseits zentrale Versorgungsbereiche, aber auch Nahversorgungslagen und Sonderstandorte für Demmin definiert (Standortkonzept)..

Räumliche Verteilung des Lebensmittelangebotes in Demmin

Die lokalen Lebensmittelmärkte sind relativ gleichmäßig über das Kernstadtgebiet verteilt, so dass die einzelnen Märkte für den Großteil der Bevölkerung in der Kernstadt fußläufig erreichbar sind.

Karte 6: Angebotsnetz und fußläufige Nahbereiche der Lebensmittelmärkte





Grundsätze zur räumlichen Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels⁸

- Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion und der überörtlichen Ausstrahlung der Demminer Einkaufsinnenstadt, Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Einkaufsinnenstadt
- Erhalt und Stärkung einer möglichst engmaschigen Grundversorgung mit Lebensmitteln für die Bewohner von Demmin
- Räumliche Konzentration des großflächigen Handels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten in Sonderlagen, Lenkung von diesen Betrieben, insbesondere von nicht-großflächigen Betrieben auch in städtebaulich integrierte Lagen, idealerweise in Randbereiche der Einkaufsinnenstadt oder auch an Grundversorgungsstandorte

Zusammenfassung und Handlungsempfehlungen für den Nahversorgungsbereich⁹

- Die Verkaufsflächenstruktur in Demmin basiert überwiegend auf kleinformatigen Einzelhandelsgeschäften, da 65 % und somit der Großteil der örtlichen Handelsbetriebe eine Verkaufsfläche von unter 100 m² aufweist. Die durchschnittliche Betriebsgröße beträgt in dieser Größenklasse rd. 50 m² je Ladenlokal. Demgegenüber besitzen die großformatigen Handelsbetriebe (Verkaufsfläche ab 400 m²) mit einer gemessenen Verkaufsfläche von rd. 23.000 m² einen Anteil von 79 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche; dies bedingt dennoch eine hohe Strahlkraft des lokalen Handels.
- Auf Grund des gut ausgeprägten Handelsbesatzes ergibt sich in vielen Branchen eine hohe Zentralität (Umsatz-Kaufkraft-Relation), die auf einen Kunden- und Kaufkraftzufluss aus der umliegenden Region nach Demmin hinweist. Der Demminer Handel erreicht in vielen Branchen eine hohe Eigenversorgungsquote und kann zusätzlich eine anteilige Versorgungsfunktion für die Einwohner des Verflechtungsbereiches abbilden. Die Handelsfläche ist seit dem Jahr 2008 um ca. 14 % abgeschmolzen; dieser Substanzverlust zeigt sich auch in einer rückläufigen Betriebsanzahl, es haben sich meist kleinere und innerstädtische Läden abgesiedelt.
- Der innerstädtische Handelsbesatz ist in Demmin mit ca. 7.700 m² flächenseitig gut ausgeprägt und besitzt mit einem Anteil von 27 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche ein hohes versorgungsstrukturelles Gewicht, zumal hier der Schwerpunkt für zentrenrelevante Sortimente besteht. Der Innenstadthandel setzt sich aus dem traditionellen Hauptgeschäftsbereich zusammen; hierzu gruppieren sich zahlreiche Komplementärangebote, so dass dieser Bereich – für die kleinstädtischen Verhältnisse – eine hohe Multifunktionalität besitzt. Südwestlich an den Hauptgeschäftsbereich grenzt ein Fachmarktstandort, der maßgeblich zur Zentralität und Ausstrahlungskraft der Innenstadt beiträgt.
- Der flächenseitige Angebotsschwerpunkt befindet sich in Demmin in der Fachmarkagglomeration Drönnewitzer Straße; mit einer Verkaufsfläche von ca. 12.200 m² ist hier der Großteil der Verkaufsfläche situiert. Das Angebot ist einerseits funktionsgerecht auf Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Handel ausgerichtet; es existieren jedoch auch Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, die in Konkurrenz zum Innenstadthandel stehen. Mit der Revitalisierung des vormaligen Handelsstandortes an der Jarmener Chaussee wird neben der Fachmarktlage Nikolaistraße („Peene-EKZ“) ein weiterer Sonderstandort ausgewiesen.
- Demmin verfügt über eine räumlich und auch funktional gut strukturierte Lebensmittelversorgung, die sich aus einem Verbrauchermarkt, einem Supermarkt und sieben Discountern zusammensetzt; Getränkemärkte und zahlreiche kleinformatige Anbieter arrondieren dieses

⁸ Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Hansestadt Demmin, BBE Handelsberatung GmbH, Büro Erfurt, Mai 2022

⁹ dito



Angebot. Der Großteil der kernstädtischen Bevölkerung kann im fußläufigen Nahbereich einen Lebensmittelmarkt erreichen.

- Demmin sollte perspektivisch seine handelsseitige Versorgungsfunktion stabilisieren und weiter maßvoll ausbauen. Mit dem Neubau eines Rewe-Marktes in der Jarmener Chaussee wird die Angebotslücke nach qualitativ hochwertigeren Lebensmittel und Bio-Produkten in Demmin geschlossen. Rewe ist nach Edeka der zweitgrößte Lebensmitteleinzelhändler Deutschlands. Der Wertewandel der Kundschaft führte dazu, dass die Nachhaltigkeit bei Rewe in den vergangenen Jahren mehr Bedeutung erhielt, Rewe setzt auf Frische und Regionalität. Entstehen wird auf dem Grundstück ein modernes Bauwerk, das sich sowohl durch seine attraktive Optik als auch durch Energieeffizienz auszeichnet. Auch eine Bäckerfiliale soll dort mit einziehen. Die Fertigstellung ist für das 3. Quartal 2024 geplant. In den kommenden Jahren ist in Demmin mit einer steigenden Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Lebensmittel zu rechnen, nicht nur von der Bevölkerung im Marktgebiet, sondern auch von Arbeitspendlern und Besuchern der Hansestadt.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente¹⁰

In Ergänzung des Einzelhandelskonzeptes der BBE zur Nahversorgung erfolgt im Folgenden eine Auswertung und Bewertung zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind zumeist flächenintensiv. Es handelt sich überwiegend um größere Produkte, die u. U. problematisch im Transport sind, z. B. Bau- und Heimwerkerbedarf, Wohnmöbel oder Elektrogroßgeräte. Damit das Hauptgeschäftszentrum in seiner Entwicklungs- und Funktionstüchtigkeit nicht eingeschränkt wird, sollten außerhalb des Hauptgeschäftszentrums stattfindende Einzelhandelsansiedlungen, gerade am Stadtrand, vor allem auf nicht zentrenrelevante Sortimente beschränkt sein.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft und Einzelhandelsumsatz im Jahr 2023¹¹

Der Einzelhandelsumsatz wird im Gegensatz zur Einzelhandelskaufkraft, die sich auf den Wohnort der Konsumenten bezieht, am Standort des Einzelhandels erhoben.

Definition: Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet das Volumen der Einzelhandelsausgaben der Bevölkerung einer Region gemessen am Wohnort – Allgemeine Kaufkraft abzüglich der Ausgaben für Mieten, Hypothekenzinsen, Versicherung, Kraftfahrzeuge, für Reisen oder Dienstleistungen.

Bei den Umsatzkennziffern handelt es sich um die tatsächlich im örtlichen Einzelhandel getätigten Umsätze gemessen am Einkaufsort. Berechnungsgrundlage ist die Umsatzsteuerstatistik.

Im Jahr 2023 lag die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bei 65,04 Mio. € und der Einzelhandelsumsatz bei 84,27 Mio. €.

Werden die Einzelhandelskaufkraft, d. h. die Nachfrage der Einwohner am Wohnort, und der Einzelhandelsumsatz einander gegenübergestellt, ergibt sich die Einzelhandelszentralität. Die Einzelhandelszentralität lag in der Hansestadt Demmin im Jahr 2023 bei 153,7 % und die Kaufkraftbindungsquote bei 130 %.

Definition: Die Zentralitätskennziffern sind die Relation aus Einzelhandelsumsatz und Einzelhandelsrelevanter Kaufkraft und ermöglichen Aussagen über die Fähigkeit eines Ortes, die Kaufkraft seiner Bewohner und die Kaufkraft der Bewohner anderer Gebiete an den örtlichen Einzelhandel zu binden. Gemeinden mit hoher Einkaufsattraktivität weisen Zentralitätskennziffern über 100 aus, da sie mehr Einzelhandelsrelevante Kaufkraft anderer Gebiete an sich binden, als sie eigene Einzelhandelsrelevante Kaufkraft an andere Gebiete abgeben.

¹⁰ Wimes GbR Rostock

¹¹ Einzelhandelsrelevante Kaufkraft: © Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg 2023, Einzelhandelsumsatz: © Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg und CIMA Beratung + Management GmbH / BBE Handelsberatung GmbH, München, 2023

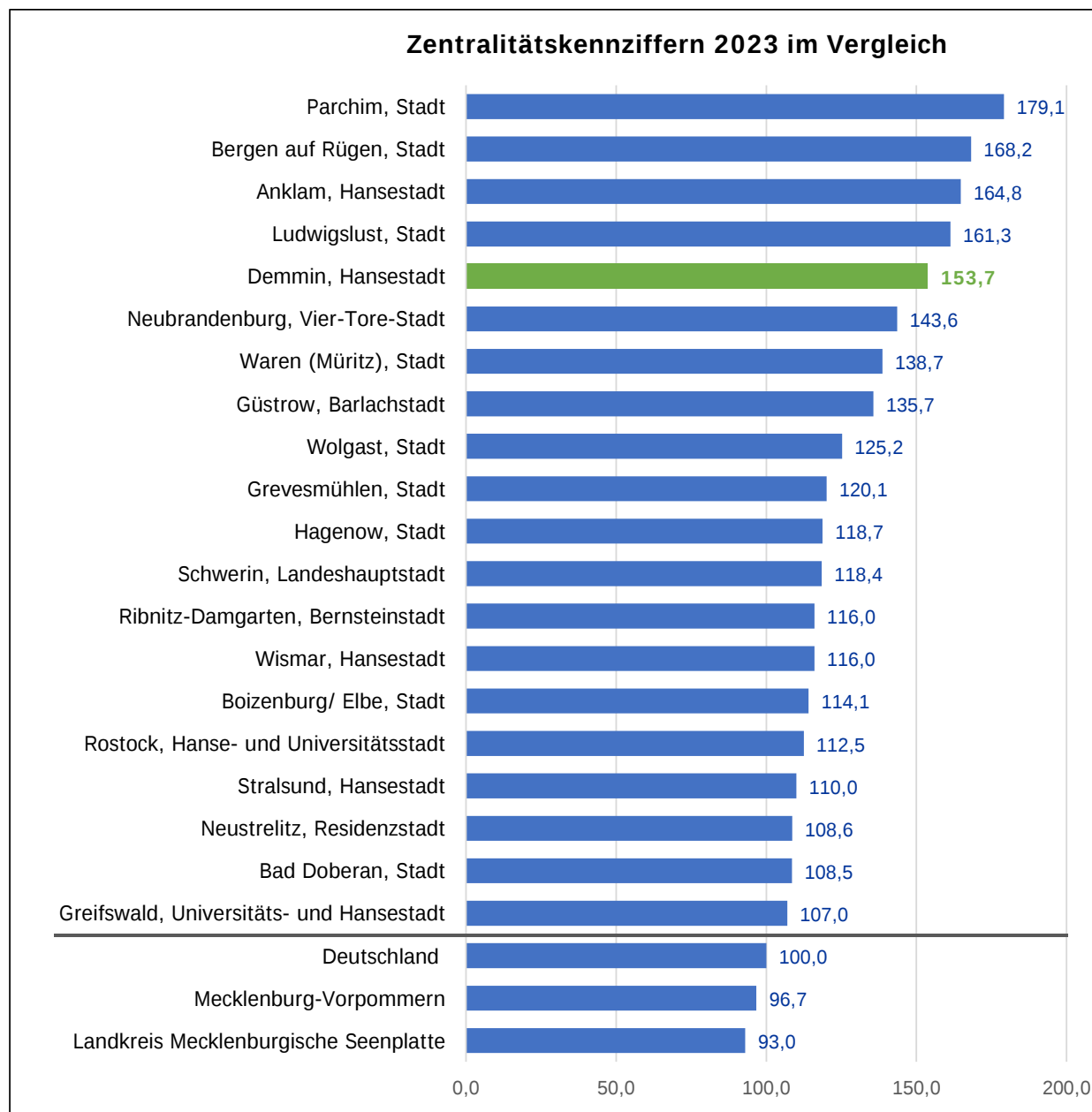


$$\text{Zentralitätskennziffer} = \frac{\text{Einzelhandelsumsatz in } \text{‰}}{\text{Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in } \text{‰}} \times 100$$

Dieser Wert misst also die „Sogwirkung“ einer Stadt als Einkaufsort. Die Einzelhandelszentralität steht direkt in Zusammenhang mit den Kundenströmen, d. h. sie verdeutlicht Kaufkraftzuflüsse bzw. -abflüsse zwischen den Städten und ihrem Umland – Werte über 100 stehen für einen Kaufkraftzufluss, Werte unter 100 für einen Kaufkraftabfluss.

Im Vergleich zu 20 Städten in Mecklenburg-Vorpommern belegt die Hansestadt Demmin mit einer Einzelhandelszentralität von 153,7 den 5. Rang. Dies verdeutlicht die hohe Attraktivität der Hansestadt als Einkaufsstandort. (Deutschland = 100)

Abbildung 37: Einzelhandelszentralität 2023 -Gemeinden mit 10.000 und mehr Einwohnern in M-V

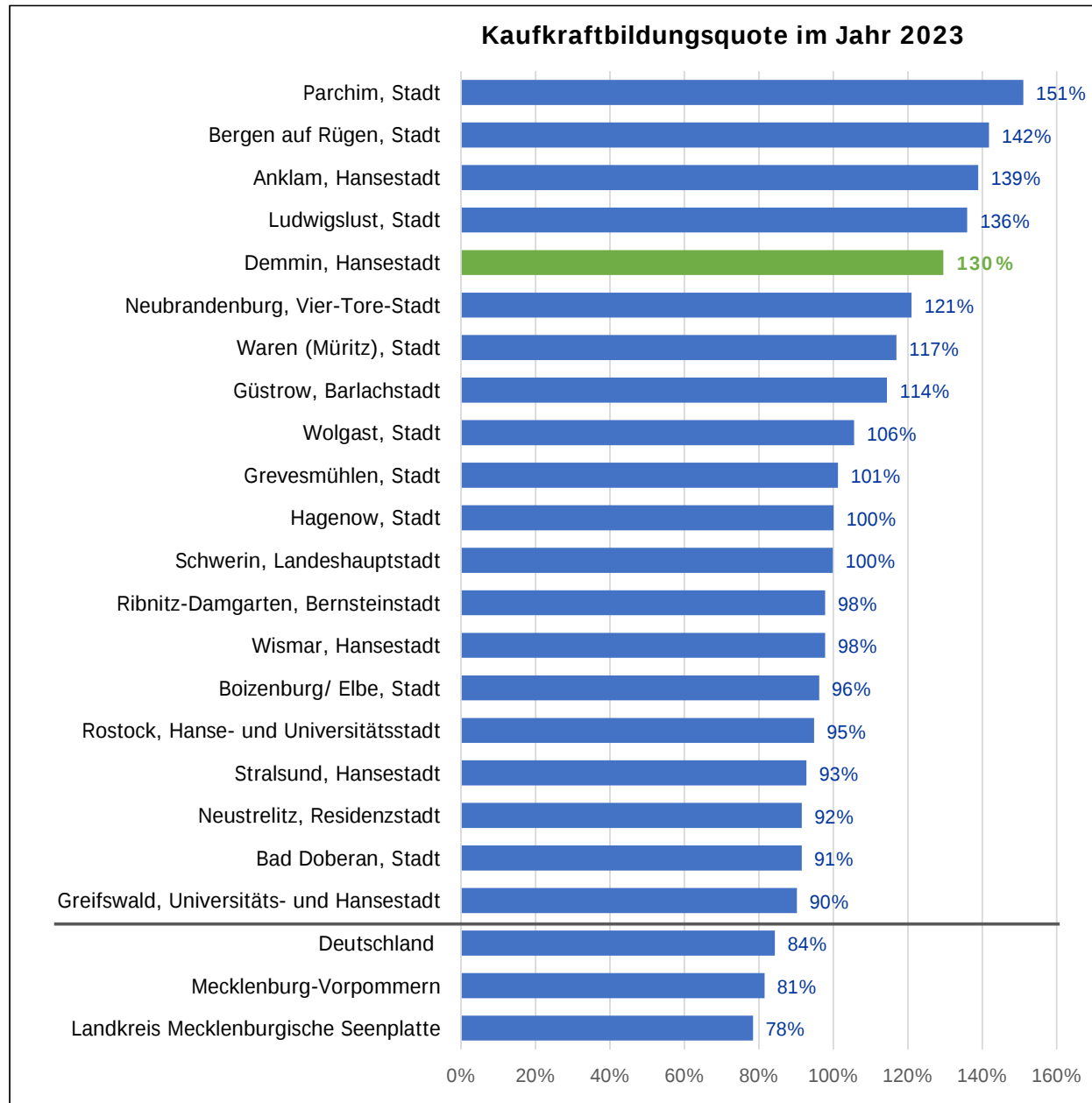


Quelle: © Michael Bauer Research GmbH; Berechnung und Darstellung Wimes GbR



Die Kaufkraftbindungsquote ist ein Maß für die lokale Bindung der Kaufkraft innerhalb einer Region. Aus ihr kann abgeleitet werden, ob die in einer Region vorhandene Kaufkraft lokal genutzt wird oder in andere Regionen abfließt. In Deutschland betrug die Kaufkraftbindungsquote im Jahr 2023 im Einzelhandel 84%. Einzelhandelszentralität und Kaufkraftbindungsquote stehen im engen Zusammenhang.

Abbildung 38: Kaufkraftbindungsquote 2023 –Gemeinden mit 10.000 und mehr Einwohnern in M-V



Quelle: © Michael Bauer Research GmbH; Berechnung und Darstellung Wimes GbR

Die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente sind im Einzelhandelskonzept der BBE umfassend dargestellt. Im folgenden erfolgt die Auswertung für die nicht-zentrenrelevanten Sortimente.

Zwischenzeitlich haben sich die Rahmendaten für die Entwicklung des Einzelhandels in Deutschland geändert. In den Warengruppen der nicht-zentrenrelevanten Sortimenten flossen 20 % der Einzelhandelskaufkraft in Deutschland im Jahr 2023 in den Online-Handel, in der Hansestadt Demmin waren es 16 %.



Insgesamt generierte der Online-Handel in den nicht-zentrenrelevanten Warengruppen in der Hansestadt Demmin 16,4 % des Kaufkraftpotenzials im Jahr 2023 (13,8 Mio.€ von 84,27 Mio. €).

Deutlich unterdurchschnittlich fällt die Kaufkraft in den Sortimentsgruppen Baumarkt und Möbel aus. In der Warengruppe Baumarktspezifischer Bedarf lag die Einzelhandelskaufkraft um 142 € pro Kopf der Bevölkerung unter dem bundesdeutschen Durchschnitt und in der Warengruppe Möbel waren es 116 € pro Kopf der Bevölkerung.

Die Warengruppen Elektrogroßgeräte, Fahrräder und Zubehör und Babybedarf sowie auch Fahrräder und Zubehör profitieren besonders von den Vorteilen des Online-Handels.

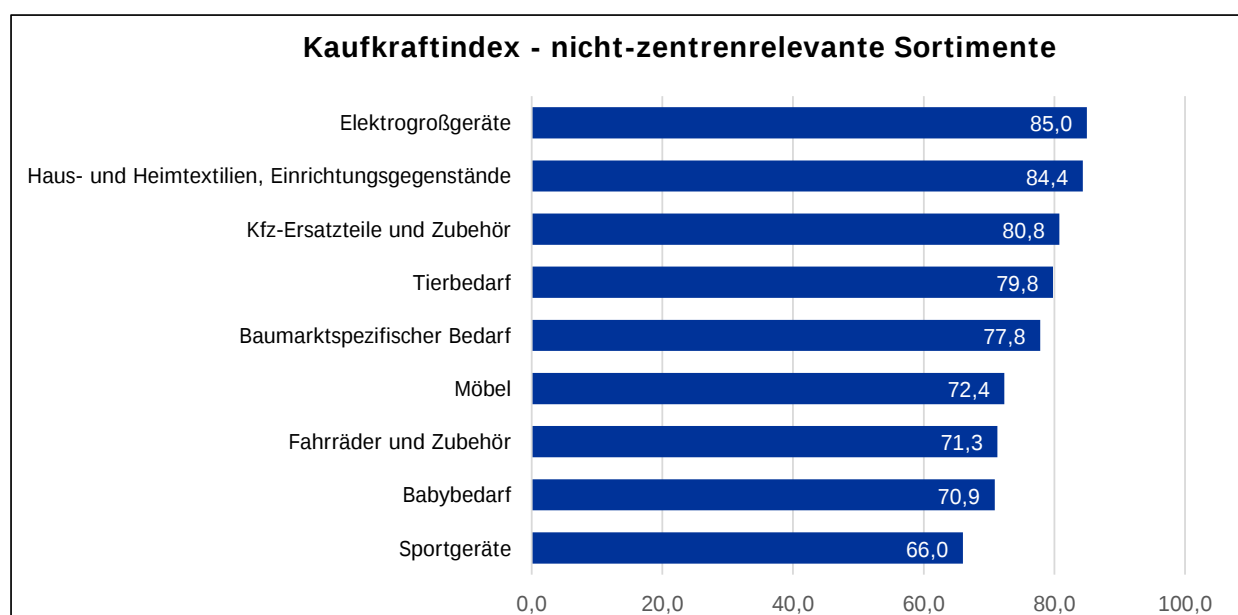
Tabelle 7: Einzelhandelskaufkraft – nicht zentrenrelevante Sortimente im Vergleich

nicht zentrenrelevante Sortimente	Bundesdeutscher Durchschnitt			Hansestadt Demmin		
	Euro pro Kopf	Online Euro pro Kopf	Online-anteil	Euro pro Kopf	Online Euro pro Kopf	Online-anteil
Möbel	419	80	19%	303	49	16%
Babybedarf	31	12	37%	22	7	32%
Tierbedarf	73	21	29%	58	14	24%
Baumarktspezifischer Bedarf	642	72	11%	500	51	10%
Haus- und Heimtextilien, Einrichtungsgegenstände	174	52	30%	147	34	23%
Fahrräder und Zubehör	112	36	32%	80	22	28%
Sportgeräte	33	8	24%	22	4	18%
Elektrogroßgeräte	123	45	37%	104	33	32%
Kfz-Ersatzteile und Zubehör	113	14	12%	91	10	10%
gesamt	1.719	340	20 %	1.326	224	16 %

Kaufkraftindex

Mit dem Kaufkraftindex wird die Einzelhandelskaufkraft mit dem durchschnittlichen Wert für Gesamtdeutschland verglichen (D=100).

Tabelle 8: Einzelhandelskaufkraft – nicht zentrenrelevante Sortimente im Vergleich





Handlungsempfehlungen für die Warengruppe der nicht-zentrenrelevanten Sortimente

Bau- und Gartensortimente

Entwicklungsbedarf besteht dringend in der nicht-zentrenrelevanten Warengruppe Bau- und Gartenmarktsortimente. Diese Branche ist durch sehr flächenintensive Angebotsformen geprägt, so dass sich im Hauptgeschäftszentrum keine realistischen Entwicklungsperspektiven ergeben. Eine Umsatzprognose lt. Berechnungen auf Basis EHI (Retail Institute) nennt eine Flächenproduktivität von Bau- und Gartensortimenten von 1.670 €/m² Verkaufsfläche pro Jahr.

In der Warengruppe Bau- und Gartenmarktsortimente lag der Kaufkraftindex¹² im Jahr 2023 bei 77,3 %. Die Hansestadt Demmin ist das einzige Mittelzentrum in Mecklenburg-Vorpommern, das keinen Bau- und Gartenmarkt hat. Bau- und Gartenmärkte zählen zu den beliebtesten Einkaufsmärkten der Bevölkerung. Der Einzelhandel ist eine der wichtigsten zentrenbildenden Funktionen der zentralen Orte. Als Mittelzentrum ist die Hansestadt Demmin für die Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich verantwortlich. Zum Nahbereich Demmin gehören 15 Umlandgemeinden mit 6.124 Einwohner (Stand 31.12.2022). Im Nahbereich Demmin gesamt wohnen 16. 860 Einwohner mit Hauptwohnsitz und rund 500 Einwohner mit Nebenwohnsitz, davon 11.141 Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz in der Hansestadt Demmin. Die neue Bevölkerungsprognose für die Hansestadt Demmin sagt eine relativ stabile Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2040 voraus (siehe Gliederungspunkt 4.1.5).

Hinzu kommt das hohe Arbeitsplatzaufkommen in der Hansestadt Demmin. Die Arbeitsplatzdichte lag im Jahr 2022 bei 789 Arbeitsplätzen je 1.000 Einwohner im erwerbsfähigen Alter. 4.739 SV-Arbeitsplätze standen 3.615 SV-Beschäftigte, die in der Hansestadt wohnen gegenüber. Die Hansestadt versorgt im hohen Maße die Bevölkerung in Umlandgemeinden und darüber hinaus mit Arbeitsplätzen. Täglich pendeln mehr als 2.900 Personen zum Arbeiten in die Hansestadt Demmin ein.

Die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes würde nicht nur die Marktlücke, sondern auch einen Kaufkraftzufluss generieren und die Attraktivität des Einzelhandels der Hansestadt Demmin weiter erhöhen. Ansiedlungen in diesem Sortiment werden dringend notwendig und werden empfohlen.

Möbel, Haus- und Heimtextilien, Einrichtungsgegenstände

Die Warengruppen Möbel, Haus- und Heimtextilien, Einrichtungsgegenstände sind in der Hansestadt Demmin ebenfalls unterrepräsentiert. In den Warengruppen Möbel lag der Kaufkraftindex bei 72,4 % und bei Einrichtungsgegenstände, Haus- und Heimtextilien bei 84,4 %.

Fahrräder, Babybedarf und Sportgeräte

Stark unterrepräsentiert sind auch die Warengruppen Fahrräder und Zubehör, Babybedarf und Sportgeräte. In der Warengruppe Sportgeräte liegt der Kaufkraftindex bei nur 66 %.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass in der Hansestadt Demmin aus quantitativer und qualitativer Sicht eine weitere Entwicklung stattfinden muss. Unter Berücksichtigung räumlicher Vorgaben und eines nachvollziehbaren Sortiments- und Standortkonzeptes ist eine Optimierung des einzelhandelsrelevanten Angebotes, insbesondere im Bereich der nicht-zentrenrelevanten Sortimente, über die ermittelten Entwicklungsspielräume durchaus sinnvoll und dient der Stärkung des Mittelzentrums Demmin.

¹² Kaufkraftindex: Einzelhandelskaufkraft bezogen auf den Pro Kopf Durchschnitt von Deutschland (Deutschland = 100)

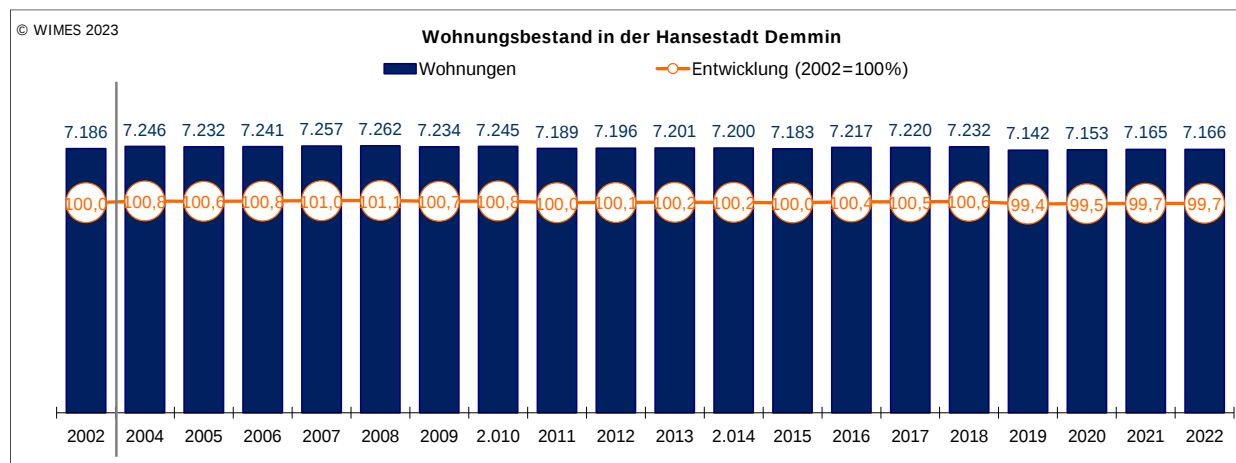


5.3 Wohnungswirtschaftliche Entwicklung

5.3.1 Entwicklung des Wohnungsbestandes

Der Wohnungsbestand in Demmin hat sich von 2002 bis 2022 insgesamt um 0,3 % verringert, das sind -20 WE. Ende 2022 gab es in Demmin 7.166 Wohnungen.

Abbildung 39: Entwicklung des Wohnungsbestandes



Die Veränderung der Wohnungszahl ist auf verschiedene Ursachen zurückzuführen:

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

Im Betrachtungszeitraum wurden in Demmin insgesamt 210 Wohnungen neu gebaut, 227 WE (Wohneinheiten) wurden angebrochen und um 3 WE reduzierte sich der Bestand im Saldo durch Umbau und Nutzungsänderung.

Tabelle 9: Gründe für die Veränderungen im Wohnungsbestand

Wohnungsbestand 31.12.2002	Neubau Rückbau Veränderungen im Bestand	Wohnungsbestand 31.12.2022	Entwicklung absolut
7.186	210 -227 -3	7.166	-20

Die Rückbaumaßnahmen fanden überwiegend im ehem. Sanierungsgebiet Altstadt, in den Stadtumbaugebieten Innenstadt und E.-M.-Arndt-Straße statt. In der Altstadt konzentrierte sich der Rückbau auf marode, nicht mehr sanierungsfähige Gebäude. In der Innenstadt und in der Wohnsiedlung E.-M.-Arndt-Straße erfolgte der Rückbau aufgrund von dauerhaft hohen Wohnungsleerständen.

- Im Stadtumbaugebiet E.-M.-Arndt-Straße wurde im Jahr 2011 ein Block mit 54 WE abgebrochen und im Jahr 2019 ein weiterer Block mit 54 WE.
- Im Stadtumbaugebiet Innenstadt erfolgte im Jahr 2009 ein Abbruch eines Wohnblocks mit 29 WE und ein Teilrückbau um 4 WE. Im Jahr 2012 wurde ein weiterer Block mit 20 WE abgebrochen.
- Im ehem. Sanierungsgebiet Altstadt wurden 10 nicht mehr sanierungsfähige Gebäude mit zusammen 36 WE im Zeitraum von 2020 bis 2022 abgebrochen.
- In der Anklamer Vorstadt 2 wurde im Jahr 2022 ein unsaniertes MFH mit 4 WE abgebrochen.

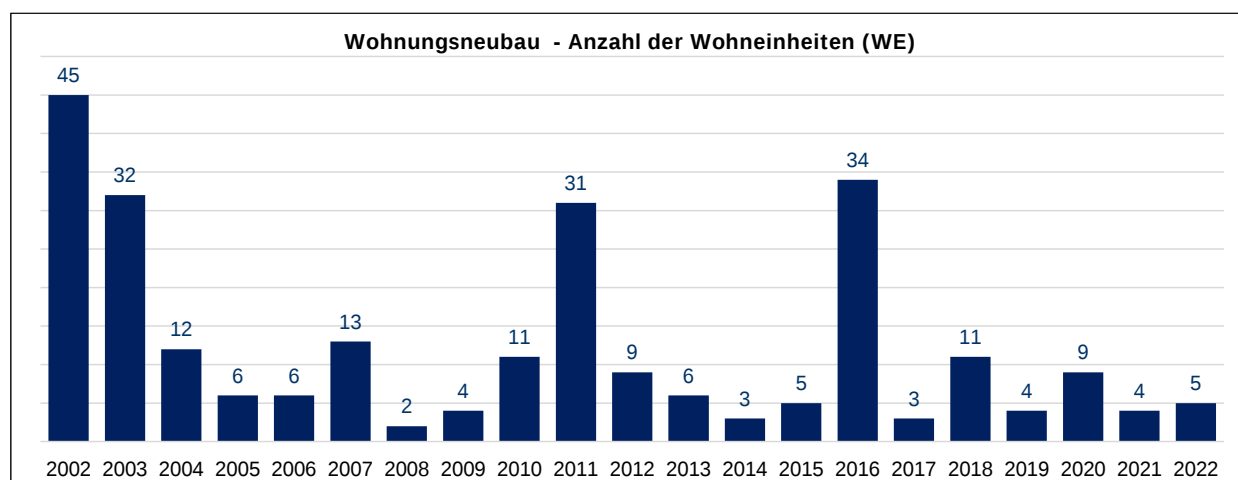


Tabelle 10: Wohnungsrückbau

Objekt	Anzahl WE	Gebiet	Jahr
Woldeforster Str. 1	Rückbau 4 WE	übriges Stadtgebiet	2004
Woldeforster Str. 2	Rückbau 4 WE	übriges Stadtgebiet	2004
Kahldenstraße 24-26	Rückbau 29 WE	Stadtumbaugebiet Innenstadt	2009
Kahldenstraße 27-28	etagenweiser Rückbau 4 WE	Stadtumbaugebiet Innenstadt	2009
E.-M.-Arndt-Str. 17-20	Rückbau 54 WE	Stadtumbaugebiet E.-M.-Arndt-Straße	2011
Markt 12	Rückbau 4 WE	Sanierungsgebiet	2011
C.-Zetkin-Straße 19	Rückbau 3 WE	Sanierungsgebiet	2011
Kahldenstraße 22-23	Rückbau 20 WE	Stadtumbaugebiet Innenstadt	2012
Frauenstraße 17	Rückbau 4 WE	Sanierungsgebiet	2012
Mühlenstraße 10	Rückbau 2 WE	Sanierungsgebiet	2012
Sackgasse 4	Rückbau 2 WE	Sanierungsgebiet	2013
Kirchhofstraße 8	Rückbau 2 WE	Sanierungsgebiet	2013
Baustraße 42	Rückbau 4 WE	Sanierungsgebiet	2014
Kahldenwallweg 27,28	Rückbau 6 WE	übriges Stadtgebiet	2015
Kahldenwallweg 41	Rückbau 6 WE	Sanierungsgebiet	2015
Nordsackgasse 4	Rückbau 4 WE	Sanierungsgebiet	2015
E.-M.-Arndt-Str. 1-4	Rückbau 54 WE	Stadtumbaugebiet E.-M.-Arndt-Straße	2019
Loitzer Straße 13/13a	Rückbau 6 WE	übriges Stadtgebiet	2019
Magazinstraße 7/Brinkstraße 8	Rückbau 5 WE	Sanierungsgebiet	2019
Jamener Straße 67	Rückbau 6 WE	übriges Stadtgebiet	2021
Goethestraße 33	Rückbau 4 WE	Anklamer Vorstadt 2	2022

In den vergangenen sechs Jahren sind nur wenige Wohnungen neu gebaut worden. In den Jahren 2017, 2019, 2021 und 2022 wurden nur Einfamilienhäuser fertiggestellt. Im Jahr 2018 entstand ein Mehrfamilienhaus mit 4 WE und 7 Einfamilienhäuser. Im Jahr 2020 waren es 6 Einfamilienhäuser und ein Mehrfamilienhaus mit 3 WE.

Abbildung 40: Wohnungsneubau



Eine Studie zur Analyse und Bewertung der Wohnungsbauentwicklung in Mecklenburg-Vorpommern, die das Land M-V in Auftrag gegeben hat, stellt u.a. die Wechselwirkungen zwischen Neubautätigkeit und Einwohnerentwicklung dar. Die waagerechte Achse der folgenden Abbildung zeigt den Umfang der Wohnbautätigkeit für Dauerwohnen im Verhältnis zum Wohnungsbestand Ende



2013 an. Ein Wert von 1 % bedeutet beispielsweise, dass in einer Stadt mit 1.000 Wohnungen im Zeitraum von 2014 bis 2019 zehn zusätzliche Wohnungen für Dauerwohnen fertiggestellt wurden.

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



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

Die realen Werte der 18 Mittelzentren für neugebaute Wohnungen für Dauerwohnen außerhalb der Tourismusschwerpunkträume lagen im Zeitraum von 2014 bis 2019 zwischen 0,3 % (Wolgast 21 WE) und 8,1 % (495 WE) in Bad Doberan, in der Hansestadt Demmin waren es nur 0,7 %.

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

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

Zur Stabilisierung des Mittelzentrums Hansestadt Demmin ist zukünftig dringend Wohnungsneubau erforderlich. Fehlende moderne nachfragegerechte Wohnungen sind einerseits ein wesentlicher Grund der Abwanderung der Mittel- und Oberschicht aus der Stadt und andererseits wird attraktiver Wohnraum für Zuwanderungen von Einwohnern im Erwerbsalter benötigt.

5.3.2 Bodenrichtwerte und Grundstückspreise

Die geringe Bautätigkeit führte dazu, dass die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen in Demmin und in den Umlandgemeinden im Vergleich zu anderen Regionen in Mecklenburg-Vorpommern sehr moderat sind. Wie das folgende Beispiel Rostock zeigt, führt die Kopplung von hoher Nachfrage, der städtischen Lage und einem überdurchschnittlichen Wohnungsbauvolumen zu hohen Bodenpreisen. Es sollte künftig darauf geachtet werden, dass die Bodenpreise bezahlbar bleiben. Das ist eine der wichtigsten Voraussetzungen, dass Wohnungsneubau auch für Dauerwohnen genutzt wird, denn wichtigstes Standortkriterium der Haushalte ist ein günstiger Bodenpreis.

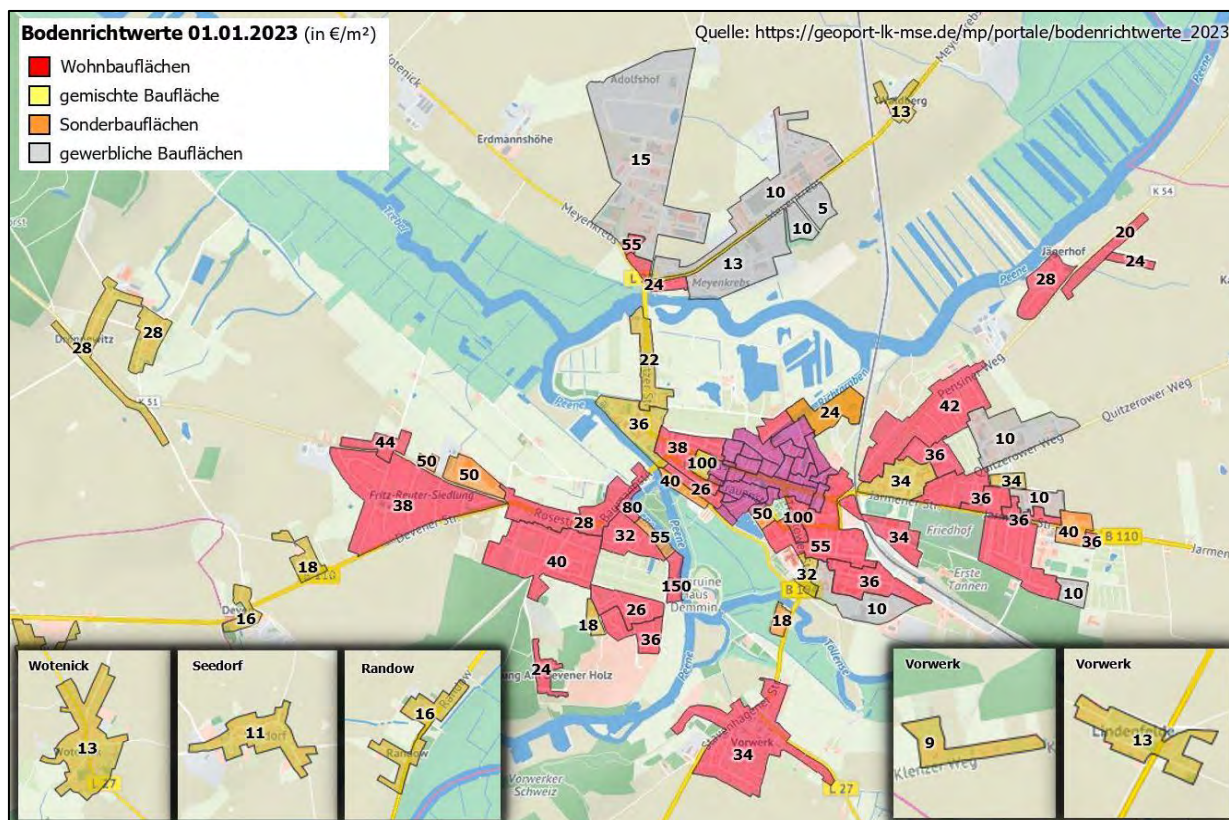
Der Bodenrichtwert bietet einen Anhaltspunkt für die Einschätzung des Wertes eines Grundstücks. Er basiert auf regionalen Kaufpreisen und ist ein Durchschnittswert der Liegenschaftspreise.

Karte 7: Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen in Mecklenburg-Vorpommern



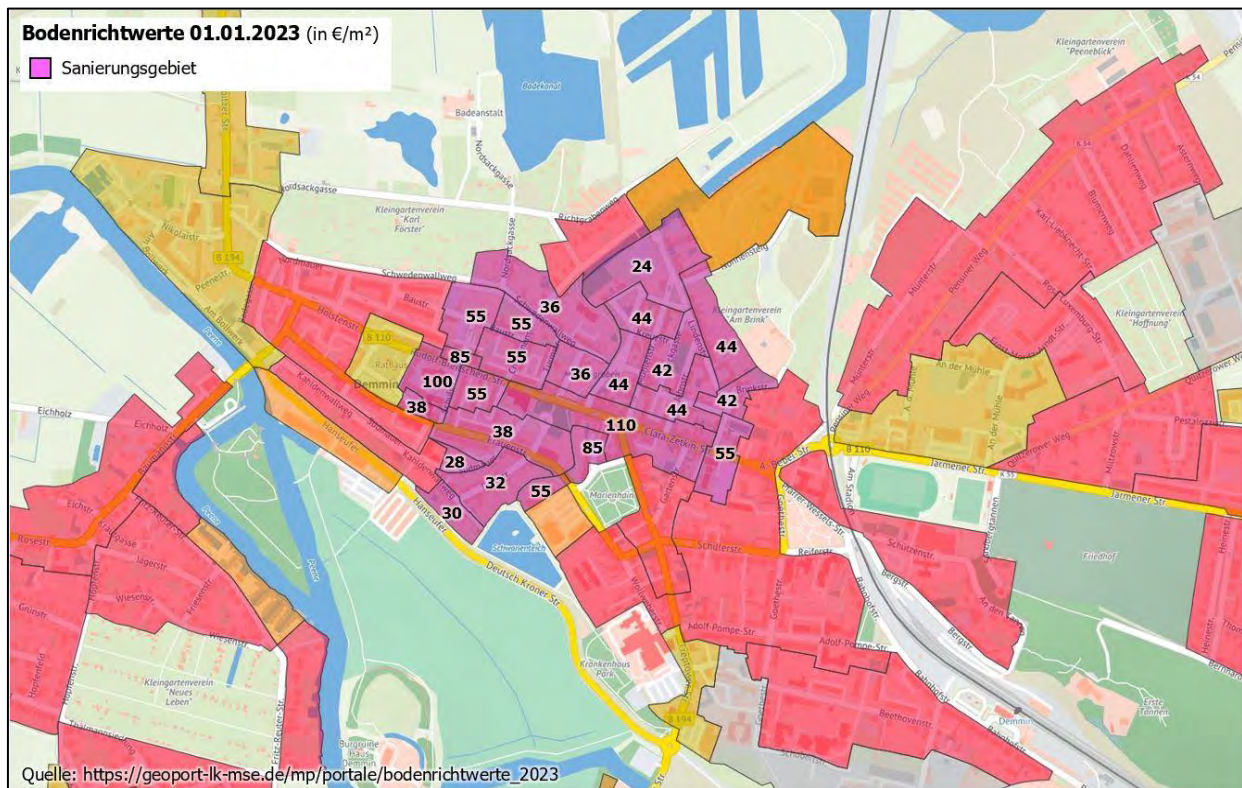
Quelle: Wohnungsbauentwicklung M-V, GBR Gertz, Gutsche, Rümenapp Hamburg, 2021

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

Karte 8: Bodenrichtwerte in € je m² Hansestadt Demmin


Für die Hansestadt Demmin liegen die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen mit Stadt 01.01.2023 je nach Lage zwischen 20 €/je m² (Randlage) und 110 €/je m² (ehem. Sanierungsgebiet).

Karte 9: Bodenrichtwerte in €/je m² im ehem. Sanierungsgebiet Demmin



5.3.3 Kauf- und Mietpreisentwicklung¹³

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

In den vergangenen Jahren sind auch in der Hansestadt Demmin die Quadratmeterpreise für Wohnungen angestiegen. Im Jahr 2019 lag der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen bei 720 €/m², im Jahr 2020 bei 818 €/m², im Jahr 2021 bei 1.002 €/m² und 2022 bei 1.042 €/m².

