

Integriertes Stadtent- wicklungskonzept

2. Fortschreibung



ISEK
STADT TORGELOW

Kurzfassung

**ISEK-Fortschreibung –Torgelow
Arbeitsstand 10. August 2012**

ISEK der Torgelow
Integriertes Stadtentwicklungskonzept
Gesamtstadt und Teilkonzepte
2. Fortschreibung

Impressum



KURZFASSUNG

■ Auftraggeber:

Stadt Torgelow
Der Bürgermeister
Bahnhofstraße 2
17358 Torgelow
Tel: +49 3976 252 0
E-Mail: info@torgelow.de

BIG Städtebau GmbH
Regionalbüro Neubrandenburg
Woldegker Straße 4
17033 Neubrandenburg
Tel: +49 3831 479424
E-Mail: k.koss@big-bau.de

■ Bearbeitung:

WIMES Wirtschaftsinstitut
Barnstorfer Weg 6
18057 Rostock
Tel: +49 381 37706983
E-Mail: genschow@wimes.de

architektur:fabrik:nb
Nonnenhofer Straße 19
17033 Neubrandenburg
Tel: +49 395 3694 911
E-Mail: braun@architekturfabrik-nb.de

Dieses Projekt wurde gefördert mit Mitteln des
Bundes, des Landes Mecklenburg-
Vorpommern und der Stadt Torgelow

Rostock / Neubrandenburg im Juli 2012



1. Einleitung

Kurzcharakteristik der Stadt Torgelow

Das Besondere der Stadt Torgelow lässt sich mit vier Punkten charakterisieren:

- Hinsichtlich der baulichen Entwicklung hat die Stadt in den letzten 20 Jahren eine stetige und positive Veränderung erfahren. Das gilt sowohl für das Stadtbild, als auch für die Flächennutzungspolitik. Das trug enorm zum Bürgerstolz und ebenso zur Anerkennung der Leistungen bei Besuchern der Stadt bei. Auf die gesamte Stadt bezogen, sind enorme Erfolge des Stadtumbaus zu verzeichnen, auf die im Folgenden eingegangen wird. Moderne Wohnstadt im Grünen.
- Im industriell allgemein schwach ausgestatteten Vorpommern ist Torgelow ein beachtlicher Industriestandort im Bereich der Metallverarbeitung und besitzt eine hohe Zahl an Arbeitsplätzen in Industrie-, Gewerbe- und Handwerksbetrieben.
- Torgelow hat sich regional und überregional einen Namen als Sport- und Freizeitstandort machen können. Auf das umfangreiche Spektrum wird später eingegangen.
- Torgelow bleibt Garnisonsstadt und auch im Zuge der Umstrukturierung der Bundeswehr ein wichtiger Standort im Nordosten.

Notwendigkeit der Fortschreibung

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Torgelow ist seit nunmehr zehn Jahren das planerische Steuerungsinstrument für den Stadtumbau und die Stadtentwicklung. Die 2. Fortschreibung ist erforderlich, weil:

- die Einwohnerentwicklung seit der 1. Fortschreibung im Jahr 2005 insgesamt negativer verläuft als die Vorausberechnungen der Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2005,
- die Annahmen der Prognoseberechnung zur Wohnungsnachfrage aus dem Jahr 2005 nicht eingetroffen sind (die Zahl der Singlehaushalte hat stark zugenommen und somit ist die durchschnittliche Haushaltsgröße tiefer gesunken als erwartet), eine Neuausrichtung der wohnungswirtschaftlichen Ziele ist erforderlich,
- infolge der Arbeitsmarktreform Hartz IV eine hohe Nachfrage nach einfachem preiswerten Wohnraum besteht, durch den Zuzug von Leistungsempfängern aus dem Umland wurde diese Nachfrage noch verstärkt, die Rückbauplanung muss überdacht werden,
- Bilanz zum erreichten Entwicklungsstand nach 10 Jahren Stadtumbau und 20 Jahren Innenstadtentwicklung gezogen werden soll und die Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes für die kommenden 15 Jahre als Planungs- und Entscheidungsgrundlage notwendig ist.

Die 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ist zudem Voraussetzung für eine weitere Förderfähigkeit der Stadtumbaugebiete / Stadtentwicklungsgebiete mit Städtebauförderungsmitteln.



Im Zusammenhang mit der ISEK-Fortschreibung spielen folgende Fragen eine Rolle:

- Welche Rahmenbedingungen kann die Stadt selbst setzen?
- Welche Maßnahmen können in Torgelow umgesetzt werden?
- Welche Unterstützung ist von außen notwendig?