Ähnlich sieht die Entwicklung der Kaufpreise für Häuser aus, jedoch liegen die Kaufpreise für Häuser leicht unter dem Durchschnitt der Kaufpreise für Wohnungen. Im Jahr 2019 lag der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in der Hansestadt Demmin bei 1.172 €/m², in Jahr 2020 bei 1.268 €/m², im Jahr 2021 bei 1.658 €/m² und im Jahr 2022 bei 1.732 €/m².

Die Mietpreise für Häuser lagen in der Hansestadt Demmin im Jahr 2019 noch bei 4,63 €/m², bis zum Jahr 2022 erhöhte sich der Mietpreis auf 5,92 €/m². Die durchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnungen hat sich von 5,00 €/m² im Jahr 2019 auf 5,98 €/m² im Jahr 2022 erhöht.

Das entspricht auch den Nettokaltmieten der Wohnungsunternehmen in der Hansestadt Demmin. Die Nettokaltmieten liegen durchschnittlich zwischen 5,50 € und 6,50 €/m² je nach Ausstattung und Wohnlage.

¹³ Quelle: <https://www.immobilienscout24.de> (Angebotspreise, keine Abschlusspreise)



5.3.4 Wohnflächen und durchschnittliche Wohnungsgrößen¹⁴

Wohnflächen

Definition Wohnfläche: Die Wohnfläche umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu einer Wohnung gehören, also die Flächen von Wohn- und Schlafräumen, Küchen und Nebenräumen (z. B. Dielen, Abstellräume und Bad) innerhalb der Wohnung. Unter einer Wohnung sind nach außen abgeschlossene, zu Wohnzwecken bestimmte, in der Regel zusammenliegende Räume zu verstehen, die die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen. Wohnungen haben einen eigenen Eingang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorraum. Zur Wohnung können aber auch außerhalb des eigentlichen Wohnungsabschlusses liegende zu Wohnzwecken ausgebaute Keller- oder Bodenräume gehören.

Wohnflächen je Einwohner

Der Indikator „Wohnfläche je Einwohner in Wohnungen“ bezeichnet die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche. Für die Berechnung des Indikators „Wohnfläche je Einwohner“ wurden hier die Wohnflächen aller Wohnungen ins Verhältnis zur Bevölkerungszahl gesetzt.

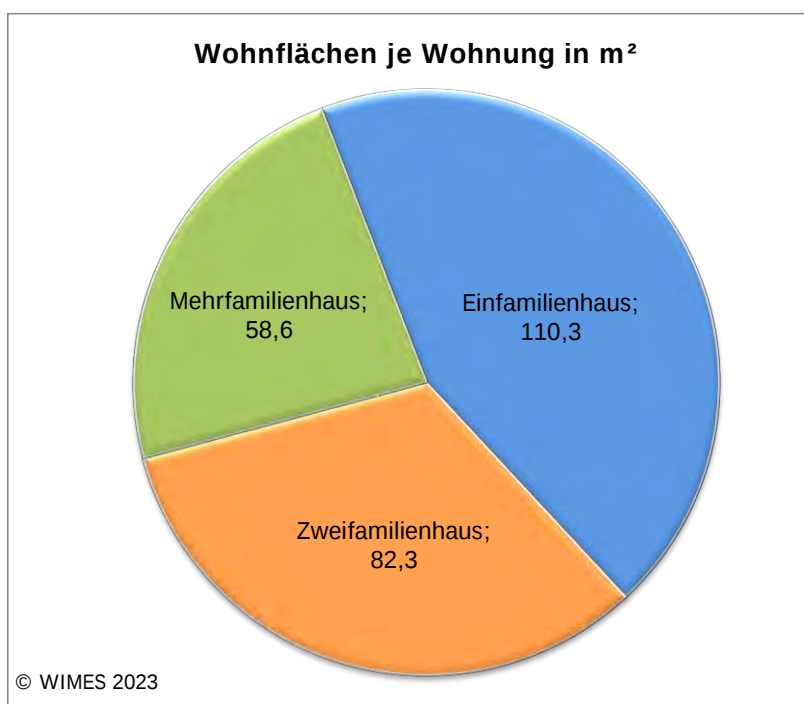
Im Jahr 2022 betrug die Wohnfläche je Einwohner in Deutschland 47,4 m². In Mecklenburg-Vorpommern betrug die durchschnittliche Wohnfläche 45,9 m² im Jahr 2022. In der Hansestadt Demmin lag die durchschnittliche Wohnfläche bei 43,2 m² je Einwohner, also unter dem Durchschnitt des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Durchschnittliche Wohnungsgrößen

Für Berechnungen zur Wohnraumversorgung sollte der Indikator „Wohnfläche je Wohnung“ verwendet werden. Im Vergleich zu Mecklenburg-Vorpommern lag die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung im Jahr 2022 in der Hansestadt Demmin bei nur 73,6 m² und damit liegt dieser Wert ebenfalls unter dem Landesdurchschnitt von 80,3 m² je Wohnung.

In Einfamilienhäusern ist die Wohnfläche mit 110,3 m² je Wohnung am höchsten, in Zweifamilienhäusern sind es 82,3 m² und in Mehrfamilienhäusern nur durchschnittlich 58,6 m² je Wohnung.

Abbildung 41: Wohnfläche je Wohnung nach der Bauart

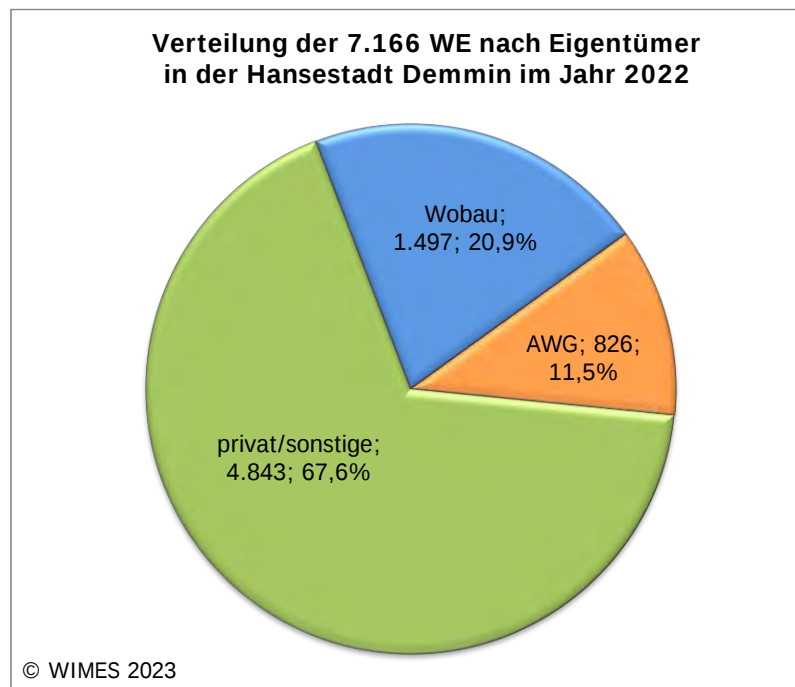


¹⁴ Quelle: <https://www.immobilienscout24.de> (Angebotspreise, keine Abschlusspreise)



5.3.5 Eigentümerstruktur

Abbildung 42: Wohnungsbestand nach Eigentümern



Mehr als zwei Drittel des Wohnungsbestandes in der Hansestadt Demmin sind Privateigentum (selbst genutzt oder privat vermietet).

Der Allgemeinen Wohnungsbau-genossenschaft Demmin eG (AWG) gehören 826 Wohnungen.

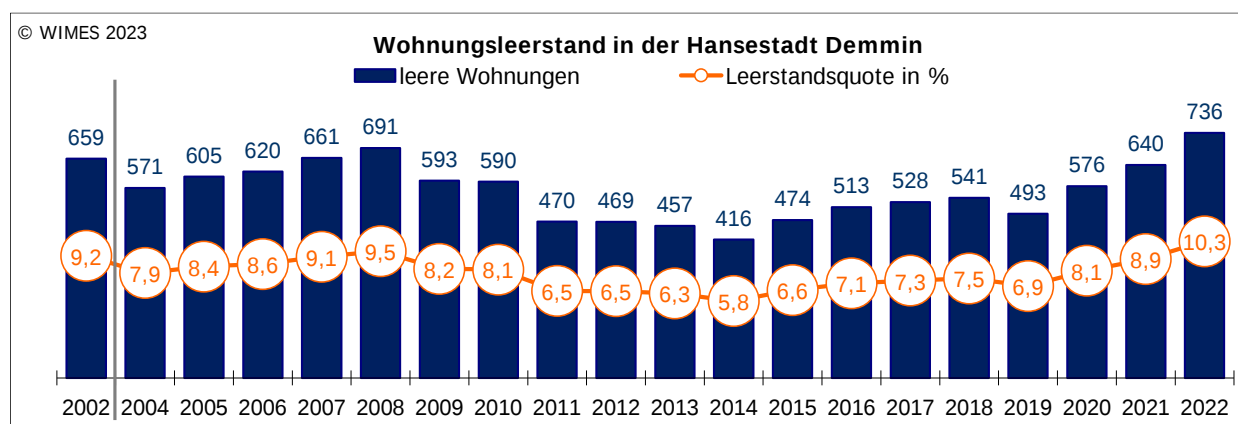
Die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Demmin GmbH (Wobau) hat 1.479 Wohnungen in ihrem Bestand

5.3.6 Entwicklung des Wohnungsleerstandes

Im Jahr 2002 betrug die Leerstandsquote 9,2 % (659 leere WE). Der Rückgang der Leerstandsquote im Zeitraum von 2011 bis 2014 begründet sich überwiegend durch die Rückbaumaßnahmen. Auch von 2018 zu 2019 sank die Wohnungsleerstandsquote aufgrund von Wohnungsrückbau. Abgebrochen wurde der Wohnblock in der E.-M.-Arndt-Str. 1-4 mit 54 WE sowie zwei Gebäude in der Altstadt mit zusammen 5 WE und ein Gebäude im übrigen Stadtgebiet mit 6 WE.

Seit 2019 steigt der Wohnungsleerstand aber wieder stetig. Im Jahr 2022 standen 736 Wohnungen in der Hansestadt Demmin leer, das entspricht einer Wohnungsleerstandsquote von 10,3 % und das ist der höchste Wert im Betrachtungszeitraum.

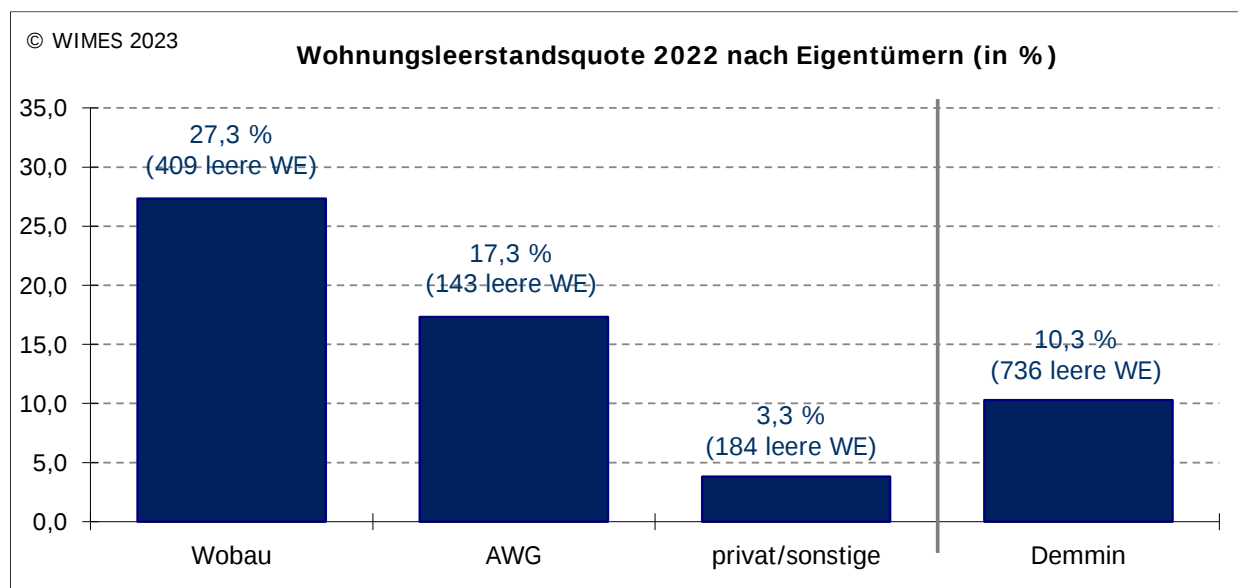
Abbildung 43: Wohnungsleerstand in der Hansestadt Demmin



Die meisten leerstehenden Wohnungen befinden sich im Bestand der Wobau, hier lag die Wohnungsleerstandsquote Ende 2022 bei 27,3 % (409 leere Wohnungen). Die Wohnungsleerstandsquote der AWG lag Ende 2022 bei 17,3 % (143 leere Wohnungen). Der Wohnungsleerstand im privaten Bestand befindet sich überwiegend in unsanierten / unbewohnbaren Gebäuden.



Abbildung 44: Wohnungsleerstand nach Eigentümern



Von den 736 leerstehenden Wohnungen befanden sich 168 WE (22,8 %) in komplett leerstehenden unsanierten bzw. maroden Gebäuden (44 Gebäude). Davon befanden sich zwei Gebäude mit zusammen 10 WE in Sanierung. Diese Wohnungen standen demzufolge dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung. Abzüglich dieser freien Wohnungen lag die Wohnungsleerstandsquote im bewohnbaren Bestand im Jahr 2022 immer noch bei 8,1 %. Zwei leerstehende unsanierte Mehrfamilienhäuser mit je 4 WE (Goethestraße 35 und 36) wurde im Jahr 2023 abgebrochen.

Die höchste Wohnungsleerstandsquote befindet sich im Mühlenquartier. Das Mühlenquartier ist neben der Anklamer Vorstadt 2 und der Altstadt ein ISEK-Schwerpunktgebiet. Diese Gebiete werden im Gliederungspunkt 5 umfassend beschrieben.

Im Mühlenquartier befindet sich der größte Teil der Wohnungen in industriell errichteten Wohnblöcken. Die Wohnungsleerstandsquote lag bei 33,9 %.

Die Anklamer Vorstadt 2 ist das neue Sanierungsstadt der Stadt. Auch hier ist der Wohnungsleerstand mit 26,6 % sehr hoch. Die Leerstände befinden sich aber überwiegend in unsanierten bzw. unbewohnbaren Gebäuden.

Tabelle 11: Wohnungsleerstand nach Stadtgebieten

	Wohnungen	leere Wohnungen	Leerstandsquote in %
Altstadt	1.360	128	9,4
Anklamer Vorstadt 2	597	159	26,6
Mühlenquartier	501	170	33,9
übriges Stadtgebiet	4.708	279	5,9
Demmin	7.166	736	10,3

Die Leerstände im übrigen Stadtgebiet konzentrieren sich vor allem auf größere unsanierte/ruinöse Gebäude, die komplett leer stehen. Nicht alle Gebäude sind sanierungswürdig, einige müssten aufgrund ihrer Lage und des Bauzustandes aber zurückgebaut werden.

Gerade an den Einfallstraßen, wie der Loitzer Straße, Jarmener, Rosestraße oder Treptower Straße, sind diese Gebäude sehr auffällig und nicht zuträglich für die Außenwirkung und beeinträchtigen das Stadtbild negativ.



Übersicht der leerstehende Wohngebäude in der Gesamtstadt

Adolf-Pompe-Straße 7a



Bemerkung:

- Gebäude in Mischnutzung (Gewerbereinheit/Gaststätte)
- Privater Eigentümer
- 7 Wohnungen (6 WE leerstehend)
- 1 Gewerbe (leerstehend)
- unsaniert

ist sanierungsfähig, ggf. Umwandlung der Gewerbereinheit in Wohnnutzung

Adolf-Pompe-Straße 8 und 9



Bemerkung:

- Eigentümer Wobau
- je 6 Wohnungen pro Gebäude
- unsaniert
- komplett leerstehend

bleibt Wohngebäude, die Sanierung befindet sich in Vorbereitung (Städtebaufördermittel wurden beantragt)





Adolf-Pompe-Straße 10



Bemerkung:

- Eigentümer Wobau
- 6 Wohnungen
- unsaniert
- komplett leerstehend

bleibt Wohngebäude, die Sanierung befindet sich in Vorbereitung, einschließlich Nachrüstung einer Aufzugsanlage (Städtebaufördermittel wurden beantragt)

Adolf-Pompe-Straße 22



Bemerkung:

- 8 Wohnungen
- Privater Eigentümer
- unsaniert
- komplett leerstehend

soll Wohngebäude bleiben
ist sanierungsfähig

Adolf-Pompe-Straße 28



Bemerkung:

- 6 Wohnungen
- Privater Eigentümer
- unsaniert
- komplett leerstehend

soll Wohngebäude bleiben
ist sanierungsfähig



Adolf-Pompe-Straße 29



Bemerkung:

- Eigentümer Wobau
- steht zum Verkauf
- 6 Wohnungen
- unsaniert
- komplett leerstehend

soll Wohngebäude bleiben
ist sanierungsfähig

Adolf-Pompe-Straße 31



Bemerkung:

- Denkmal
- Privater Eigentümer
- 6 Wohnungen
- teilsaniert
- komplett leerstehend

soll Wohngebäude bleiben
ist sanierungsfähig

An der Gasanstalt 3



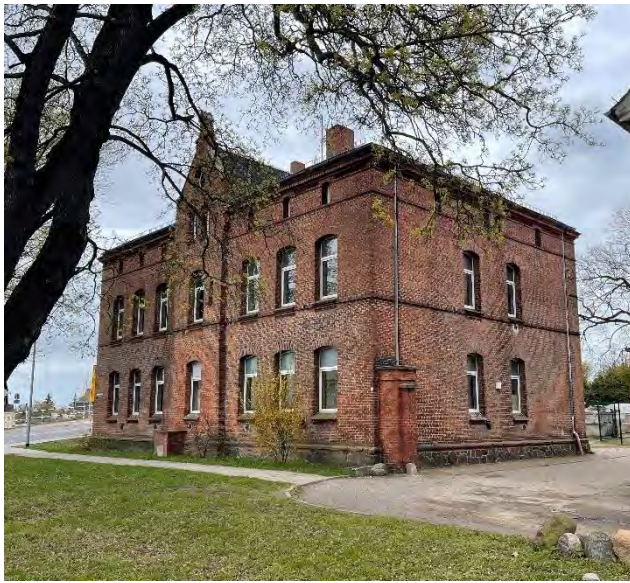
Bemerkung:

- Fassadenreste
- Privater Eigentümer

Abrissempfehlung



August-Bebel-Straße 1d



Bemerkung:

- Denkmal
- Privater Eigentümer (Objekt wurde 2023 durch die Wobau verkauft)
- 7 Wohnungen
- unsaniert
- komplett leerstehend

soll Wohngebäude bleiben
ist sanierungsfähig

August-Bebel-Straße 1e



Bemerkung:

- Denkmal
- Privater Eigentümer (Objekt wurde 2023 durch die Wobau verkauft)
- 7 Wohnungen
- unsaniert
- komplett leerstehend

soll Wohngebäude bleiben
ist sanierungsfähig

Baumannstraße 8



Bemerkung:

- Wohngebäude mit Nebenglass
- Privater Eigentümer
- unsaniert
- leerstehend

Abrissempfehlung und Ersatzneubau



Baustraße 36



Bemerkung:

- Gebäude in Mischnutzung
- Privater Eigentümer
- 4 Wohnungen
- unsaniert
- komplett leerstehend

soll Wohngebäude bleiben
ist sanierungsfähig

Brinkstraße 9



Bemerkung:

- 4 Wohnungen
- Privater Eigentümer
- unsaniert
- komplett leerstehend

soll Wohngebäude bleiben
ist sanierungsfähig

Brinkstraße 5a/b



Bemerkung:

- Gebäude mit besonderer städtebau-licher Bedeutung
- Privater Eigentümer
- 12 Wohnungen
- Unsanziert

soll Wohngebäude bleiben
ist sanierungsfähig



Ernst-Moritz-Arndt-Straße 13-16



Bemerkung:

- Mehrfamilienhaus, Baujahr 1981
- Im Jahr 2023 durch die Wobau verkauft, privater Eigentümer
- 54 Wohnungen (hoher Leerstand)
- teilmodernisiert

soll Wohngebäude bleiben

Goethestraße 6



Bemerkung:

- Eigentümer Wobau
- 7 Wohnungen
- unsaniert
- komplett leerstehend

soll Wohngebäude bleiben
ist sanierungsfähig



Goethestraße 10a



Bemerkung:

- 1 Wohnung
- Privater Eigentümer
- unsaniert
- komplett leerstehend

Abrissempfehlung



Goethestraße 20



Bemerkung:

- Wohn- und Geschäftshaus
- Privater Eigentümer
- unsaniert
- komplett leerstehend

sanierungsfähig, ggf. Umbau der GE zur Wohnung

Lindenstraße 9



Bemerkung:

- 4 Wohnungen
- Privater Eigentümer
- unsaniert
- komplett leerstehend

soll Wohngebäude bleiben
ist sanierungsfähig

Loitzer Straße 42/43



Bemerkung:

- Wohngebäude mit Nebenglass
- Privater Eigentümer
- Ruinen
- nicht nutzbar

Abrissempfehlung



Loitzer Straße 44



Bemerkung:

- Wohngebäude mit Garage
- Privater Eigentümer
- unsaniert
- leerstehend

Abrissempehlung

Loitzer Straße 45a



Bemerkung:

- Wohngebäude mit Nebenglass
- Privater Eigentümer
- unsaniert
- komplett leerstehend

Abrissempehlung

Meyenkrebs 12



Bemerkung:

- Wohngebäude
- Privater Eigentümer
- unsaniert
- komplett leerstehend

ist sanierungsfähig, ggf. Umnutzung
(Objekt befindet sich im Gewerbegebiet
ggf. Sanierung und Nutzung als Büro-
räume)



Meyenkrebs 15



Bemerkung:

- Ruine
- Privater Eigentümer

Abbruchempfehlung

Meyenkrebs 24a-c



Bemerkung:

- Mehrfamilienhaus, Baujahr 1981
- Eigentümer Wobau
- Befindet sich im Verkauf
- 24 Wohnungen, hoher Leerstand
- unmodernisiert
- Auf dem Dach des Gebäudes befindet sich eine Photovoltaikanlage

soll Wohngebäude bleiben
ist sanierungsfähig

Mühlenteich 6/6a



Bemerkung:

- Wohngebäude mit Scheune
- Denkmal
- ehemalige Villa von Heyden Linden
- Privater Eigentümer
- erhebliche Schäden
- nicht nutzbar

Sanierung wird angestrebt



Neubrandenburger Straße 1



Bemerkung:

- Speichergebäude
- Denkmal
- Privater Eigentümer
- unsaniert/ruinös
- leerstehend

Sanierungsempfehlung

Neubrandenburger Straße 2/2a



Bemerkung:

- Wohngebäude
- Privater Eigentümer
- unsaniert
- leerstehend

soll Wohngebäude bleiben
ist sanierungsfähig





Pfarrer-Wessel-Straße 3



Bemerkung:

- Eigentümer Wobau
- 5 Wohnungen
- unsaniert
- komplett leerstehend

soll Wohngebäude bleiben
ist sanierungsfähig

Rosestraße 6a



Bemerkung:

- Wohngebäude mit Nebenglass
- Privater Eigentümer
- unsaniert
- leerstehend

soll Wohngebäude bleiben
ist sanierungsfähig

Rosestraße 7a



Bemerkung:

- Wohngebäude mit Nebenglass
- Privater Eigentümer
- unsaniert
- leerstehend

Rückbauempfehlung und Ersatzneubau



Stavenhagener Straße 19/20/21



Bemerkung:

- Brandruine
- war Gebäude in Mischnutzung
- Privater Eigentümer

Sanierung ist zu prüfen

Südmauer 3



Bemerkung:

- 3 Wohnungen
- erhebliche Schäden
- nicht nutzbar
- Privat

Abriss und Ersatzneubau

Treptower Straße 9



Bemerkung:

- Gebäude in Mischnutzung
- 1 Wohnung, 1 Gewerbe (GE)
- unsaniert
- komplett leerstehend

Rückbauempfehlung und Ersatzneubau



Wollweberstraße 16



Bemerkung:

- Gebäude in Mischnutzung
- 2 Wohnungen, 1 Gewerbe
- Privater Eigentümer
- unsaniert
- komplett leerstehend

sanierungsfähig, ggf. Umbau der GE zur Wohnung

Zudem befinden sich 5 leerstehende unsanierte Wohngebäude im Ortsteil Seedorf der Hansestadt Demmin. Noch sind die Gebäude sanierungsfähig.

Villa Rosestraße 24

Die denkmalgeschützte Villa in der Rosestraße 24 stand schon sehr viele Jahre leer und zerfiel zunehmend. Im Jahr 2020 erwarb ein privater Investor die Villa und wollte sie zeitnahe sanieren. Der Bauantrag wurde im Jahr 2020 gestellt, aber erst Ende 2023 gab der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte seine Zustimmung.



Die Sanierung und der Umbau befinden sich nun in Vorbereitung. Es entstehen fünf moderne Wohnungen, darunter zwei Wohnungen mit Wohnflächen um die 100 m². Für diese Wohnungen wird es eine sehr hohe Nachfrage geben. Im Segment zeitgemäße Wohnungen mit größeren Wohnflächen steht ein hohe Nachfrage ein geringes Angebot gegenüber. (siehe folgendes Kapitel)



5.4 Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte und Prognose

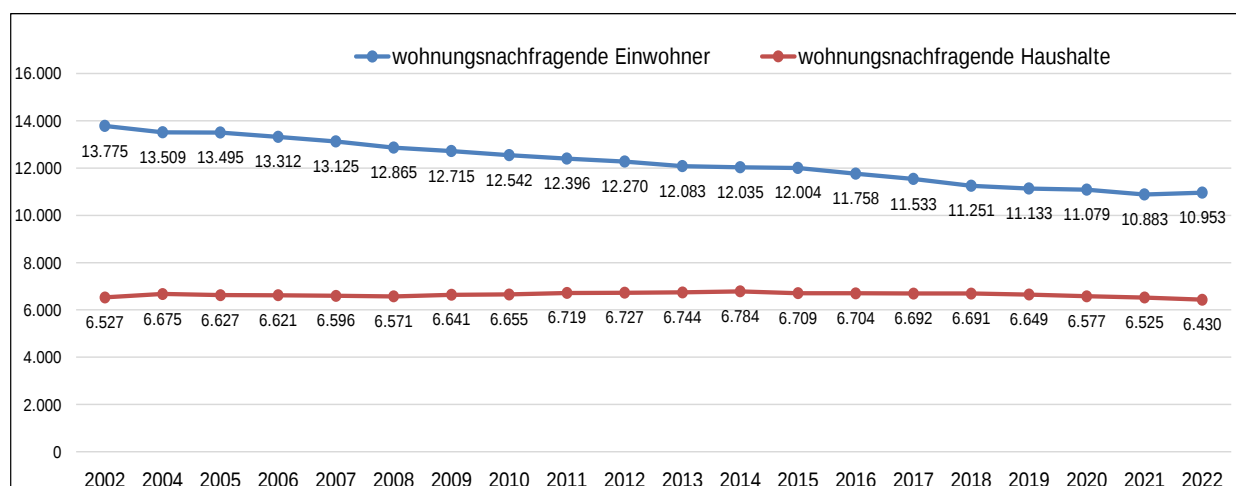
5.4.1 Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte

Am 31.12.2022 waren in Demmin 10.736 Einwohner mit Hauptwohnsitz und 405 Einwohner mit Nebenwohnsitz gemeldet. 188 Einwohner lebten in Heimen/Einrichtungen. Das bedeutet, dass 10.953 Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz minus Einwohner in Heimen) Wohnraum nachfragten.

Von den 7.166 WE standen 736 WE Ende 2022 leer. Wohnungsbestand minus Wohnungsleerstand ergibt die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte, diese lag im Jahr 2022 bei 6.430 Haushalten.

Im Zeitraum von 2002 bis 2022 ist ein Verlust der wohnungsnachfragenden Einwohner um 20,5 % (-2.822 Personen) eingetreten. Demgegenüber nahm die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte um nur 97 Haushalte (-1,5 %) ab. Zurückzuführen ist dies auf die Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Im Jahr 2002 lag die durchschnittliche Haushaltsgröße noch bei 2,11 Personen je Haushalt und im Jahr 2022 waren es nur noch 1,70 Personen je Haushalt.

Abbildung 45: Entwicklung Einwohner und Haushalte im Vergleich



5.4.2 Prognose der wohnungsnachfragenden Haushalte und des Wohnbedarfs

Die Bevölkerungsprognose mit ihren Annahmen ist die entscheidende Grundlage für die Berechnungen der Haushalts- und der Wohnungsnachfrageentwicklung. Die Nachfragenden auf dem Wohnungsmarkt sind nicht einzelne Personen (wie in der Bevölkerungsprognose), sondern Haushalte. Daher wurden Personen in Haushalte umgerechnet. Wohnungsnachfragende am Markt sind die Haushalte mit Haupt- und Nebenwohnsitz in Demmin.

Hierbei ist zu beachten, dass im Unterschied zur Bevölkerungsprognose, die aufgrund klarer wahrscheinlichkeitstheoretischer Annahmen zu den Bevölkerungsbewegungen berechnet wurde, die Veränderungen in den Haushaltsstrukturen von vielen externen Faktoren abhängig sind.

Darum wurde die Prognose der wohnungsnachfragenden Haushalte auch so angelegt, dass sie jederzeit fortgeschrieben werden kann, wenn sich die Marktbedingungen verändern, die zum Zeitpunkt der Prognoserechnung nicht vorhersehbar waren.

Die Ergebnisse der Haushaltsprognose sind die maßgebliche Größe für den demographisch bedingten Wohnungsbedarf, also die Zahl der Haushalte ist einer der bedeutendsten Faktoren für den Wohnungsbedarf. Neben der Bevölkerungszahl, auf der sie basiert, ist die angenommene durchschnittliche Haushaltsgröße die wichtigste Stellschraube.



Annahmen:

- Die Regelung zur Grundsicherung nach SGB II bleibt wie bisher bestehen, hoher Anteil an getrennt Lebenden aus finanziellen Gründen. Diese Zahl wird stetig steigen, da bereits die 3. Generation begonnen hat. Das bedeutet, die Zahl der geförderten Wohnungen, insbesondere für Alleinstehende und Alleinerziehende wird sich weiter erhöhen.
- Aufgrund der guten infrastrukturellen Ausstattung der Stadt werden auch künftig positive Wanderungssalden in der Altersgruppe der Senioren erwartet, hierbei handelt es sich jedoch zum größten Teil um Single-Haushalte.
- Die Nachfrage zur Wohneigentumsbildung, insbesondere im kleinteiligen Segment und vor allem nach Wohnungen mit größeren Wohnflächen, wird auch künftig steigen. Die Nachfrage resultiert zu zwei Drittel aus der eigenen Bevölkerung. Für die Prognoserechnung wird von einem Wohnbedarf für rund 100 WE im kleinteiligen Wohnungsmarkt ausgegangen.
- Eine zusätzliche Nachfrage kommt von Außerhalb. Als Mittelzentrum hat Demmin auch zentralörtliche Funktionen zu erfüllen. Im LEP heißt es dazu, dass der Wohnungsbau auf die Zentralen Orte zu konzentrieren ist.
- Die durchschnittliche Haushaltsgröße verringert sich nicht mehr in dem Tempo der vergangenen 20 Jahre. Real hat sich im Zeitraum von 2002 bis 2022 die durchschnittliche Haushaltsgröße um -0,41 Personen je Haushalt verringert. Unterstellt wurde bis zum Jahr 2040 lediglich ein Rückgang von 0,05 bis 0,15 Personen je Haushalt je nach Annahme. Angenommen wurde ein verstärkter Zuzug von Familien bzw. Erwerbstätigen mit Familiengründung in Demmin. Dadurch wird die Haushaltsgröße zukünftig nicht mehr in dem Maße sinken, wie in der Vergangenheit.
- Die Sanierung von leerstehenden Gebäuden, aufgrund schlechter Bauzustände wird fortgesetzt. Unterstellt wird, dass bis 2040 ca. 100 WE durch Sanierung dem aktiven Wohnungsmarkt wieder zugefügt werden.
- Vorhandene Baulücken sowie Lücken nach § 34 BauGB und Rückbauflächen werden überwiegend mit Wohnungsneubau geschlossen. Ziel ist die Schaffung von modernen größeren Wohnungen (möglichst barrierearm). Für die Prognose wurde ein Wohnungsneubau in Baulücken bzw. auf Rückbauflächen von ca. 20 WE unterstellt.
- Komplettrückbau ist vorerst nur ein Block mit 14 WE vorgesehen, aber ein geschossweiser Rückbau ist aus Sicht der Wohnungsunternehmen vorstellbar. Konkrete Planungen gibt es aber noch nicht. Zwei Gebäude mit je 4 WE wurden im Jahr 2023 zurückgebaut.

Es wird eingeschätzt, dass sich der Trend der Verkleinerung der Haushalte auch künftig fortsetzen wird. Die Zahl der Einwohner im demografisch aktiven Alter sinkt im Prognosezeitraum und die Zahl der Einwohner im Seniorenalter steigt, dies bewirkt einen Rückgang der Haushaltsgröße. Die Bevölkerungsprognose geht von einem Einwohnerrückgang der Personen im Haupterwerbsalter von 20 % bis zum Jahr 2035 aus. Demgegenüber wird es zu einem Einwohnergewinn in der Altersgruppe Senioren von ca. 13 % kommen. Erst nach 2035 verjüngt sich die Bevölkerung langsam. Aber nicht nur die Alterung der Bevölkerung führt zur Verkleinerung der Haushalte, sondern auch die Entstehung neuer Familienformen, was ein deutschlandweiter Trend ist. Überdurchschnittlich viele Personen mittleren Alters wohnen allein.

Sowohl die jungen Erwachsenen als auch die Senioren sind typische Repräsentanten der Single-Haushalte. Durch die zunehmende Individualisierung und die Entstehung neuer Familienformen wohnen überdurchschnittlich viele Personen mittleren Alters allein. Und demzufolge wird die Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte immer deutlich anders (höher) verlaufen als die Einwohnerentwicklung. Die Prognoserechnung erfolgte nach drei Annahmen:

- Annahme I – die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt auf 1,65 Personen im Jahr 2040
- Annahme II – die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt auf 1,60 Personen im Jahr 2040
- Annahme III – die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt auf 1,55 Personen im Jahr 2040



Prognose der wohnungsnachfragende Haushalte 2040

Für die Entwicklung der wohnungsnachfragenden Einwohner wurden die Werte der Bevölkerungsprognose nach dem regional-realistischen Szenario zugrunde gelegt, zuzüglich die Einwohner mit Zweitwohnsitz und abzüglich von 190 Einwohnern, die in Heimen leben. Die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner würde bis 2040 um 323 Personen sinken, wenn die Annahmen nach dem regional-realistischen Bevölkerungsszenario eintreffen.

Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte steigt bis 2040 aufgrund der zugrunde gelegten Haushaltsgrößen um 12 Haushalte entsprechend Annahme I, um 214 Haushalte entsprechend Annahme II und um 428 Haushalte entsprechend Annahme III.

Für künftige Planungs- und Entscheidungsprozesse wird als Grundlage mindestens die Annahme II empfohlen, ggf. auch die Annahme III. In den vergangenen 20 Jahren ist die durchschnittliche Haushaltsgröße um 0,41 Personen je Haushalt gesunken, so dass eine Annahme zum Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße um nur 0,10 bis 0,15 Personen je Haushalt bis 2040 ein realistisches, aber auch anspruchsvolles, Ziel ist.

Tabelle 12: Prognose wohnungsnachfragender Einwohner und Haushalte

Regional-realistisches Szenario	Realwert 2022	Prognosewert 2025	Prognosewert 2030	Prognosewert 2035	Prognosewert 2040	Veränderung 2022-2040
Einwohner (Hauptwohnsitz)	10.736	10.450	10.300	10.294	10.370	-366
Einwohner (Nebenwohnsitz)	405	420	430	440	450	45
Einwohner Heime/Einrichtungen	188	190	190	190	190	2
wohnungsnachfragende Einwohner*	10.953	10.680	10.540	10.544	10.630	-323

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

Haushalte und Haushaltsgröße	Realwert 2022	Prognosewert 2025	Prognosewert 2030	Prognosewert 2035	Prognosewert 2040	Veränderung 2022-2040
Annahme I	1,70	1,69	1,67	1,66	1,65	-0,05
wohnungsnachfragende Haushalte	6.430	6.320	6.311	6.352	6.442	12
Annahme II	1,70	1,68	1,65	1,62	1,60	-0,10
wohnungsnachfragende Haushalte	6.430	6.357	6.388	6.509	6.644	214
Annahme III	1,70	1,67	1,63	1,59	1,55	-0,15
wohnungsnachfragende Haushalte	6.430	6.395	6.466	6.631	6.858	428

Angebot-Nachfrage-Situation (Wohnungsmarktbilanz)

Im bewohnbaren Bestand gibt es derzeit ausschließlich im Teilmarkt „industriell errichteter Wohnungsbau“ ein Überangebot von rund 450 Wohnungen. Der Bedarf und auch die künftige Nachfrage nach sozialgeforderten Wohnraum ist in Demmin gedeckt. Die Nachfrage nach preiswerten Wohnungen und insbesondere nach gefördertem Wohnraum wird zwar ansteigen, da ein Großteil der Haushalte, die schon langfristig von sozialen Transferleistungen leben, überdurchschnittlich viele Kinder hat. Aber, durch Umzug von Mietern in andere Teilmärkte – vorausgesetzt es gibt Angebote im Neubau oder moderne zeitgemäße Wohnungen – werden Standardwohnungen frei, die dann für die Nachfragergruppe, die überwiegend von Transferleistungen leben, wieder zur Verfügung stehen.

Ansteigen wird auch die Zahl der Menschen, die Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach SGB XII erhalten. Bei diesen Leistungsbeziehern handelt es sich vorrangig um ältere Menschen, deren Renteneinkommen nicht ausreicht, um den Lebensunterhalt zu bestreiten. Aber auch hier haben die Wohnungsunternehmen im Zuge der Modernisierung ihrer Bestände einen Teil der Wohnungen altersgerecht umgebaut, so dass die Bewohner so lange wie möglich in ihrem Umfeld wohnen bleiben können. Die AWG hat zwei Objekte mit zusammen 72 WE altersgerecht umgebaut. Die Wobau hat bisher ein Wohnblock mit 9 WE komplett altersgerecht umgebaut und in einem Block mit 54 WE wurden 28 Wohnungen altersgerecht umgebaut.



Wohnbaubedarf besteht im kleinteiligen Segment und im Geschosswohnungsbau (möglichst barrierefreie Wohnungen). Im marktfähigen Bestand gibt es keine strukturellen Wohnungsleerstände, aber einen Fehlbedarf größerer marktgerechter Wohnungen.

Im kleinteiligen Segment gibt es aktuell keine freien Bauplätze. In Aufstellung befinden sich der B-Plan 43 im Ortsteil Drönnewitz (7 Grundstücke) und der B-Plan 44 am Stadtrand (2 Grundstücke).



Quelle: geoportal-mv.de

Im südlichen Bereich des B-Planes 3 „Achtermanns Acker“ sind weitere Baupotenziale für neue nachfragerechte Wohnformen vorhanden, die für die Deckung des Wohnbedarfs der Hansestadt Demmin auch dringend notwendig sind. Dafür muss jedoch eine Erschließungsstraße gebaut werden, was mit hohen Kosten verbunden ist.

In Aufstellung befindet sich auch der B-Plan 41 „Wohnbebauung Jarmener Straße“. Auf dieser Fläche ist Geschosswohnungsbau (zwei- und dreigeschossig) vorgesehen.

Eine attraktive Potenzialfläche für Wohnungsneubau befindet sich im neuen ISEK-Schwerpunktgebiet „Mühlenquartier“. Die Fläche ist ein idealer Standort für Wohnungsneubau mit neuen modernen Wohnformen in nachhaltiger Bauweise. Es ist ein integrierter Standort mit allen wichtigen Versorgungsfunktionen (weitere Ausführungen enthält der Gliederungspunkt 5).



Quelle: geoportal-mv.de



Nach Umsetzung der geplanten Maßnahmen zum Rückbau und Neubau sowie der Aktivierung der leerstehenden Gebäude durch Sanierung sind bis zum Ende des Prognosezeitraumes nach Annahme II der Prognoserechnung immer noch hohe Wohnungsüberhänge vorhanden.

Bezüglich des Rückbaus wurden im Zeitraum 2022 bis 2025 nur die Gebäude Goethestraße 35 und 36 mit 8 WE und Kahldenstraße 20-21 mit 14 WE angenommen. Für die Jahre 2025 bis 2040 wurde ein Rückbau von nicht mehr sanierungsfähigen Gebäuden mit 20 WE unterstellt.

Was bleibt ist ein hoher Wohnungsüberhang im industriell errichteten Bestand. Das bedeutet zur Regulierung des Wohnungsmarktes muss Rückbau in diesem Segment stattfinden.

Die Wohnungsleerstandsquote würde im Jahr 2040 im aktiven Wohnungsmarkt immer noch bei 8,5 % liegen. Der unbewohnbare Bestand würde aber im Saldo von Rückbau und Sanierung nahezu abgebaut werden.

Tabelle 13: Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Leerstände nach Annahme II

regional-realistisch	Bestand 2022	Prognose (Annahme II)			
		2025	2030	2035	2040
Wohnungsnachfragende Haushalte	6.430	6.357	6.388	6.509	6.644
Mobilitätsreserve 3 % vom Mietermarkt (Anzahl WE)	90	90	90	90	90
Wohnungsüberhang im aktiven Wohnungsmarkt (Anzahl WE)	478	575	619	588	523
Abgang durch Rückbau (Anzahl WE)	-4	-22	-10	-5	-5
Zugang durch Sanierung/Umbau (Anzahl WE)	0	25	25	25	25
Wohnungsneubau (Anzahl WE)	5	20	60	70	50
aktiver Wohnungsbestand (bewohnbar)	6.999	7.022	7.097	7.187	7.257
Wohnungsleerstandsquote im aktiven Markt (in %)	8,1	9,5	10,0	9,4	8,5
unbewohnbarer Bestand (Anzahl WE)	168	121	86	56	26

Sollte die Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte nach Annahme III verlaufen, bleibt die Wohnungsleerstandsquote nach Umsetzung der unterstellten Maßnahmen bis zum Jahr 2035 auf einem sehr hohen Niveau. Erst am Ende des Prognosezeitraumes im Jahr 2040 würde die Wohnungsleerstandsquote im aktiven Wohnungsmarkt auf 5,5 % sinken. Der Wohnungsüberhang würde aber immer noch bei über 300 WE liegen und das betrifft ausschließlich den industriell-errichteten Teilmarkt. Das bedeutet, dass auch nach Annahme III der Prognoserechnung zur Regulierung des Wohnungsmarktes Rückbau erforderlich ist.

Tabelle 14: Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Leerstände nach Annahme III

regional-realistisch	Bestand 2022	Prognose (Annahme III)			
		2025	2030	2035	2040
Wohnungsnachfragende Haushalte	6.430	6.395	6.466	6.631	6.858
Mobilitätsreserve 3 % vom Mietermarkt (Anzahl WE)	90	90	90	90	90
Wohnungsüberhang im aktiven Wohnungsmarkt (Anzahl WE)	478	537	541	466	309
Abgang durch Rückbau (Anzahl WE)	-4	-22	-10	-5	-5
Zugang durch Sanierung/Umbau (Anzahl WE)	0	25	25	25	25
Wohnungsneubau (Anzahl WE)	5	20	60	70	50
aktiver Wohnungsbestand (bewohnbar)	6.999	7.022	7.097	7.187	7.257
Wohnungsleerstandsquote im aktiven Markt (in %)	8,1	8,9	8,9	7,7	5,5
unbewohnbarer Bestand (Anzahl WE)	168	121	86	56	26

Angesichts der zunehmenden quantitativen und qualitativen Nachfrage in einzelnen Teilmärkten ist Wohnungsneubau, Sanierung der Bestandsgebäude und Wohnungsrückbau erforderlich. Der Gliederungspunkt 5.3 ISEK-Schwerpunktgebiet „Mühlenquartier“ enthält einen Entwurf eines Rückbaukonzeptes, dass in den folgenden Jahren – nach Aufnahme des Gebiets in das Städtebauförderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – mit den Wohnungsunternehmen abgestimmt wird.



Das oberste Ziel der künftigen Wohnungsmarktstrategie der Hansestadt Demmin ist die Konzentration des Wohnungsneubaus auf das Mittelzentrum Demmin. Um den Fortzug der besserverdienenden Bevölkerung und damit der freiwilligen räumlichen Segregation entgegenzuwirken ist die Fortsetzung der Sanierung der Bestandswohnungen und die Ausweisung von Wohnbauflächen notwendig. Wichtig für die Hansestadt Demmin ist:

- die Sicherung von Grund und Boden für die Stadt und eine schnelle Bearbeitung von erschlossenem Wohnbauland,
- Rückbau von dauerhaft leerstehenden Gebäuden und Wohnungen,
- die Schaffung eines differenzierten Angebotes für alle Nachfragegruppen zu angemessenen Konditionen. Das gilt für Wohnungsneubau und für Sanierung und Umbau der Bestandsgebäude.

Damit diese Ziele erreicht werden können, ist in Anbetracht der steigenden Preisentwicklung eine Förderung der Wohneigentumsbildung für jungen Familien mit Kindern und insbesondere für private Baugemeinschaften sowie eine finanzielle Unterstützung bei der Erschließung von neuen Baugebieten erforderlich. Mit einer gezielten finanziellen Unterstützung der Landesregierung kann sich die Hansestadt Demmin als attraktiver Wohnstandort nachhaltig entwickeln.

Im jährlichen Monitoring erfolgt ein Abgleich der Realentwicklung mit der Prognose zum Wohnbedarf nach Teilmärkten, um gegebenenfalls gegenzusteuern.



5.5 Versorgung mit sozialer Infrastruktur und Prognose

4.5.1 Kindertagesstätten

In der Hansestadt Demmin gibt es sieben Kindertageseinrichtungen. Insgesamt verfügen diese Einrichtungen über eine Kapazität von 676 Kita-Plätzen, davon 173 Krippen- und 503 Kindergartenplätze.

Im Juni 2018 wurde die Kita „Forscher-Kids“ im Schwedenwallweg 8a eröffnet. Die Kita des Trägerwerks „Soziale Dienste“ hat eine Kapazität von 66 Plätzen und bietet, bei entsprechender Nachfrage, eine 24-Stunden-Betreuung an. Der Neubau der Kita entstand auf einer ehemaligen Brachfläche (siehe Gliederungspunkt 6, Stand der ISEK-Zielerreichung 2015).

Der Waldkindergarten Demmin mit maximal 15 Plätzen für Kinder ab 3 Jahren nahm im Jahr 2023 erstmals Kinder auf. Bei schlechtem Wetter dient den Kindern ein Bauwagen als Aufenthaltsraum oder die Hanse-Bibliothek als Lernort.

Tabelle 11: Kindertagesstätten

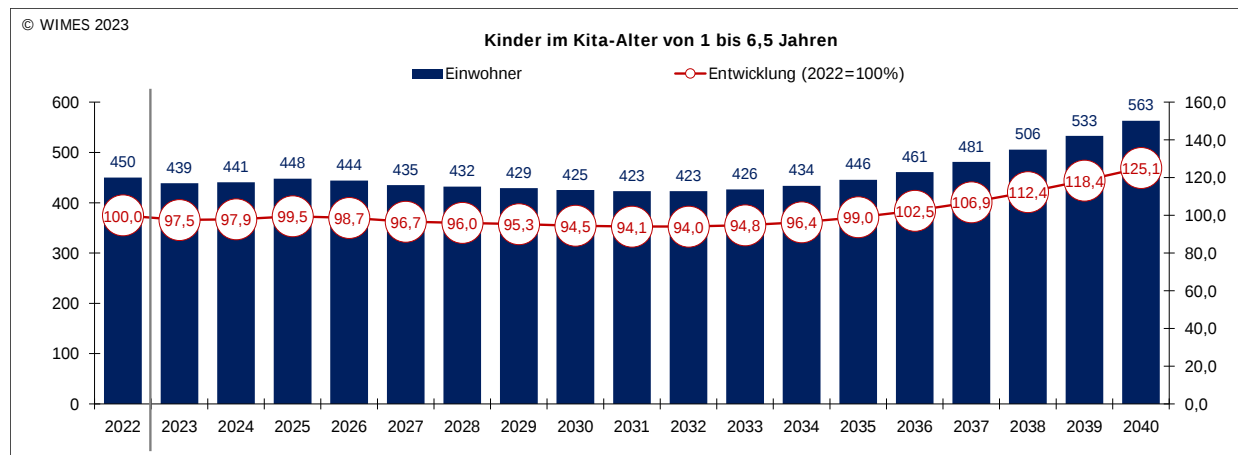
Kindereinrichtungen	Kinderkrippe	Kindergarten
Kita "Südmauer"	36	117
Kita "Kinderhaus Regenbogen"	42	107
Waldkindergarten Demmin	0	15
Kita "Kinderland" (ASB)	30	70
Kita "Kinderglück" (DRK)	14	66
Kita "Forscher-Kids"	21	45
Ev. Kita "Kleine Füße von St. Bartholomaei"	30	83
Plätze	173	503

Karte 10: Standorte der Kindertageseinrichtungen



Mit den vorhandenen Kapazitäten kann die Hansestadt Demmin den Bedarf an Betreuungsplätzen im Kinderkrippen- und Kindergartenbereich für Stadt und die Umlandgemeinden decken. Kurz- und Mittelfristig besteht kein Erweiterungsbedarf. Erst nach 2035 ist mit einem Anstieg der Kinderzahlen im Kita-Alter zu rechnen.

Abbildung 46: Bevölkerungsentwicklung -Kinder im Kita-Alter im Prognosezeitraum



5.5.2 Schulen und Horteinrichtungen

Für die schulische Grundausbildung stehen in Demmin im Bereich der allgemeinbildenden Schulen alle Schultypen zur Verfügung. Zudem gibt es in Demmin die Schule „An den Tannen“ mit Förderschwerpunkt Lernen und die Schule „Sonnenhof“ mit Förderschwerpunkt geistige Entwicklung.

Sechs Gebäude sind bereits saniert. Die Sanierung und Erweiterung der Pestalozzi-Schule befindet sich in Durchführung. Lediglich das Evangelische Schulzentrum Demmin Integrative Regionale Schule "Katharina von Bora" und Goethe-Gymnasium Haus 2 haben noch Sanierungsbedarf.

Karte 11: Standorte der Schulen





Tabelle 15: Klassen und Schüler im Schuljahr 2022/23

Schule	Klassen	Schüler
Grundschule "Heinrich Zille" - Haus I und Haus II	19	366
Evangelisches Schulzentrum Katharina von Bora Regionale Schule mit Grundschule	10	207
Regionale Schule mit Grundschule -Pestalozzi- Europaschule	19	382
Regionale Schule "Fritz Reuter"	12	283
Goethe-Gymnasium Musikgymnasium	12	460
Schule mit dem Förderschwerpunkt Lernen	6	55
Schule mit dem Förderschwerpunkt geistige Entwicklung	7	63

Durch die Konzentration verschiedener Schultypen am Standort Demmin sind alle Schularten vorhanden und damit ist die Beschulung der Kinder und Jugendlichen im Einzugsbereich der Schulen abgedeckt.

Die neue Bevölkerungsprognose der Hansestadt Demmin sagt sowohl im Grundschulalter als auch im Alter weiterführender Schulen eine stabile Entwicklung bis zum Ende des Prognosezeitraumes voraus. Das bedeutet für alle Schulen einen langfristigen Bestandserhalt.

Abbildung 47: Bevölkerungsentwicklung - Kinder im Grundschulalter-Alter im Prognosezeitraum

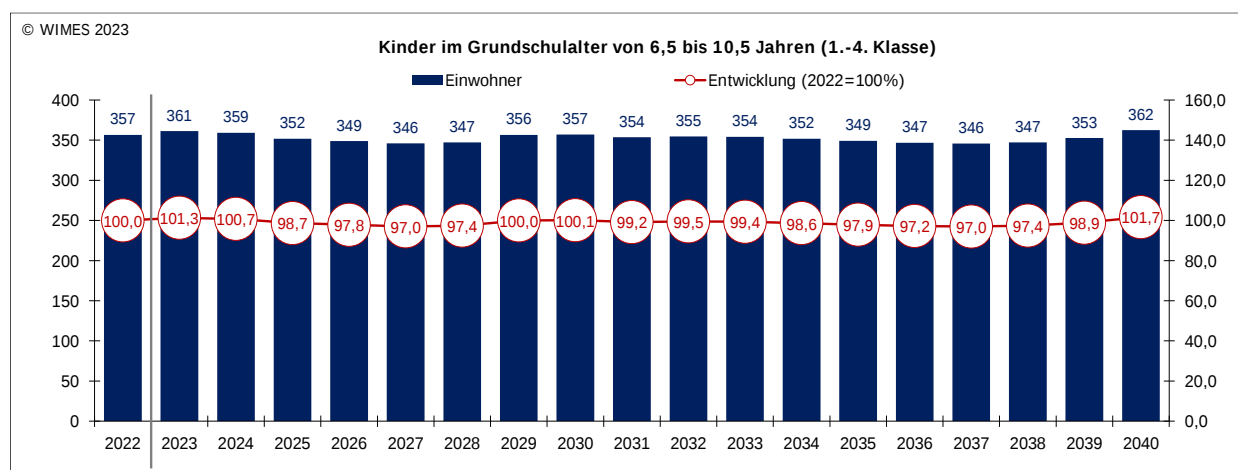
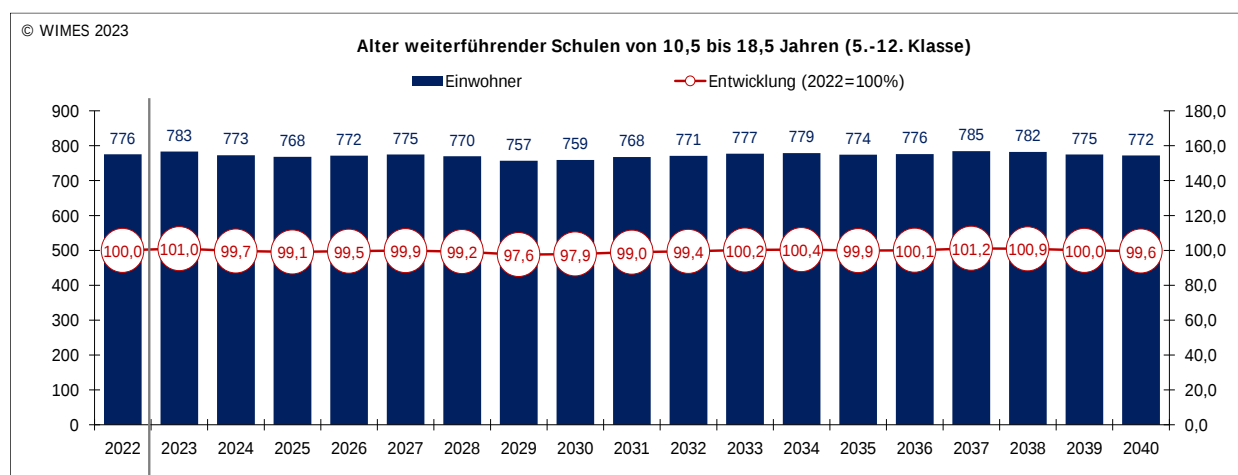


Abbildung 48: Bevölkerungsentwicklung - Einwohner im Alter weiterführender Schulen



Für die Betreuung der Kinder im Hortalter, d. h. von 6,5 bis 10,5 Jahren, standen in der Hansestadt Demmin 379 Plätze zur Verfügung. Die Hortplätze werden aufgrund der über die Stadtgrenzen hinausreichenden Versorgungsfunktion der Schuleinrichtungen der Hansestadt Demmin auch von Kindern aus dem Umland genutzt.

5.5.3 Sport- und Freizeitanlagen

Sporthallen und Sportfreianlagen

In der Hansestadt Demmin gibt es derzeit sieben Sporthallen, davon ist bisher nur eine Sporthalle voll saniert worden. Die „beermann arena“, eine moderne Zwei-Felder-Sporthalle, wurde neu gebaut.

Zudem gibt es acht Sportfreianlagen, davon wurden fünf Anlagen neu gebaut.

Karte 12: Standorte der Sporthallen und Sportfreianlagen



Tabelle 16: Übersicht der Sporthallen nach dem Sanierungsstand

Sporthallen	Sanierungsstand	Adresse
Jahnsporthalle	teilsaniert	Jahnstraße 9
Sporthalle Kahldenstraße (Zille-Schule Haus II)	unsaniert	Kahldenstraße 12
Sporthalle Waldstraße	unsaniert	Waldstraße 20
beermann arena - Zweifelderhalle	Neubau	Schützenstraße 1a
Sporthalle neben der beermann arena	teilsaniert	Schützenstraße 1a
Turnhalle Goethe-Gymnasium	teilsaniert	Ander Mühle 7
Turnhalle Goethe-Gymnasium	unsaniert	Saarstraße 22 b

Tabelle 17: Übersicht der Sportfreianlagen nach dem Sanierungsstand

Sportfreianlagen	Sanierungsstand	Adresse
Sport- und Freizeitanlage Goethe-Gymnasium	Neubau	An der Mühle 7
Stadion der Jugend	teilsaniert	Jarmener Straße
Sportplatz Friesenhöhe / Sozialgebäude	Neubau / unsaniert	Jarmener Straße
Multifunktionsplatz Schützenstraße	Neubau	Schützenstraße
Jahnsportplatz	unsaniert	Jahnstraße 9
Skaeterplatz	Neubau	Schützenstraße
Multifunktionsplatz	Neubau	Saarstraße 22
Sportplatz Saarstraße	unsaniert	Saarstraße

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

- Tennis, Squash, Fitness, Kegeln, Radeln, Wandern auf ausgeschilderten Wegen
- Wasserwandern, Angeln
- Fahrten mit den Fahrgastschiffen "Hamburg" und "Hansestadt Demmin"

Naturerlebnisbad Biberburg

Das besondere Naturerlebnis ist das Naturerlebnisbad „Biberburg“ in der Hansestadt Demmin. Das Naturerlebnisbad ist ein natürlich gestalteter Badesee mit einem eigenen geschlossenen Wasserkreislauf. In diesem ökologischen System wird das Wasser auf biologische Weise gereinigt (ohne Chlor und ohne Chemie). Hierzu wird das Wasser im Schwimm- und Badebereich über ein Absetzbecken geleitet. Hier werden Schwebstoffe aus dem Wasser eliminiert. Danach wird das Wasser über einen Bereich natürlicher Pflanzen geführt. Durch Pflanzen und Mikroorganismen wird hier das Wasser auf natürliche Weise gereinigt und über spezielle Kiese und Mineralien gefiltert. Über eine Umwälzpumpe fließt es über eine Kaskaden-, Rafting- und Solarstrecke zurück in den Schwimm- und Badebereich. Der Kreislauf ist geschlossen.

Die Solarstrecke heizt das Wasser auf natürliche Weise auf. Dadurch ist es möglich, den Schwimm- und Badebereich auch bei nicht ganz so schönem Wetter zu nutzen. Eine große Rutsche sorgt für zusätzlichen Badespaß, nicht nur für die Kleinen.



Foto: Internetseite der Hansestadt Demmin

5.5.4 Wohnformen für die ältere Bevölkerung mit Pflege und Betreuung

Die Hansestadt Demmin verfügt über ein umfangreiches Angebot im Bereich der Altenpflege und weiterer altersgerechter Wohnformen. In Demmin gibt es vier Pflegeheime mit 188 vollstationäre Plätze. Zudem gibt im Bereich des betreuten Wohnens 126 Wohneinheiten und 191 altersgerechte Wohnungen. In der ehemaligen Berufsschule in der Saarstraße 22 eröffnete Anfang 2020 der Wohnpark „Zur alten Schule“ mit 5 barrierefreie WE, 3 Wohngemeinschaften mit 28 betreuten Apartments und einem Gemeinschaftsraum sowie einer Tagespflege im Erdgeschoss.



AWO Pflegeheim „Haus der Vielfalt“



Wohnpark zur Alten Schule

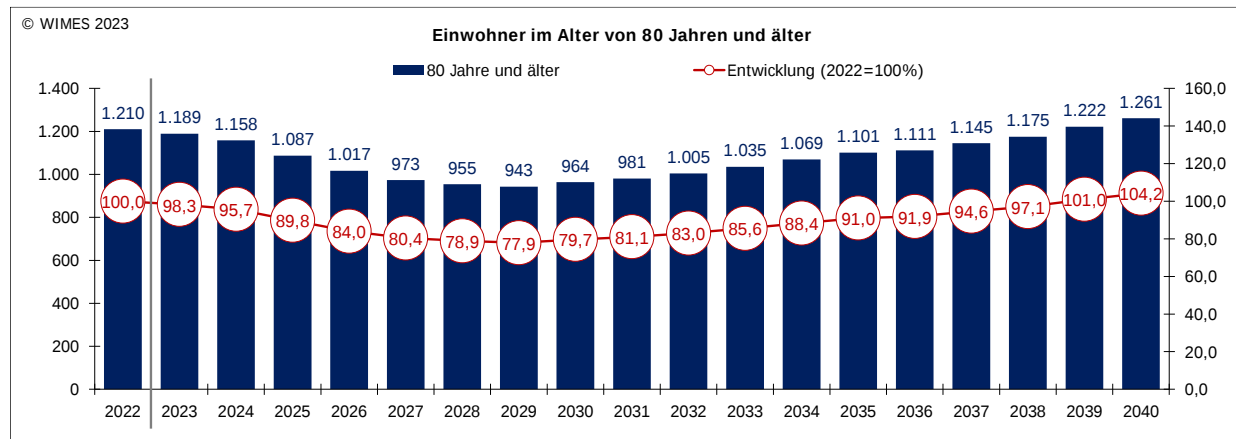
Tabelle 18: Wohnformen für die ältere Bevölkerung

Objekt	Träger	Einrichtungsart	Kapazität
Alten- und Pflegeheim Gertraudenstift Reiferstraße 2	Pommerscher Diakonieverein e.V. Züssow	Alten-/Pflegeheim	60 voll stationäre Plätze
Seniorenheim Heinestraße 11	Deutsches Rotes Kreuz Kreisverband Demmin e.V.	Alten-/Pflegeheim	16 voll stationäre Plätze
Gronto-Psychiatrisches Pflegeheim Demmin Beethovenstraße 8 -10	AWO Sozialdienst gGmbH Demmin	Alten-/Pflegeheim	52 voll stationäre Plätze
Pflegezentrum "Haus der Vielfalt" Goethestraße 22-24	AWO Sozialdienst gGmbH Demmin	Alten-/Pflegeheim	60 voll stationäre Plätze
betreutes Wohnen R.-Breitscheid-Straße 38	Volkssolidarität	betreutes Wohnen	21 Wohnungen
betreutes Wohnen Kirchplatz 1-6	Seniorenhaus Kirchplatz GmbH	betreutes Wohnen	15 Wohnungen
betreutes Wohnen Beethovenstraße 8-10	AWO Sozialdienst gGmbH Demmin	betreutes Wohnen	21 Wohnungen
betreutes Wohnen Heinestraße 11	Deutsches Rotes Kreuz Kreisverband Demmin e.V.	betreutes Wohnen	17 Wohnungen
Wohngemeinschaft für Demenzerkrankte Schubertstraße 5	AWO Sozialdienst gGmbH Demmin	betreutes Wohnen	6 Wohnungen
altengerechtes Wohnen Rodolf-Breitscheid-Straße 42	Deutsches Rotes Kreuz Kreisverband Demmin e.V.	altersgerechtes Wohnen	17 Wohnungen
altengerechtes Wohnen Baustraße 14-16	Wohnungsgenossenschaft Demmin e.G.	altersgerechtes Wohnen	34 Wohnungen
altengerechtes Wohnen Kützer Straße 1-3	Wohnungsgenossenschaft Demmin e.G.	altersgerechtes Wohnen	38 Wohnungen
altengerechtes Wohnen diverse Standorte	Wohnungsbau- und Verwaltungs GmbH Demmin	altersgerechtes Wohnen	39 Wohnungen
altengerechtes Wohnen Lindenstraße 12, Nonnensteig 10-14	LuJa GmbH Mönchengladbach	altersgerechtes Wohnen	40 Wohnungen
altengerechtes Wohnen Bahnhofstraße 17b	HeBeKo Heim- und Betriebsdienste koltz GmbH & Co.KG	altersgerechtes Wohnen	16 Wohnungen
Betreutes Wohnen "Altes DLK" Baustraße 40	Diakonie Peene	betreutes Wohnen	18 Wohnungen
Servicehaus mit Tagesstätte Am Markt 12	Pommerscher Diakonieverein e.V.	altersgerechtes Wohnen	16 Wohnungen
Wohnpark "Zur alten Schule" Saarstraße 22	Dieter Söffky Ambulanter Pflegedienst	betreutes Wohnen/ altersgerechtes Wohnen	28 Plätze / 5 Wohnungen



Die Altersgruppe der Senioren wird zwar bis zum Jahr 2030 um rund 400 Personen wachsen, dieser Zuwachs betrifft aber ausschließlich die jüngeren Senioren im Alter von 65 bis <80 Jahren. Die Zahl der älteren Senioren ab 80 Jahre wird wahrscheinlich bis zum Jahr 2029 stetig sinken und danach aber wieder stetig ansteigen.

Abbildung 49: Bevölkerungsentwicklung – Senioren ab 80 Jahre



Das Risiko der Pflegebedürftigkeit erhöht sich mit steigendem Alter. Bei Personen bis 60 Jahren liegt die Wahrscheinlichkeit pflegebedürftig zu werden bei unter 1 %, bei Personen ab 80 Jahre sind es fast 30 %. Damit wird für die Altersgruppe ab 80 Jahre rund 30 % altersgerechter Wohnraum mit Pflege- und Betreuungsangeboten benötigt.

Sollte die Realentwicklung den Werten der neuen Bevölkerungsprognose entsprechen, ergibt sich am Ende des Prognosezeitraumes ein Bedarf nach altersgerechtem Wohnraum mit Betreuungs- und Pflegeangeboten für rund 380 Personen, die in der Hansestadt Demmin wohnen. Aktuell liegt der Bedarf bei rund 360 Plätzen, bis zum Jahr 2030 reduziert sich der Bedarf auf ca. 290 Plätze.

Für die Pflegebedürftige Bevölkerung verfügt die Hansestadt Demmin derzeit über rund 340 Pflege- und Betreuungsplätze. Damit ist die Stadt kurz- bis mittelfristig gut mit altersgerechten Wohnungsangeboten ausgestattet.

In diesem Markt ist zu beachten, dass ein attraktives Angebot die Nachfrage bestimmt. Es ist nicht nur die ältere Generation, die Wohnraum mit Betreuung/Pflege nachfragt, sondern verstärkt auch andere Zielgruppen, wie z. B. psychisch Kranke oder die steigende Zahl mehrfach geschädigter Alkoholkranker. Das bedeutet, dass kleinere Einheiten (Einzelzimmer/ Wohnungen) benötigt werden, um den älteren pflegebedürftigen Menschen Privatsphäre und Lebensqualität zu erhalten.

Hinzu kommt, dass moderne barrierefreie Wohnungen nicht nur von älteren Bewohnern nachgefragt werden, sondern generationsübergreifend.



5.6 Kulturelle Infrastruktur



Die Kirche Sankt Bartholomaei ist die Pfarrkirche der Gemeinde des Pommerschen Evangelischen Kirchenkreises der Evangelisch-Lutherischen Kirche in Norddeutschland in der Hansestadt Demmin. Seit 2012 ist sie Predigtstelle des Propstes der Propstei Demmin. Mit ihrem weit-sichtbaren Turm ist die im Stil der Backsteingotik gebaute Kirche, die zu den großen Stadtkirchen in Vorpommern gehört, das Wahrzeichen Demmins. Nach fast vollständiger Zerstörung im 17. Jahrhundert wurde die dem Jesus-Jünger Bartholomäus geweihte Kirche in den folgenden Jahrhunderten wieder aufgebaut und erhielt im 19. Jahrhundert ihre heutige neugotische Gestalt.

Die St. Bartholomaei-Kirche mit ihrem 95,8 m hohen, ganz aus Ziegelsteinen gemauerten Turm, grüßt schon von weitem die Besucher Demmins. Das Gotteshaus wurde nach der politischen Wende komplett saniert und am 20. November 2011 wieder eingeweiht.

Im Nordteil der Kirche befindet sich eine Dauerausstellung zum Leben des Bischofs Otto von Bamberg. Neben den Gottesdiensten wird die Kirche regelmäßig für musikalische Veranstaltungen genutzt.

In den Jahren 1818 und 1819 erhielt die Kirche eine neue Orgel aus der Werkstatt des Berliner Orgelbaumeisters Johann Simon Buchholz. In den Jahren 1866 und 1867 wurde sie vom Stettiner Orgelbaumeister Barnim Grüneberg umgebaut und erweitert.



Katholische Pfarrkirche
"Maria Rosenkranzkönigin"



Luisenplatz mit Pulverturm und Luisentor

Ulanen-Denkmal und Demminer Tannen

Das Ulanen-Denkmal in den Demminer "Tannen" wurde 1924 zu Ehren des "2. Pommerschen Ulanen-Regimentes Nr. 9, Demmin" errichtet und 1945 durch die Sowjetarmee zerstört. 1993 bildete sich eine Arbeitsgemeinschaft zur Wiederherstellung des Denkmals, welches nach umfangreicher gemeinnütziger Arbeit am 23. Mai 1995 neu eingeweiht wurde. Die Reste des zerstörten Reiterstandbildes konnten nach Befragung der Zeitzeugen Otto Hecht, Werner Taufmann und Werner Hübner, unmittelbar neben dem Denkmal ausgegraben und wieder aufgestellt werden.



Historisches Rathaus

Das Rathaus der alten pommerschen Hansestadt Demmin in Mecklenburg-Vorpommern wurde Ende des 18. Jahrhunderts errichtet und danach mehrfach umgebaut. Nach dessen Zerstörung am Ende des Zweiten Weltkriegs wurde das Gebäude am Demminer Marktplatz zwischen 1997 und 1998 weitgehend originalgetreu wiederaufgebaut.

Historisches Speicherensemble

Die Speicher stammen aus verschiedenen Zeiten. Der Lübecker Speicher wurde ca. 1815 erbaut und wird heute als Kulturzentrum für Veranstaltungen genutzt. Der angrenzende Berliner Speicher ist von 1900. Der dritte und größte Speicher am Bollwerk wurde 1940 durch den damaligen Großkaufmann Otto Klänhammer erbaut. Das moderne Stahlbetonsilo diente bis Ende 2023 zur Getreidelagerung. Die Stadt bereitet gegenwärtig einen Eigentumserwerb vor und prüft über eine Machbarkeitsstudie neue Nutzungsmöglichkeiten.

Gut 100 m flussaufwärts befindet sich am Hanseufer ein 1925 errichteter Speicher. Dieser beherbergte bis 2015 das Demminer Regionalmuseum. Ein Teil der derzeit eingelagerten Exponate wurde digitalisiert und ist als digitales Museum verfügbar. Die Stadtinformation befindet sich in einem Anbau an der Nordwestseite des Speichers.



historisches Rathaus mit Hansebrunnen



historisches Speicherensemble am Stadthafen

Hanseviertel auf der Fischerinsel

Gegenüber dem Schiffsanleger befindet sich das Demminer "Hanseviertel". Hier werden alte Handwerkstechniken dargestellt, wie z. B. Fischen, Spinnen, Brotbacken, Töpfern, Korbflechten, Filzen und Schmieden.





5.7 Grün- und Freiraumstrukturen

Demmin liegt mitten im Dreistromland mit den Flüssen der Bundeswasserstraße Peene, Tollense und Trebel. Die Bundeswasserstraße Peene entspringt in der "Mecklenburgischen Schweiz". Auf diesem Wasserweg sind Malchin, Neukalen, die Hansestadt Demmin, Loitz, Jarmen und Anklam oder das Stettiner Haff und über den Peenestrom (Seeschiffahrtsstraße), das Achterwasser sowie die Ostsee erreichbar. Mit 96 km Länge ist sie eine dem allgemeinen Verkehr dienende Binnenschiffahrtsstraße des Bundes.

Das Peenetal ist das größte zusammenhängende und eines der letzten Niedermoore Deutschlands. Die Naturnähe und Natürlichkeit bieten dem Urlauber ruhige Anker- und Bademöglichkeiten. Der interessierte Naturfreund hat hier die Chance, selten gewordene Tiere und Pflanzen, wie Biber, Fischotter und vieles mehr zu beobachten. Schleusen gibt es keine, denn das Gefälle beträgt auf der gesamten Flusslänge lediglich 28 cm. Durch die damit verbundene geringe Fließgeschwindigkeit ist die Peene für Paddler und Kanuten hervorragend nutzbar. Die Fahrt auf der Peene wird durch drei Brückendurchfahrten (Klappbrücke in Anklam und Demmin sowie in Loitz) zu einem interessanten Erlebnis.



Die Tollense verbindet die Städte Neubrandenburg, Altentreptow und die Hansestadt Demmin. Obwohl früher schiffbar, ist der Fluss heute nur noch mit Kanus, Paddel- oder Ruderbooten befahrbar. Mehrere Wehre zwingen den Wasserwanderer zum Umsetzen der Boote. Wasserwanderrastplätze und Bootsanleger laden unterwegs zum Verweilen ein. Stellenweise windet sich die Tollense in zahlreichen Mäandern durch das breite Tal. Ihre unverbauten Ufer erlauben einen freien Blick in die Landschaft und auf die Dörfer an den Talhängen. Felder, Laubwälder, Trockenhänge und extensiv genutzte Wiesen im Tal sind charakteristisch für das Gebiet.

Die Trebel verbindet die Städte Grimmen und Tribsees mit der Hansestadt Demmin und mündet dort in die Peene. Ab Tribsees hat der Fluss nur 30 cm Gefälle bis zur Einmündung in die Peene. Man kann ihn ohne Hindernisse mit kleinen Booten in beiden Richtungen befahren. Drei Brücken liegen auf der Strecke. Sehenswert ist die hölzerne Klappbrücke bei Nehringen, etwa auf halbem Weg zwischen Tribsees und Demmin. Dort weist ein Schild darauf hin, dass die Trebel über Jahrhunderte hinweg eine wichtige, viel umkämpfte Grenze zwischen Mecklenburg und Pommern war. Vom idyllisch gelegenen Wasserwanderrastplatz in Nehringen aus sind es etwa 20 km bis Demmin.

Der Kummerower See entstand während der letzten Eiszeit. In den 32,5 km² großen und bis zu 25 m tiefen Kummerower See münden die Quellflüsse der Peene, die West-, Ost- und die Teterower Peene. Damit gehört er zu den großen Seen Deutschlands und ist der viertgrößte in Mecklenburg-Vorpommern. Um den See sind mehrere Badestellen, Wasserwanderrastplätze und Campingplätze vorhanden. Viel Freiraum bietet der Kummerower See für Segeln, Surfen, den Kanusport und für Sportboote. Von besonderem Reiz ist die Ostseite des Sees. Die ebene Grundmoräne steigt sacht an und bildet schließlich eine 37 m hohe Steilküste. Die Höchstgeschwindigkeit gegenüber dem Ufer beträgt für Sportfahrzeuge mit Maschinenantrieb außerhalb des ufernahen Schutzstreifens auf dem Kummerower See 25 km/h.



Naturschutzgebiet Peenetal von Salem bis Jarmen

Die Ausweisung als Naturschutzgebiet erfolgte am 9. Februar 2009 und umfasst bei einer Größe von 6716 Hektar den westlichen Teil der Flächen des Naturschutzgroßprojektes Peenetallandschaft. Die bisherigen Naturschutzgebiete Devener Holz und Moorwiesen bei Neukalen gehen in diesem Naturschutzgebiet auf. Ein Großteil der Flächen fällt gleichzeitig als Europäisches Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet in den Schutz nach EU-Recht. Mit der Ausweisung soll ein großflächiger und vollständiger Ausschnitt des Peenetals als ein typisches Flusstalmoor des nordostdeutschen Tieflandes gesichert und entwickelt werden. Das Gebiet ist gekennzeichnet durch Unzerschnittenheit und Störungsarmut. Der südliche Teil liegt im Naturpark Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See. Südlich von Kützerhof wird ein Teil der Flächen als Naturwaldreservat Großer Lähnhorst wissenschaftlich untersucht. Ein Teil der Flächen liegt seit 2009 im Eigentum der Stiftung Nationales Naturerbe des Naturschutzbundes.

Aufgrund der Größe des Gebietes ist eine Vielzahl an Lebensräumen anzutreffen. Hervorhebenswert sind die Brutvögel im Schutzgebiet – Blaukehlchen, Eisvogel, Flussseseschwalbe, Großer Brachvogel, Knäkente, Kranich, Lachmöwe, Löffelente, Neuntöter, Rohrdommel, Rohrweihe, Rotmilan, Schnatterente, Schwarzhalstaucher, Schwarzspecht, Seeadler, Sperbergrasmücke, Spießente, Trauerseeschwalbe, Tüpfelsumpfhuhn, Kleines Sumpfhuhn, Wachtelkönig, Weißstorch und Weißbart-Seeschwalbe. Dazu gesellen sich im Frühjahr und Herbst die Rastvogelarten Blässgans, Saatgans, Schnatterente, Spießente, Zwergsäger und Zwergschwan. Der Biber lebt in hoher Population im Gebiet.

Naturpark Flusslandschaft Peenetal

Der Naturpark Flusslandschaft Peenetal ist ein Naturpark in Mecklenburg-Vorpommern. Er wurde am 19. Juli 2011 durch eine Landesverordnung gegründet. Sitz des Naturparks ist in Stolpe. Das Peenetal gilt als das größte zusammenhängende Niedermoorgebiet Mitteleuropas. Dort wurden 156 Vogel- und 37 Fischarten gezählt, weshalb die Peene als der vermutlich artenreichste Fluss Mecklenburg-Vorpommerns genannt wird.

Der Naturpark umfasst auf etwa 33.400 Hektar das Peenetal vom Auslauf am Kummerower See bis zur Mündung in den Peenestrom und somit einen Großteil der Flächen des Naturschutzgroßprojektes Peenetallandschaft. Im Gebiet existieren eine Naturstation sowie ein Förderverein für Naturschutzbelange.

Zusammenfassend kann eingeschätzt werden, dass Demmin eingebettet ist in eine landschaftlich reizvolle Umgebung, die besonders gekennzeichnet ist durch Landschafts- und Naturschutzgebiete. An der Peene liegend befindet sich das größte zusammenhängende Niedermoorgebiet des Landes M-V, welches zu großen Teilen in seiner ursprünglichen Beschaffenheit erhalten ist. Es ist eines der letzten Niedermoorgebiete Deutschlands. Dort findet man eine große Anzahl von Pflanzenarten, die vom Aussterben bedroht sind. Die Natur ist hier so schön und unberührt wie früher.

Nördlich von Demmin erstreckt sich auf etwa 174 Hektar ein großes Waldgebiet. Im Demminer Bereich ist das der Woldeforst. Hier liegt auch das 103 Hektar große Naturschutzgebiet Kronwald. Westlich befindet sich am linken Ufer der Peene das Devener Holz und am linken Ufer die Vorwerker Schweiz. Im Osten liegen die Sandbergtannen und im Südosten der Vorwerker Wald.

Die Umgestaltung des Mühlengrabens war eine komplexe Maßnahme der 1. ISEK-Fortschreibung 2015, die einen hohen Sanierungsbedarf erforderte und ein wesentliches Ziel der Stadtsanierung war. Der Mühlengraben ist der einzige Grünzug, der die Altstadt durchquert. Diese Maßnahmen wurde erfolgreich abgeschlossen. Die Durchgängigkeit des Grünzuges durch die Altstadt wurde hergestellt sowie die fußläufige Beziehung zwischen Richtgraben und Schwanenteich. In dem Zusammenhang wurde auch der Schwanenteich aufgewertet.



5.8 Verkehrliche Infrastruktur¹⁵

Die Hansestadt Demmin liegt im Kreuzungspunkt zweier Bundesstraßen, der B 110 in Ost-West-Richtung von Anklam nach Rostock und der B 194 in Nord-Süd-Richtung von Stralsund nach Stavenhagen. Der Verkehr wird derzeit über verschiedene Straßenzüge und teilweise im Einbahnstraßenverkehr im Kernbereich der Stadt abgewickelt. Bei den betreffenden Straßenzügen

- Holstenstraße – Rudolf-Breitscheid-Straße – Clara-Zetkin-Straße und
- Kahldenstraße – Klinkenberg – Frauenstraße – Wollweberstraße

ist dadurch eine funktionale Überlagerung der Charakteristika von Ortsdurchfahrten mit denen von Hauptgeschäftsstraßen zu verzeichnen.

Dieser Zustand steht dem Ziel einer städtebaulichen Entwicklung des Innenstadtbereichs zu einer attraktiven Kernstadt entgegen, welches durch die Hansestadt Demmin verfolgt wird und wesentlicher Inhalt eines im Jahr 2014 aufgestellten Verkehrsentwicklungsplans (VEP) ist. Das wesentliche Ziel des VEP ist es, die städtebauliche Entwicklung des Innenstadtbereichs zu einer attraktiven Kernstadt zu ermöglichen. Dies soll durch die Verlagerung der überörtlichen Verkehre der Bundesstraßen B 110 und B 194 aus der Kernstadt heraus auf den Straßenzug Hanseufer – Deutsch-Kroner Straße erreicht werden. Damit würden Wohn- und Geschäftsbereiche vom Durchgangsverkehr entlastet und auf diese Weise negative Verkehrswirkungen in Form von Lärm- und Schadstoffemissionen sowie von Trennwirkungen vermieden. Die vielfältigen Nutzungsansprüche wie beispielsweise Aufenthalt und Wohnen insbesondere an den Straßenzug Holstenstraße – Rudolf-Breitscheid-Straße – Clara-Zetkin-Straße als wichtige Hauptgeschäftsstraße könnten auf diese Weise bedarfsgerecht ermöglicht werden. Im Einzelnen sind laut dem VEP 2014 die folgenden Maßnahmen zur Neuordnung des Verkehrs vorgesehen:

- Verkehrsberuhigung der Innenstadt infolge Abstufung der beiden o. g. Straßenzüge der OD der Bundesstraßen B 110 und B 194 zu Gemeindestraßen im Zusammenhang mit entsprechenden verkehrsregelnden Maßnahmen.
- Neue, alternative Führung des überörtlichen Verkehrs über den Straßenzug Hanseufer – Deutsch-Kroner Straße – Goethestraße ggf. einschließlich Neubau einer Straßenverbindung zwischen Kreisverkehr Treptower Straße/ Deutsch-Kroner Straße und Goethestraße sowie Ausbau der Goethestraße südlich der Adolf-Pompe-Straße.

EU-Umgebungslärmrichtlinie

Im Juli 2002 ist die Europäische Richtlinie 2002/49/EG über die „Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm“ (EG-Umgebungslärmrichtlinie) in Kraft getreten und im Juni 2005 in deutsches Recht umgesetzt worden. Mit der EG-Umgebungslärmrichtlinie musste auch in Mecklenburg-Vorpommern die Lärmsituation in Form von Lärmkarten veranschaulicht, die Öffentlichkeit über den Inhalt der Lärmkarten informiert sowie ausgewählte Daten zur Lärmbelastung an die EU über das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) gemeldet werden. Entsprechend der Verordnung über die Zuständigkeit der Immissionsschutzbehörden (Immissionsschutz-Zuständigkeitsverordnung – ImSchZustVO) wurden durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG M-V) Lärmkarten erstellt.

Die Zuständigkeit für die Lärmkartierung von Autobahnen, Bundesstraßen und Landesstraßen liegt in Mecklenburg-Vorpommern beim Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG). Die Zuständigkeit für Kreis- und Gemeindestraßen liegt bei den Kommunen.

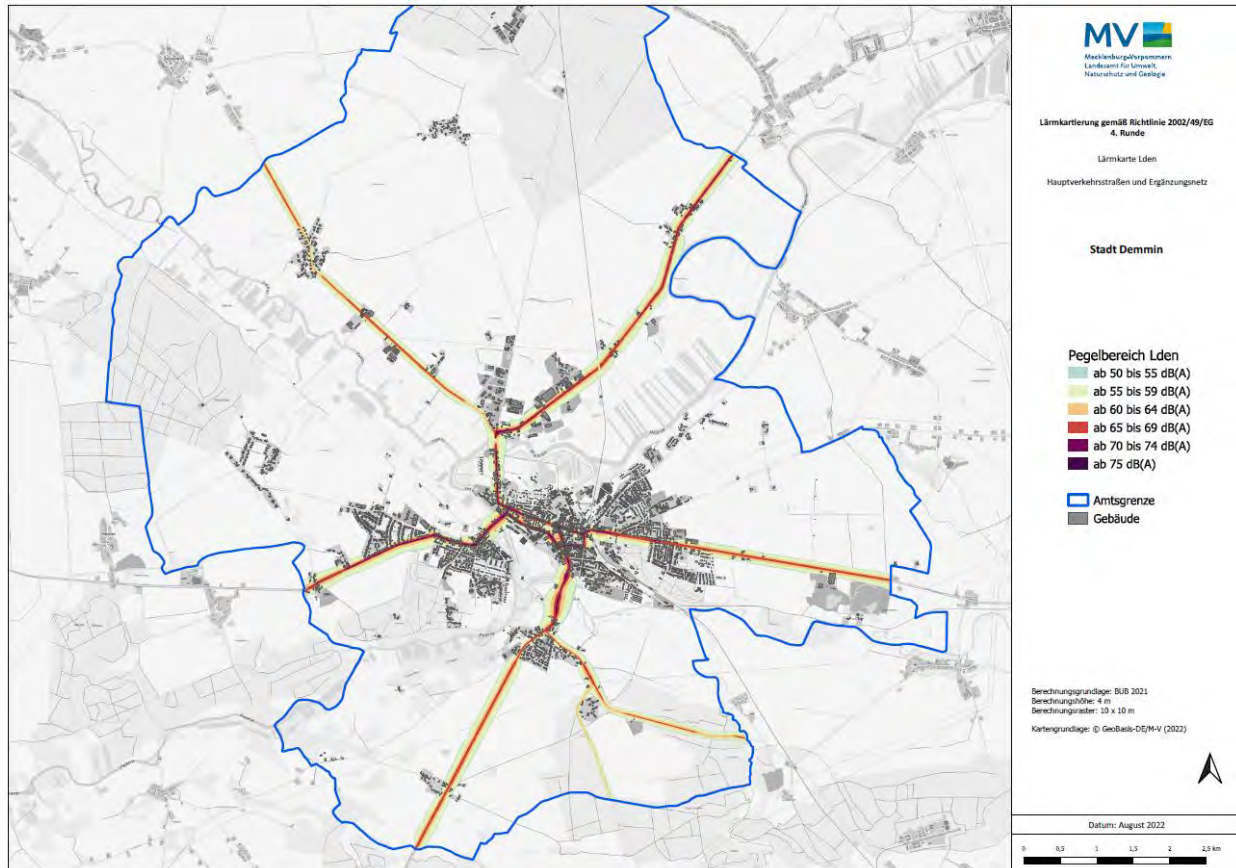
Die Zuständigkeit für Maßnahmenplanungen liegt für alle Lärmarten ausschließlich bei den Kommunen. Damit wird die Behandlung des Lärms zu einer ergänzenden Aufgabe des bestehenden

¹⁵ TCS Beratende Ingenieure für Verkehrswesen, Verkehrswirtschaftliche Untersuchung zur Verlegung von Bundesstraßen in der Hansestadt Demmin.

Städtebaurechts, welches eine Berücksichtigung der Lärmsituation lediglich bei Um- oder Neubauten vorsehen. Teil des Lärmaktionsplans ist auch die Information und Mitwirkung der Öffentlichkeit.

Die Lärmkarten für die Hauptverkehrsstraßen werden durch die des Ergänzungs- bzw. Nebenstraßennetzes komplettiert. Dieses umfasst weniger befahrene Bundes- und Landesstraßen sowie Kreis- und Gemeindestraßen, die auch lärmrelevant sind. Belastungsschwerpunkte sind die Bundesstraßen B 110 und B 194, die durch die Kernstadt führen, sowie die L 27.

Karte 13: strategische Lärmkarte nach § 47 c Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) 2022



Auf Basis dieser strategischen Lärmkarten ist auch die Hansestadt Demmin nach Artikel 8 (5) EU-ULR verpflichtet ihren Lärmaktionsplan für die Hauptverkehrsstraßen bis zum 18.07.2024 fortzuschreiben. Im Lärmaktionsplan sind geeignete Maßnahmen zur Regelung von Lärmproblemen und Lärmauswirkungen sowie zum Schutz ruhiger Gebiete gegen eine Zunahme des Lärms festzulegen.

Im Lärmaktionsplan müssen folgende inhaltliche Mindestanforderungen, die sich aus dem BImSchG in Verbindung mit dem Anhang V der EU-ULR ergeben, enthalten sein:

- Zusammenfassung der Daten der Lärmkarten
- Bewertung der geschätzten Anzahl von Personen, die Lärm ausgesetzt sind, sowie Angabe von Problemen und verbesserungsbedürftigen Situationen
- Protokoll der öffentlichen Anhörungen
- bereits durchgeführte oder geplante Maßnahmen zur Lärminderung
- Maßnahmen, die für die nächsten fünf Jahre geplant sind, einschließlich der Maßnahmen zum Schutz ruhiger Gebiete
- langfristige Strategie zur Lärminderung
- Beschluss der Kommunalvertretung



Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung in den o.g. Bereichen wurde bereits im Jahr 2019 verkehrswirtschaftliche Untersuchungen zur Verlegung von Bundesstraßen im Innenstadtbereich Demmin durchgeführt. Im Auftrag des Straßenbauamtes Neustrelitz als zuständige Straßenbauverwaltung des Bundes waren aufbauend auf dem durch die Hansestadt Demmin vorgelegten VEP weitere Untersuchungen zu den Themenbereichen Verkehr, Lärmschutz und Ökologie durchzuführen sowie eine Verkehrswirtschaftliche Bewertung und Priorisierung vorzunehmen.