Ziele sind es dabei:

- die Stadtentwicklung zu stabilisieren hinsichtlich der Einwohnerentwicklung und der Sicherung der Angebote im Bereich der Versorgung, der Bildung, der medizinischen Betreuung u.a.m.
- die Zufriedenheit und Identifikation der Bürger zu gewinnen
- harte und weiche Faktoren für die Erhaltung der beiden großen Entwicklungskerne Industrie und Garnison zu erhalten

Grundlagen für die 2. Fortschreibung des ISEKs

- Städtebauförderungsrichtlinien des Landes M-V 2011
- Monitoring Stadtentwicklung Gesamtstadt und Stadtteile
- Prioritätenliste der Stadt Torgelow
- Städtebaulicher Rahmenplan Aufwertungsgebiet Wohnumfeld Albert-Einstein-Straße/Kopernikusstraße, ergänzt um das Aufwertungsgebiet Karlsfelde/Bahnhofstraße – 1. Fortschreibung und Ergänzung
- Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP)
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP)
- Flächennutzungsplan der Stadt Torgelow
- Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Torgelow, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), April 2012
- Kfw-Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung“
- Datenbereitstellung für die Analyse durch die Einwohnermeldestelle Stadt Torgelow und durch die Wohnungsunternehmen
- Kleinräumige Arbeitsmarktdaten der Bundesagentur für Arbeit



2. Übergeordnete und bestehende Planungen

2.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP) der Planungsregion Vorpommern

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP) der Planungsregion Vorpommern weist Torgelow als Grundzentrum mit ausgewählten mittelzentralen Funktionen aus.

Torgelow erfüllt alle Kriterien für ein Grundzentrum. Die mittelzentralen Funktionen werden mit der Bereitstellung von Arbeitsplätzen und den Versorgungsangeboten benannt. Torgelow weist gegenüber anderen Städten der Planungsregion besondere Merkmale auf. Die Stadt ist einer von zehn ausgewiesenen „bedeutsamen Entwicklungsstandorten von Gewerbe und Industrie“ in der Planungsregion. Dazu gehören Stralsund, Greifswald, Anklam, Ueckermünde, Pasewalk, Wolgast, Lubmin, Saßnitz und Ribnitz-Damgarten.

Torgelow befindet sich in einem Tourismusentwicklungsraum, dem der Ueckermünder Heide. Es ist ein Schwerpunkt für Kultur - und Städtetourismus. Im RREP-VP sind 18 Orte benannt. Dazu gehören u.a. Greifswald, Anklam, Insel Hiddensee, Heringsdorf, Ueckermünde, Peenemünde.

Für das Grundzentrum Torgelow ist ein Nahbereich ausgewiesen, der Torgelow, Hammer an der Uecker und Torgelow-Holländerei mit insgesamt 10.689 Einwohnern (2007) umfasst. Torgelow und Ferdinandshof werden durch das Amt Torgelow-Ferdinandshof verwaltet. Das Grundzentrum Ferdinandshof hat einen Nahbereich mit sechs Gemeinden mit 5.446 Einwohnern.

Das RREP-VP sagt weiterhin aus, dass die zentralen Orte Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind. Torgelow wird als wichtiger Standort der Bundeswehr ausgewiesen und als Standort einer Beruflichen Schule.

Die tatsächliche Zentralität kann als größer angesehen werden, als es der im RREP dargestellte Status erkennen lässt. Durch den besonderen Industriestandort, die Bundeswehr, die verkehrliche Zentralität, die Infrastruktur weist Torgelow Kriterien weit über den Status „Grundzentrum“ auf.

Ziel der Stadtentwicklung muss es sein, die Voraussetzungen für die genannten Merkmale der Alleinstellung zu erhalten. Dazu wird die Unterstützung durch das Land Mecklenburg-Vorpommern benötigt.

2.2 Flächennutzungsplan – Bauland und Flächenentwicklung

Die Stadt Torgelow hat 1990 einen Flächennutzungsplan (FNP) als vorbereitenden Bauleitplan aufgestellt. Der FNP stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für die Gesamtstadt in den Grundzügen dar und beinhaltet auch die Wohnbauflächen nach § 30 BauGB.

Der allgemeine Trend kann so eingeschätzt werden, dass es für den Einfamilienhausbau auch in den letzten Jahren eine stetige Nachfrage und Bautätigkeit gab. Im Sinne des Entwicklungszieles „Kompakte Stadt“ wurden mehrere Baugebiete in innenstadtnaher Lage bzw. in der Innenstadt selbst vorbereitet und erschlossen. Dafür wurden ehemalige Industrie – und Gewerbebranchen genutzt. Im Fall der „Südlichen Ueckerstraße“ wurde ein tätiger Betrieb „umgesiedelt“ an einen Zweitstandort in den Norden der Blumenthaler Straße (Torgelower Polstermöbel). Die Langfassung enthält eine Übersicht aller B-Plan-Gebiete.



2.3 Einbeziehung touristischer Planungen

Die Stadt Torgelow wird im RREP-VP aus dem Jahr 2011 als eine von 10 Städten genannt, die ein Ziel des Städte- und Kulturtourismus in der Planungsregion darstellen. Dieser Status ist umso beachtlicher, wenn man bedenkt, dass mit Stralsund ein Teil des Welterbes, die Universitäts- und Hansestadt Greifswald und die Orte der Ostseeküstenlandschaft ebenfalls zu diesen zehn Städten gehören.