Analyse der Verkehrsbelastung 2019¹⁶

Für die Berechnung der Analyse-Verkehrsbelastungen 2019 wurde durch die TCS Beratenden Ingenieuren für Verkehrswesen ein Verkehrsnetzmodell erstellt. Unter Nutzung der Verkehrsplanungssoftware VISUM (PTV AG Karlsruhe) erfolgte die Digitalisierung des Verkehrsnetzes für den Untersuchungsraum. Die Netzparameter (Streckenabschnitte, Knotenpunkte, Abbiegevorgänge usw.) wurden dabei der Realität entsprechend versorgt. Das aufgebaute Netzmodell umfasst sämtliche klassifizierte und sonstige verkehrswichtige Straßen im Untersuchungsraum sowie deren Verknüpfungspunkte untereinander. Hierzu gehören auch die bei den Verkehrserhebungen erfassten 9 Knotenpunkte. Einen zusammenfassenden Überblick über die Verkehrsbelastungen des Gesamt und Schwerverkehrs der Analyse 2019 im Untersuchungsnetz gibt die nachstehende Tabelle.

Tabelle 19: Analyse 2019; Verkehrsbelastungen

Ifd. Nr.	Bez.	Name	Abschnitt	Analyse 2019		
				DTV [Kfz/24h]	DTV _{SV>3,5t} [Fz/24h]	Anteil SV
1	B 110	Baumannstr.	Kahldenbrücke	12.600	560	4,4%
2	B 110	Heilgeiststr.	Kahldenbrücke	9.300	400	4,3%
3	B 110	Kahldenstr.	östlich Heilgeiststr.	6.900	240	3,5%
4	B 110	Wollweberstr.	westlich Schillerstr.	6.200	210	3,4%
5	B 110	Schillerstr.	östlich Treptower Str.	6.200	330	5,3%
6	B 110	Goethestr.	südlich August-Bebel-Str.	6.200	340	5,5%
7	B 110	Holstenstr.	östlich Heilgeiststr.	7.800	340	4,4%
8	B 110	Rudolf-Breitscheid-Str.	Höhe Luisentor	8.600	330	3,8%
9	B 110	Clara-Zetkin-Str.	östlich Mühlenstr.	8.000	330	4,1%
10	B 110	Jarmener Str.	östlich Goethestr.	9.900	500	5,1%
11	B 194	Loitzer Str.	westlich Heilgeiststr.	8.400	540	6,4%
12	B 194	Treptower Str.	nördlich Deutsch Kroner Str.	9.000	460	5,1%
13	B 194	Stavenhagener Str.	südlich Deutsch Kroner Str.	10.700	790	7,4%
14		Hanseufer	östlich Heilgeiststr.	6.400	440	6,9%
15		Deutsch Kroner Str.	westlich Treptower Str.	6.000	430	7,2%
16		Am Bollwerk	westlich Heilgeiststr.	2.300	150	6,5%

Quelle: Bericht zur Verlegung von Bundesstraße im Innenbereich Demmin; TSC

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde auf der Basis umfangreicher Erhebungen ein Verkehrsmodell der Analyse aufgestellt und darauf aufbauend ein Prognose-Ohnefall 2035 sowie insgesamt 6 Prognose-Planfälle erarbeitet. Die Planfall-bezogene Prognose der verkehrlichen Wirkungen sowie der sich daraus ergebenden Leistungsfähigkeiten und Verkehrsqualitäten im Straßennetz führte zur Empfehlung einer verkehrlichen Vorzugsvariante.

¹⁶ TCS Beratende Ingenieure für Verkehrswesen

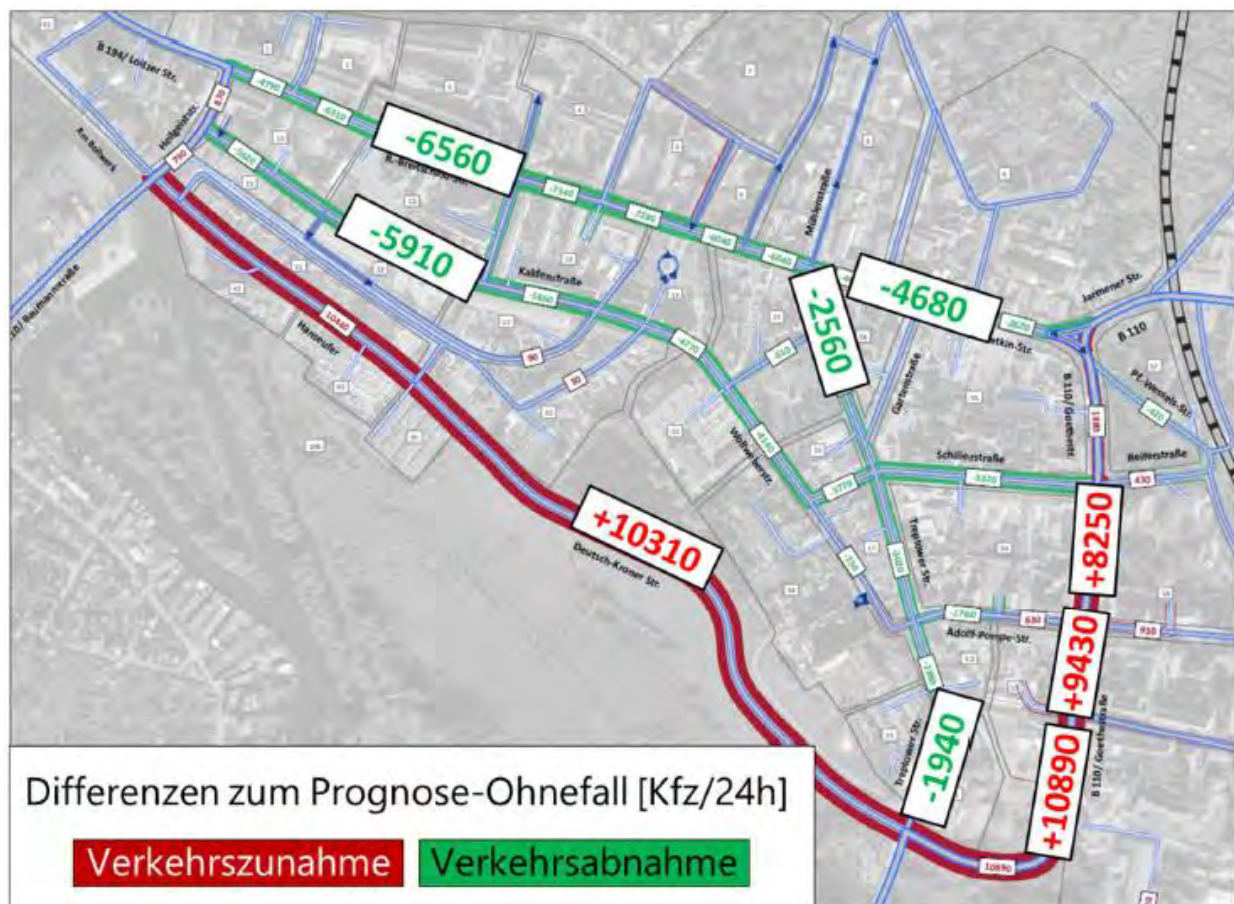
In der Schalltechnischen Untersuchung wurden die Schallimmissionen der Prognose-Planfälle im Vergleich zum Prognose-Ohnefall 2035 bewertet. Darüber hinaus wurde geprüft, ob Schwellen der Gesundheitsgefährdung an schutzwürdigen Gebäuden überschritten werden und ob ggf. Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Die schließlich durchgeführten Untersuchungen zu den ökologischen Auswirkungen hatten FFH-Verträglichkeitsvoruntersuchungen sowie die Prüfung und den Vergleich der Planfälle hinsichtlich der Vereinbarkeit mit den WRRL-Umweltzielen zum Gegenstand.

Abschließend erfolgte eine vergleichende Verkehrswirtschaftliche Bewertung der Prognose-Planfälle auf der Basis von Nutzen/Kosten-Verhältnissen, die neben den verkehrlichen Aspekten auch städtebauliche und umwelttechnische Aspekte berücksichtigen.

Die Verkehrswirtschaftliche Untersuchung abschließend wurde der Planfall 2 als verkehrliche Vorzugslösung im Endzustand empfohlen. Der Planfall 2 wurde als Vorzugsvariante zur Erreichung der verkehrlich/städtebaulichen Ziele der Hansestadt Demmin und des Baulastträgers der Bundesstraßen bestbewertet.

Karte 14: Prognose-Planfall 2; Differenzbelastungen zum Ohnefall; DTV Gesamtverkehr [Kfz/24h]



Quelle: Bericht zur Verlegung von Bundesstraße im Innenbereich Demmin; TSC

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen erfolgten für die 7 Untersuchungsknotenpunkte unter den Bemessungsbelastungen q_B des Prognose-Planfalls 2, die jeweils aus den DTV-Knotenpunktbelastungen abgeleitet wurden. Dabei wurden jeweils die derzeitigen Ausbauzustände und – bei signalisierten Knotenpunkten – die aktuell geschalteten Signalprogramme berücksichtigt, soweit diese einen leistungsfähigen Betrieb unter den prognostizierten Belastungen ermöglichen. Vom Ist-Zustand abweichende Knotenpunktdimensionierungen und Knotenpunktformen wurden mit dem Ziel einer Steigerung von Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität und zur Ermöglichung des Zweirichtungsverkehrs anstelle des heutigen Einbahnstraßenverkehrs wie folgt berücksichtigt:



- Kreisverkehrsplatz Stavenhagener Straße/ Treptower Straße – Umbau zu einem 4armigen Knotenpunkt mit Lichtsignalanlage
- Knotenpunkt Schillerstraße/ Goethestraße/ Reiferstraße – Errichtung einer Lichtsignalanlage (LSA)
- Knotenpunkt B 110 Jarmener Straße/ Clara-Zetkin-Straße/ Goethestraße – Umbau zu einem kleinen Kreisverkehrsplatz
- Knotenpunkt Holstenstraße/ Loitzer Straße/ Heilgeiststraße – Anbau eines Rechtsabbiegefahrstreifens in der Loitzer Straße westlich der Heiliggeiststraße auf ca. 25 m Länge
- Knotenpunkt Heilgeiststraße/ Baumannstraße/ Hanseufer/ Am Bollwerk – Umbau zum „Turbokreisel“, 2. Fahrstreifen in der Zufahrt Hanseufer und 2. Fahrstreifen in der Zufahrt Heilgeiststraße

Zusammenfassend wurde eingeschätzt, dass der Planteil 2 eine weitgehende Zielerreichung im Hinblick auf die Verkehrsberuhigung der Innenstadt und auf die Vermeidung paralleler Bundesstraßenführungen gewährleistet. Als kritisch ist die verkehrliche Mehrbelastung der im Bestand gering belasteten Goethestraße im südlichen Abschnitt anzusehen. Die Auswirkungen der regelmäßigen Öffnungen der Kahldenbrücke erreichen ungefähr das Niveau des Ist-Zustandes.

5.9 Klimaschutz

In Kommunen liegen große Potenziale, um Treibhausgase zu reduzieren. Mit der Kommunalrichtlinie, die es bereits seit 2008 gibt, unterstützt das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz Kommunen und kommunale Akteure dabei, ihre Emissionen nachhaltig zu senken. Die positiven Effekte der Klimaschutzmaßnahmen gehen weit über den Schutz des Klimas hinaus: Sie steigern die Lebensqualität vor Ort und sorgen durch sinkende Energiekosten für finanzielle Entlastung. Gleichzeitig kurbeln klimafreundliche Investitionen die regionale Wertschöpfung an¹⁷.

Mit Unterstützung von Fördermitteln im Rahmen der Klimaschutzinitiative wurden folgende Projekte in der Hansestadt Demmin umgesetzt:

- Umstellung der Straßenbeleuchtung auf LED – Seit dem Jahr 2012 erfolgt die Umrüstung der kommunalen Straßenbeleuchtungsanlagen schrittweise. Die erste Phase der Umstellung umfasste 21 Straßen mit 265 Beleuchtungen, sie wurde im September 2013 abgeschlossen. Der 2. Bauabschnitt wurde 2014 mit 14 Straßen und 166 Leuchten realisiert. Im 3. BA wurden in 14 Straßen 86 Straßenbeleuchtungen mit LED-Leuchtmittel ausgetauscht. Der 4. BA befindet sich in Durchführung bzw. Vorbereitung. Vorgesehen ist auch eine schrittweise zeitgemäße Umstellung auf Funk, dann könnten die Einstellungen der Beleuchtung vom Büro aus gesteuert werden (Kosten- und Zeiteinsparung).
- Sanierung der Innenbeleuchtung in der Sporthalle der Zille Schule – hier wurden die alten verschlissenen HQL- und Leuchtstoffröhrenleuchten durch LED-Leuchten mit Tageslichtregelung und Präsenzüberwachung ausgestattet.

¹⁷ <https://www.klimaschutz.de/de/foerderung/foerderprogramme/kommunalrichtlinie>



6 Schwerpunktgebiete der Stadtentwicklung und des Stadtumbaus

Mit der Analyse der Stadt- und Ortsteile liegt eine Charakterisierung der Strukturstärke bzw. der Strukturschwäche, die sich in den einzelnen Gebieten zeigt, vor. Im Ergebnis dieser Analyse wurden die folgenden Gebietstypen klassifiziert.

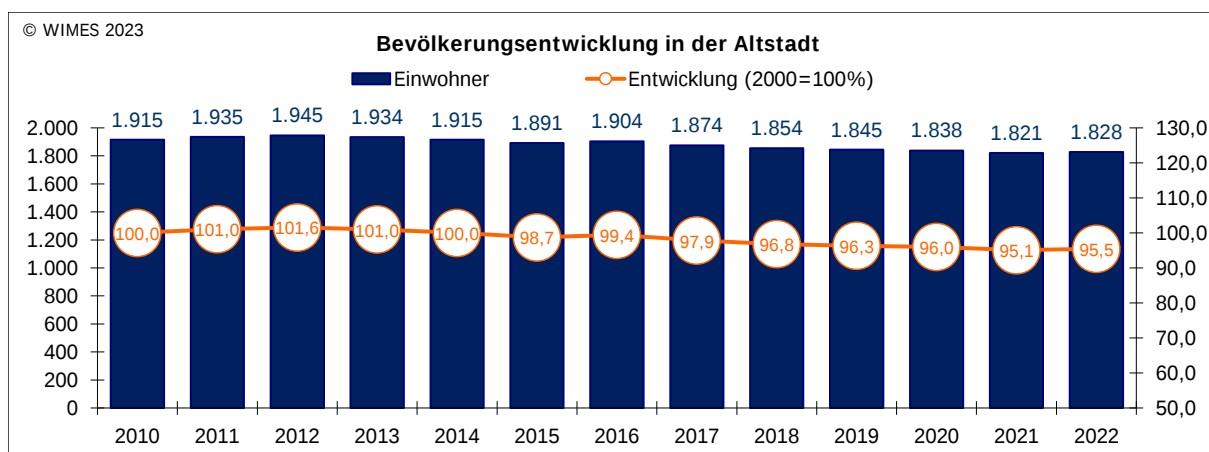
6.1 Altstadt mit besonderem Handlungsbedarf

1993 wurde das Sanierungsgebiet Altstadt in das Städtebauförderungsprogramm aufgenommen, zum Jahr 2010 erfolgte die Erweiterung um den Teil Anklamer Vorstadt 1. Die städtebauliche Gesamtmaßnahme Altstadt mit Erweiterung wurde im Jahr 2020 beendet.

Bevölkerungsentwicklung

Einwohnerdaten für die Altstadt liegen erst seit dem Jahr 2010 vor. Ende 2022 wohnten in der Altstadt 1.828 Personen mit Hauptwohnsitz. Im Vergleich zum Jahr 2010 verringerte sich die Einwohnerzahl in der Altstadt um 87 Personen (-4,5 %).

Abbildung 50: Bevölkerungsentwicklung in der Altstadt



Gebäude- und Wohnungsbestand

Im Jahr 2010 wurde der gesamte Gebäude- und Wohnungsbestand im ehem. Sanierungsgebiet Altstadt dem Erweiterungsgebiet und den beiden Stadtumbaugebieten nach der Struktur, einschließlich der Leerstände und der Mischfunktionen durch Vor-Ort-Begehungen von Mitarbeitern des Büros Wimes aufgenommen. Die Aufnahme ergab zum Jahr 2010 einen Bestand im Sanierungsgebiet gesamt von insgesamt 293 Gebäuden.

Der Gebäudebestand reduzierte sich um insgesamt 10 Gebäude. Es wurden acht Gebäude neu gebaut und 18 Gebäude mussten aufgrund ihres Bauzustandes abgebrochen werden (sie waren nicht mehr sanierungsfähig). In der Altstadt gab es im Jahr 2022 insgesamt 283 Gebäude mit 1.360 Wohnungen.

Tabelle 20: Gebäude nach dem Bauzustand im Sanierungsgebiet gesamt

Gebäude nach dem Bauzustand in der Altstadt													
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Neubau nach 1990	54	54	55	56	56	56	58	61	61	62	62	62	62
saniert	118	118	121	123	123	125	128	130	132	135	136	137	139
in Sanierung	2	1	2	0	0	1	1	1	3	2	2	2	1
teilsaniert	50	51	49	49	49	48	45	43	41	41	40	40	40
unsaniert	46	45	44	43	42	40	39	39	37	35	35	34	34
erhebliche Schäden	23	21	18	15	14	12	11	11	11	9	9	8	7
Gebäude gesamt	293	290	289	286	284	282	282	285	285	284	284	283	283

Neu errichtet wurden z.B. im Jahr 2016 das Servicehaus mit 16 altersgerechten Wohnungen am Markt 10-13 und das Betreute Wohnen „Altes DLK“ in der Baustraße 39-41. Im Jahr 2017 wurden drei Gebäude neu gebaut. Es entstand ein Einfamilienhaus im Richtgrabenweg 15 und ein Zweifamilienhaus in der Mühlenstraße 11. Im Jahr 2019 wurde der Neubau Mühlenstraße 10 fertiggestellt.



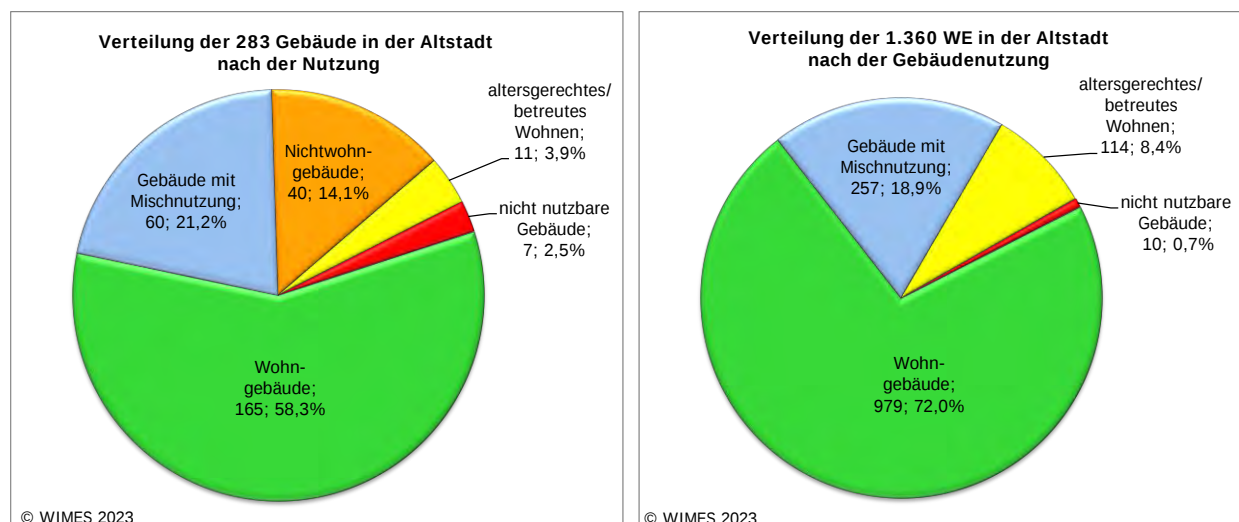
Markt 10-13

In den Jahren 2017/2018 wurde im Schwedenwallweg 8a die „Forscherkita“ vom Trägerwerk Soziale Dienste errichtet. Der Betrieb wurde im März 2018 zunächst mit einer Kleingruppe aufgenommen. Die offizielle Eröffnung fand im Juni 2018 statt.

Gebäudenutzung

Rund 58 % der Gebäude (165 der 283 Gebäude) in der Altstadt sind reine Wohngebäude. In diesen befinden sich 979 WE, das sind 72,0 % aller Wohnungen in der Altstadt. 60 Gebäude befinden sich in Mischnutzung, d. h. Wohnen mit Gewerbe. Weitere 40 Gebäude sind Nichtwohngebäuden, das rein gewerblich genutzte Objekte, kirchliche Einrichtungen, Verwaltungsgebäude oder Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen.

Abbildung 51: Gebäude und Wohnungen im Sanierungsgebiet nach der Gebäudenutzung 2022





Sieben Gebäuden mit zehn WE weisen weiterhin erhebliche Schäden auf und sind demzufolge nicht nutzbar.

Elf Gebäude mit 114 WE in der Altstadt werden für altersgerechtes bzw. betreutes Wohnen (mit und ohne Pflege) genutzt. Die Zahl der Wohnungen im Bereich des altersgerechten bzw. betreuten Wohnens erhöhte sich von 2015 zu 2016 um 34 WE. Zum einen wurden am Markt 10-13 insgesamt 16 altersgerechte WE neu errichtet, zum anderen entstanden in der Baustraße 39-41 im Bereich des betreuten Wohnens 18 neue WE. Nach Fertigstellung der Sanierung des ehem. Wohnhauses Marienstraße 2 im Jahr 2018 entstanden weitere 6 WE betreutes Wohnen.

Sanierungsstand der Gebäude

Ende 2022 waren in der Altstadt 139 Gebäude saniert, das sind 49,1 % des Gesamtgebäudebestandes. Rund 22 % der Gebäude in der Altstadt wurde nach 1990 neu errichtet (62 Gebäude). Der Anteil unsanierter Gebäude lag bei 12,0 % (34 Gebäude) und noch sieben Gebäude weisen erhebliche Schäden auf. Ein Gebäude befand sich in Sanierung.

Abbildung 52: Gebäude und Wohnungen nach dem Bauzustand

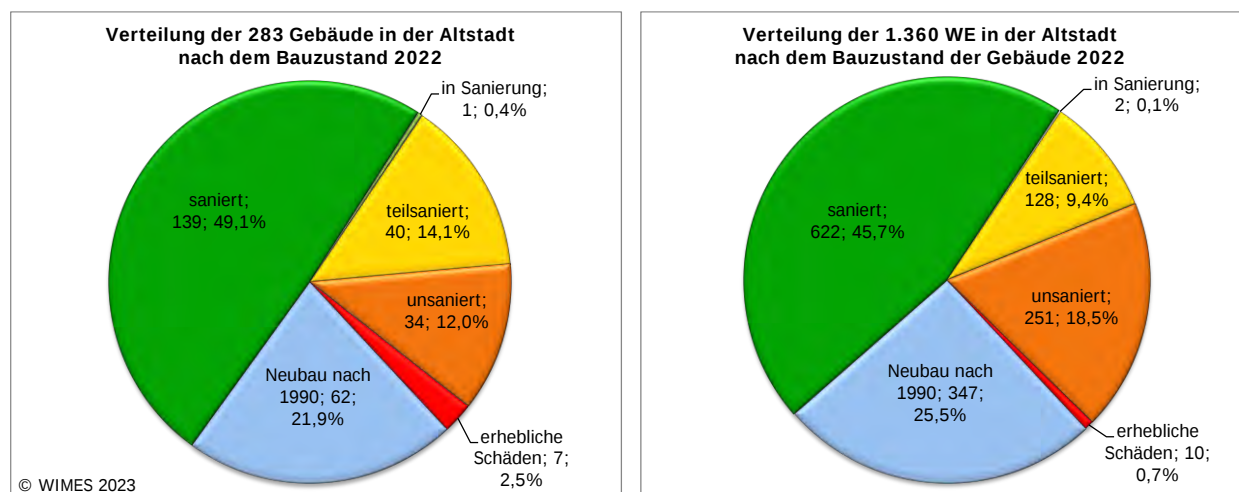
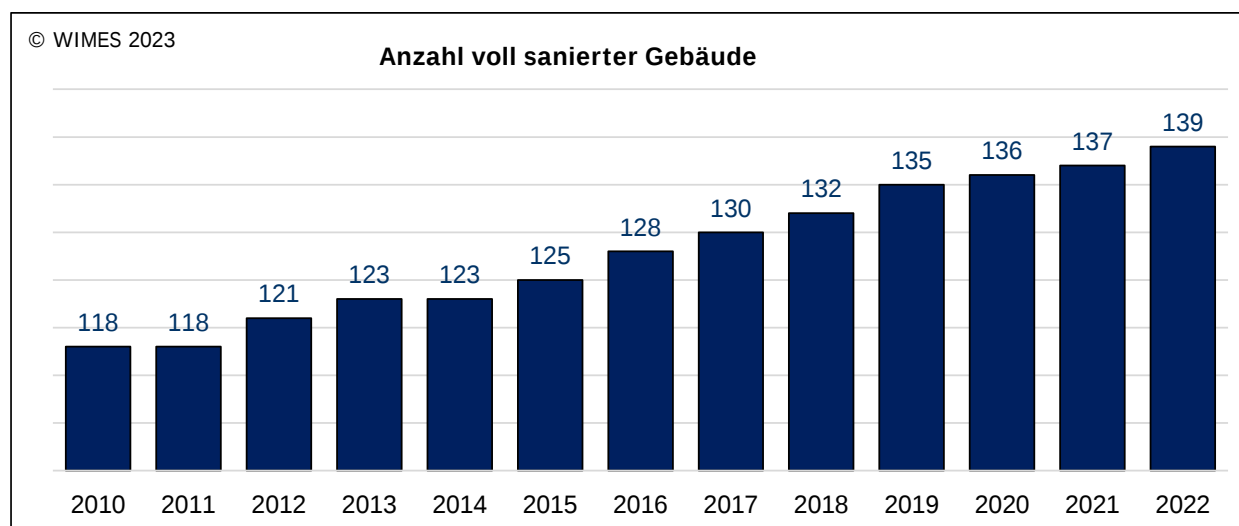


Abbildung 53: Entwicklung des Sanierungsstandes





Denkmalgeschützte Gebäude

In der Altstadt gibt es 12 denkmalgeschützte Gebäude. In diesen befinden sich 77 WE. Von den insgesamt 12 denkmalgeschützten Gebäuden sind bereits acht Gebäude saniert. 48 Gebäude haben eine besondere städtebauliche Bedeutung (G 3.3), davon waren 18 Gebäude saniert. Noch fünf Gebäude mit besonderer städtebaulicher Bedeutung waren noch unsaniert und ein Gebäude befand sich in Sanierung.

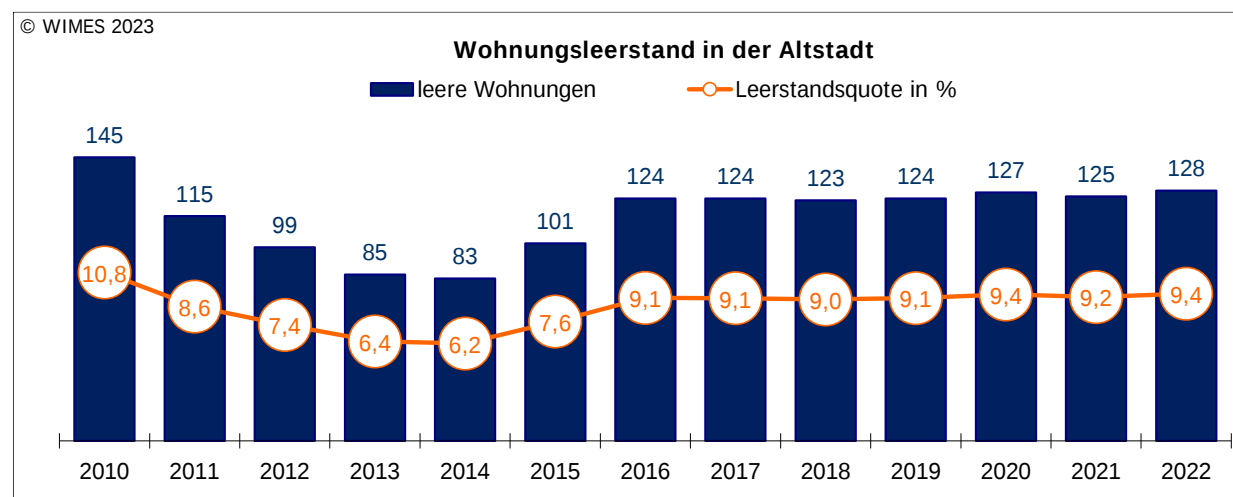
Tabelle 21: Gebäude nach städtebaulicher Bedeutung

		Gesamt		denkmalgeschützte Gebäude		Gebäude mit besonderer städtebaulicher Bedeutung		Gebäude ohne besondere städtebauliche Bedeutung	
		Gebäude	WE	Gebäude	WE	Gebäude	WE	Gebäude	WE
Anzahl		283	1.360	12	77	48	190	223	1.093
Anteil in %				4,2	5,7	17,0	14,0	78,8	80,4
davon:	Neubau nach 1990	62	347			13	75	49	272
	Anteil in %	21,9	25,5			27,1	39,5	22,0	24,9
	saniert	139	622	8	35	18	65	113	522
	Anteil in %	49,1	45,7	66,7	45,5	37,5	34,2	50,7	47,8
	in Sanierung	1	2			1	2		
	Anteil in %	0,4	0,1			2,1	1,1		
	teilsaniert	40	128	1	0	11	28	28	100
	Anteil in %	14,1	9,4	8,3	0,0	22,9	14,7	12,6	9,1
	unsaniert	34	251	3	42	5	20	26	189
	Anteil in %	12,0	18,5	25,0	54,5	10,4	10,5	11,7	17,3
	erhebliche Schäden	7	10					7	10
	Anteil in %	2,5	0,7					3,1	0,9

Gebäude- und Wohnungsleerstand

Im Jahr 2010 lag die Wohnungsleerstandquote in der Altstadt bei 10,8 % (145 leere WE). Im Jahr 2022 standen 128 WE leer, die Leerstandsquote lag bei 9,4 %. Seit dem Jahr 2016 bewegen sich die Wohnungsleerstände in der Altstadt auf einem nahezu unveränderten hohen Niveau.

Abbildung 54: Wohnungsleerstand in der Altstadt



Von den insgesamt 128 leeren WE in der Altstadt befanden sich 10 WE in Gebäuden mit erheblichen Schäden. Da diese Gebäude aufgrund ihres baulichen Zustandes nicht bewohnbar sind, lag die Wohnungsleerstandsquote hier bei 100 %. Im Bestand unsanierter Gebäude waren 58 WE nicht bewohnt. Gemessen an den 251 WE im unsanierten Bestand lag die Leerstandsquote bei 23,1 %.



Tabelle 22: Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand in der Altstadt im Jahr 2022

	Wohnungen gesamt	leere Wohnungen	Leerstandsquote in %
Neubau nach 1990	347	12	3,5
saniert	622	21	3,4
in Sanierung	2	2	100,0
teilsaniert	128	25	19,5
unsaniert	251	58	23,1
erhebliche Schäden	10	10	100,0
gesamt	1.360	128	9,4

In der Altstadt standen insgesamt 27 Gebäude komplett leer, das sind 9,5 % aller Gebäude. Von den insgesamt 128 leeren WE befanden sich 53 WE in komplett leerstehenden Gebäuden, das sind 41,4 % des Gesamtleeerstandes. Bei den leerstehenden Gebäuden handelt es sich überwiegend um Gebäuden mit schlechten Bauzuständen. Die Wohnungen in Gebäuden mit erheblichen Schäden sind aufgrund ihres Zustandes nicht vermietbar und stehen somit dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung.

Handlungsbedarf

Trotz des bisher erreichten Sanierungsfortschritts besteht weiterhin in der Altstadt Handlungsbedarf. 28 Straßen in der Altstadt sind saniert, für sechs Straßen besteht noch Sanierungsbedarf. Die Umverlegung der Bundesstraßen, die die Innenstadt queren, hat oberste Umsetzungspriorität. Ziel der Umverlegung der Bundesstraßen ist es, die Verkehrs- und Lärmbelastung zu reduzieren und dadurch die städtebauliche Entwicklung des Innenstadtbereichs zu einer attraktiven Kernstadt zu ermöglichen.

Für die Altstadt ergibt sich zudem prioritärer Handlungsbedarf aus dem noch vorhandenen Bestand an Gebäuden, die vom Verfall bedroht sind bzw. die deutliche Schäden aufweisen. 64 Gebäude mit 251 Wohnungen sind noch unsaniert und 7 Gebäude mit 10 Wohnungen weisen erhebliche Schäden auf. Die Wohnungsleerstandsquote ist demzufolge mit 9,4 % (128 freie Wohnungen) immer noch sehr hoch. Mit einer bedarfsgerechten Sanierung und Schließung der Baulücken mit Wohnungsneubau (Ersatzneubau) könnte im Sinne einer künftigen stabilen Entwicklung der Altstadt deren Funktion als Wohnstandort gestärkt werden. Potenzial zur Deckung der Nachfrage nach innerstädtischem Wohnen bieten vor allem die noch vorhandenen Baulücken/Brachflächen mit einer Gesamtfläche von rund 10.000 m² im Gebiet.

Die Altstadt hat für die Gesamtstadt eine zentrale Bedeutung und damit überörtliche Funktionen zu erfüllen. Die Funktionsfähigkeit des Verkehrssystems, der Verwaltung, der Einzelhandelsstrukturen, der sozialen und kulturellen Einrichtungen in der Altstadt sind von besonderer Bedeutung für den Gesamteinzugsbereich des Mittelzentrums Demmin. Die Stärkung der Altstadt muss in der Hansestadt Demmin nach wie vor hohe Priorität haben.

Als Standort für Wirtschaft, Kultur und Ort zum Wohnen, Arbeiten und Leben sind in der Altstadt weiterhin Investitionen u. a. zur Aufwertung der öffentlichen Räume sowie zur Instandsetzung und Modernisierung von stadtteilprägenden Gebäuden, zur Gestaltung der Grün- und Freiflächen sowie zur Schließung der Baulücken notwendig.

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



6.2 Anklamer Vorstadt 2 mit hohem Handlungsbedarf

Die Anklamer Vorstadt 2 grenzt südöstlich an die abgeschlossene Gesamtmaßnahmen Altstadt mit Erweiterung Anklamer Vorstadt 1 an. Die Anklamer Vorstadt 2 ist das neue Sanierungsgebiet der Hansestadt Demmin. In Vorbereitung der förmlichen Festlegung ist der Antrag auf Aufnahme des Gebietes in die Städtebauförderung zu begründen. Deshalb beschloss die Stadtvertretung Demmin am 07.12.2022 die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen (VU). Die Vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet Anklamer Vorstadt 2 fanden zeitgleich mit der 2. ISEK-Fortschreibung statt. Substanz – und Funktionsschwächen kennzeichnen das Gebiet.

Bevölkerungsentwicklung

In der Anklamer Vorstadt 2 lebten Ende 2022 insgesamt 736 Einwohner, das sind 6,9 % aller Einwohner der Hansestadt Demmin. Das Gebiet Anklamer Vorstadt 2 weist im Vergleich zur Gesamtstadt eine jüngere Altersstruktur auf. Die Bevölkerungsanteile der Kinder, der Jugendlichen und der Personen im Haupterwerbsalter lagen über denen der Gesamtstadt. Der Anteil der Senioren lag hingegen deutlich unter dem der Anklamer Vorstadt 2.

Abbildung 55: Altersstruktur in der Anklamer Vorstadt 2 im Vergleich zur Gesamtstadt

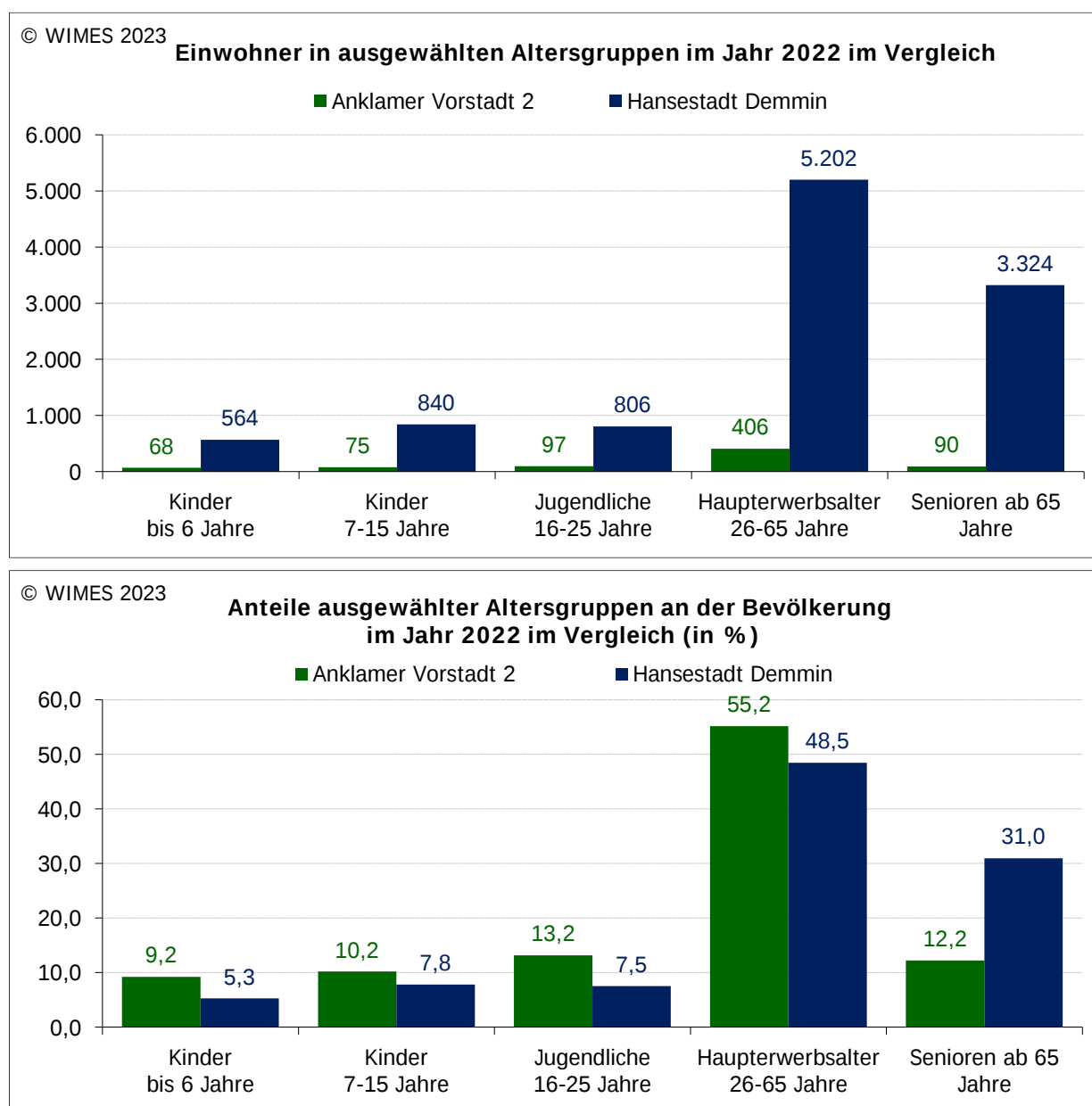
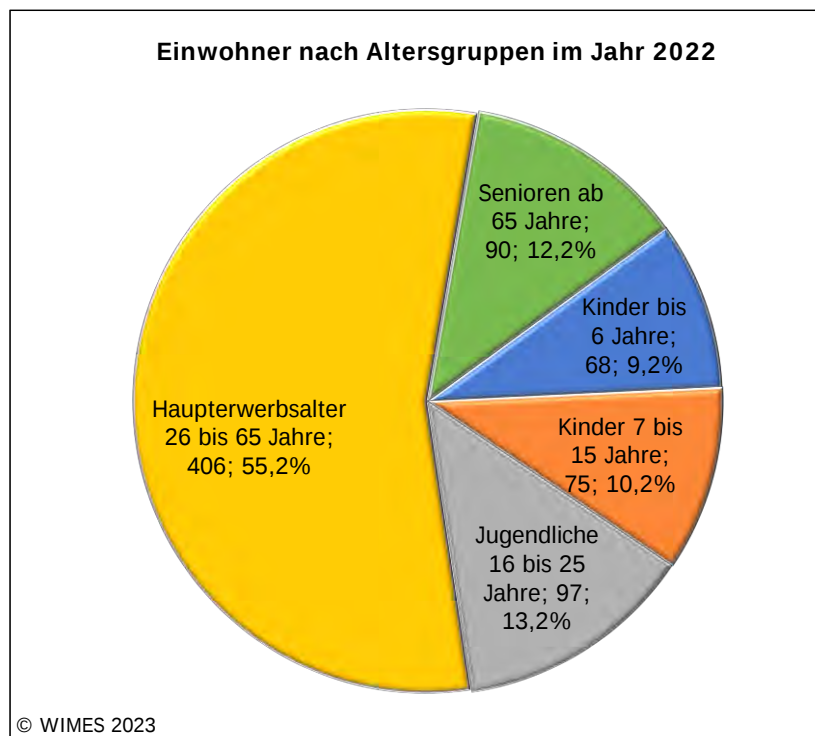


Abbildung 56: Altersstruktur in der Anklamer Vorstadt 2 im Jahr 2022



Gebietsabgrenzung

Die Gesamtfläche des Untersuchungsgebietes Anklamer Vorstadt 2 beträgt 184.400 m², davon sind 28.286 m² öffentliche Straßen und Wege sowie dazugehörige straßenbegleitende Parkplätze. Die städtebaulichen Mängel und Funktionsverluste werden im Folgenden dargestellt.

Gebäude- und Wohnungsbestand

Im Gebiet Anklamer Vorstadt 2 befinden sich 597 Wohnungen (WE) in 136 Gebäuden. Rund 55 % (75 Gebäude) sind saniert bzw. Neubau. Neu gebaut wurde das Ärztehaus Adolf-Pompe-Straße 1a. In sanierten Gebäuden gibt es 383 WE, das sind 64,2 % des Wohnungsbestandes der Anklamer Vorstadt 2. In Sanierung befand sich ein Gebäude mit 8 WE und weitere 24 Gebäude mit 69 WE (11,6 % des Wohnungsbestandes) waren teilsaniert. Unsaniert sind noch 36 Gebäude (26,5 % des Gebäudebestandes). In unsanierten Gebäuden gab es 137 WE, das sind rund 30 % des Wohnungsbestandes der Anklamer Vorstadt 2.



In der Anklamer Vorstadt 2 befinden sich eine Kita, das Gertraudenstift Demmin mit Pflegeheim, Sozialstation und ambulanter Pflege, die Katholische Kirche Maria Rosenkranzkönigin und die Hansebibliothek.

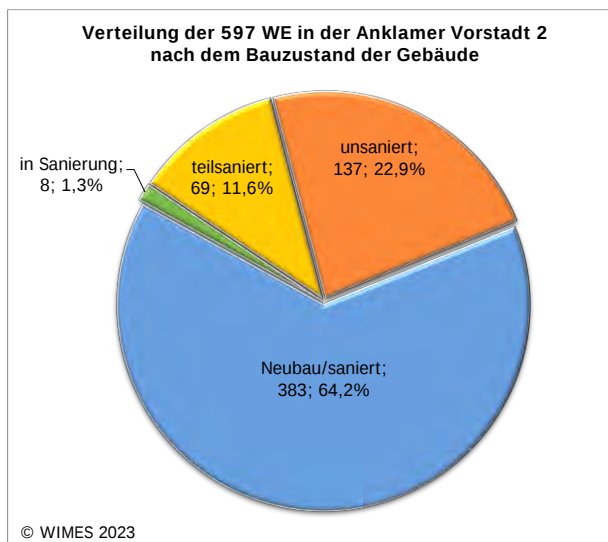
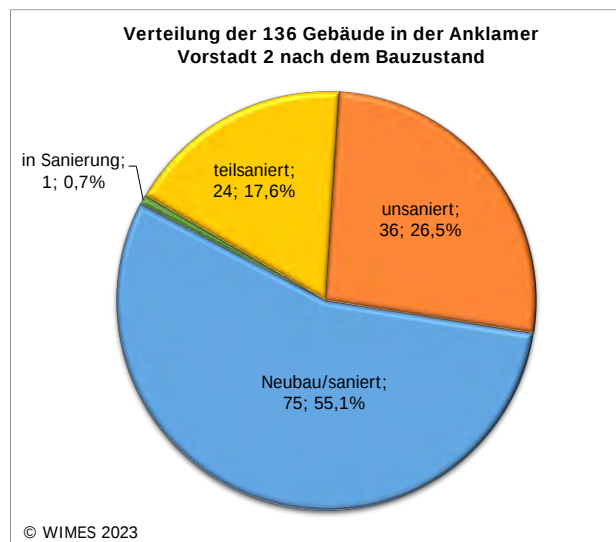
Es gibt 136 Gewerbeeinheiten, davon 63 Einheiten in sanierten Gebäuden bzw. Neubau und 13 Einheiten in teilsanierten Gebäuden. Weitere 36 Gewerbeeinheiten befanden sich in unsanierten Gebäuden.

Hinweis: Bei der Bewertung des Bauzustandes wurde nur die äußere Hülle des Gebäudes bewertet (Dach, Fassade, Fenstern, Hauseingänge), nicht der Zustand der Wohnungen.

Tabelle 23: Bauzustand und Nutzung der Gebäude in der Anklamer Vorstadt 2

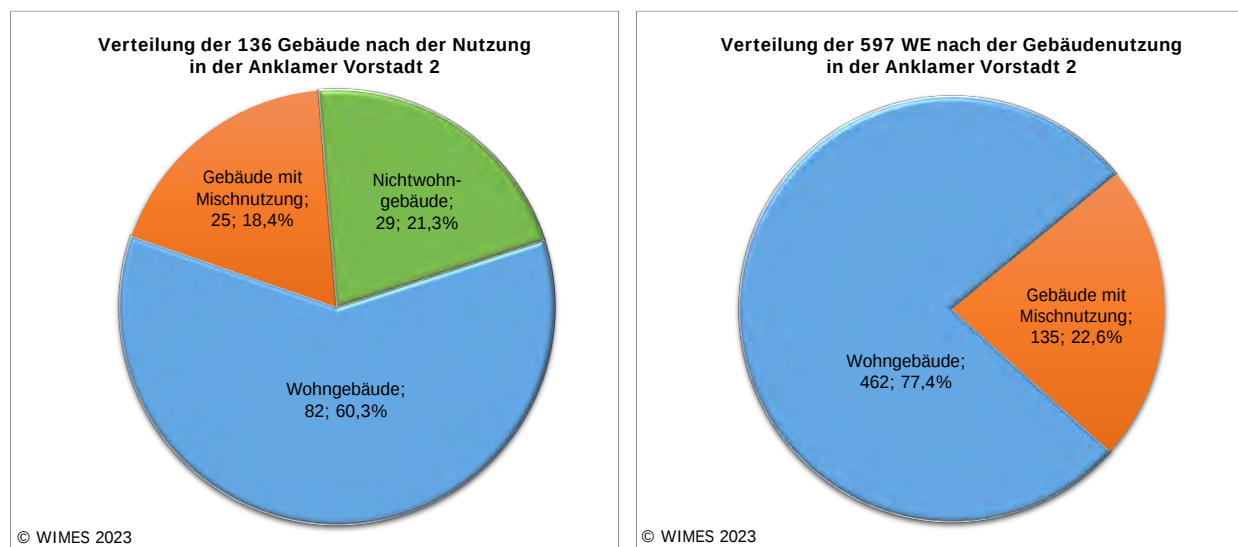
Bauzustand und Nutzung der Gebäude	Gebäude		Wohnungen		Gewerbeeinheiten	
	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %
Neubau/saniert	75	55,1	383	64,2	63	56,3
in Sanierung	1	0,7	8	1,3	0	0,0
teilsaniert	24	17,6	69	11,6	13	11,6
unsaniert	36	26,5	137	22,9	36	32,1
gesamt	136	100,0	597	100,0	112	100,0

Abbildung 57: Bauzustand der Gebäude und darin befindliche Wohnungen



Von den 136 Gebäuden in der Anklamer Vorstadt 2 sind 82 Gebäude (60,3 %) reine Wohngebäude. In Mischnutzung befinden sich 25 Gebäude (18,4 %) und 29 Gebäude sind Nichtwohngebäude (21,3 %).

Abbildung 58: Gebäudenutzung



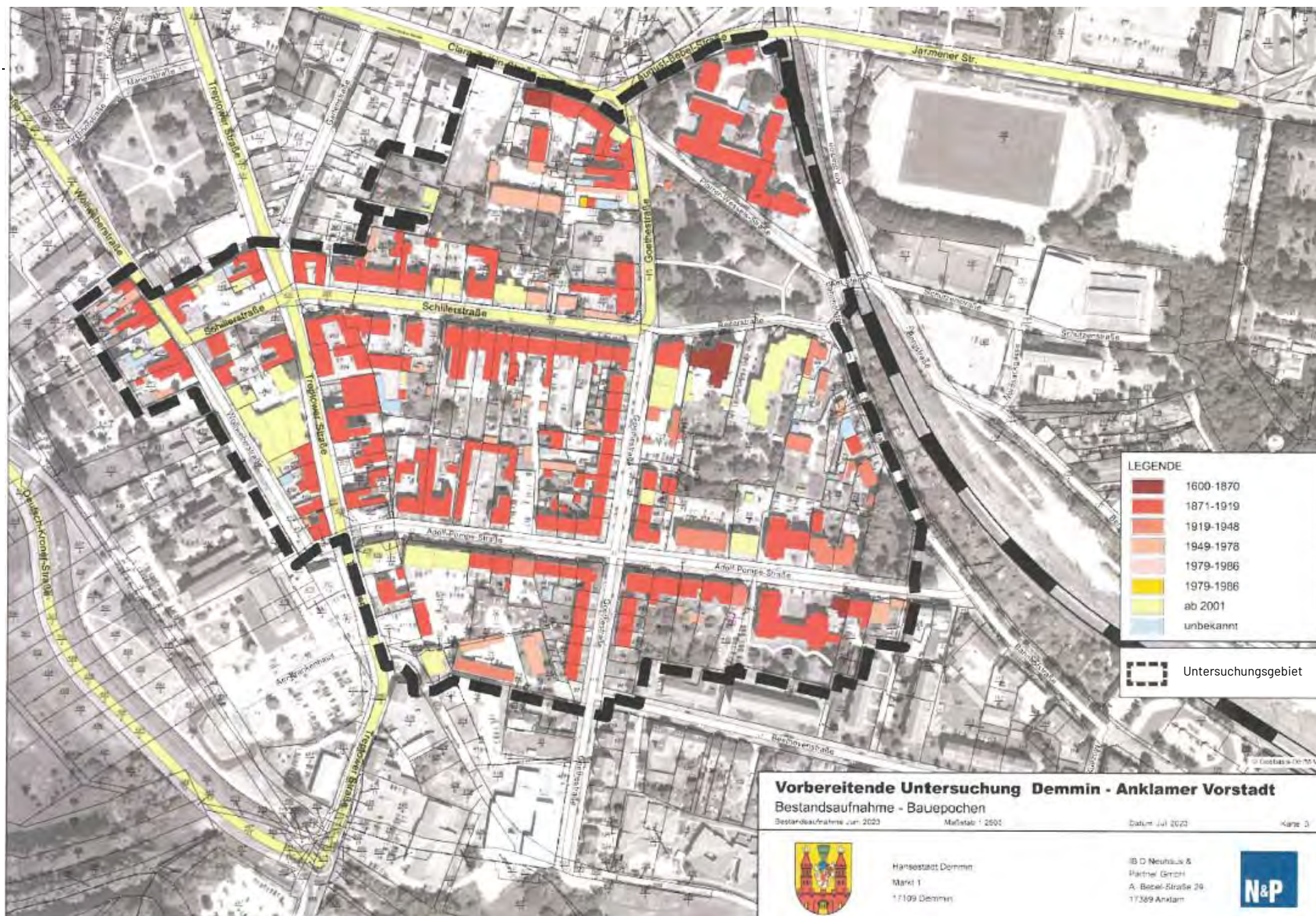
Der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Demmin GmbH (Wobau) gehören 110 WE in der Anklamer Vorstadt 2, das sind 18,4 % des Wohnungsbestandes in diesem Gebiet. Rund 87 % der Wohnungen der Wobau sind noch unsaniert (96 WE).

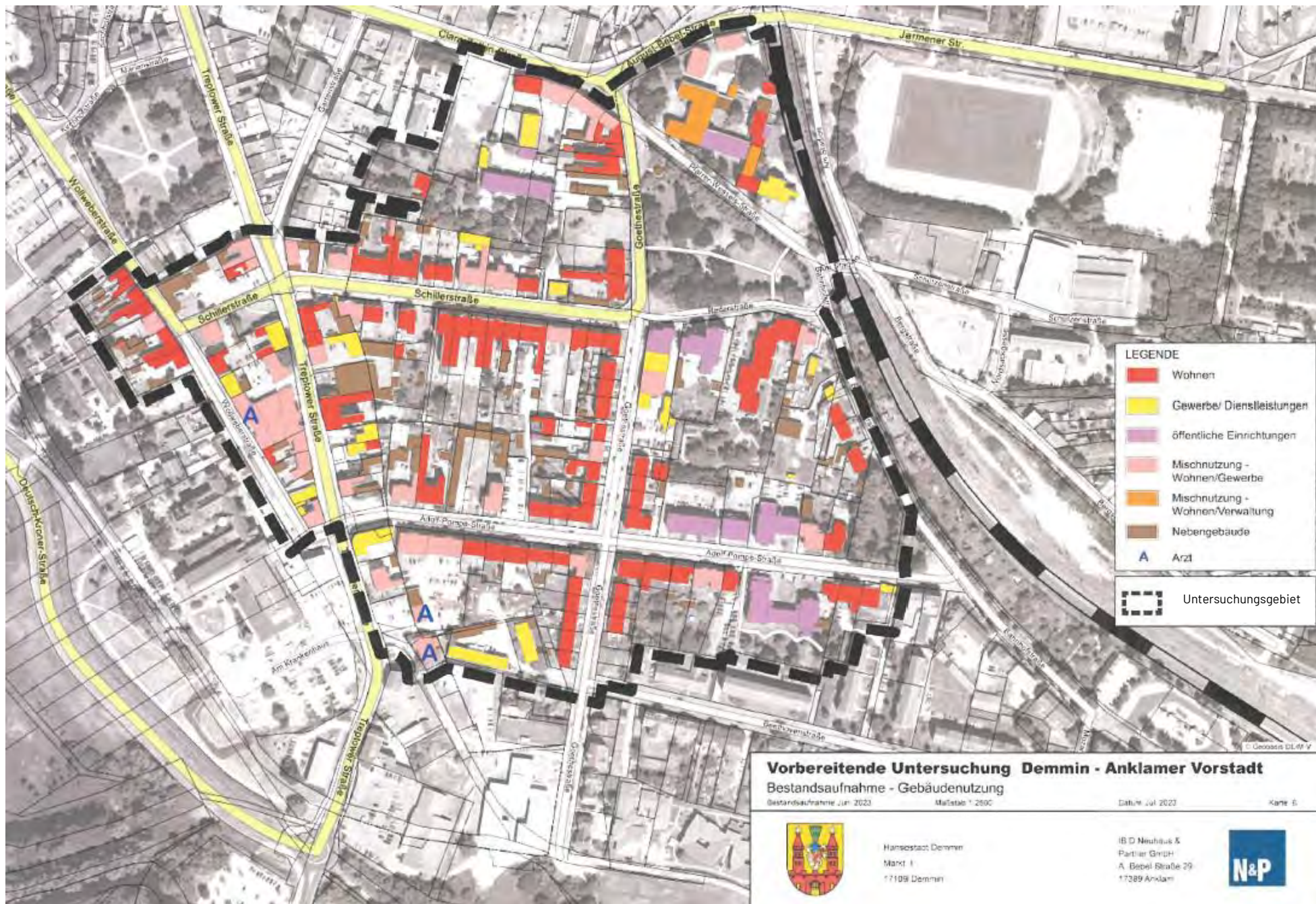
Tabelle 24: Wohnungsbestand nach Eigentümern und Bauzustand der Gebäude

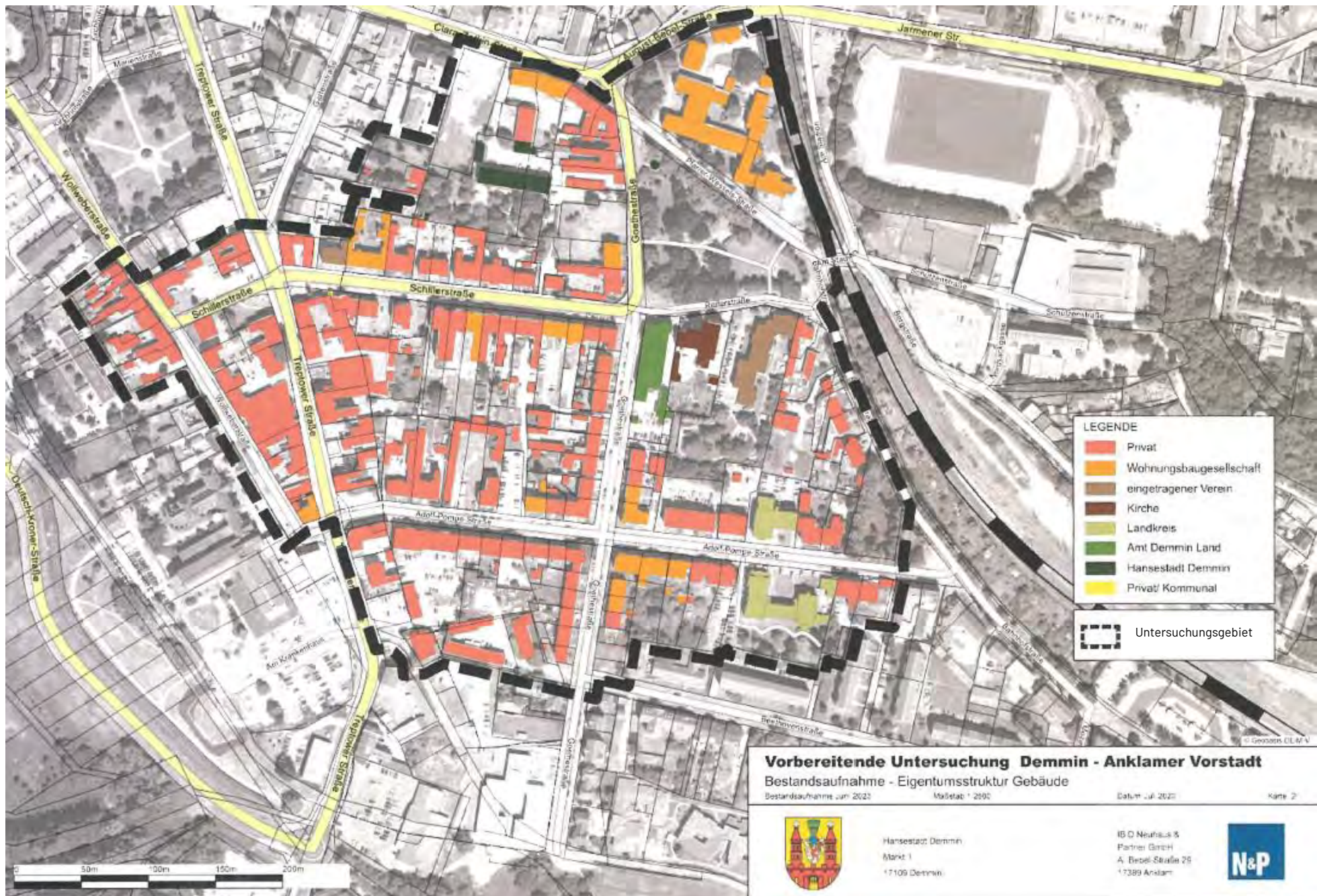
Wohnungen nach Bauzustand der Gebäude und nach Eigentümer	Wobau		privat / sonstige	
	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %
Neubau/saniert	14	12,7	369	75,8
in Sanierung	0	0,0	8	1,6
teilsaniert	0	0,0	69	14,2
unsaniert	96	87,3	41	8,4
gesamt	110	100,0	487	100,0

Baualter der Gebäude

Der größte Teil der Gebäude im Gebiet der Anklamer Vorstadt 2 wurde bereits vor 1919 erreicht. Nur 22 von 136 Hauptgebäuden im Untersuchungsgebiet wurde nach 1900 errichtet.







Denkmalgeschützte Gebäude

In der Anklamer Vorstadt 2 gibt es 17 denkmalgeschützte Gebäude mit 95 WE und 29 GE. Von diesen Gebäuden sind acht Gebäude mit 62 WE und 5 GE bereits saniert. Es gibt noch 6 unsanierte denkmalgeschützte Gebäude, in denen sich 27 WE und 18 GE befinden.

Tabelle 25: denkmalgeschützte Gebäude nach dem Sanierungsstand

denkmalgeschützte Gebäude	Gebäude		Wohnungen in diesen Gebäuden	
	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %
saniert	8	47,1	62	65,3
teilsaniert	3	17,6	6	6,3
unsaniert	6	35,3	27	28,4
gesamt	17	100,0	95	100,0



Von den 597 WE in der Anklamer Vorstadt standen 159 WE leer, die Wohnungsleerstandsquote lag bei 26,6 %. Im sanierten Gebäuden / Neubauten standen 30 WE leer, die Wohnungsleerstandsquote betrug 7,8 %. Acht WE standen aufgrund von Sanierungsdurchführung leer und in teilsanierten Gebäuden lag die Leerstandsquote mit 22 leeren WE bei 31,9 %. In unsanierten Gebäuden lag die Leerstandsquote bei 72,3 %, es standen 99 der 137 WE leer.

Zudem standen 26 von 112 Gewerbeeinheiten (GE) leer, das entspricht einer Leerstandsquote von 23,2 %. In unsanierten Gebäuden standen 19 der insgesamt 36 GE leer, damit lag die Gewerbeleerstandsquote in diesem Gebäudesegment bei 52,8 %.

Tabelle 26: leerstehende Einheiten nach dem Sanierungsstand der Gebäude

Leerstand	Wohn-einheiten	leere Wohnungen	Wohnungsleerstandsquote in %	Gewerbe-einheiten	leere Gewerbe	Gewerbeleerstandsquote in %
Neubau/saniert	383	30	7,8	63	5	7,9
in Sanierung	8	8	100,0	0	0	0,0
teilsaniert	69	22	31,9	13	2	15,4
unsaniert	137	99	72,3	36	19	52,8
gesamt	597	159	26,6	112	26	23,2



Nach Eigentümern betrachtet, lag die Wohnungsleerstandsquote bei der Wobau mit 69 leeren WE bei 62,7 % und bei den privaten/sonstigen Eigentümern bei 18,5 % (90 leere WE).

Tabelle 27: Wohnungsleerstände nach Eigentümer

Eigentümer	Wohnungen	leere WE	Leerstandsquote in %
Wobau	110	69	62,7
privat/sonstige	487	90	18,5
gesamt	597	159	26,6

In denkmalgeschützte Gebäude standen 29 der insgesamt 95 WE leer, das entspricht einer Leerstandsquote von 30,5 %. In unsanierten denkmalgeschützte Gebäuden standen 18 der 27 WE leer, die Leerstandsquote lag bei 66,7 %.

Tabelle 28: Wohnungsleerstände nach dem Sanierungsstand der Gebäude

denkmalgeschützte Gebäude	Wohnungen	leere WE	Leerstandsquote in %
saniert	62	5	8,1
teilsaniert	6	6	100,0
unsaniert	27	18	66,7
gesamt	95	29	30,5

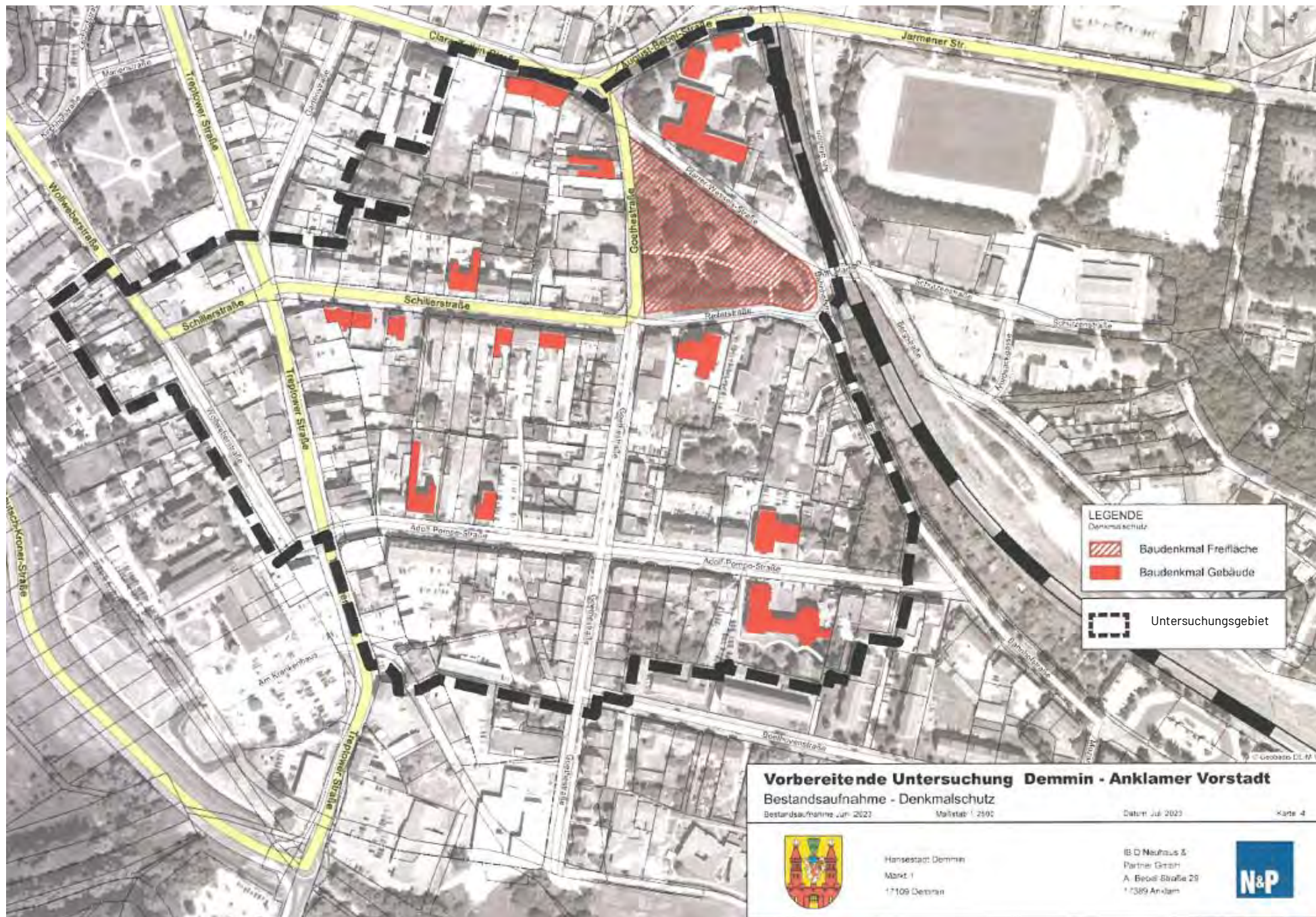
In der Anklamer Vorstadt 2 gab es 20 komplett leerstehende Gebäude, in denen sich 91 WE befinden. 17 der 20 komplett leeren Gebäude waren unsaniert (85,0 %). In diesen unsanierten und komplett leeren Gebäuden gab es 76 WE, das sind 83,5 % aller leeren WE in komplett leerstehende Gebäuden.

Betrachtet man den Gesamtleerstand in der Anklamer Vorstadt 2, so wird deutlich, dass sich 57,2 % aller leeren WE in komplette leerstehenden Gebäuden befanden (91 der insgesamt 159 leeren WE).

Tabelle 29: leerstehende Gebäude

komplett leerstehende Gebäude	Gebäude gesamt	davon komplett leere Gebäude	WE in komplett leeren Gebäuden
Neubau/saniert	75	0	0
in Sanierung	1	1	8
teilsaniert	24	2	7
unsaniert	36	17	76
gesamt	136	20	91





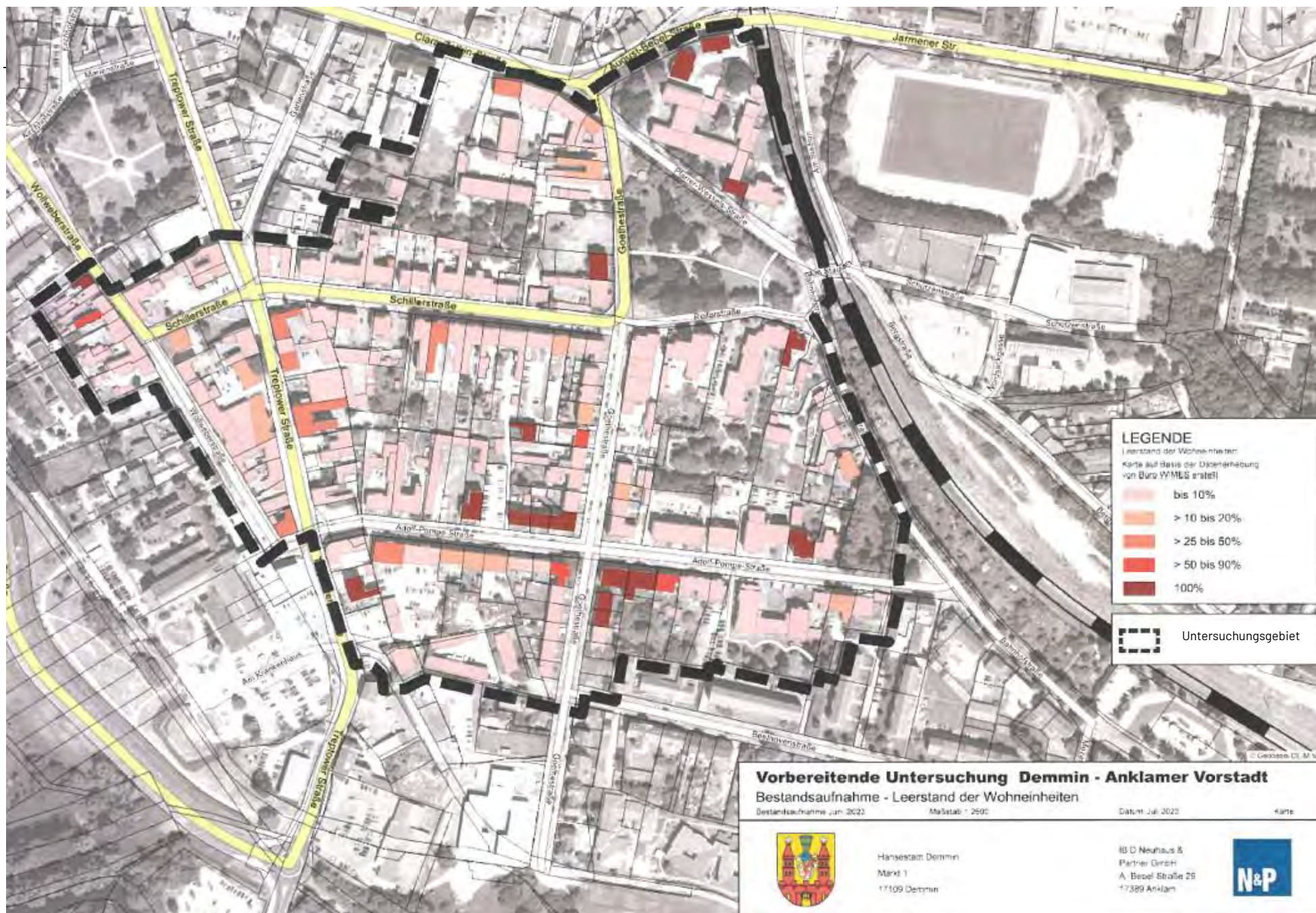
Vorbereitende Untersuchung Demmin - Anklamer Vorstadt
 Bestandsaufnahme - Denkmalschutz
 Bestandsaufnahme Juni 2023 Maßstab 1:2500 Datum Juli 2023 Karte 4



Hansestadt Demmin
Markt 1
17109 Demmin



IB D Neufhaus &
Partner GmbH
A. Bebel Straße 29
17389 Anklam



Handlungsbedarf im Hochbau

Die Beurteilung des Gebäudezustandes wurde im Zeitraum von März bis Juli 2023 durchgeführt. 75 Hauptgebäude sind in einem guten Zustand. 45 Gebäude sind sanierungsbedürftig. 15 Gebäude wurden als nicht sanierungsfähig eingeschätzt und mit einer Abbruchempfehlung eingestuft.

Substanzschwächen und baulichen Probleme ergeben sich aus dem hohen Anteil sanierungsbedürftiger Gebäude, insbesondere in der Adolf-Pompe-Straße und am August-Bebel-Platz. Hinzu kommt der hohe Anteil leerstehender Wohneinheiten und komplett leerstehende Gebäude. Das Wohnungsangebot den heutigen und den künftigen Bedürfnissen – Single-Wohnungen, familienfreundliche Wohnungen, Vielfalt von Low Budget bis zu hochwertigen Wohnungen. Zudem fehlt altersgerechter bzw. barrierefreier Wohnraum.

Handlungsbedarf im Bereich der Straßen, Wege und Plätze

Im Untersuchungsgebiet ist eine hohe Verkehrsbelastung infolge des Durchgangsverkehrs auf der Bundesstraße und der gesamten Verkehrsführung mit einem hohen Anteil an Einbahnstraßenregelungen vorhanden. Handlungsbedarf besteht bei der Sanierung der Straßen, Wege und Plätze. Die Oberflächenbeläge insbesondere der straßenbegleitenden Fußwege sind mangelhaft.

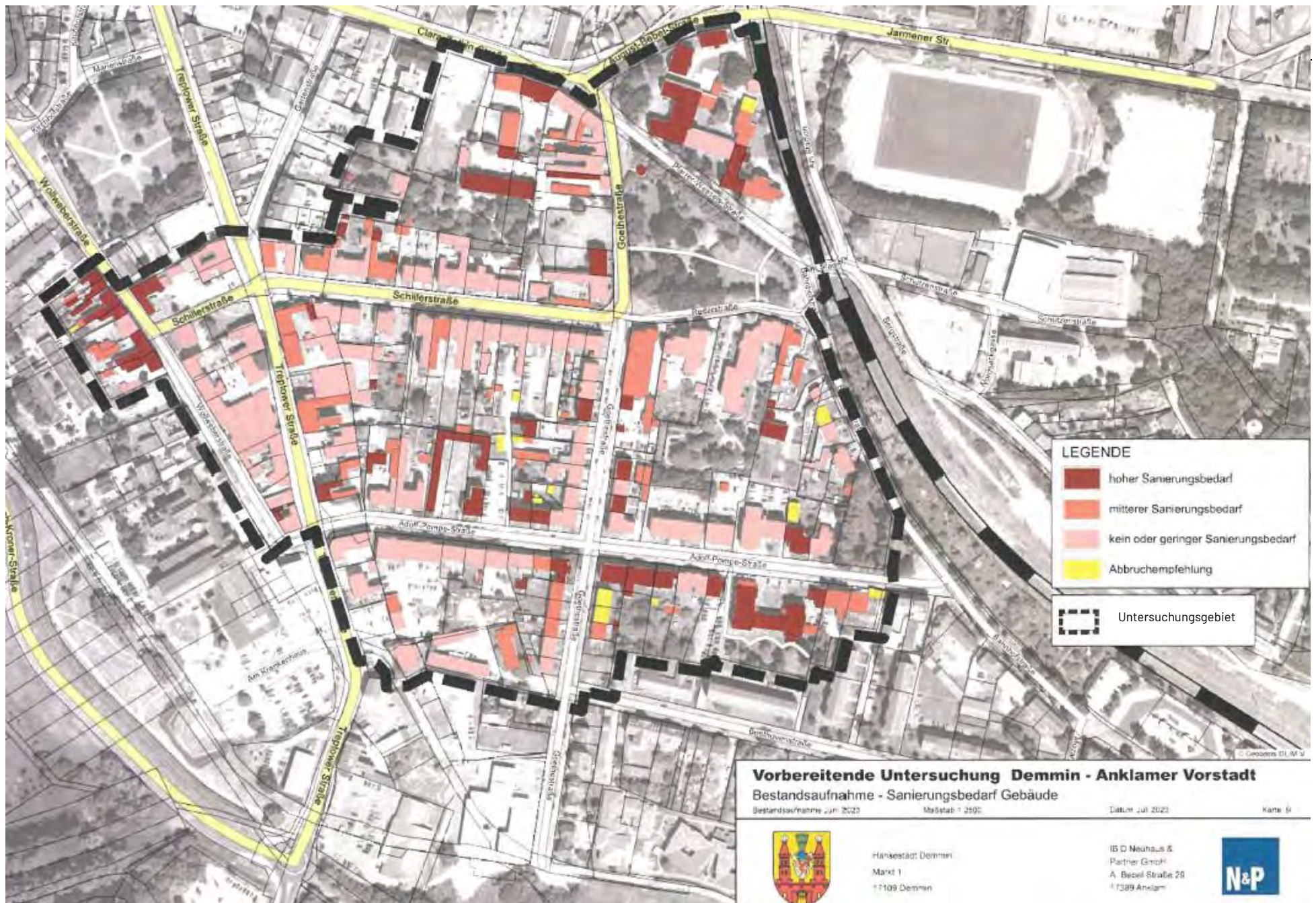
Auf dem Ernst-Barlach-Platz befindet sich das Kriegsgräberfeld, das Mahnmal und eine öffentliche Toilette. Hier besteht weiterer gestalterischer Aufwertungsbedarf.

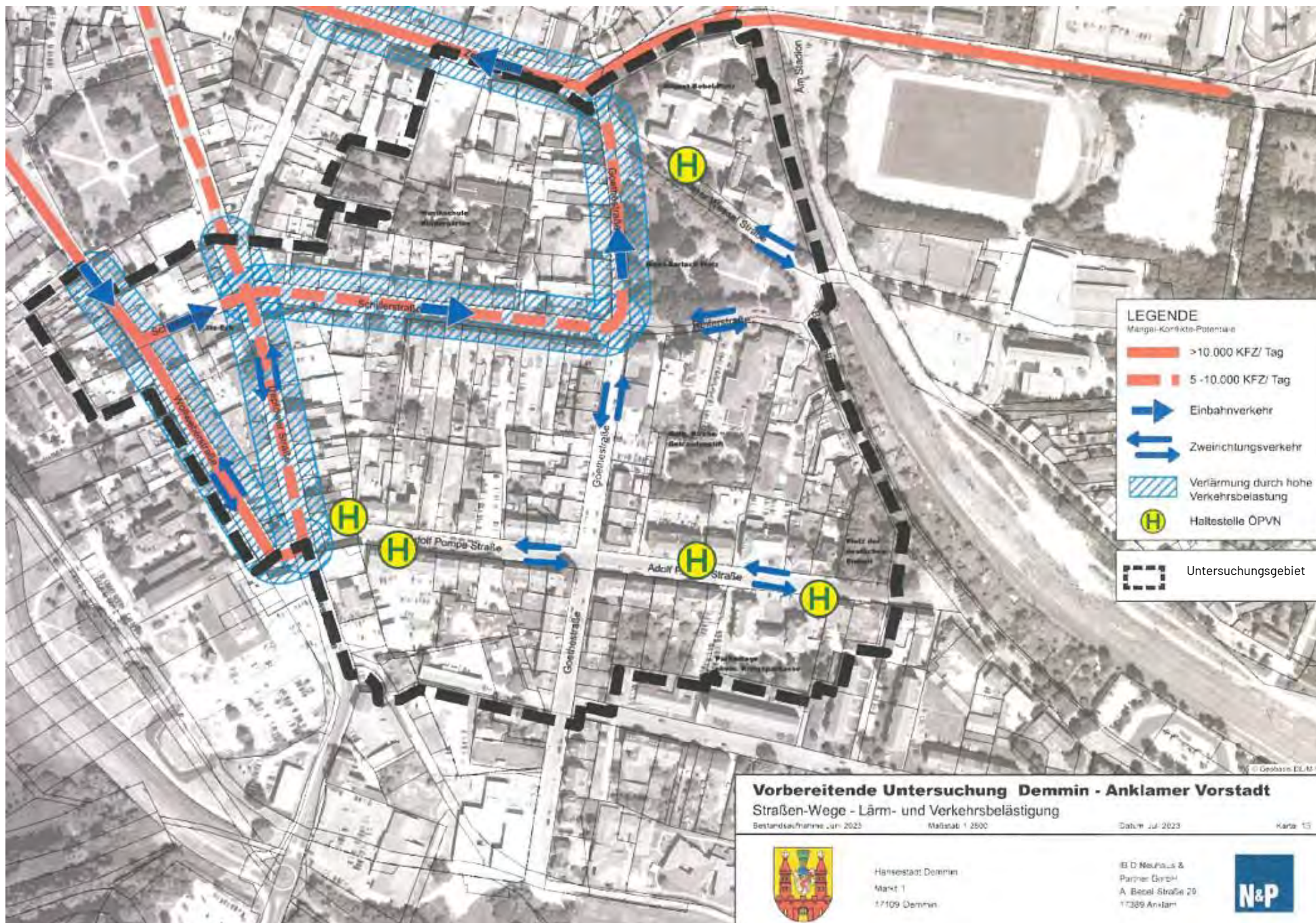


Handlungsbedarf im Freiraum und Grünflächen

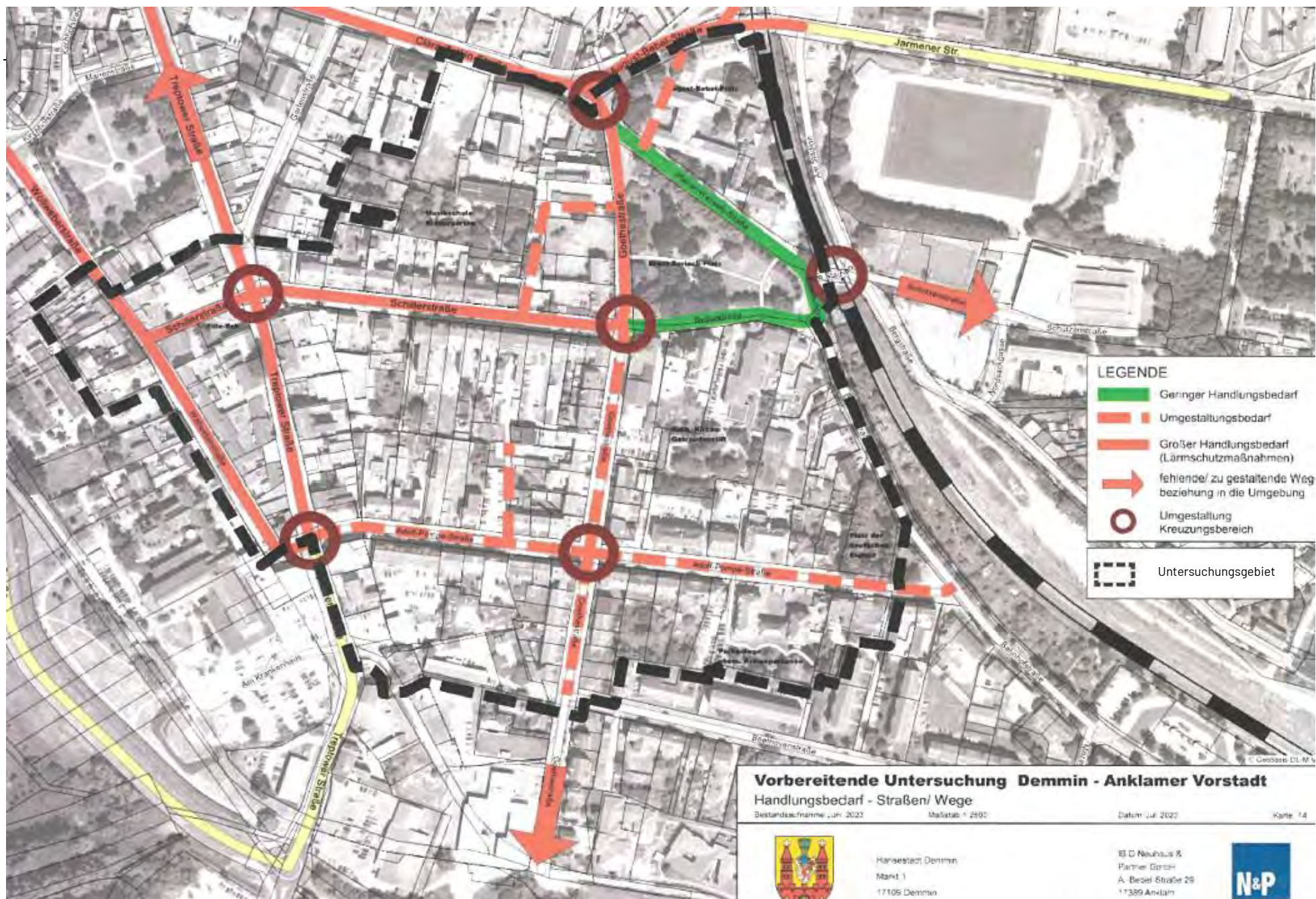
Das Wohnumfeld besteht häufig aus Parkplätzen und Garagen, z.T. verwilderten Gärten. Hier bestehen Potenziale für individuelle Freiraumgestaltung von Spiel- und Aufenthaltsflächen. Ein typisches Element der Quartiersstruktur sind die zurückgesetzten Baufluchten und die daraus entstehenden kleinen Vorgärten. Diese können jedem Haus seinen unverwechselbaren Charakter und individuellen Eingangsbereich geben.

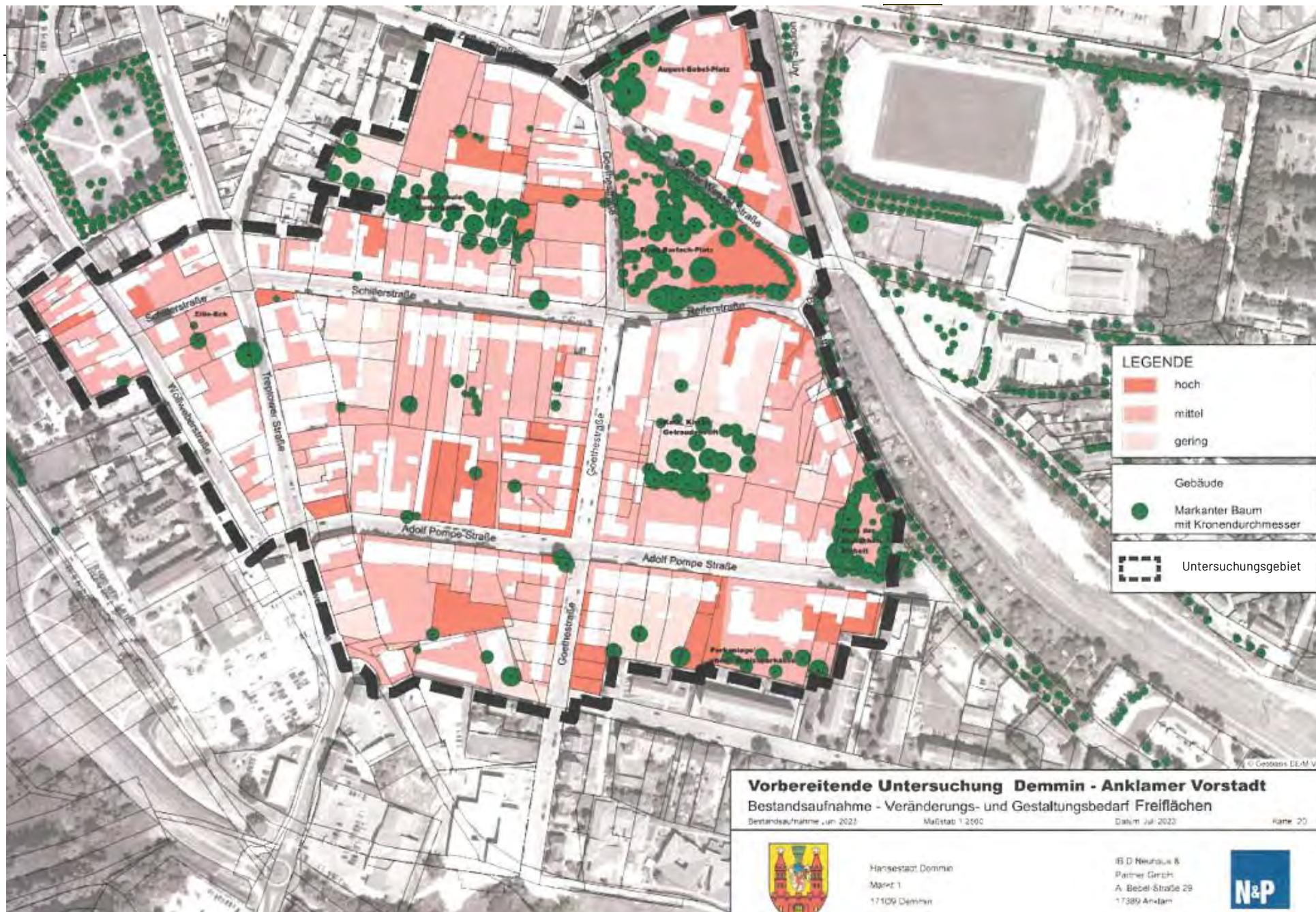
Die folgende Karten zum Handlungsbedarf wurden aus der VU Anklamer Vorstadt 2 entnommen.

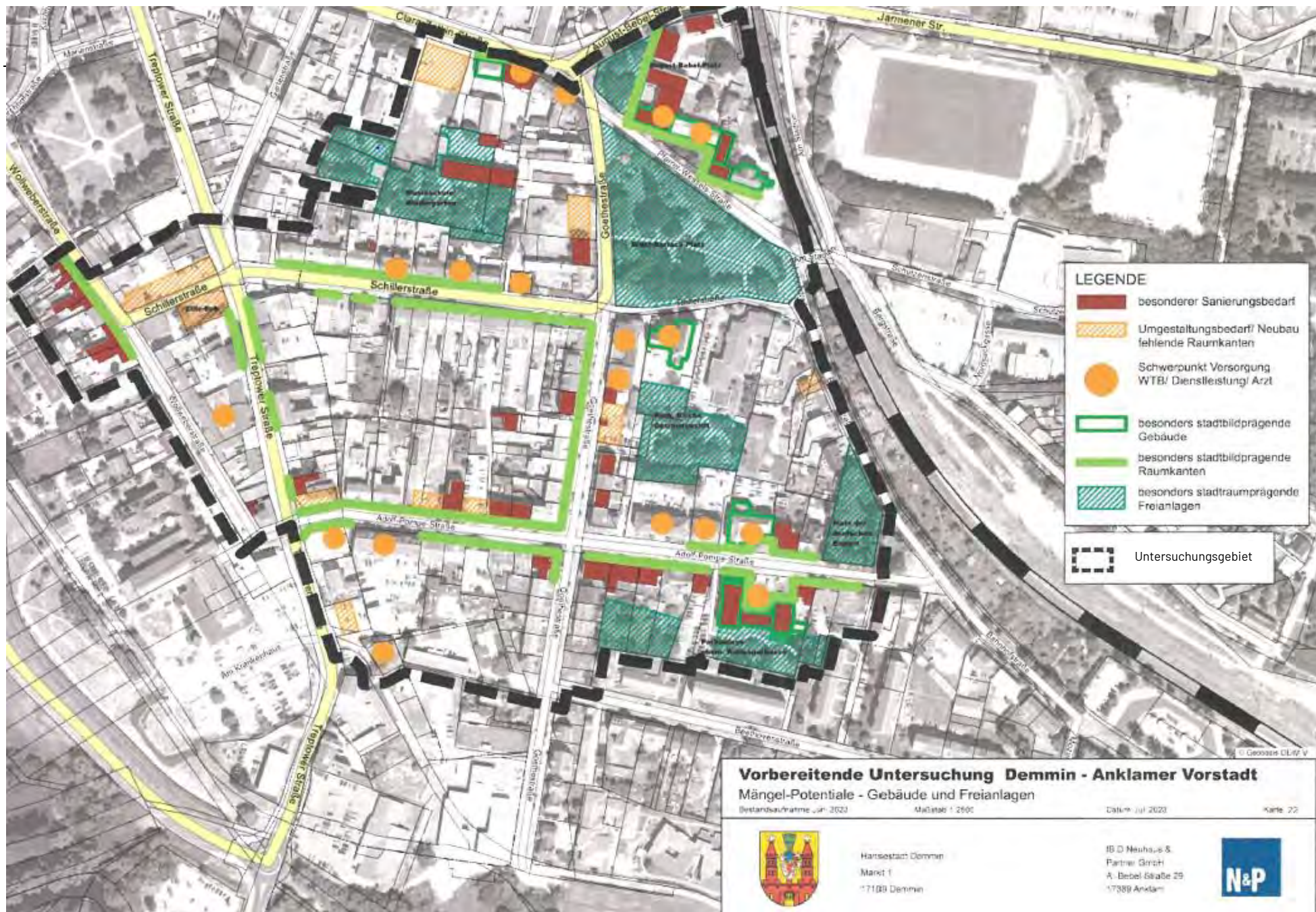












6.3 Mühlenquartier mit sehr hohem Handlungsbedarf

Fast der gesamte Wohnungsbestand im Mühlenquartier befindet sich in industriell errichteten Wohnblöcken. Im Mühlenquartier lebten Ende 2022 insgesamt 559 Einwohner, das sind 5,2 % aller Einwohner der Hansestadt Demmin.

Karte 15: Abgrenzung des Schwerpunktgebietes Mühlenquartier

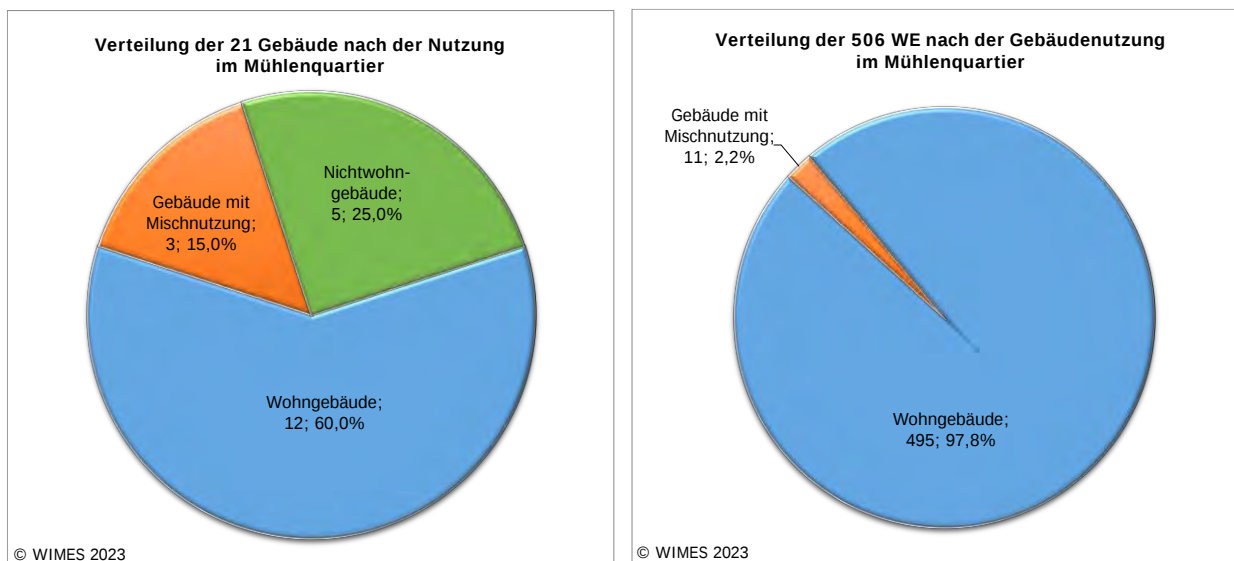


Gebäudenutzung

Von den 21 Gebäuden im Mühlenquartier sind 12 reine Wohngebäude. Mischnutzung befinden sich drei Gebäude und fünf Gebäude sind Nichtwohngebäude (Gewerbe und GFE).

Rund 98 % des Wohnungsbestandes (495 WE) befinden sich in reinen Wohngebäuden, davon 474 WE in den Wohnblöcken in der Ernst-Moritz-Arndt-Straße und Rosa-Luxemburg-Straße.

Abbildung 59: Gebäudenutzung





Im Quartier befindet sich die Demminer Mühle mit dem Mühlenhotel. Die Windmühle in Demmin, An der Mühle 3, wurde 1806 als Galerieholländer gebaut. Der um 1996 sanierten Achtständerturmwindmühle fehlen an der Haube die Flügel. Das ebenfalls 1996 fertiggestellte Hotel steht in direkter Verbindung mit der restaurierten Achtständerturmwindmühle.



Die Mühle gehört zu den ältesten erhaltenen, noch mit teilweise Original-Inventar ausgestatteten Windmühlen im norddeutschen Raum und ist wegen ihrer einzigartigen Bauweise denkmalgeschützt. Die Mühle war bis 1921 in Betrieb, ihre Flügel verlor sie 1932. Der Mühlenturm mit dem beweglichen Mühlenkopf hatte ursprünglich eine Holzverschindelung, die 1970 durch eine Verbretterung ersetzt wurde. Bis 1987 wurde die Mühle als Wohnraum genutzt, danach stand sie leer und heute gehört sie zum Hotel.

In unmittelbarer Nähe, An der Mühle 7, befindet sich das Goethe-Gymnasium Demmin. Das Goethe-Gymnasium Demmin, Musikgymnasium ist eines von drei Spezialgymnasien für musisch begabte Schüler im Land Mecklenburg-Vorpommern. Es existiert in dieser Ausrichtung seit 1983. Die Schule besteht aus zwei Schulteilen. Die Schule hat einen hohen Anteil an Fahrschülern. Für die Unterbringung von SchülerInnen steht ein Internat zur Verfügung. Derzeit besuchen 470 Schüler das Goethe-Gymnasium Demmin. Das Goethegymnasium Demmin, Musikgymnasium ist ein wichtiger regionaler und überregionaler Kulturträger. Ensembles der Schule geben Konzerte bzw. wirken in Konzerten mit, nehmen an Bundeswettbewerben teil, gestalten Ausstellungen. Gleichzeitig wird verstärkt die Schule selbst als kultureller Ort in der Region gestärkt bspw. durch Ausstellungen und Konzerte.



Quelle: <https://www.goethegymnasium-demmin.de>

Im Gebiet befindet sich auch eine Kindertagesstätte, die Integrative Kita „Kinderland“ in der Ernst-Moritz-Arndt-Straße 33. Die Kita hat eine Kapazität für 30 Krippenkinder, 70 Kindergartenplätze und 60 Hortplätze. Besondere Angebote sind Englisch für Vorschulkinder, wöchentliche Sport- und Bewegungsangebote sowie Tanz-, Theater- und Kunst und es gibt einen Fahrdienst für Integrativkinder, die außerhalb des Standortes wohnen.

Das Jobcenter der Bundesagentur für Arbeit Demmin und eine Sparkasse sind ebenfalls im Gebiet ansässig (An der Mühle 6).



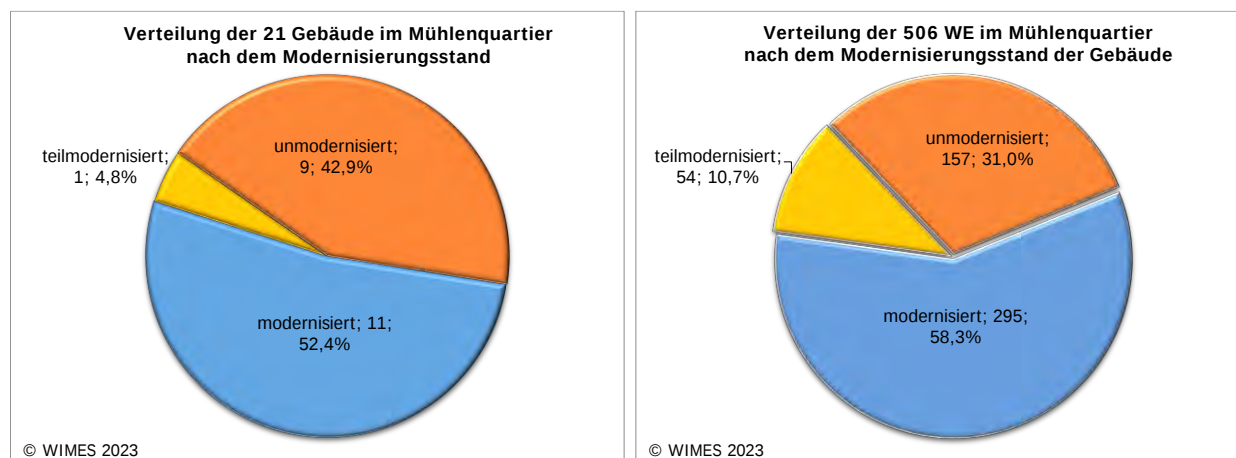
Gebäude und Wohnungen

Im Mühlenquartier gibt es 21 Gebäude mit 506 Wohnungen (WE) in. Modernisiert sind 11 Gebäude mit 295 WE. Ein Gebäude mit 54 WE ist teilmodernisiert und 9 Gebäude mit 157 WE sind unmodernisiert.

Tabelle 30: Modernisierungsstand der Gebäude

Modernisierungsstadt und Nutzung der Gebäude	Gebäude		Wohnungen		Gewerbereinheiten	
	absolut	%	absolut	%	absolut	%
modernisiert	11	52,4	295	58,3	2	66,7
teilmodernisiert	1	4,8	54	10,7	0	0,0
unmodernisiert	9	42,9	157	31,0	1	33,3
gesamt	21	100,0	506	100,0	3	100,0

Abbildung 60: Verteilung der Gebäude nach Modernisierungsstand





Eigentümerstruktur

Der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Demmin GmbH (Wobau) gehören 199 WE Mühlenquartier, das sind 39,3 % des Wohnungsbestandes in diesem Gebiet. Rund 73 % der Wohnungen der Wobau sind noch unmodernisiert (145 WE).

Der Allgemeine Wohnungsgenossenschaft Demmin eG (AWG) gehören 294 WE, das sind 58,1 % des Wohnungsbestandes im Mühlenquartier. Der Wohnungsbestand der AWG im Mühlenquartier ist modernisiert. Weitere 13 WE sind in Privatbesitz, davon befinden sich 6 WE in modernisierten Gebäuden und 7 WE in unmodernisierten Gebäuden.

Tabelle 31: Eigentümer und Modernisierungsstand

Eigentümern und Modernisierungsstand	Wobau		AWG		privat/sonstige	
	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %
modernisiert	0	0,0	294	100,0	6	46,2
teilmodernisiert	54	27,1	0	0,0	0	0,0
unmodernisiert	145	72,9	0	0,0	7	53,8
gesamt	199	100,0	294	100,0	13	100,0

Die Wohnungsleerstandsquote im Mühlenquartier lag Ende 2022 bei 34,4 %, es standen 174 der 506 WE leer. Im modernisierten Gebäudebestand gab es 98 leere WE, die Leerstandsquote lag bei 33,2 % (gemessen an der WE im modernisierten Gebäudebestand). Im teilmodernisierten Gebäudebestand lag der Leerstand bei 22,2 % (12 leere WE) und im unmodernisierten Gebäudebestand mit 64 leeren WE bei 40,8 %.

Tabelle 32: Wohnungsleerstand

Wohnungsleerstand	Wohneinheiten	leere Wohnungen	Wohnungsleerstandsquote in %
modernisiert	295	98	33,2
teilmodernisiert	54	12	22,2
unmodernisiert	157	64	40,8
gesamt	506	174	34,4

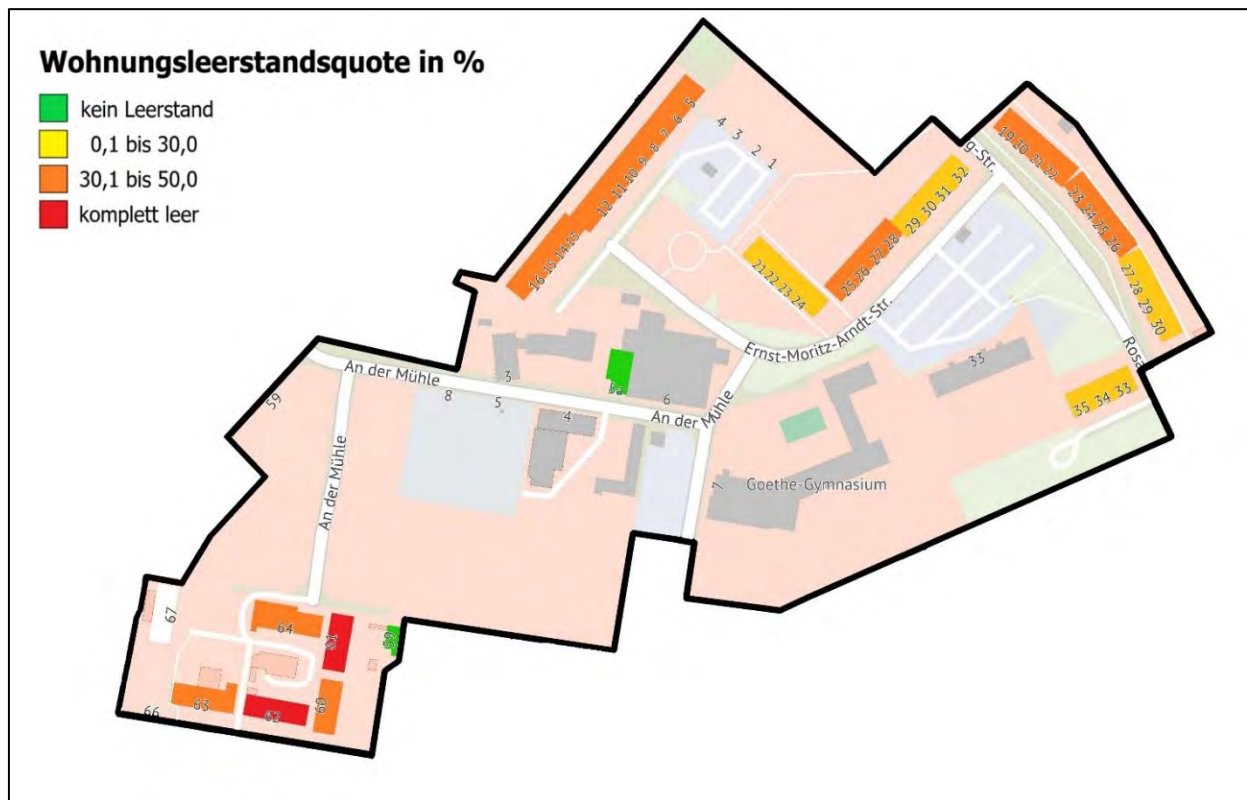
Nach Eigentümern betrachtet, lag die Wohnungsleerstandsquote bei der Wobau mit 74 leeren WE bei 37,2 %, bei der AWG bei 33,3 % (98 leere WE) und bei den privaten/sonstigen Eigentümern bei 15,4 % (2 leere WE).

Tabelle 33: Wohnungsleerstand nach Eigentümer

Eigentümer	Wohnungen	leere WE	Leerstansquote in %
Wobau	199	74	37,2
AWG	294	98	33,3
privat/sonstige	13	2	15,4
gesamt	506	174	34,4

Die unmodernisierten Gebäude in der Jarmener Straße 61/61a mit 5 WE und Jarmener Straße 62 mit 8 WE standen komplett leer. Der Wohnblock Ernst-Moritz-Arndt-Straße 5-12 der AWG ist zwar modernisiert, aber die Wohnungsleerstandsquote ist dennoch mit 41,7 % sehr hoch. Der Wohnblock Ernst-Moritz-Arndt-Straße 13-16 der Wobau ist unmodernisiert, die Leerstandsquote liegt bei 42,6 %

Karte 16: Wohnungsleerstände im Mühlenquartier



Der Wohnungsüberhang in diesem Gebiet ist sehr hoch. Legt man eine Mobiliätsreserve (freie Wohnungen für Wohnungssuchende) von 3 % bis 4 % in diesem Wohnungsteilmarkt zugrunde – 15 bis 20 freie Wohnungen – würde der Wohnungsüberhang bei 155 WE liegen (über 30 %).

Handlungsbedarf und Handlungsempfehlungen

Anhaltende Bevölkerungsverluste, sehr hohe Wohnungsleerstände, ein sehr hoher Anteil an sozialschwachen Haushalten und ein in großen Teilen ungestaltetes Wohnumfeld führen zum Imageverlust, beeinträchtigen das Stadtgebietsbild negativ und demzufolge hat die räumliche Segregation in den vergangenen Jahren erhöht.

Die räumliche Segregation betrifft nicht nur die Leistungsempfänger, sondern auch bessergestellte Familien mit und ohne Kindern. Fehlender attraktiver Wohnraum und nicht vorhandene Bauplätze zur Bildung von Wohneigentum, führte dazu, dass die Abwanderung in andere Stadt- und Ortsteile und darüber hinaus wieder zugenommen hat.

Je mehr Sozialwohnungen ein Stadtgebiet hat, umso stärker steigt die Segregation. Würde z.B. das Mühlenquartier durch den Neubau mit Sozialwohnungen verdichtet, wird der Prozess der Segregation vorangetrieben. Die Entstehung von sozial Benachteiligten wird also weniger durch Außenwanderungen bestimmt als durch die Entstehung biografisch bedingter Benachteiligung (Auszug der Kindergeneration von Leistungsempfängern, die ebenfalls eine Sozialwohnung suchen) und innerstädtischen Umzüge von Haushalten, die Grundsicherung beziehen.

Wichtig ist hier eine klare Entscheidung für den zukünftigen Charakter dieses Gebiets, um eine Stabilisierung zu ermöglichen. Dieser Prozess war auch Bestandteil der Diskussion im Rahmen des Beteiligungsprozesses dieser ISEK-Fortschreibung. Um den Prozess der sozialen und der räumlichen Segregation entgegenzuwirken, ist für das Mühlenquartier sowohl kleinteiliger Wohnungsneubau als Geschosswohnungsbau mit modernen nachfragegerechte Wohnungen für den Mietermarkt vorgesehen, um schrittweise eine soziale Durchmischung zu erreichen. Zudem muss zum Abbau der hohen Wohnungsüberhänge im industriell errichteten Wohnungsteilmarkt Rückbau stattfinden.



Aus Sicht der Wohnungsunternehmen ist ein Komplettabbruch von Wohnblöcken nicht vorgesehen, aber eine Abstockung wäre aus heutiger Sicht vorstellbar. Das betrifft die Wohnblöcke in der Ernst-Moritz-Arndt-Straße und in der Rosa-Luxemburg-Straße. Bei einer Abstockung auf drei Etagen könnte die Leerstandszahl um ca. 150 WE reduziert werden.

Im Zusammenhang mit der Abstockung sollte eine Modernisierung der Gebäude nach einem evtl. abgestimmten Farbkonzept erfolgen und das Wohnumfeld gestaltet werden.



Beispiel: Abstockung und Modernisierung durch die Wobau im Stadtteil Kagenmarkt in Wismar



Im Bereich Jarmener Straße befinden sich fünf unsanierte Wohngebäude, die aufgrund ihres Bauzustandes und der mangelnden Wohnumfeldgestaltung hohe Leerstände aufweisen.

Diese Gebäude sind nicht mehr sanierungsfähig und sollten komplett angebrochen werden. Die Wohngebäude in der Jarmener Straße 66 und 67 wurden durch die Wobau bereits abgebrochen. Nach Rückbau könnte hier Ersatzneubau erfolgen, z.B. eine Reihenhausanlage.

Im Bereich An der Mühle gibt es eine größere ungeordnete Freifläche, die durch Wohnungsneubau (neue nachfragegerechte Wohnformen) mit attraktiven Grün geschlossen werden könnte. So z.B. könnten Mini-Parks, auch Pocket Parks genannt, zur grünen Oase im Wohngebiet werden. Auch ein Spiel- und Bewegungsplatz kombiniert mit einem Pocket Park könnte hier errichtet werden.

Aufgrund vorhandener (ungeordneter) Freiflächen bietet das Gebiet Potenzial zur Revitalisierung und Chancen für die Ansiedlung neuer Nutzungen in den Bereichen Wohnen, für die Stärkung der Wirtschaft durch Ansiedlung weiterer Gewerbe, für urbanes Grün, für Sport und Spiel sowie für Kultur und Freizeit.



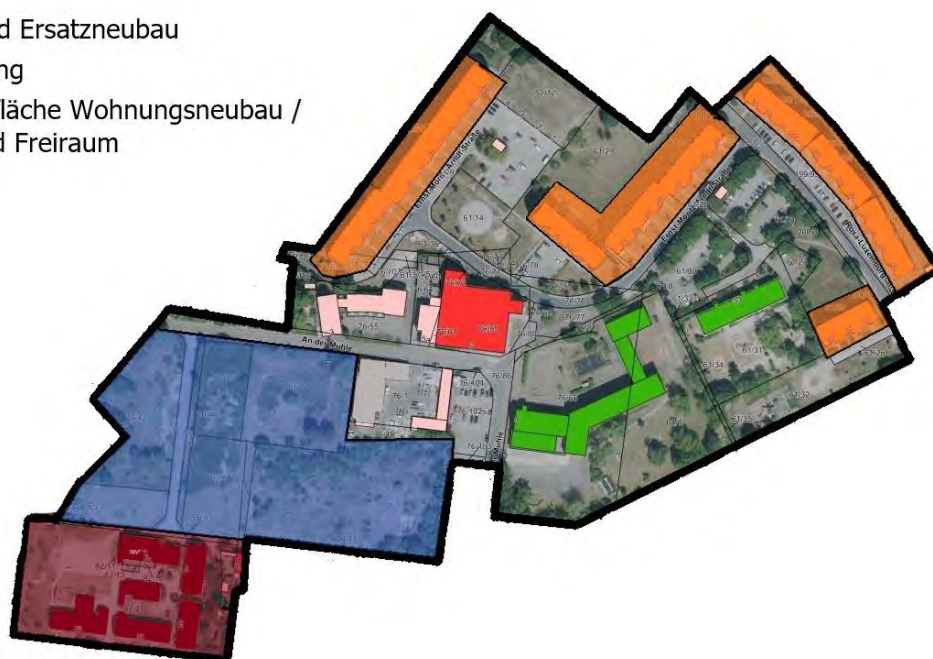
Damit auch die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Bedarfsdeckung durch Nachverdichtung umsetzbar sind und einen Realbezug aufweisen, fokussiert die Stadtentwicklungsstrategie auch auf wirtschaftliche Aspekte. Stark gestiegene Baupreise, stark gestiegene Bauzinsen, steigende Lebenshaltungskosten und andere branchenspezifische Faktoren wie beispielsweise erhöhte Vorgaben

beim Schallschutz und beim energetischen Bauen erzeugen einen Rückgang der Bautätigkeiten durch fehlende Investitionen. Umso wichtiger ist es, die neuen Wohngebäude effizient und wirtschaftlich zu gestalten. Betragen heute die Baunebenkosten 20 % bis 30 % der Bauwerkskosten, so liegt es auf der Hand je nur einen Gebäudetyp als Wiederholungs- oder Serienprojekt zu entwickeln. Dies reduziert nicht nur die Baunebenkosten enorm, sondern gibt auch positive Anreize bei der Preisgestaltung der Ausführung der Baumaßnahmen. Dies ist bei Reihenhäusern schon in der Vergangenheit üblich. Bei den Mehrfamilienhäusern sollte diese Strategie auch verfolgt werden. Die Grundrissgestaltung sollte durch modularen Aufbau flexibel auf den Bedarf reagieren können und eine effiziente Erschließung favorisieren z.B. Erschließung von ca. 1.200 m² Wohnfläche eines 4-geschossigen Gebäudes mit einem Aufzug. Somit werden die Forderung einer nachhaltigen Bauweise erfüllt und umgesetzt.

Karte 17: Handlungsbedarf und Empfehlungen

Handlungsempfehlungen

- Abriss und Ersatzneubau
- Abstockung
- Potenzialfläche Wohnungsneubau / Grün- und Freiraum



Nach Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen könnte ein durchmischtes lebendiges Viertel mit hoher Wohnidentität für alle Generationen und sozialen Schichten entstehen.

Im Ergebnis der 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Hansestadt Demmin wird das Mühlenquartier als „Stadtentwicklungsgebiet mit sehr hohem Handlungsbedarf“ festgelegt. Es ist eine Beantragung beim Innenministerium Mecklenburg-Vorpommern zur Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung - Lebenswerte Quartiere gestalten“ vorgesehen.

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

Durch das Programm besteht für die Städte und Gemeinden die Chance, dass die Strukturveränderungen und Schrumpfungsprozesse ohne gesellschaftliche Verwerfungen verlaufen und die Städte sich zu zukunftsfähigen regionalen Wachstumskernen entwickeln.

Aufgrund der heterogenen Struktur des Landes beinhaltet das Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ mit seinen Programmteilen Aufwertung und Rückbau sowohl die Beseitigung überzähliger Wohnungen als auch die Steigerung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Gemeinden durch Aufwertungsmaßnahmen und die Verbesserung der infrastrukturellen Ausstattung der Stadtteile.

Der Rückbau von Wohnungen bildet dabei einen Förderschwerpunkt des Städtebauförderprogramms in M-V, um dauerhaft leerstehenden, nicht mehr bedarfsgerechten bzw. benötigten Wohnraum abreißen zu können. Damit soll den Kommunen zugleich die Möglichkeit gegeben werden, neue qualitativ verbesserte Wohnungen zu schaffen, um Anreize für den Zuzug insbesondere auch von Familien zu geben.

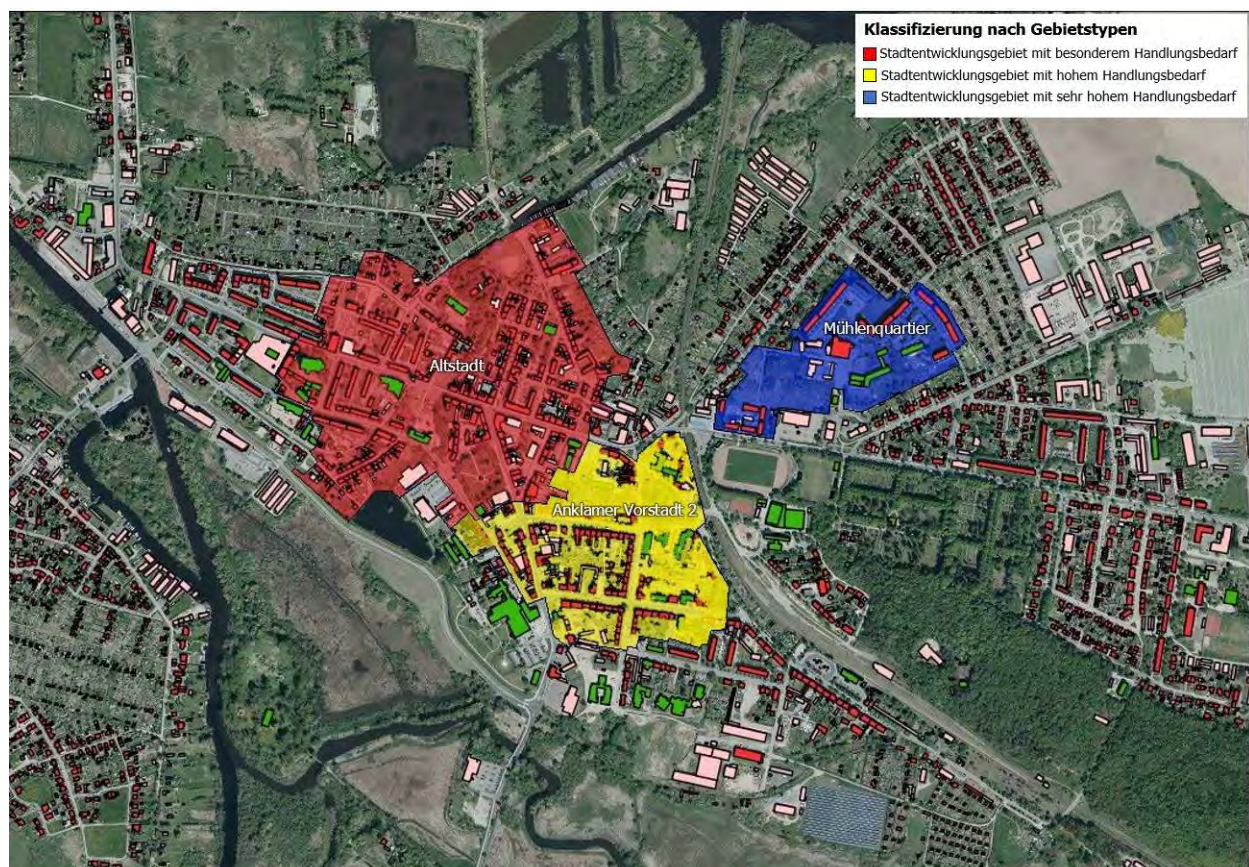
6.4 Gebiete mit räumlich-punktuellm Handlungsbedarf

Die „übrigen“ Wohngebiete und die Ortsteile wurden als „Gebiet mit räumlich-punktuellm Handlungsbedarf“ eingestuft. Das sind Gebiete, die sind überwiegend durch individuellen Eigenheimbau charakterisiert sind. Die strukturellen Besonderheiten dieser Gebiete sollten erhalten bleiben, aber die aufgezeigten Defizite und Schwachstellen sollen behoben bzw. beseitigt werden. Das betrifft insbesondere den Umgang mit den ruinösen und komplett leer stehenden Gebäude außerhalb der Fördergebiete sowie die Aufwertung der sozialen Infrastruktur und der Verkehrsinfrastruktur.

6.5 Zusammenfassung - Klassifizierung nach Gebietstypen

Die Karte zeigt die Schwerpunktgebiete und weitere Gebiete mit Handlungsbedarf im Ergebnis der SWOT-Analysen.

Karte 18: Klassifizierung nach Gebietstypen



7 Stand der Zielerreichung der 1. ISEK-Fortschreibung 2015

Im Ergebnis der 1. ISEK-Fortschreibung 2015 wurde eine gesamtstädtische Zielpyramide mit strategischen Zielen, Handlungsfeldern, Schwerpunkten, Handlungszielen und vor allem ein umfangreiches Maßnahmenkonzept zur Zielerreichung erarbeitet.

Beginnend mit der Fortschreibung des Monitoring Stadtentwicklung zum Stichtag 31.12.2014 erfolgt ein jährlicher Abgleich zum Stand der Umsetzung des ISEK der Hansestadt Demmin.

Geplant war, die Projekte die Umgestaltung des Mühlengraben, Sanierung des Schwanenteichs, der Neubau einer 24 h-Kita und die Gestaltung Haus Demmin Park/Burgruine mit Unterstützung von EFRE-Mitteln umzusetzen. Der Neubau der Kita und die Sanierung des Schwanenteichs und die Umgestaltung des Mühlengrabens sind abgeschlossen. Die Gestaltung Haus Demmin Park und Burgruine wurde bisher noch nicht umgesetzt.

EFRE-Maßnahme – Sanierung/Aufwertung des Schwanenteiches und der Promenade

Der Schwanenteich wurde erst nach dem 1. Weltkrieg auf Initiative des Verschönerungsvereins angelegt, vorher war hier keine Wasserfläche. Die Gestaltung der Uferbereiche des Schwanenteiches erfolgte in den 1930er und 1940er Jahren durch den Reichsarbeitsdienst. Es entstanden ein rohrgedecktes Schwanenhaus auf der Insel, Laubengänge mit Bänken an der Südostseite des Sees und eine durchgehende Hecke entlang des Weges von der Treptower Straße zum Hafen.

Insgesamt machten die Wegeanlagen um den Schwanenteich einen verwilderten Eindruck – es war keine Entwässerung der Wege vorhanden, es fehlten Kantensteine bzw. sie waren überwuchert. Von den vorhandenen Treppenanlagen befanden sich die Treppen zur Frauenstraße und zum Kindergarten in einem schlechten Zustand. Durch den Bewuchs des Uferbereiches mit einem bis zu 15 m breiten Röhrichtgürtel war die Wasserfläche des Teiches nicht erlebbar. Folgende Maßnahmen wurden durchgeführt:

- o Schaffung eines Überlaufes für den Teich mit Anschluss an den Regenwasser DN 800 mittels Schöpfwerk/Hebeanlage zur Vermeidung eines zu hohen Wasserstandes
- o Begrenzung des Röhrichtbewuchses auf die Nordost- und Südostseite und Seerosenpflanzungen, Aufwertung der Wege einschließlich Entwässerung
- o Neugestaltung Platzsituation im Nordosten und Ergänzung durch Holzpodest
- o Ermöglichung des Zugangs für Modellboote durch entsprechende Zufahrt und Steg im Bereich Kahldenwallweg, Anlage von Holzstegen und Sitzmöglichkeiten
- o Neumodellierung Lärmschutzwall im Bereich bis zum Krankenhausgarten
- o Aufwertung der Treppenanlagen, Neugestaltung Geh- und Radwegrampe
- o Um-/Neugestaltung vorhandener Grünbereiche
- o Erlebbarmachen des ehemaligen Verlaufs der Hafenbahn durch Informationstafel





Mit einer Gesamtinvestitionssumme von etwa 675.000 Euro, davon 488.615,46 Euro EFRE-Mittel, konnte der Schwanenteich und der umliegenden Bereich als attraktives Erholungsgebiet neu gestaltet werden.

EFRE-Maßnahme – Umgestaltung Mühlengraben, einschließlich Entschlammung mit Grünvernetzungen, Wegeverbindungen, Beseitigung maroder baulicher Anlagen und Neubau

Die Umgestaltung des Mühlengraben war seit langem ein wesentliches Ziel der Stadtsanierung. Der Mühlgraben ist der einzige das Altstadtgebiet durchquerende Grünzug, zu großen Teilen ist der Mühlgraben derzeit verrohrt. Ursprünglich hatte der Mühlengraben als Querverbindung von Tollense und Peene eine kräftige Fließgeschwindigkeit. Neben dem Graben verlief ein Spazierweg, der in Demmin „die Promenade“ hieß.

Erhebliche funktionale und gestalterische Missstände kennzeichneten den Zustand des historischen Mühlengraben. Im unmittelbaren Umfeld des Mühlengraben befanden sich an verschiedenen Stellen störende bauliche Anlagen und umgestaltete Flächen.

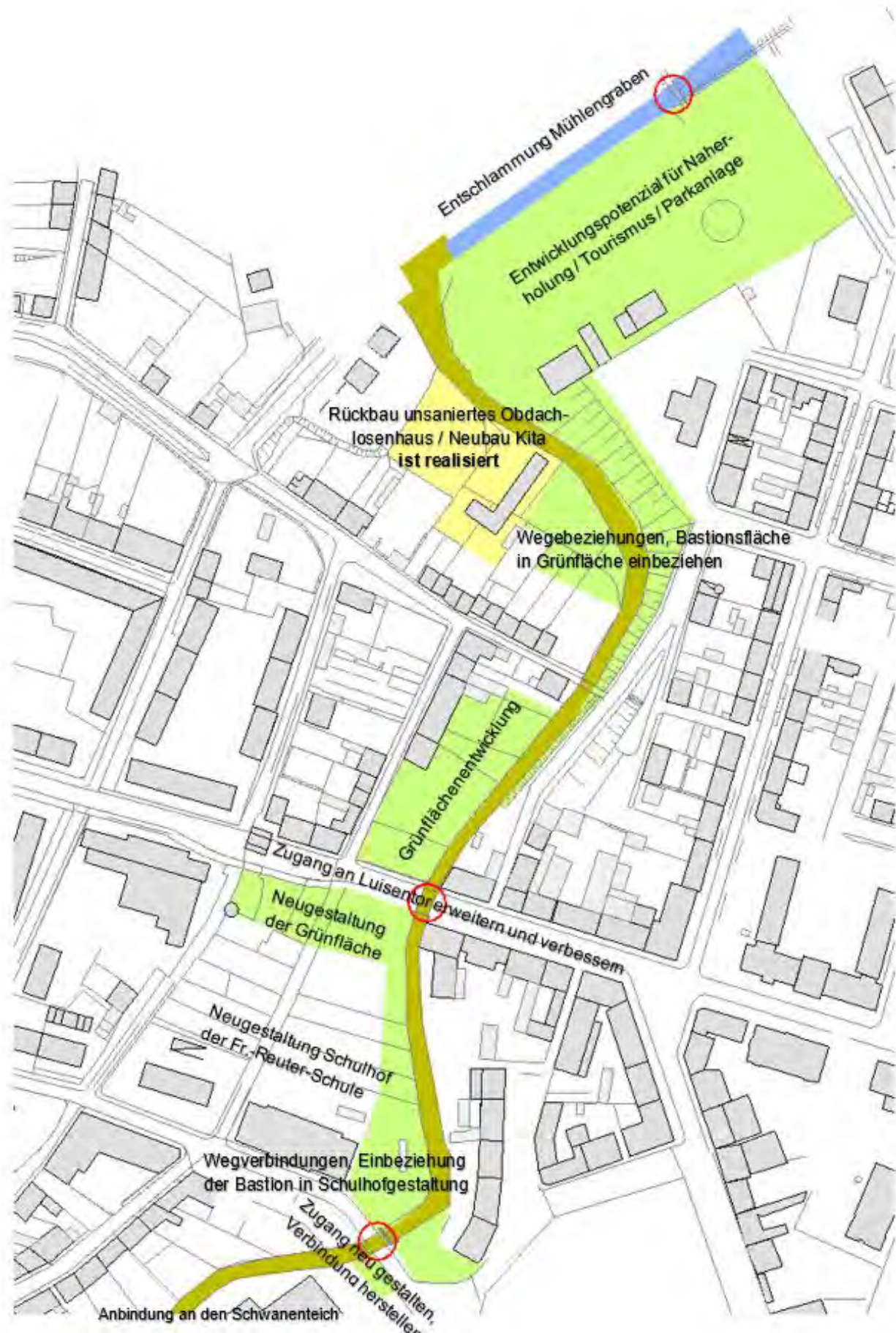


Diese Maßnahme war ein Mehrzielprojekt. Es verknüpfte die ISEK-Handlungsfelder „Natur und Wohnumfeld“ und „Bildung und Soziales“.

Angestrebtes Projektziel war es, mit der Maßnahme eine Verbesserung der städtischen Umweltqualität durch Umnutzung und Neugestaltung von Brachen mit Grünvernetzung zu erreichen und neue Grün-, Freizeit- und Erholungsflächen anzulegen.

Die Maßnahme umfasste:

- Entschlammung des rund 150 m langen Teil des Mühlgraben/ Bereich Richtgrabenweg
- Gestaltung Erlebnisraum Wallgraben/Bastionen für Bewohner/innen und Touristen, Anlagen einer Parkanlage
- Schaffung einer Wegeverbindung – Anbindung an den Schwanenteich/Richtgraben
- Sanierung/Ergänzung der Mauern
- Baumbestand erweitern, Anlegen von Grün- und Freiflächen, Rasenböschungen
- Herstellung eines durchgängigen Gehweges, stadträumliche Anbindungen herstellen
- Durchgängigkeit schaffen, z.B. Zugang zum Luisentor und Neugestaltung Zugang Frauenstraße
- Beseitigung Störungen (Privatflächen, Gasleitung, Obdachlosenhaus) und Entwicklung der Rückbaulächen für neue Nutzungen (Errichtung einer Kindertagesstätte)
- Entwicklung angrenzender Flächen, wie z.B. Schulhofgestaltung mit Einbeziehung der Bastion, private Grünflächen





Mit der Sanierung des Mühlengrabens wurde ein Ort für Erholung, Freizeit und Bildung für aller Generationen, insbesondere für Kleinkinder, Schulkinder und Senioren geschaffen. Gleichzeitig ist die Maßnahme ein Beitrag zur Tourismusentwicklung.



Entschlammung und Umgestaltung des Mühlengrabens mit Grünvernetzung und Wegeverbindungen



Neuer Spielplatz und Flüsterbank

Kita-Neubau auf Rückbaufläche (Schwedenwallweg 8a)

Die Kita entstand auf einer ehemaligen Brachfläche. Die Winkelbaracke Richtgrabenweg 8a wurde einstmals als Sitz des VEB Stadtwirtschaft errichte, zuletzt diente das Gebäude als Obdachlosenheim und Kleiderkammer. Seit 2011 stand die Baracke leer. Ende 2014 erfolgten der Abriss des DDR-Zweckbaus und die Beräumung des Areals.

Die Maßnahme wurde mit Mitteln aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) in von rund 1,5 Mio. € finanziert. Die ebenerdige Kita verfügt über eine Bruttogeschossfläche von 807 m². Der Haupteingang vom öffentlichen Fußweg Mühlengraben ist über eine Treppe und zusätzlich durch einen barrierefreien Weg erreichbar.



Weitere realisierte Projekte des ISEK-Maßnahmenkataloges 2015 sind:

Handlungsfeld Stadtkultur und Wohnen

- Rückbau Grundstück Treptower Straße 35 und Neugestaltung zum Zille-Eck
- Rückbau E.-M.-Arndt-Str. 1-4 – Im Jahr 2019 wurde der industriell errichtete Wohnblock mit 54 WE der Wobau Demmin GmbH komplett zurückgebaut.



Rückbaufläche



Zille Eck

Handlungsfeld Natur und Wohnumfeld

- Oberflächenabdeckung und Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage auf der Deponie Devenener Holz
- Entschlammung des Badekanals
- Entschlammung und Freiflächengestaltung Dorfteiche in Deven und Drönnewitz
- Löschbrunnen in Waldberg und Karlshof
- Beseitigung Altlasten auf dem Gelände der ehem. Kokerei mit Neuordnung
- Pontonanleger Völschow Berg als Ersatz für den ruinösen Anlegesteg



Handlungsfeld Verkehrsinfrastruktur

- Fertigstellung der B 194, Treptower Straße – Am 07.06.2017 wurde eines der größten Straßensanierungsvorhaben der Stadt mit der feierlichen Verkehrsfreigabe abgeschlossen. Baubeginn der Maßnahme war am 29.07.2015. Fertig gestellt wurden:
 - o 20.806 m² Asphaltfläche mit entsprechendem Unterbau,
 - o ein gemeinsamer Geh- und Radweg, mit einer Gesamtlänge von 1.915 Metern,
 - o ein neuer Gehweg, 980 Meter lang,



- o 64 Lichtpunkte,
- o 125 Regenwasserabläufe und 516 Meter Dachrinnenentwässerung,
- o 487 Meter Fernwärmeleitungen und 850 Meter Regenwasserkanal.

Außerplanmäßig und somit zusätzlich wurden die neue Krankenhausanbindung „Am Krankenhaus“, die Rechtsabbiegespur der Bundesstraße von der Schillerstraße auf die Treptower Straße und die Fernwärmeleitung von der Schillerstraße bis zur Marienstraße realisiert. Diese Leistungen wurden von der Fa. Georg Koch GmbH, in einer Bauzeit von nur 22 Monaten erbracht. Die Bausumme für alle Gewerke beläuft sich auf ca. 5 Millionen Euro.



- Aufwertung Konventstraße – Im Jahr 2017 erfolgte die Umgestaltung der Konventstraße
- Neugestaltung Luisenplatz, inklusive fußläufige Verbindung zur Frauenstraße



Luisenplatz



Konventstraße

- Parkplatz Schützenstraße für Zweifelder-Sporthalle und Aufwertung Straße Am Stadion





- Umstellung von Straßenbeleuchtung auf LED (1. Abschnitt mit 60 Beleuchtungen)
- Umgestaltung der Gartenstraße – Die Umgestaltung der Gartenstraße wurde 2019 abgeschlossen. Dabei handelt es sich um ein Gemeinschaftsvorhaben der Stadtwerke Demmin GmbH, des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Demmin/Altentreptow und der Hansestadt Demmin.



Handlungsfeld Bildung und Soziales

- Sanierung der Kindertagesstätten – Sanierung Haupthaus Kita „Internationaler Bund“, Kita „Kinderhaus Regenbogen“, Kita „Kinderglück“, evangelische Kita „Kleine Füße von St. Bartholomaei“
- Aufgrund ansteigenden Bedarfs und der erreichten hohen Auslastung sowie der Nachfrage wurden die Kapazitäten für die Altenpflege und Betreuung in Demmin stufenweise erweitert. Am Standort des ehemaligen DLK-Geländes Baustraße 40 entstanden im Jahr 2016 im Bereich des betreuten Wohnens (mit Tagesbegegnungsstätte) 18 neue Wohnungen.
- Am Markt 10-13 errichtete der Pommersche Diakonieverein e.V. im Jahr 2016 das Servicehaus mit 16 altersgerechten Wohnungen mit Betreuungsangebot sowie eine Tagesstätte und ein Bistro.



Baustraße 40



Markt 10-13

- Im Jahr 2017 begann die Sanierung und der Umbau des Wohngebäudes Marienstraße 2 mit ehem. 4 WE in der Altstadt. Das Vorhaben wurde im Mai 2018 fertiggestellt. Nach Fertigstellung der Sanierung entstanden 6 WE mit insgesamt 128,01 m² WFL und 78,15m² Bürofläche betreutes Wohnen der Peenewerkstätten.



Marienstraße 2 – vor und nach der Sanierung

- Im Jahr 2018 wurde das neue Pflegeheim „Haus der Vielfalt“ in der Goethestraße 22-24 des Regionalverbandes der Arbeiterwohlfahrt (AWO) mit 60 Plätzen eröffnet und im Jahr 2020 der Wohnpark „Zur alten Schule“ des Pflegedienstes Söffky.



Haus der Vielfalt



Wohnpark Zur alten Schule

- Neubau Zweifelder-Sporthalle „beermann arena“ und Sanierung Sportplatz Friesenhöhe



- Sanierung und Anbau Goethe-Gymnasium mit Turnhalle



- Schulhofgestaltung Heinrich-Zille-Schule Haus I und Schulhofgestaltung Fritz- Reuter-Schule



Schulhof Heinrich-Zille-Schule



Schulhof Fritz-Reuter-Schule

In Durchführung – Sanierung, Umbau, Erweiterung der Pestalozzischule



Die Maßnahmen, die noch nicht umgesetzt wurden, behalten ihre Gültigkeit und werden in den neuen ISEK Ziel- und Maßnahmenplan übernommen (siehe Gliederungspunkt 8).

In dem folgenden Leitbild wird ersichtlich, dass rund zwei Drittel der geplanten Maßnahmen der 1. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) 2015 realisiert werden konnten. Der Stand der Umsetzung der Maßnahmen ist nach dem Realisierungsstand farblich gekennzeichnet.

Hansestadt und Mittelzentrum in landschaftlich reizvoller Umgebung
mitten im Dreistromland der Flüsse Peene, Tollense und Trebel

Strategische Ziele

- Sicherung von Beschäftigung durch Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit kleiner und mittlerer Unternehmen
- Verbesserung der wirtschaftsnahen Infrastrukturen, Umweltschutz und Förderung der Ressourceneffizienz
- Verwirklichung von Bildungsstandards auf Grundlage regionalspezifischer Bedürfnisse
- Aufwertung der sozialen Angebote, Förderung der sozialen Inklusion und Bekämpfung der Armut und jeglicher Diskriminierung
- Erhalt des kulturellen Erbes und Schaffung von attraktiven Wohnbauflächen auf integrierten Standorten

Handlungsfelder	Stadtkultur und Wohnen	Natur und Wohnumfeld	Verkehrsinfrastruktur	Bildung und Soziales
Handlungsfelder	1 Städtebauliche Maßnahmen zur Sicherung, Bewahrung und Inwertsetzung des kulturellen Erbes 2 Nachfragegerechte, vielfältige Wohnungsangebote bei Erhalt charakteristischer städtebaulicher Merkmale unter Beachtung von Barrierefreiheit und Energieeffizienz	1 Städtebauliche Maßnahmen zur Erschließung und Entwicklung stadtnaher Brachflächen, Wohnumfeldgestaltung und Grünvernetzung 2 Reaktivierung ungenutzter und umgestalteter Freiflächen für Freizeit und Natur 3 Beräumung von Brachen als Voraussetzung für neue Nutzungen	1 Umweltrelevante Maßnahmen zur Verkehrsinfrastruktur und zur technischen Infrastruktur 2 Ausbau der verkehrlichen Infrastruktur unter Beachtung ökologischer Forderungen 3 Ausbau des Radverkehrs unter touristischen und ökologischen Gesichtspunkten	1 Verbesserung städtischer Infrastruktur in Bereichen Bildung und Soziales unter Berücksichtigung der demographischen Veränderungen 2 Sicherung, Sanierung und Ausbau der Sport- und Freizeitangebote als Kommunikations- und Bildungsräume, insb. für Benachteiligte
Handlungsziele	1 Erhalt und Bewahrung von hochwertigen baukulturellen Anlagen durch Verbesserung der dauerhaften Nutzung des Kulturerbes 1 Reduzierung der Zahl baulicher Kulturgüter, die im Bestand gefährdet sind durch Instandsetzung und Modernisierung 2 Fortführung der Gebäudesanierungen unter Beachtung von Barrierefreiheit und Energieeffizienz mit dem Ziel der Schaffung von vielfältigen Wohnraum für alle Generationen 2 Verbesserung stadträumlicher Qualitäten durch Schließen von Baulücken/Brachen	1 Verbesserung der städtischen Umweltqualität durch Umnutzung und Neugestaltung von Brachen mit Grünvernetzung und Freiflächen 2 Steigerung des Anteils der Erholungsflächen an der Siedlungs- und Verkehrsfläche durch Anlegen von Grün- und Freizeitanlagen 2 Umnutzung ungenutzter Siedlungsflächen zur Erholung, Freizeitgestaltung, Bildung 3 Förderung der Innenentwicklung durch Rückbau und Beräumung von Brachen als Voraussetzung für neue Nutzungen	1 Fortsetzung der Sanierung öffentlicher Erschließungsanlagen unter Beachtung der Barrierefreiheit mit dem Ziel und der Verbesserung städtischen Umweltqualität 2 Reduzierung des Anteils von kartierungspflichtigem Umgebungslärm Betroffener oberhalb von 65 dB am Tag an der Gesamtbevölkerung durch Umsetzung von Maßnahmen zur Minderung des Umgebungslärms 3 Schaffung guter Rahmenbedingungen für Fahrradverkehr durch entsprechende Ausstattung mit Radwegen	1 Verbesserung der Möglichkeiten zur Integration in Bildung, Arbeit und Freizeit durch Ausbau der sozialen Infrastruktur und Durchführung von Erschließungsmaßnahmen mit Bezug zur förderfähigen städtischen Infrastruktur 1 Anpassung sozialer Infrastruktur an die Bedürfnisse der Bewohner durch bauliche Aufwertung/ Schaffung weiterer Angebote unter Beachtung der Barrierefreiheit und der Energieeffizienz, Förderung sozialer Inklusion 2 Erhalt und Ausbau Kultur-, Sport-, Freizeitangebote durch Sanierung, Aufwertung
Maßnahmen und Projekte Es handelt sich teils um Mehrzielprojekte d.h. sie können in mehreren Handlungsfeldern wirken.	zu 1 Sanierung Speicherensemble, einschließlich Freiflächengestaltung und Steganlagen zu 2 Sanierung Brinkstraße 5a und 5b zu 2 Sanierung Adolf-Pompe-Straße 7a zu 2 Sanierung Bahnhofstraße 18 zu 2 Sanierung Goethestraße 20 zu 2 Sanierung Jarmener Straße 64 zu 2 Sanierung Stavenhagener Straße 26 zu 2 Rückbau Grundsück Treptower Straße 35 und Neugestaltung zum Zille-Eck zu 2 Sanierung und Umbau Marienstraße 2 zu 2 Rückbaupotenzial E.-M.-Arndt-Str. 1-4, Aufwertung der Rückbaufläche zu 2 Sanierung weiterer unsanierter Gebäude zu 2 Schließung der Baulücken in der Altstadt zu 2 Rückbau devastierter Gebäude und Anlagen im gesamten Stadtgebiet zu 2 altersgerechter Umbau von Wohnungen durch die Wohnungsunternehmen, zu 2 Neubebauung Markt/Südseite zu 2 Erweiterung des Sanierungsgebietes Bereich Schillerstraße/A.-Pompe Straße	zu 1 Umgestaltung Mühlengraben, einschließlich Entschlammung mit Grünvernetzungen und Wegeverbindungen zu 1 Sanierung/Aufwertung Schwanenteich und Promenade zu 1 Städtebauliche Neuordnung und Nachnutzung Mühlenteich 6 - Park/Villa zu 2 Gestaltung Haus Demmin Park/Burgruine zu 2 Pontonanleger als Ersatz für ruinösen Anlegesteg Devenener Holz zu 2 Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage auf der Deponie Devenener Holz zu 2 Entschlammung des Badekanals zu 2 Entschlammung und Freiflächengestaltung Dorfteiche Deven, Drönnewitz, Seedorf und Wasserentnahmestelle Waldberg (über das Programm LEADER) zu 3 Beseitigung Altlasten auf dem Gelände der ehem. Kokerei mit anschl. Neuordnung zu 3 Aufwertung der Oberflächenabdeckung auf der Deponie Devenener Holz	zu 1 Platzgestaltung Oberwallstraße (Luisenplatz) zu 1 Fertigstellung der B 194, Treptower Straße zu 1 Aufwertung Konventstraße zu 1 Parkplatz Schützenstraße für Zweifelder-Sporthalle zu 1 Aufwertung Straße Am Stadion mit Parkplatz zu 1 Umstellung von Straßenbeleuchtung auf LED, 1. Abschnitt mit 60 Beleuchtungen zu 1 Umstellung auf LED, weitere Straßenabschnitte zu 2 Umgestaltung der Gartenstraße zu 2 Aufwertung Wollweberstraße zu 2 Aufwertung Goethestraße zu 2 Aufwertung Saarstraße (innerstädtische Entlastungsstraße) zu 2 Schrittweise Umsetzung Lärmaktionsplan zu 3 Herstellung Radweg Demmin-Kruckow und Demmin-Pensin zu 3 Vervollständigung des Rad-/Fußwegenetzes (Lückenschlüsse, Radwegführung, Radfahrstreifen, Aufwertung)	zu 1 Neubau Servicehaus, Tagesstätte, betreute Wohneinheiten, Bistro (Markt 10-13) zu 1 Neubau Tagesbegegnungsstätte, Kinderjugendhilfestation, Demminer Tafel auf Rückbaufläche in der Baustraße 37 zu 1 Sanierung und Umbau Hauptgebäude in der Baustraße 40 (Betreutes Wohnen, Tages-Café) zu 1 Bau eines Pflegeheims mit 60 Plätzen zu 1 Schulhofgestaltung Zilleschule Haus I zu 1 Schulhofgestaltung Reuterschule zu 1 Kita-Neubau auf Rückbaufläche Schwedenwallweg 8a zu 1 Sanierung Haupthaus Kita „Internationaler Bund“, Kita „Kinderhaus Regenbogen“, Kita „Kinderglück“, evangelische Kita „Kleine Füße von St. Bartholomäi“ zu 1 Sanierung evang. Schulzentrum Demmin, einschließlich Hort und Turnhalle zu 1 Sanierung Goethe-Gymnasium Haus II mit Turnhalle und Turnhalle des Hauptgebäudes zu 2 Sanierung Sportplatz Friesenhöhe und Friesenhalle, Jahnsportplatz, Sportplatz Saarstraße zu 2 Neubau Zweifelder-Sporthalle Schützenstraße zu 2 Sanierung und Nachnutzung Bahnhof



8 Dialogprozess und Beteiligungsverfahren

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) bildet als planerisches Steuerungsinstrument die gesamtstädtische konzeptionelle Grundlage für die Stadtentwicklung der Hansestadt Demmin.

In Durchführung der Aufgabenstellung zur 3. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Hansestadt Demmin wurde ein differenziert organisierter und sehr umfassender Beteiligungsprozess durchgeführt.

Die Beteiligung der Bürger an den Planungs- und Umsetzungsprozessen in der Hansestadt Demmin ein beachteter und organisierter Schritt bei den unterschiedlichen Entwicklungsthemen.

Im Rahmen von Bürgerbeteiligungen bei Bauleitplänen oder Investitionsprojekten erfolgten in der Regel frühzeitige Bürgerinformationsveranstaltungen. Die Möglichkeiten der schriftlichen oder mündlichen Äußerung gegenüber der Verwaltung haben oft schon zu sachdienlichen Anpassungen der Planungen geführt. Gleichzeitig entsteht die Gelegenheit, Verständlichkeit und Argumentation für Planungen zu erzeugen.

Durch die Presse werden regelmäßig aktuelle Informationen zur Stadtentwicklung veröffentlicht. Zudem werden Bürger, Gewerbetreibende und Besucher über „Demminer Nachrichten“ informiert. Die Demminer Nachrichten ist die Bürgerzeitung mit amtlichen Bekanntmachungen der Hansestadt Demmin. Die Zeitung erscheint seit 1991.

Seit dem Jahr 2022 gibt es eine weitere Plattform der Bürgerbeteiligung, das sind die Demminer Gespräche am Stadthafen. Organisiert werden diese Veranstaltungen durch den Verein Lübecker Speicher. Die Auftaktveranstaltung stand unter dem Motto „Moor – Klimaschutz in MV“. Weitere Themen folgten, wie z.B. „Zukunft des Hafenareals“ oder „Wie gesund sind unsere Kinder?“.

6. Demminer Gespräch im Speicher

Demmin wird schöner, attraktiver mit dem „Integrierten Stadtentwicklungskonzept“ und dem neuen Stadtsanierungsgebiet

Bürgerforum

Moderation Barbara Genschow
Doreen Geuther

Thomas Witkowski, Bürgermeister Hansestadt Demmin
Dietmar Schmidt, Bauamtsleiter Hansestadt Demmin
Einführung in das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept“
Julius Pätzold Projekt „Ökologisches Bauen in MV“
Städte und Klimawandel

Mittwoch, den 05. Juli 2023, 18:00 Uhr
Lübecker Speicher Demmin, Am Bollwerk 5, 17109 Demmin

Die 6. Demminer Gespräche am 5. Juli 2023 standen unter dem Motto „Demmin wird schöner, attraktiver mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept und dem neuen Stadtsanierungsgebiet“.

Angekündigt wurde das Bürgerforum bereits am 4. Juli 2023 in der örtlichen Presse.

Zu dieser Beteiligungsveranstaltung erschienen rund 100 interessierte Bürger der Hansestadt.

Die Begrüßung und Eröffnung der Veranstaltung erfolgte durch den Bürgermeister, Herrn Witkowski.

Die Einführung in das Integrierte Stadtentwicklungskonzept nahm der Bauamtsleiter, Herr Schmidt vor. Er zog einerseits Bilanz über das Erreichte und die realisierten Projekte seit der ISEK-Fortschreibung 2015 und andererseits stellte er einige Schwerpunktprojekte der künftigen Stadtentwicklung vor, die anschließend mit den Anwesenden diskutiert wurden.



Bürger der Stadt Demmin sind zu einem Bürgerforum eingeladen, um sich an der Stadtentwicklung zu beteiligen.

FOTO: NK-ARCHIV

So soll Demmin schöner und attraktiver werden

Von Lisa Gutzat

Das Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Demmin wird fortgeschrieben. In diesen Prozess sollen die Einwohner der Stadt einbezogen werden, weshalb sie Mitte der Woche zum Bürgerforum eingeladen sind.

DEMMIN. Die Hansestadt soll schöner und attraktiver werden. Wie dies geschehen soll, das steht im sogenannten Integrativen Stadtentwicklungskonzept (ISEK). Und dieses soll nun fortgeschrieben werden, so dass es auch in den kommenden Jahren als Richtlinie genutzt werden kann.

Diesen Prozess will die Stadtverwaltung gemeinsam mit den Einwohnern gestalten. Deshalb gibt es am Mittwoch, 5. Juli, um 18 Uhr ein Bürgerforum im Lübecker Speicher,

bei dem es um die Aufstellung des neuen Integrativen Stadtentwicklungskonzeptes gehen soll. Außerdem will die Kommune die Pläne für das neue Sanierungsgebiet „Anklamer Vorstadt II“ vorstellen.

Bürgermeister Thomas Witkowski sowie Bauamtsleiter Dietmar Schmidt und Julius Pätzold vom Projekt „Ökologisches Bauen in MV“ hoffen darauf, dass sich viele Anwohner beteiligen. Im Fokus beim ISEK steht vor allem der kooperative Planungsprozess. „Mir ist es wichtig, mit den Bürgern ins Gespräch zu kommen“, sagt Dietmar Schmidt. „Alle sind herzlich zu diesem Austausch eingeladen, wir freuen uns über viele Ideen und Anregungen.“

Ziele des Konzepts sind unter anderem die Sicherung von Beschäftigung durch Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit kleiner und

mittlerer Unternehmen, die Verbesserung der wirtschaftsnahen Infrastrukturen, der Umweltschutz und die Förderung der Ressourceneffizienz sowie der Erhalt des kulturellen Erbes und die Schaffung von attraktiven Wohnbauflächen.

Einer der wichtigen Punkte beim Entwicklungsprozess ist die Verkehrsinfrastruktur. Sie soll in der Hansestadt in den kommenden Jahren erheblich umgebaut werden, denn die Fernverkehrsstraßen sollen aus dem Stadtzentrum hinaus verlegt werden. Dadurch wird sich eine Verkehrsberuhigung in der Innenstadt ergeben, die die Attraktivität des Demminer Zentrums erheblich steigern wird.

Mit der Bebauung der Marktsüdseite will die Stadtverwaltung eine weitere Kriegslücke schließen und hochwertigen Wohnraum

sowie Büro- und Gewerbeflächen in Bestlage schaffen. Touristische Infrastruktur hat die Stadt insbesondere im Hafen-Areal sowie im Bereich um das Haus Demmin im Blick. Auch dafür sollen Konzepte entstehen.

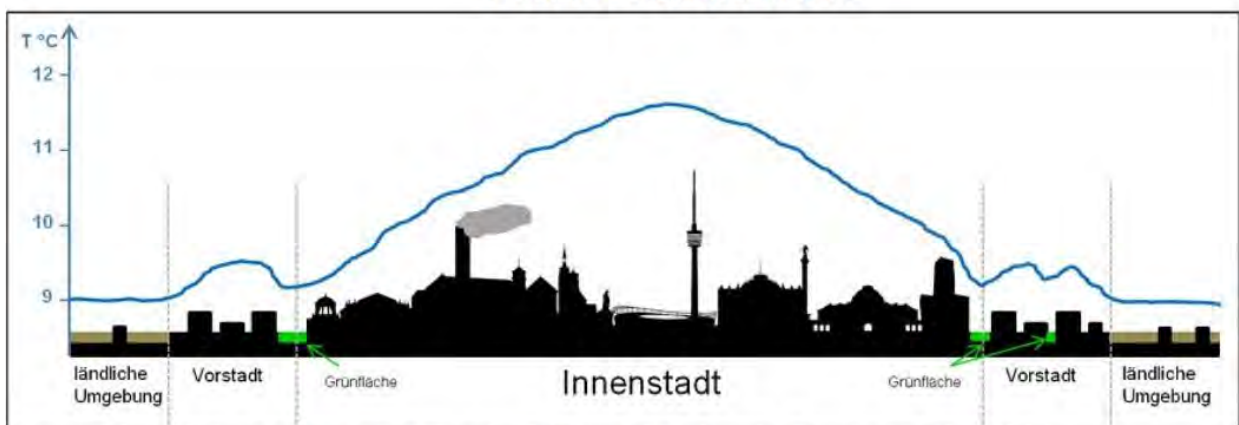
Zu all diesen Punkten sollen Bürger nun am Mittwoch ihre Ideen und Anregungen äußern können, das sei der Stadt wichtig, sagt Dietmar Schmidt. Denn mit dem Integrativen Stadtentwicklungskonzept gibt sich die Kommune Richtlinien vor für die Weiterentwicklung der Stadt über einen längeren Zeitraum. Das ISEK dient zudem als Grundlage für die Beantragung von Finanzmitteln aus Förderprogrammen der EU, des Bundes und des Landes wie beispielsweise der Städtebauförderung.

Kontakt zur Autorin
lgutzat@nordkurier.de



Das Inputreferat wurde durch Herrn Pätzold vom BUND (Bund für Umwelt und Naturschutz) zum Thema „Ökologisches Bauen in MV“. Das Projekt „Ökologisches Bauen in MV“ wird durch den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) und die Norddeutsche Stiftung für Umwelt und Entwicklung (NUE) gefördert. Auszug aus dem Projekt:

Dürre und Hitze



Schematische Darstellung des Wärmeinseleffektes mit bodennaher Temperatur (blaue Linie)

Quelle: Warnsignal Klima, Städte im Klimawandel, Lozán, J.L., S.-W. Breckle, H. Graßl et al., 2019





Anschließend wurde in vier Arbeitsgruppen gearbeitet:

- Arbeiten – Verkehrsinfrastruktur und Wirtschaft
- Leben – Bildung, Sport, Tourismus
- Wohnen – Stadtkultur und Wohnumfeld
- Entwicklungen im neuen Sanierungsgebiet – Anklamer Vorstadt 2

Input für die Arbeit in den Gruppen waren die Maßnahmenvorschläge, die im Vorfeld durch eine breite Beteiligung der Fachämter der Hansestadt Demmin erarbeitet wurden. Die Auswertung der Ergebnissen der Arbeitsgruppen ergab, dass in allen Gruppen themenübergreifend gearbeitet wurde. Die Themen Wohnungen, Wohnumfeld und Verkehrsinfrastruktur wurden in allen Arbeitsgruppen heiß diskutiert.

Im Bereich Verkehrsinfrastruktur und Wirtschaft wurden folgende Maßnahmen aus Sicht der Bürger vorgeschlagen:

- Gewerbegebiet Meyenkrebs – „Grünes Gewerbegebiet“
- Kfz-Beruhigung – Kreisel Heilgeiststraße
- Zusammenhängende und durchgehende Fahrradwege sowie Anstellmöglichkeiten
- Fehlende Café, Bars und Biergärten
- Attraktivität für Kleinunternehmen stärken
- Sichere Fußgängerüberwege und sichere Schulwege
- Entfernung der sog. Kniegurte , z.B. Mühlengraben
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs (Parkplätze)
- Verbesserung der Barrierefreiheit im gesamten Stadtgebiet

Im Bereich Bildung, Sport und Tourismus wurden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Schulhöfe modern und mit Freizeitwert gestalten
- Errichtung barrierefreier Spielgelegenheiten für Kinder nicht zu großflächig anlegen
- Errichtung einer Schwimmhallen
- Aufwertung Biberburg, auch mit zusätzlichen Attraktionen
- Schaffung von Erlebnissräumen im Zentrum
- Museum – Das jetzige Museum ins eine Schande für Demmin
- Mühlenraben öffnen – Wasser in die Stadt
- Zugang vom und zum Wasser verbessern

Im Bereich Stadtkultur, Wohnen und Wohnumfeld wurden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Ertüchtigung Marktplatz als Mehrgenerationenort der Begegnung
- Bebauung und Aufwertung Marktsüdseite und Gestaltung des Bahnhofsumfeldes
- Mehr Grün und blühende Pflanzen in der Stadt, Bänke und grüne Oasen
- Erhalt und Schaffung von bezahlbaren Wohnungen im Innenstadtbereich
- Ausgliederung einkommensschwacher Familien vermeiden und entgegenwirken
- Sicherheit in der Stadt – Durchführung einer kriminologischen Regionalanalyse und die Erkenntnisse nutzen, um so die Attraktivität zum Wohnen zu erhöhen
- Begrünung von Parkplätzen, Neugestaltung von Vorgärten, Aufstellen von Papierkörben
- Keine Abwertung der „alten“ Grundstücke durch Abenteuerspielplätze oder Tiny-Häuser
- Mehr Ärzte, Psychologen, Notare
- Bei allen Planungen Nutzung durchdenken und den Menschen in den Vordergrund stellen



Beteiligung der Jugend

Am 26.09.2023 wurde eine Beteiligungsveranstaltung Jugendlichen zum ISEK der Hansestadt Demmin durchgeführt. Organisiert und vorbereitet wurde die Veranstaltung durch das Bau- und Liegenschaftsamt der Hansestadt und der Jugendsozialarbeiterin vom Jugendzentrum. Die Einladung ging an alle Schulen.

Hansestadt Demmin

- Der Bürgermeister -

Bau- und Liegenschaftsamt



Hansestadt Demmin · Der Bürgermeister · Postfach 12 55 · 17102 Demmin

An die Schulen

Rathaus, Markt 1, 17109 Demmin	
Auskunft erteilt: Herr Herda	
Zimmer: 105	Telefon: (0 39 98) 2 56 -0
im Rathaus	Durchwahl:
in der Nebenstelle am Hanseufer	(0 39 98) 2 56 321

planung@demmin.de

<http://www.demmin.de>

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen

Tag

ISEK 2023

12.09.2023

Betreff

Einladung zur Beteiligung von Jugendlichen am Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Hansestadt Demmin

Sehr geehrte Schulleiterin, sehr geehrter Schulleiter,

im Rahmen der diesjährigen Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2023 – 2030 der Hansestadt Demmin möchten wir alle interessierten Schülerinnen und Schüler am

Dienstag den 26. September 2023 in der Zeit von 10 bis 13 Uhr

in das Jugendzentrum Friesenhöhe einladen.

Eine erste Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 5. Juli 2023 im Lübecker Speicher statt. Da es im Interesse der Stadt liegt möglichst alle Altersgruppen an der zukünftigen Stadtentwicklung Demmins zu beteiligen, wurde ein separater Termin für Jugendliche mit Frau Seifarth vom Jugendzentrum abgestimmt. Die Ideen und Vorstellungen von Jugendlichen sollen berücksichtigt werden, denn sie sind schließlich die Zukunft unserer Stadt.

Am Termin werden außerdem teilnehmen:

- Frau Genschow (Wimes GbR, Rostock), erarbeitet das ISEK im Auftrag der Hansestadt Demmin
- Herr Schmidt, Amtsleiter des Bau- und Liegenschaftsamtes der Hansestadt Demmin
- Herr Herda, Sachgebietsleiter Planung im Bau- und Liegenschaftsamt

Ca. 20 Jugendlichen aus allen Schulen der Hansestadt Demmin nahmen an dem Jugendworkshop teil und arbeiteten aktiv in den Arbeitsgruppen Leben, Wohnen und Arbeiten mit.



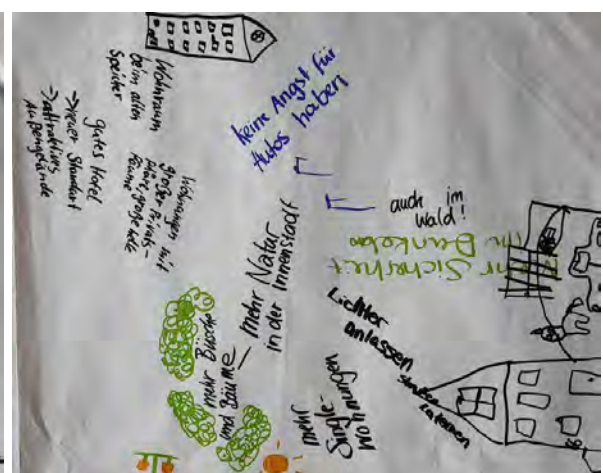
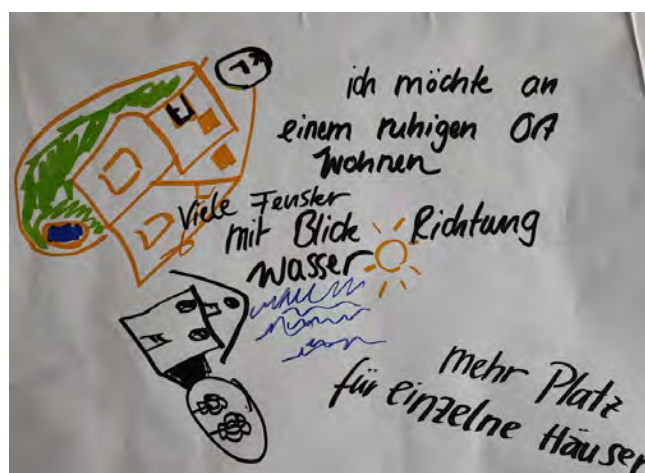
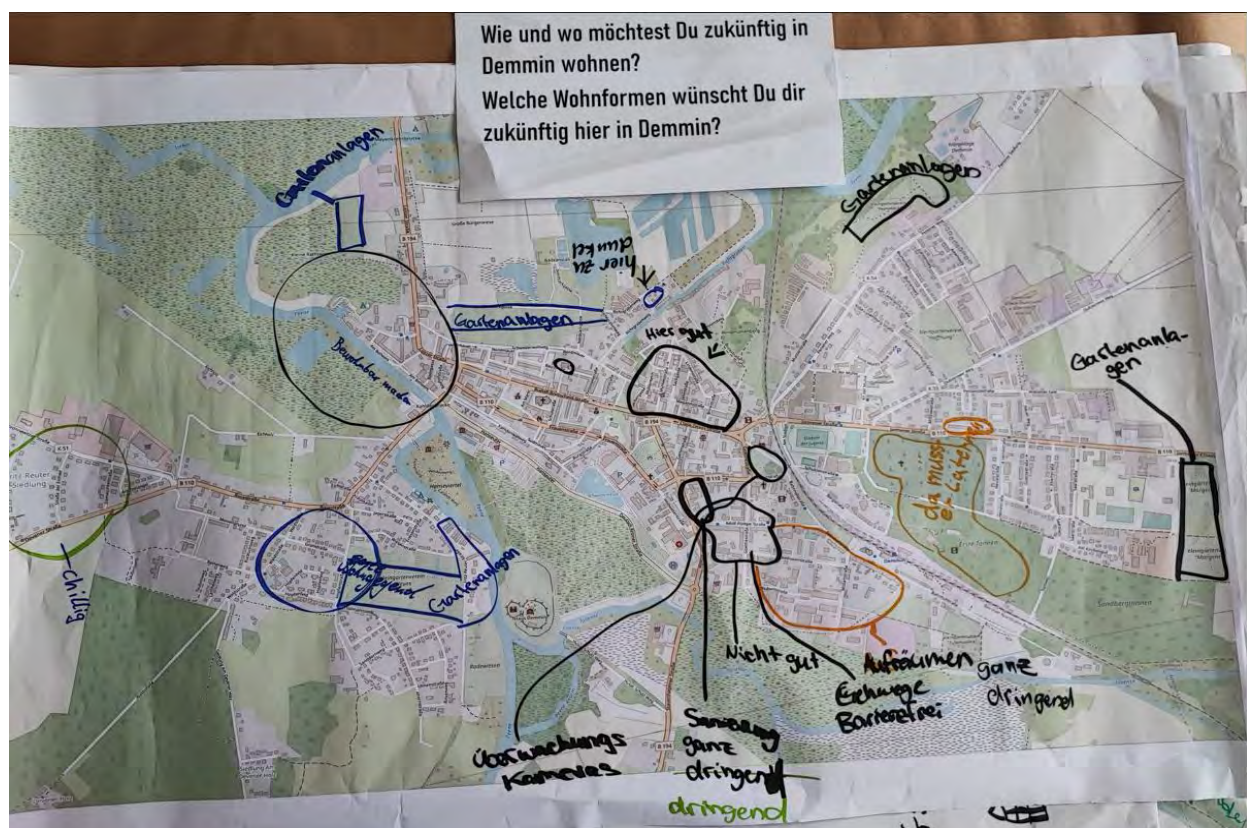
Im Ergebnis der Beteiligung wurde viele gute Ideen und Wünsche geäußert. Ganz weit oben stand der Wunsch nach Begegnungspunkten mit einer Überdachung und weniger Verbotsschilder, insbesondere für Fahrradfahrer.



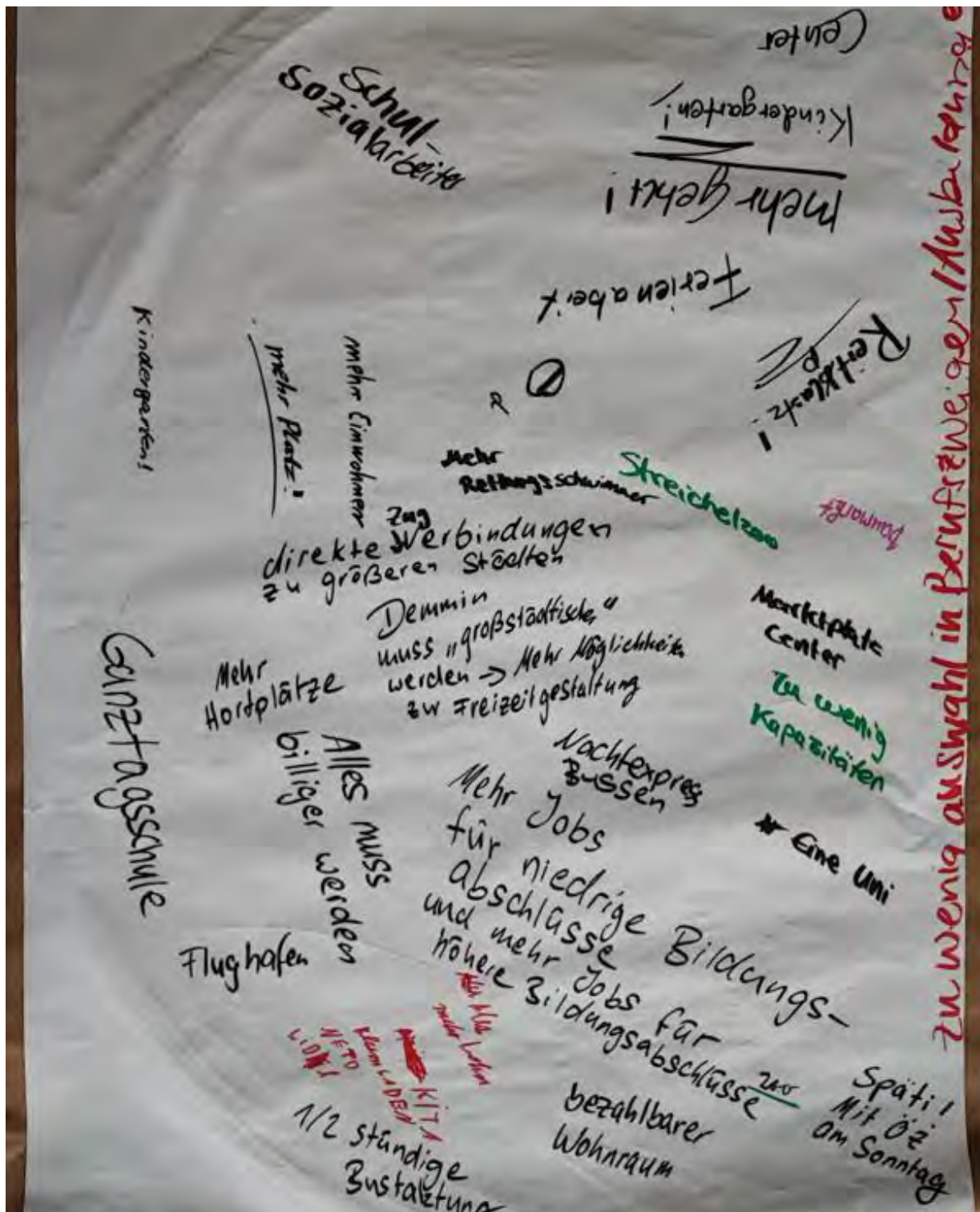
Mehr Sitzgelegenheiten und überdachte Flächen zum Chillen wird sich u.a. auch auf dem Schwanenteich und auf der Fischerinsel gewünscht. Im Bereich Freizeit gab es zudem weitere Anregungen:

- Kletterwald, Downhill / Fahrradstrecke in den Sandbergtannen / Devener Holz
- Wege zum Joggen durch die Natur besser anzeigen bzw. verfügbar machen und an den Wegen Trainingsgeräte integrieren
- Zeltplätze um die Stadt, oder z.B. an der Biberburg, besserer Skaterpark, Sommerrodelbahn
- Tretboot und Stand-Up Verleih am Hafen und mehr Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung
- mehr Bänke an 'verlassenen Spots in der Natur, mehr Grün und Natur in der Innenstadt
- Marienhainpavillon als Ausschank und einen Späti, Bahnhof mit Späti, Bar oder Restaurant

Im Bereich des Wohnens standen bezahlbare moderne Wohnungen im Mittelpunkt, nicht so viele Plattenbaugelände, andere Wohnformen, wie z.B. Wohnen im Speicher Und: auch die Jugendlichen vermissen eine attraktiven Baumarkt in Demmin.



Aus dem Thema Sicherheit wurde angesprochen – von mehr Polizeipräsenz über Beleuchtung in den Abend- und Nachtstunden, mehr Sicherheit in Demmin bis hin zum Bau eines Gefängnis.



Weitere Beteiligungen zum ISEK:

- 06.09.2023 – Hanffaser-Trebeltal i.G. zum Thema Grünes Gewerbegebiet
- 26.09.2023 – Wohnungsunternehmen (Wobau und AWG)
- 25.10.2023 – Vorstellung des Entwurfs der 2. ISEK Fortschreibung vor dem Stadtentwicklungsausschuss der Hansestadt Demmin



9 Ziel- und Maßnahmenkonzept der 2. ISEK-Fortschreibung

9.1 Vorbemerkungen zur Leitbildarbeit

Die Fortschreibung des Leitbildes mit den Zielen und Maßnahmen der Hansestadt Demmin war wesentlicher Schwerpunkt der 2. ISEK-Fortschreibung. Schon vor Beginn der ISEK-Fortschreibung fanden verwaltungsintern die ersten Arbeitsgruppensitzungen mit Mitarbeitern aus Politik und Verwaltung statt. Die Leitbild:

- berücksichtigt die örtlichen Verhältnisse und die unterschiedliche Interessen sowie die Einflussfaktoren,
- es geht auf die Bedürfnisse der Bevölkerung ein,
- es knüpft an die bisherigen Entwicklungsgeschichte an und verknüpft Traditionen mit den angestrebten Neuerungen.

Ein Leitbild erhöht die Chancen für eine sinnvolle Entwicklung und verringert die Gefahr von Fehlentscheidungen.

9.2 Strategische Entwicklungsziele

Die Strategischen Entwicklungsziele der 1. ISEK-Fortschreibung wurden aktualisiert und ergänzt. Folgende strategische Ziele wurden für die künftige Entwicklung festgelegt:

- Verbesserung der städtischen Infrastruktur in den Bereichen Bildung, Kultur und Freizeit sowie Sport, Spiel und Bewegung
- Schutz und nachhaltige Verbesserung der vorhandenen Naturräume und der Umwelt sowie Anpassung an den Klimawandel
- Errichtung vielfältiger, generationsübergreifender Wohnungsangebote und Schaffung von attraktiven Wohnbauflächen auf integrierten Standorten
- Stärkung des Wirtschaftsstandortes der Hansestadt Demmin durch Erweiterung und Auslastung der Industrie- und Gewerbegebiete

9.3 Handlungsfelder

Entsprechend der genannten Problemlagen wurden für die Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) für die Hansestadt Demmin sowie für die Erreichung der strategischen Ziele folgende Handlungsfelder festgelegt:

- Handlungsfeld LEBEN – Bildung, Sport, Tourismus
- Handlungsfeld WOHNEN – Stadtkultur, Wohnen, Wohnumfeld
- Handlungsfeld ARBEITEN – Verkehrsinfrastruktur und Wirtschaft

9.4 Handlungsziele innerhalb der Handlungsfelder

Handlungsfeld LEBEN

- Anpassung der sozialen Infrastruktur an die Bedürfnisse der Bewohner durch bauliche Aufwertung in Gebäuden und im öffentlichen Raum unter Beachtung von Barrierefreiheit, Klimaschutz und Energieeffizienz sowie im Hinblick auf Integration unter Beachtung der demografischen Veränderungen
- Erhalt der Kultur-, Sport-, und Freizeitangebote durch Sanierung und Aufwertung sowie Errichtung neuer Angebote



- Schaffung weiterer attraktiver Aufenthaltsbereiche im öffentlichen Raum unter Nutzung der vorhandenen Freiraumpotentiale, vor allem im Hinblick auf Wasser und Landschaft

Handlungsfeld WOHNEN

- Fortführung der Gebäudesanierungen unter Beachtung von Barrierefreiheit und Energieeffizienz mit dem Ziel der Schaffung von vielfältigen Wohnraum für alle Generationen
- Verbesserung stadträumlicher Qualitäten durch Schließen von Baulücken, vorrangig zu Wohnzwecken
- Verbesserung der städtischen Umweltqualität durch Umnutzung und Neugestaltung von Brachen mit Grünvernetzung
- Aktive Bewerbung des Wohnstandortes Demmin durch Ausweisung von attraktiven Wohnstandorten, insbesondere für eine überregionale Anziehung

Handlungsfeld ARBEITEN

- Stärkung der Innenstadt durch Qualitätssicherung für Handel, Dienstleistung und Verwaltung
- Fortsetzung der Sanierung öffentlicher Erschließungsanlagen und Sicherung der Erreichbarkeit durch Optimierung der innerstädtischen Verkehrsabläufe mit dem Ziel der Erhöhung der Umweltqualität und der Reduzierung von Umgebungslärm
- Ausbau und Verbesserung des Radwegenetzes unter Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte mit Ziel der Qualifizierung des Radverkehrs
- Dekarbonisierung und Klimaschutzanpassung der Energieversorgung zu günstigen Bedingungen

9.5 Maßnahmen / Projekte zur Zielerreichung

12 Schwerpunktmaßnahmen im Handlungsfeld LEBEN – Bildung, Sport, Tourismus

Sanierung, Umbau, Erweiterung der Pestalozzischule (in Durchführung)

Die Pestalozzischule in Demmin wird grundlegend energetisch saniert, ausgebaut und umgestaltet als Inklusionsschule mit Förderschwerpunkt Hören, Sehen und Gehen. Es ist das derzeit größte Bauprojekt der Hansestadt Demmin. Der DDR-Bau aus den 1970er Jahren wurde 1991 teilsaniert. Ein Aufzug wurde nachgerüstet und im Haupteingangsbereich entsteht eine Aula mit Cafeteria.



Quelle: neueins Regionalfernsehen 20.10.2023

Hafenausbau / Neugestaltung und Attraktivitätssteigerung für Einheimische und Besucher

Schon zu Zeiten der Hanse war der Hafen ein wichtiger Wirtschaftsfaktor in der Hansestadt Demmin. Der Lübecker Speicher wurde ca. 1815 erbaut und wird heute als Kulturzentrum für Veranstaltungen genutzt. Der angrenzende Berliner Speicher ist von 1900. Es gibt Ideen für eine kulturelle Nutzung, jedoch ist zuvor eine Restaurierung erforderlich. Der dritte und größte Speicher am Bollwerk wurde 1940 erbaut. Das moderne Stahlbetonsilo dient weiterhin zur Getreidelagerung. Die Sanierung der Speicher und der Hafenausbau ist schon seit der 1. ISEK-Fortschreibung eine Schwerpunktmaßnahme der Stadtsanierung.



Sanierung der Treppe am Stadion und Erweiterung / Neubau eines Sozialgebäudes zur Friesenhöhe

Geplant ist die Sanierung der Treppe zum Stadion der Jugend und eine Erweiterung / Neubau eines Sozialgebäudes für Fußballer an der Friesenhöhe.





Neugestaltung Sportplatz Jahnstraße

Der Sportplatz Jahnstraße ist dringend sanierungsbedürftig. Ein Entwurf für eine Neugestaltung liegt bereits vor.



Fortsetzung der Sanierung / Erneuerung der Fischerinsel

Auf der Fischerinsel befindet sich das mittelalterliche Dorf „Hanseviertel“. Um den Besuchern das Leben im späten Mittelalter näher zu bringen, ist auf der Demminer Fischerinsel ein Erlebnissbereich mit Gebäuden und Szenen aus der Hansezeit entstanden. Hier werden damalige Handwerkstechniken und Lebensgewohnheiten dargestellt, wie z.B. das Fischen, Spinnen, Brotbacken, Töpfern, Korbflechten und Schmieden. Viele Events werden hier ausgerichtet, u.a. das Frühlings-, Sommer-, Kartoffel- und Erntefest.



Handlungsbedarf besteht bei der Fortsetzung des Wanderweges „Fischer-Witt-Weg“ und der Erneuerung der Steganlage sowie der Erneuerung des Hafens, dem Ausbau des Küchentraktes und der Sanierung der Hütten, einschließlich der Dächer.



Fischer-Witt-Weg 1. BA realisiert



2. BA Erneuerung der Steganlage (in Planung)

Dringend Reparaturbedürftig ist die Erneuerung des historischen Anlegers (derzeit gesperrt)



Naturerlebnisbad Biberburg

Das Naturerlebnisbad Biberburg ist ein natürlich gestalteter Badesee mit vielen Möglichkeiten zum Spielen und Erholen. Besonders attraktiv sind die 51 m lange Riesenrutsche und die beiden Sprungtürme. Geplant ist eine Sanierung und Umgestaltung des Naturerlebnisbad (NEB), einschließlich einer energetischen Ertüchtigung.



Naherholungsgebiet „An den Tannen / Sandbergtannen“

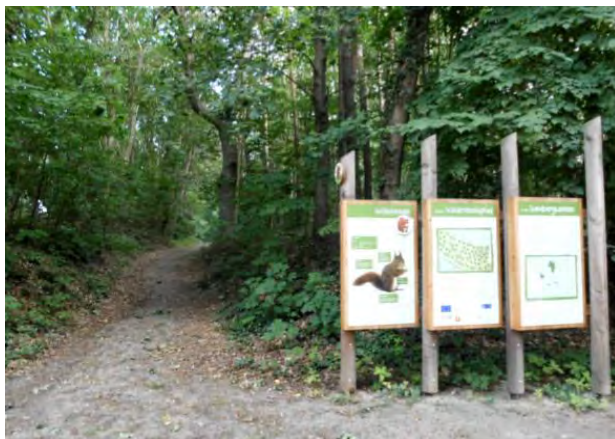
Die Aufwertung des Naherholungsgebietes „An den Tannen“ ist eine komplexe Schwerpunktmaßnahme. Notwendig ist ein Ausbau des Naherholungsgebietes und der Sternwarte. Die Treppenanlage muss erneuert werden, die Sanierung Tannenrestaurant mit Biergarten ist dringend notwendig, sanitären Einrichtungen u. Überprüfen der rechtlichen Bestimmungen. Vorgesehen ist auch die Umsetzung des 2. BA des Naturerlebnispfades, inkl. Errichtung einer Aussichtsplattform „Utkiek“.



Sanierung Treppenanlage



Sanierung Restaurant und Biergarten



Naturerlebnispfad – Umsetzung 2. BA



Errichtung einer Aussichtsplattform „Utkiek“

Energetische Sanierung des Kinos „Filmeck“, inkl. Anbau

Das Kino „Filmeck“ befindet sich im neuen Sanierungsgebiet „Anklamer Vorstadt 2“.

Seit Anfang der 1930er Jahre wird in dem Gebäude ein Kino betrieben. Im Jahr 2002 wurde mit einer umfangreichen Sanierung der alten Säle sowie des Eingangsbereiches begonnen. 2009 entstand der zweite Kinosaal. Die Heizungsanlage, eine Vitodens 200-W, WB 2 von Viessmann, wurde im Jahr 2002 eingebaut. Weitere kleinere und größere Instandsetzungs- und Reparaturarbeiten wurden in den letzten 20 Jahren ausgeführt (Verlegung Teppichboden, Erneuerung Fenster, Türen in Fluchtwegen usw.).

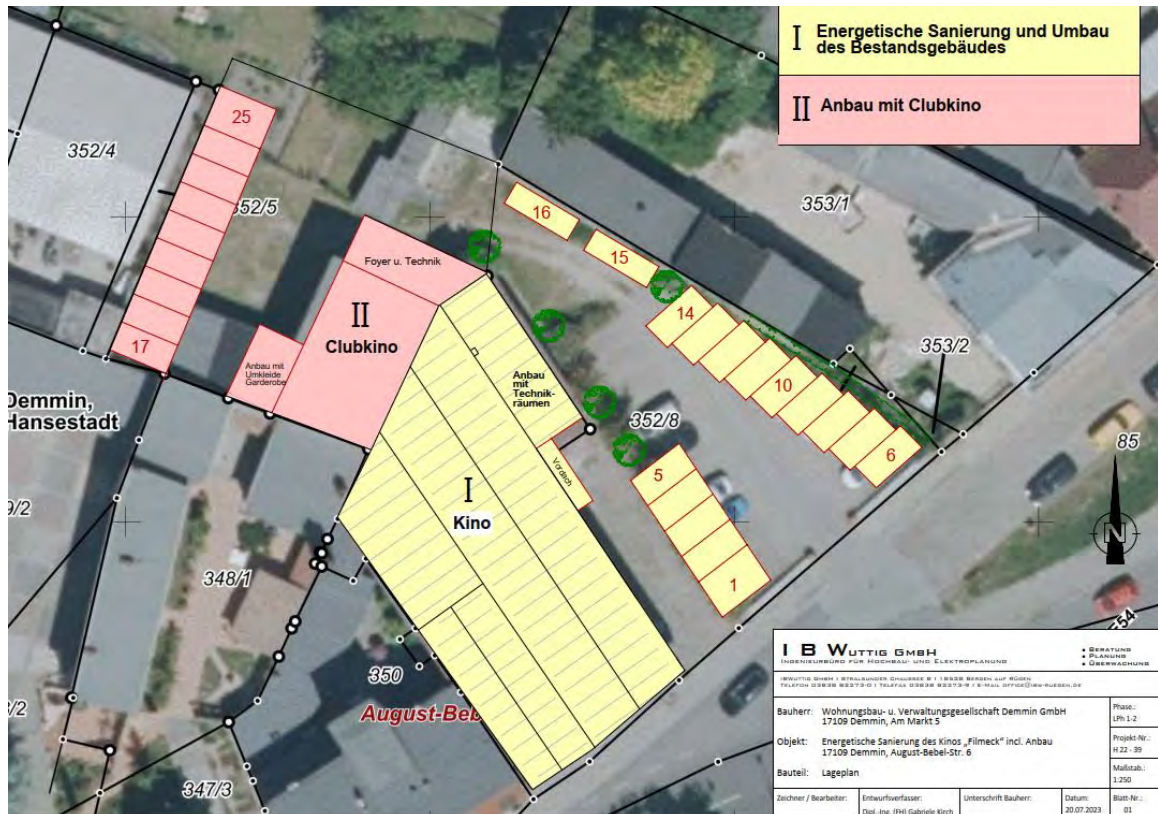
Das Kino verfügt über funktionelle aber in die Jahre gekommene Besuchertoiletten im Erdgeschoss. Das Dach des Bestandsgebäudes ist undicht. Es wurden bereits mehrere kleinere Reparaturen durchgeführt, mit mäßigem Erfolg. Bei Starkregen kommt es immer wieder zu Undichtigkeiten.

Im Kino gibt es aktuell zwei Kinosäle mit jeweils zwei Vorführräumen, in denen die Technik zur Filmvorführung untergebracht ist. Kinosaal eins hat eine Kapazität von 114 Sitzplätzen, in Kinosaal zwei können insgesamt 98 Gäste Platz nehmen. Derzeit wird das Kino an 364 Tagen im Jahr mit insgesamt zwei Mitarbeitern, einem Minijobber und einem Betreiber/Pächter betrieben.



Erforderliche Umbaumaßnahmen:

- Dachneueindeckung, inkl. Dachdämmung
- Umstellung der Heizungsanlage auf Fernwärme
- Modernisierung der sanitären Einrichtungen
- Fassadenarbeiten und Anpassung der Wärmedämmung
- Brandschutzmaßnahmen
- Elektro- und Lüftungsinstallation
- Sanierung der Freianlagen und der Stellplätze
- Anbau eines dritten Kinosaaes (Clubkino), inkl. Ausbau des Vorführraumes



Weitere Maßnahmen im Handlungsfeld LEBEN sind:

- Neugestaltung des Schulhofs und Spielplatzes Heinrich-Zille-Schule
- Neugestaltung des Schulhofes der Fritz-Reuter-Schule 2. BA
- Neubau einer Schwimmhalle und
- Erneuerung der Steganlage Wotenick



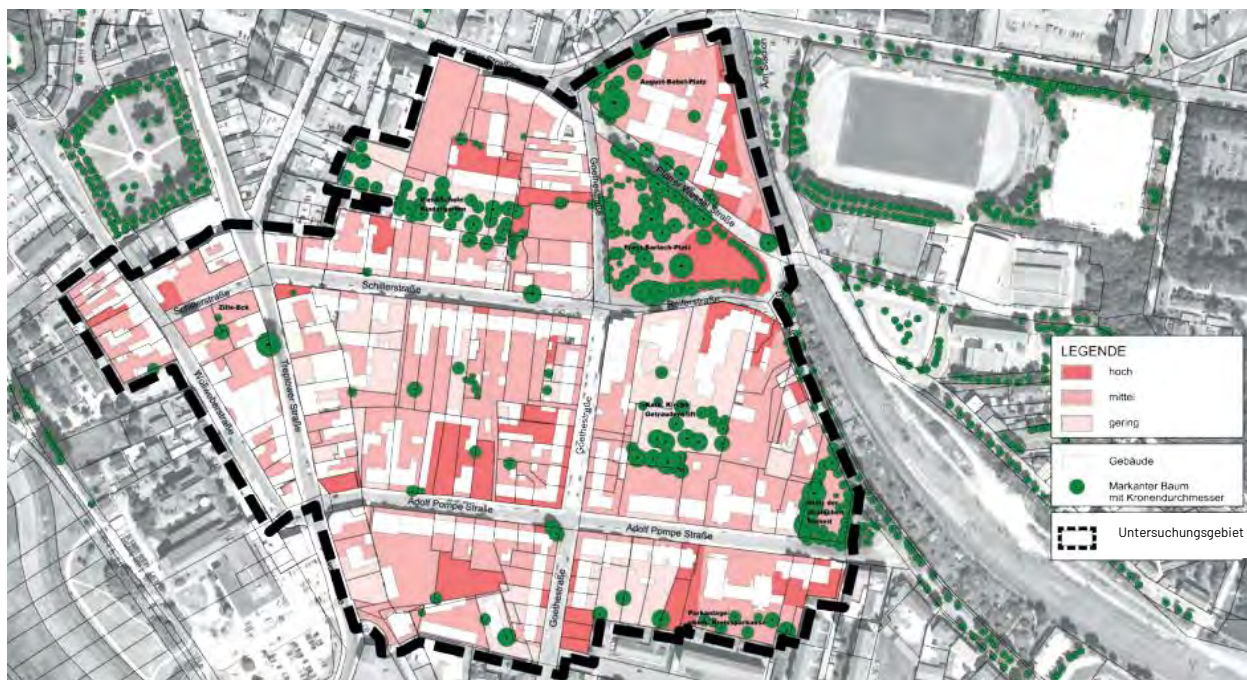
Handlungsfeld WOHNEN – Stadtkultur, Wohnen, Wohnumfeld

Neues Fördergebiet „Anklamer Vorstadt 2“

Schwerpunkt der weiteren Innenstadtsanierung ist das Gebiet „Anklamer Vorstadt 2“. Hierbei geht es vorrangig um die Schaffung von attraktiven Wohnraum für Familien mit Kindern, altersgerechter Umbau im Bestand durch Barrierefreiheit und Nachrüstung mit Aufzugsanlagen sowie Umsetzung der Maßnahmen der vorbereitenden Untersuchungen im neuen Sanierungsgebiet „Anklamer Vorstadt 2“ der Hansestadt Demmin. Hierzu zählen auch vielfältige Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung, inkl. Grünflächen und Aufenthaltsbereiche. Das Gebiet grenzt unmittelbar an das alte Sanierungsgebiet Altstadt an.



Quelle: VU Anklamer Vorstadt 2, Neuhaus & Partner GmbH – Mängel-Potenziale Gebäude/Freianlagen



Quelle: VU Anklamer Vorstadt 2, Neuhaus & Partner GmbH – Gestaltungsbedarf Freiflächen

Marktplatz Altstadt

Vorgesehen ist eine Erhöhung Aufenthaltsqualität des Marktplatz durch Schaffung von Ruhezonen, inkl. Trinkwasserspender sowie die Errichtung eines barrierefreier Zugang zur Tiefgarage und die Ertüchtigung des Stromnetzes für Veranstaltungen



Marksüdseite Altstadt

Die Südseite des Demminer Marktes ist eine wertvolle innerstädtische Potenzialfläche für eine Wiederbebauung, inkl. Ergänzung mit attraktiven Grün- und Freiflächen.



Foto: Karsten Riemer



Visualisierung (Beispiel)

Freiflächengestaltung Clara-Zetkin-Straße/Unterwallstraße

Im Bereich Clara-Zetkin-Straße Ecke Unterwallstraße in Richtung Luisentor/Luisenplatz befindet sich eine ungestaltete private Freifläche. Die Stadt bemüht sich um den Ankauf dieser Fläche. Die Gestaltung und Neuordnung ist eine notwendige Ergänzungsmaßnahme zur Vervollständigung des „Grünen Bandes“ durch die Altstadt.



Haus Demmin – die Zukunft der Wiege Pommerns

Der Name Haus Demmin bezeichnet die Ruinen einer pommerschen Fürstenburg und eines Herrenhauses auf einer Insel am Zusammenfluss von Peene und Tollense bei Demmin. Die Burgruine ist der älteste erhaltene Profanbau Pommerns.

Nachdem die Stadt 1991 die Immobilie der Familie von Rohr rückübertragen hatte, war sie trotz Investitionsbemühungen zeitweilig dem Vandalismus preisgegeben. 1997 brannte "Haus Demmin" bis auf die Außenmauern aus. Im Jahre 2004 wurde es durch die Familie von Rohr nach Sicherung der Ruine und Neubau einer Brücke über die Tollense zum Grundstück an die Hansestadt zurückübertragen.

Das gegenwärtige Erscheinungsbild ist durch die Folgen unterlassener Pflege- und Instandsetzungsmaßnahmen gekennzeichnet. Auf dem Gelände befinden sich an verschiedenen Stellen störende bauliche Anlagen, wie Hundezwinger, verfallene Holzschuppen, zerstörte Reste der Holzbrücke zur Burgruine, Betonsockelfundamente alter Gewächshäuser, Einsturzgefährdete Gebäudereste. Der Gehölzbestand hat sich an vielen Stellen zu einem undurchdringlichen Dickicht entwickelt. Die ehemals frei stehenden alten Eichen, Buchen und Eschen zeigen deshalb bereits deutliche Schäden.



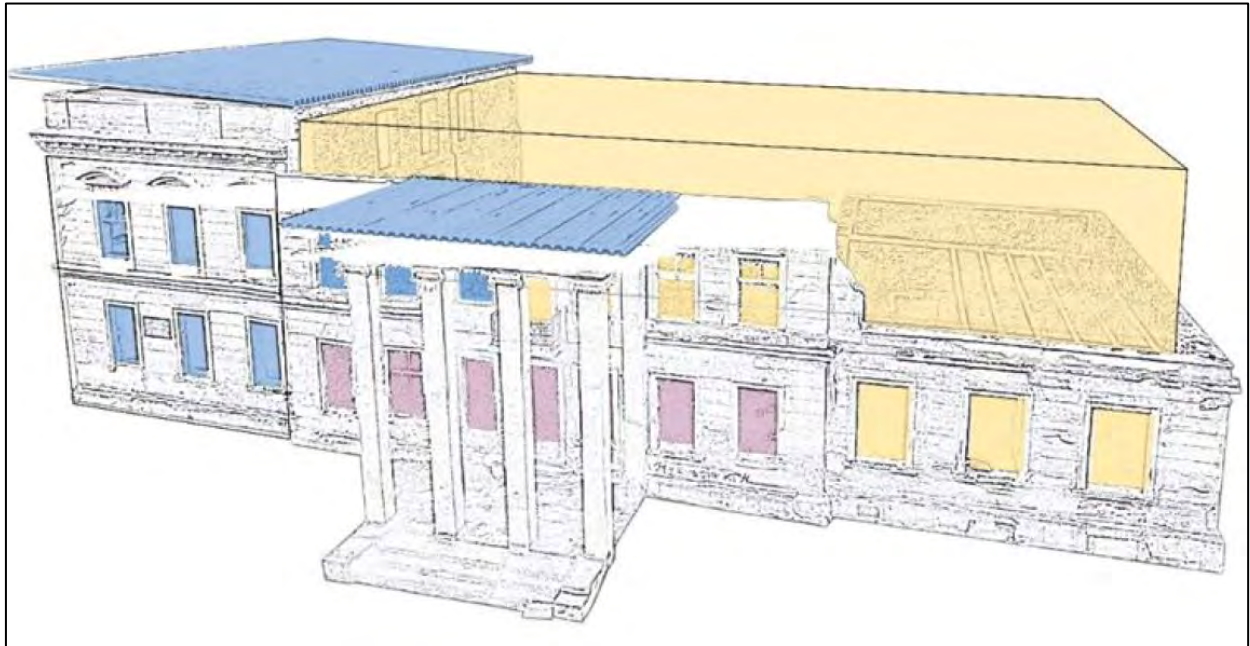
Die Geschichte der Burganlage „Haus Demmin“ soll in ihren historischen Strukturen erlebbar gemacht werden, damit sich die Anlage zu einem touristischen Anziehungspunkt für Demmin entwickeln kann. Dazu hat die Hansestadt Demmin eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Der Entwurf der Machbarkeitsstudie liegt nunmehr vor.

Die Machbarkeitsstudie umfasst vier Leistungsbausteine. Im Leistungsbaustein 1 wird auf Grundlage der Standorteigenschaften und behördlichen Restriktionen analysiert, welche Entwicklungsrichtungen auf dem Standort grundsätzlich realisierbar sind. Für diese Entwicklungsrichtungen wird im Leistungsbaustein 2 untersucht, welche Konkurrenzstandorte sich im Umfeld befinden und wie sich die Nachfragestruktur gestaltet. Anhand einer SWOT-Analyse werden die aussichtsreichsten Nutzungsmöglichkeiten für den Standort «Haus Demmin» gefiltert.

In Abstimmung mit der Hansestadt Demmin werden im Leistungsbaustein 3 aus den bewerteten Entwicklungsrichtungen und Nutzungsmöglichkeiten konkrete Umsetzungsszenarien erarbeitet und städtebaulich skizziert, um Aussagen zu Nutzungskennziffern, Nutzungsarten, Flächengrößen und notwendigen Erschließungsmaßnahmen treffen zu können.

Leistungsbaustein 4 umfasst eine immobilienwirtschaftliche Betrachtung der ausgewählten Varianten. Dabei wird auf Basis der DIN 276 eine Kostenermittlung durchgeführt, sodass eine Vergleichbarkeit zwischen den Umsetzungsvarianten möglich wird. Ergänzt wird die immobilienwirtschaftliche Betrachtung durch die Aufbereitung von Fördermöglichkeiten sowie einer Risikobetrachtung in Form einer Sensitivitätsanalyse.

Entwicklungsrichtlinien sind Aktivtourismus, Kunst und Kultur, Gastronomie und Veranstaltung sowie Daseinsvorsorge. Der Fokus der Entwicklungsrichtungen liegt dabei auf öffentlichen Nutzungen, die die Zugänglichkeit des Geländes gewährleisten.



Quelle: Entwurf der Machbarkeitsstudie, 2023

Weitere Erschließung „Ackermanns Acker“ und weitere Flächen für Wohnbebauung



In Planungsvorbereitung befindet sich die weitere Erschließung des Gebietes Achtermanns Acker (B-Plan Nr. 3). Im südlichen Bereich des B-Planes 3 „Achtermanns Acker“ sind weitere Baupotenziale für nachfragerechte Wohnformen (Einfamilienhausgebiet und Tiny-house Gebiet) vorhanden, die für die Deckung des Wohnbedarfs der Hansestadt Demmin auch dringend notwendig sind. Des Weiteren ist eine touristische Erschließung entlang der Peene geplant.

In Aufstellung befinden sich der B-Plan 43 im Ortsteil Drönnewitz (7 Grundstücke) und der B-Plan 44 am Stadtrand (2 Grundstücke) sowie der B-Plan 41 „Wohnbebauung Jarmener Straße“ für Geschosswohnungsbau.

Weitere Maßnahmen im Handlungsfeld WOHNEN sind:

- Fortsetzung der Sanierung in der Altstadt und Schließung von Baulücken, vorrangig für Wohnzwecke sowie Sanierung und Aktivierung der leerstehenden Gebäude im Stadtgebiet.
- Sanierung / Erneuerung Demminer Mühle (Galerie und Innenkrühverstellung)
- Errichtung von Trinkwasserspeichern im Stadtgebiet
- Festlegung eines Fördergebietes "Wachstum und nachhaltige Erneuerung" – Mühlenquartier. Das Quartier soll modellhaft umgestaltet werden (Rückbau und Modernisierung, Aufwertung und Wohnumfeldgestaltung, Neubau mit modernen Wohnungen für alle Nachfragegruppen).



Erhalt bedeutender stadtprägender Gebäude

Bedeutende und/oder denkmalgeschützte Gebäude sichern und wieder einer Nutzung zuführen ist auch zukünftig Schwerpunktaufgabe der Hansestadt Demmin. Dazu zählt die Alte Post, das Weiße Krankenhaus, das Bahnhofsgebäude und die Villa-von Heyden-Linden.



Handlungsfeld ARBEITEN –Verkehrsinfrastruktur und Wirtschaft

Im Handlungsfeld ARBEITEN hat die Umsetzung der Ergebnisse der verkehrswirtschaftlichen Untersuchung „Verlegung von Bundesstraßen im Innenstadtbereich der Hansestadt Demmin“ oberste Priorität. Dazu gehört die Errichtung eines Turbokreisels am KP 9 B 110 und die Errichtung eines Parkhauses am Rand der Innenstadt zur Verkehrsberuhigung, vorzugsweise in Hafennähe.

Ausbauvorschlag



- Betriebsform „Turbokreis“ mit einer Kombination aus ein- und zweistreifiger Kreisfahrbahn
- Separierung der Fahrtrichtungen geradeaus/rechts und links in der Zufahrt Heiligeiststraße wegen des Rückstaus bei Brückenöffnung
- Bypass in der Zufahrt Hanseufer wegen hoher Zufahrtsbelastung und wegen des Rückstaus bei Brückenöffnung

Quelle: Bericht zur Verlegung der Bundesstraße, TCS Beratende Ingenieure für Verkehrswesen



Kreisgestaltung B 194



Weitere geplante Maßnahmen im Handlungsfeld ARBEITEN:

- Sanierung und Aufwertung von Hauptverkehrsstraßen:
 - Saarstraße (innerstädtische Entlastungsstraße),
 - Wollweberstraße
 - Goethestraße
- Sanierung und Aufwertung von Anliegerstraßen:
 - Ebertstraße
 - Thomas-Mann-Straße
 - Heinestraße
 - Schwedenwallweg
 - Kuckucksweg
 - Lindenfelde
 - Karlshof
 - Thälmannsiedlung
- Sichere Fuß- und Schulwege – Schaffung zusammenhängender Fahrradwege durch das Stadtgebiet und Schaffung breiterer Gehwege, Verkehrsberuhigung
- Entwicklung Meyenkrebs als grünes Gewerbegebiet
- Aktualisierung des Lärmaktionsplanes und Umsetzung der Maßnahmen, z.Z. 4. Stufe der Lärmaktionsplanung
- Errichtung Dachflächen PV auf städtischen Gebäuden
- Weitere LED-Umrüstung bei Straßenbeleuchtung und Umstellung auf Funk
- Entflechtung der Mischwasserkanalisation
- Digitalisierung und Smarte Kleinstadt
- Ansiedlung eines Bau- und Gartencenters

**Strategische
Ziele**

- Verbesserung der städtischen Infrastruktur in den Bereichen Bildung, Kultur und Freizeit sowie Sport, Spiel und Bewegung
- Schutz und nachhaltige Verbesserung der vorhandenen Naturräume und der Umwelt sowie Anpassung an den Klimawandel
- Errichtung vielfältiger, generationsübergreifender Wohnungsangebote und Schaffung von attraktiven Wohnbauflächen auf integrierten Standorten
- Stärkung des Wirtschaftsstandortes der Hansestadt Demmin durch Erweiterung und Auslastung der Industrie- und Gewerbegebiete

**Handlungs-
felder**

LEBEN
Bildung, Sport, Tourismus

WOHNEN
Stadtkultur, Wohnen, Wohnumfeld

ARBEITEN
Verkehrsinfrastruktur und Wirtschaft

Handlungsziele

- Anpassung der sozialen Infrastruktur an die Bedürfnisse der Bewohner durch bauliche Aufwertung in Gebäuden und im öffentlichen Raum unter Beachtung von Barrierefreiheit, Klimaschutz und Energieeffizienz sowie im Hinblick auf Integration unter Beachtung der demografischen Veränderungen
- Erhalt der Kultur-, Sport-, und Freizeitangebote durch Sanierung und Aufwertung sowie Errichtung neuer Angebote
- Schaffung weiterer attraktiver Aufenthaltsbereiche im öffentlichen Raum unter Nutzung der vorhandenen Freiraumpotentiale, vor allem im Hinblick auf Wasser und Landschaft

- Fortführung der Gebäudesanierungen unter Beachtung von Barrierefreiheit und Energieeffizienz mit dem Ziel der Schaffung von vielfältigen Wohnraum für alle Generationen
- Verbesserung stadträumlicher Qualitäten durch Schließen von Baulücken, vorrangig zum Wohnen
- Verbesserung der städtischen Umweltqualität durch Umnutzung und Neugestaltung von Brachen mit Grünvernetzung
- Aktive Bewerbung des Wohnstandortes Demmin durch Ausweisung von attraktiven Wohnstandorten, insbesondere für eine überregionale Anziehung

- Stärkung der Innenstadt durch Qualitätssicherung für Handel, Dienstleistung und Verwaltung
- Fortsetzung der Sanierung öffentlicher Erschließungsanlagen und Sicherung der Erreichbarkeit durch Optimierung der innerstädtischen Verkehrsabläufe mit dem Ziel der Erhöhung der Umweltqualität und der Reduzierung von Umgebungslärm
- Ausbau und Verbesserung des Radwegenetzes unter Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte mit Ziel der Qualifizierung des Radverkehrs
- Dekarbonisierung und Klimaschutzanpassung der Energieversorgung zu günstigen Bedingungen

Maßnahmen und Projekte

Es handelt sich teils um Mehrzielprojekte
d.h. sie können in mehreren Handlungsfeldern wirken.

- **Sanierung, Umbau, Erweiterung der Pestalozzischule**
- Hafenausbau / Neugestaltung und Attraktivitätssteigerung für Einheimische und Besucher
- Neugestaltung des Schulhofs und Spielplatzes Heinrich-Zille-Schule
- Neugestaltung des Schulhofes der Fritz-Reuter-Schule 2. BA
- Umbau/Neugestaltung Sportplatz Jahnstraße
- Neubau einer Schwimmhalle
- Energetische Sanierung Kino „Filmeck“ inkl. Anbau
- Fischerinsel: Erneuerung Steganlage Wanderweg, Erneuerung Hafen, Ausbau Küchentrakt, Sanierung der Hütten und Dächer
- Sanierung und Umgestaltung Naturerlebnisbad (NEB), energetische Ertüchtigung
- Sanierung der Treppe am Stadion zur Friesenhöhe
- Erweiterung / Neubau Sozialgebäude für Fußballer an der Friesenhöhe
- Ausbau des Naherholungsgebietes an den Tannen und der Sternwarte: Treppenanlage, 2. BA Naturerlebnispfad mit Aussichtsplattform "Utkiek", Sanierung Tannenrestaurant mit Biergarten
- Erneuerung der Steganlage Wotenick

- Weitere Innenstadtsanierung und Schaffung von attraktivem Wohnraum mit Schwerpunkt in der „Anklamer Vorstadt 2“: Schaffung von Wohnraum für Familien mit Kindern, altersgerechter Umbau im Bestand durch Barrierefreiheit und Nachrüstung mit Aufzugsanlagen
- Weitere Erschließung des Gebietes Achtermanns Acker (B-Plan Nr. 3) zum Wohnen inkl. tiny house Gebiet, touristische Erschließung entlang der Peene
- Umsetzung Machbarkeitsstudie Haus Demmin
- Fortsetzung der Sanierung in der Altstadt und Schließung von Baulücken, vorrangig für Wohnzwecke
- Wiederbebauung der Marktsüdseite
- Freiflächengestaltung C.-Z.-Straße/Unterwallstraße
- Bedeutende Gebäude sichern und wieder einer Nutzung zuführen: Alte Post, Weißes Krankenhaus, Bahnhofsgebäude, Villa-von Heyden-Linden
- Errichtung von Trinkwasserspendern im Stadtgebiet
- Sanierung / Erneuerung Demminer Mühle (Galerie)
- Erhöhung Aufenthaltsqualität Marktplatz (Schaffung von Ruhezonen, barrierefreier Zugang Tiefgarage, Ertüchtigung Stromnetz für Veranstaltungen)
- Festlegung eines Fördergebietes "Wachstum und nachhaltige Erneuerung" - Mühlenquartier

- Umsetzung der Ergebnisse der verkehrswirtschaftlichen Untersuchung „Verlegung von Bundesstraßen im Innenstadtbereich der Hansestadt Demmin“: Turbokreisel, Errichtung eines Parkhauses am Rand der Innenstadt zur Verkehrsberuhigung, vorzugsweise in Hafennähe
- Sanierung und Aufwertung von Hauptverkehrsstraßen: Saarstraße (innerstädtische Entlastungsstraße), Wollweberstraße, Goethestraße und von Anliegerstraßen: Ebertstraße, Thomas-Mann-Straße, Heinestraße, Schwedenwallweg, Kuckucksweg, Lindenfelde, Karlshof, Thälmannsiedlung
- Sichere Fuß- und Schulwege: Schaffung zusammenhängender Fahrradwege durch das Stadtgebiet und Schaffung breiterer Gehwege, Verkehrsberuhigung
- Entwicklung Meyenkrebs als grünes Gewerbegebiet
- Lärmaktionsplan aktualisieren und Maßnahmen umsetzen, z.Z. 4. Stufe der Lärmaktionsplanung
- Kreiselgestaltung (B 194, Nähe Lidl)
- Errichtung Dachflächen PV auf städtischen Gebäuden
- Weitere LED-Umrüstung bei Straßenbeleuchtung
- Entflechtung der Mischwasserkanalisation
- Digitalisierung und Smarte Kleinstadt
- Ansiedlung eines Bau- und Gartencenters



10 Umsetzungsstrategien

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

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

Der Maßnahmenplan der 2. ISEK-Fortschreibung der Hansestadt Demmin enthält 50 Einzelmaßnahmen und die Umsetzung von zwei Gesamtmaßnahmen, die im Planungszeitraum bis 2035 umgesetzt werden sollen. Die Sanierung, der Umbau und die Erweiterung der Pestalozzischule findet sich in Durchführung. Folgende Maßnahmen haben eine hohe Umsetzungspriorität:

- Sanierung, Umbau, Erweiterung der Pestalozzischule (in Durchführung)
- Hafenausbau / Neugestaltung und Attraktivitätssteigerung für Einheimische und Besucher
- Umbau/Neugestaltung Sportplatz Jahnstraße
- Neugestaltung des Schulhofs und Spielplatzes Heinrich-Zille-Schule
- Neugestaltung des Schulhofes der Fritz-Reuter-Schule 2. BA
- Sanierung und Umgestaltung Naturerlebnisbad, energetische Ertüchtigung
- Fischerinsel: Erneuerung Steganlage Wanderweg, Erneuerung Hafen, Ausbau Küchentrakt, Sanierung der Hütten und Dächer
- Sanierung der Treppe am Stadion zur Friesenhöhe und Erweiterung / Neubau Sozialgebäude für Fußballer an der Friesenhöhe
- Weitere Innenstadtsanierung und Schaffung von attraktivem Wohnraum mit Schwerpunkt in der „Anklamer Vorstadt 2“ – Schaffung von Wohnraum für Familien mit Kindern, altersgerechter Umbau im Bestand durch Barrierefreiheit und Nachrüstung mit Aufzugsanlagen
- Umsetzung Machbarkeitsstudie Haus Demmin
- Erhöhung Aufenthaltsqualität Marktplatz (Schaffung von Ruhezonen, barrierefreier Zugang Tiefgarage, Ertüchtigung Stromnetz für Veranstaltungen)
- Sanierung / Erneuerung Demminer Mühle
- Umsetzung der Ergebnisse der verkehrswirtschaftlichen Untersuchung „Verlegung von Bundesstraßen im Innenstadtbereich der Hansestadt Demmin“ – Turbokreisel, Errichtung eines Parkhauses am Rand der Innenstadt zur Verkehrsberuhigung, vorzugsweise in Hafennähe
- Kreiselgestaltung (B 194, Nähe Lidl)
- Entwicklung Meyenkrebs als grünes Gewerbegebiet
- Errichtung Dachflächen PV auf städtischen Gebäuden
- Weitere LED-Umrüstung bei Straßenbeleuchtung und Umrüsten auf Funk
- Aktualisierung Lärmaktionsplan (4. Stufe) und Umsetzung der Maßnahmen

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



11 Ausblick

Seit Beginn der 1990er Jahre wird in Demmin ein umfangreiches Stadterneuerungsprogramm schrittweise umgesetzt, wie die Sanierung von denkmalgeschützten und städtebaulich bedeutsamen Gebäuden sowie Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, von Straßen, Wegen und Plätzen. Im Stadtbaugebiet wurden Aufwertungsmaßnahmen und Wohnungsrückbau durchgeführt.

Mit Hilfe der Mittel aus der Städtebauförderung von Bund und Land und unter Einsatz von Komplementärmitteln aus dem städtischen Haushalt sowie Mitteln privater Eigentümer und Investoren konnte das Stadtbild in den letzten Jahren erheblich verbessert werden.

Die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes verknüpft alle Fachplanungen. Vorhandene Planungen wurden miteinander abgestimmt und alle Maßnahmen im Rahmen der Umsetzung der Städtebauförderungsprogramme, der Programme der Europäischen Union und anderer Bau- und Finanzierungsträger erfasst. Zur Verstetigung des Erreichten und zur Beseitigung vorhandener Problemlagen und städtebaulicher Mängel sind jedoch weitere Investitionen notwendig.

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

Für die Hansestadt Demmin ist das Monitoring Stadtentwicklung für die Gesamtstadt und die städtebaulichen Gesamtmaßnahmen seit vielen Jahren geeignete Beobachtungs-, Planungs-/Entscheidungs- und Bewertungsgrundlage.

Das Monitoring enthält Basisdaten und Kontextindikatoren zur Bevölkerung nach ihrer Struktur, zum Bereich Wirtschaft und Beschäftigung, zur Wohnungswirtschaft und zum Bereich Städtebau und zur Infrastruktur. Ab der 2. Fortschreibung wurden Indikatoren aus dem Bereich Natur und Umwelt ergänzt.

Zudem enthält das Monitoring maßnahmenbezogene Hauptindikatoren (Output). Die Auswahl und Festlegung dieser Indikatoren orientiert sich an den Maßnahmen und Projekten, denn sie sind direkte Wirkungsindikatoren, die projekt-/maßnahmenbezogene Effekte beschreiben. Für die neuen Maßnahmen im Rahmen dieser ISEK-Fortschreibung werden geeignete projektbezogene Output-Indikatoren in das Monitoringsystem integriert.

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

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

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



Quellenverzeichnis

- Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Hansestadt Demmin, 2015
- Leitbild, Fortschreibung, Hansestadt Demmin, 2015
- Monitoring Stadtentwicklung
- Historische Entwicklung, Hansestadt Demmin
- kleinräumigen Einwohnerdaten, Einwohnermeldestelle Hansestadt Demmin
- kleinräumige Arbeitslosen- und die SV-Beschäftigtendaten, Agentur für Arbeit Nürnberg
- Die Pendlerdaten, Agentur für Arbeit Hannover
- Daten zu den Flächen und zum Tourismus wurden aus der Datenbank des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern entnommen
- Kaufkraftdaten: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, Wimes kostenpflichtig von BBE München bezogen
- Angaben zur Anzahl, Kapazitäten und Belegung von Kinderkrippen- und Kindergartenplätzen, zu den Schulen, zur Kapazitäten der Pflegeeinrichtungen und der altersgerechte Wohnformen sowie zu Sport- und Freizeitanlagen, Hansestadt Demmin
- Gewerbeflächenentwicklung und Potenziale, Hansestadt Demmin
- Wohnbaugebiete und -potenziale, Hansestadt Demmin
- Kultur- und Tourismusangebote, Natur- und Grünraum, Land- und Forstwirtschaft, Hansestadt Demmin
- Landesraumentwicklungsprogramm (LEP), Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP), Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte
- Studie „Räumlich differenzierte Analyse und Bewertung der Wohnungsbauentwicklung in M-V von 2014 bis 2019, GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP Stadtentwicklung und Mobilität GbR, Hamburg 2021
- Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Hansestadt Demmin, BBE Handelsberatung GmbH, Büro Erfurt, Mai 2022
- TCS Beratende Ingenieure für Verkehrswesen, Verkehrswirtschaftliche Untersuchung zur Verlegung von Bundesstraßen in der Hansestadt Demmin
- Vorbereitende Untersuchungen für das Gebiet Anklamer Vorstadt 2: N&P – Neuhaus und Partner GmbH Anklam



Kartenverzeichnis

Karte 1: Zentrale Orte (Quelle LEP M-V 2016)	9
Karte 2: Raumkategorien (Quelle LEP M-V 2016).....	10
Karte 3: Städtische Gliederung und Lage der bisherigen Fördergebiete	17
Karte 4: Gewerbegebiet Meyenkrebs Nord	40
Karte 5: Standort Hanffaser Trebeltal	42
Karte 6: Angebotsnetz und fußläufige Nahbereiche der Lebensmittelmärkte	44
Karte 7: Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen in Mecklenburg-Vorpommern.....	54
Karte 8: Bodenrichtwerte in € je m ² Hansestadt Demmin	54
Karte 9: Bodenrichtwerte in € je m ² im ehem. Sanierungsgebiet Demmin.....	55
Karte 10: Standorte der Kindertageseinrichtungen.....	78
Karte 11: Standorte der Schulen.....	79
Karte 12: Standorte der Sporthallen und Sportfreianlagen	81
Karte 13: strategische Lärmkarte nach § 47 c Bundes-Immissionsschutzgesetz	90
Karte 14: Prognose-Planfall 2; Differenzbelastungen zum Ohnefall.....	92
Karte 15: Abgrenzung des Schwerpunktgebietes Mühlenquartier	117
Karte 16: Wohnungsleerstände im Mühlenquartier	121
Karte 17: Handlungsbedarf und Empfehlungen.....	123
Karte 18: Klassifizierung nach Gebietstypen.....	124

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bodenfläche nach Art der Nutzung	18
Abbildung 2: Verteilung der Siedlungsfläche	18
Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung in der Hansestadt Demmin	19
Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung mit ausländischer Staatsbürgerschaft	19
Abbildung 5: Verhältnis der Geborenen zu den Gestorbenen	20
Abbildung 6: Wanderungen über die Stadtgrenze hinaus.....	20
Abbildung 7: Salden der Bevölkerungsentwicklung	21
Abbildung 8: Zahl der Kinder bis sechs Jahre sowie Anteil an der Gesamtbevölkerung	21
Abbildung 9: Zahl der über 6- bis 15-jährigen Kinder, Anteil an der Gesamtbevölkerung...	22
Abbildung 10: Zahl der 15- bis 25-Jährigen sowie Anteil an der Gesamtbevölkerung.....	22
Abbildung 11: Einwohnerzahl im Haupterwerbsalter und Anteil an der Bevölkerung.....	23
Abbildung 12: Einwohnerzahl im Seniorenalter und Anteil an der Gesamtbevölkerung	23
Abbildung 13: Bevölkerung nach ausgewählten Altersgruppen 2000 und 2022 (absolut)..	24
Abbildung 14: Anteile ausgewählter Altersgruppen 2000 und 2022 (in %).	24
Abbildung 15: Abgleich der Realentwicklung mit den Werten der Bevölkerungsprognose.	25
Abbildung 16: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose nach dem natürlichen Szenario.....	26
Abbildung 17: Alters- und Geschlechtsgliederung nach dem natürlichen Szenario	27
Abbildung 18: Zu-, Fortzüge nach Altersgruppen in Summe der Jahre 2020 bis 2022.....	28



Abbildung 19: Entwicklung der Zu- und Fortzüge.....	28
Abbildung 20: Entwicklung der Geburten und Sterbefälle	29
Abbildung 21: Bevölkerungsentwicklung nach dem regional-realistischen Szenario	29
Abbildung 22: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose - Kinder bis 6 Jahre	30
Abbildung 23: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose - >6 Jahre bis 15-Jährige	30
Abbildung 24: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose - >15 Jahre bis 25-Jährige	30
Abbildung 25: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose -Haupterwerbsalter	31
Abbildung 26: Entwicklung der Zahl der Arbeitslosen seit dem Basisjahr	32
Abbildung 27: Entwicklung der SV-Beschäftigung	32
Abbildung 28: Anzahl der SV-Beschäftigten nach Wohn- und Arbeitsort Demmin	33
Abbildung 29: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Arbeitsort).....	34
Abbildung 30: Entwicklung der Arbeitsplatzdichte	34
Abbildung 31: Verteilung der SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen (in %)	35
Abbildung 32: Ein- und Auspendler	36
Abbildung 33: Pendlerverflechtungen im Jahr 2022	37
Abbildung 34: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet im Vergleich	37
Abbildung 35: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet im Vergleich.....	38
Abbildung 36: Entwicklung der Kaufkraft pro Kopf der Bevölkerung in Euro	39
Abbildung 37: Einzelhandelszentralität 2023	47
Abbildung 38: Kaufkraftbindungsquote 2023	48
Abbildung 39: Entwicklung des Wohnungsbestandes	51
Abbildung 40: Wohnungsneubau	52
Abbildung 41: Wohnfläche je Wohnung nach der Bauart	56
Abbildung 42: Wohnungsbestand nach Eigentümern	57
Abbildung 43: Wohnungsleerstand in der Hansestadt Demmin	57
Abbildung 44: Wohnungsleerstand nach Eigentümern	58
Abbildung 45: Entwicklung Einwohner und Haushalte im Vergleich	72
Abbildung 46: Bevölkerungsentwicklung -Kinder im Kita-Alter im Prognosezeitraum.....	79
Abbildung 47: Bevölkerungsentwicklung - Kinder im Grundschulalter-Alter	80
Abbildung 48: Bevölkerungsentwicklung - Einwohner im Alter weiterführender Schulen	80
Abbildung 49: Bevölkerungsentwicklung - Senioren ab 80 Jahre.....	84
Abbildung 50: Bevölkerungsentwicklung in der Altstadt	94
Abbildung 51: Gebäude und Wohnungen i nach der Gebäudenutzung 2022	95
Abbildung 52: Gebäude und Wohnungen nach dem Bauzustand	96
Abbildung 53: Entwicklung des Sanierungsstandes	96
Abbildung 54: Wohnungsleerstand in der Altstadt	97
Abbildung 55: Altersstruktur in der Anklamer Vorstadt 2 im Vergleich zur Gesamtstadt ...	99
Abbildung 56: Altersstruktur in der Anklamer Vorstadt 2 im Jahr 2022	100
Abbildung 57: Bauzustand der Gebäude und darin befindliche Wohnungen	101
Abbildung 58: Gebäudenutzung Anklamer Vorstadt 2	102



Abbildung 59: Gebäudenutzung Mühlenquartier	117
Abbildung 60: Verteilung der Gebäude nach Modernisierungsstand	119

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Wanderungen nach Altersgruppen.....	27
Tabelle 2: Zusammenfassung Bevölkerungsentwicklung – regional-realistisch.....	31
Tabelle 3: Status der Einwohner im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren	33
Tabelle 4: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet	37
Tabelle 5: Entwicklung der Kaufkraft pro Kopf der Bevölkerung in Euro	39
Tabelle 6: Aktive Gewerbeflächen nach Belegungsstand.....	39
Tabelle 7: Einzelhandelskaufkraft – nicht zentrenrelevante Sortimente im Vergleich	49
Tabelle 8: Einzelhandelskaufkraft – nicht zentrenrelevante Sortimente im Vergleich	49
Tabelle 9: Gründe für die Veränderungen im Wohnungsbestand.....	51
Tabelle 10: Wohnungsrückbau	52
Tabelle 11: Wohnungsleerstand nach Stadtgebieten	58
Tabelle 12: Prognose wohnungsnachfragender Einwohner und Haushalte	74
Tabelle 13: Entwicklung Wohnungsbestand und der Leerstände nach Annahme II	76
Tabelle 14: Entwicklung Wohnungsbestand und der Leerstände nach Annahme III	76
Tabelle 15: Klassen und Schüler im Schuljahr 2022/23.....	80
Tabelle 16: Übersicht der Turnhallen nach dem Sanierungsstand	81
Tabelle 17: Übersicht der Sportfreianlagen nach dem Sanierungsstand	82
Tabelle 18: Wohnformen für die ältere Bevölkerung	83
Tabelle 19: Analyse 2019; Verkehrsbelastungen	91
Tabelle 20: Gebäude nach dem Bauzustand im Sanierungsgebiet gesamt	94
Tabelle 21: Gebäude nach städtebaulicher Bedeutung.....	97
Tabelle 22: Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand in der Altstadt	98
Tabelle 23: Bauzustand und Nutzung der Gebäude in der Anklamer Vorstadt 2.....	101
Tabelle 24: Wohnungsbestand nach Eigentümern und Bauzustand der Gebäude	102
Tabelle 25: denkmalgeschützte Gebäude nach dem Sanierungsstand	106
Tabelle 26: leerstehende Einheiten nach dem Sanierungsstand der Gebäude	106
Tabelle 27: Wohnungsleerstände nach Eigentümer	107
Tabelle 28: Wohnungsleerstände nach dem Sanierungsstand der Gebäude	107
Tabelle 29: leerstehende Gebäude	107
Tabelle 30: Modernisierungsstand der Gebäude.....	119
Tabelle 31: Eigentümer und Modernisierungsstand.....	120
Tabelle 32: Wohnungsleerstand	120
Tabelle 33: Wohnungsleerstand nach Eigentümer	120