Schwerpunkte in Torgelow sind das Ukränenland (Freilichtmuseum) und das Mittelalterzentrum. Vorgesehen ist die Ergänzung zur Geschichte der Eisengießerei.

Weiterhin werden das Wasserwandern und der Radtourismus ausgebaut. Das erfolgt mit Initiativen des Fremdenverkehrsvereins Vorpommern innerhalb der „Pommerschen Flusslandschaft“ (Prenzlau-Pasewalk-Torgelow-Ueckermünde) und innerhalb des Ausbaus des Radwegenetzes mit der Republik Polen.

2.4 Einbeziehung energetischer Zielstellungen und Maßnahmen als Bestandteil integrierter Stadterneuerungskonzepte / Stadtentwicklungskonzepte

Die Möglichkeiten der Gewinnung und Nutzung unterschiedlicher Energieträger wie Wind, Sonne, Biomasse und Erdwärme sowie die städtebauliche Einordnung entsprechender Anlagen in Baulücken, auf Brachen etc. sollen über die Möglichkeiten der energetischen Gebäudesanierung hinaus verbindlich für historische Stadtquartiere geprüft werden.

Flächen zur Erzeugung regenerativer Energien sind in Drögeheide-Süd für Photovoltaikanlagen vorhanden (in Betrieb) und im Industriegebiet Borkenstraße/West (Biogasanlage in Planung).

Auf dem Kongress „Energetische Stadtsanierung und Denkmalschutz“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Landesentwicklung am 26. April 2012 wurden folgende Ziele der energetischen Stadtsanierung genannt:

- Erschließung weiterer Energiesparpotenziale in den Kommunen durch quartiersbezogenen Ansatz
- Aktivierung und Einbeziehung weiterer Investorengruppen (insbesondere private Eigentümer)
- Nutzung von erneuerbaren Energien in innerstädtischen Quartieren
- Gute Beispiele für Vereinbarkeit von Energieeinsparung und Baukultur
- Verbesserung der Qualität der Energieberatung

Die Kosten für die Erstellung eines integrierten energetischen Sanierungskonzeptes auf Quartiersebene ist anteilig aus Bundesmitteln (Energie- und Klimafonds / KfW-Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung“) förderfähig.

Das KfW-Programm findet bereits jetzt große Resonanz in allen Bundesländern. Dieses Programm setzt Impulse zur Zusammenarbeit verschiedener Akteure bei der Erstellung integrierter Quartiers-/Teilkonzepte und verspricht eine hohe Qualität der Sanierungsvorhaben.

Mit dem KfW-Programm werden Anreize zur Weiterentwicklung nachhaltiger integrierter Stadtentwicklungskonzepte auf Quartiersebene (ISEK-Teilkonzepte) gesetzt.

3. Torgelow im Vergleich zu den Umlandgemeinden¹

3.1 Einwohnerentwicklung

Der Vergleich der Einwohnerentwicklung der Stadt Torgelow mit den Gemeinden im Amt Torgelow-Ferdinandshof und den Städten Ueckermünde und Eggesin zeigt deutlich, dass in allen betrachteten Kommunen Einwohnerverluste im Zeitraum 2001-2010 eingetreten sind.

Auf die höchsten Verluste im Umlandvergleich verweist die Gemeinde Wilhelmsburg (-21,3 %), gefolgt von Eggesin (-18,6 %). In Torgelow betrug der Einwohnerverlust 16,4 % im Zeitraum 2001-2010, das sind aber -1.814 Personen.

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung im Umlandvergleich (absolut und in %)

		Einwohner laut Statistischem Amt M-V										Entwicklung	
		2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	absolut	in %
Amt Torgelow-Ferdinandshof	Torgelow, Stadt	11.082	10.836	10.752	10.492	10.128	9.909	9.727	9.552	9.413	9.268	-1.814	-16,4
	Altwigshagen	434	433	432	415	403	393	386	380	376	361	-73	-16,8
	Ferdinandshof	3.340	3.275	3.220	3.182	3.119	3.070	3.027	2.934	2.869	2.855	-485	-14,5
	Hammer an der Uecker	555	549	548	552	551	539	521	527	512	500	-55	-9,9
	Heinrichsruh	304	305	305	291	293	289	288	277	275	258	-46	-15,1
	Heinrichswalde	529	566	565	545	529	509	505	484	470	452	-77	-14,6
	Rothemühl	384	370	359	349	337	330	339	333	329	319	-65	-16,9
	Wilhelmsburg	1.074	1.003	995	975	943	924	901	894	873	845	-229	-21,3
	Amt gesamt	17.702	17.337	17.176	16.801	16.303	15.963	15.694	15.381	15.117	14.858	-2.844	-16,1
Ueckermünde, Stadt	11.392	11.113	11.060	10.871	10.449	10.399	10.387	10.210	10.127	9.984	-1.408	-12,4	
Eggesin, Stadt	6.385	6.098	5.843	5.687	5.536	5.483	5.380	5.281	5.234	5.198	-1.187	-18,6	

3.2 Arbeitslosigkeit und SV-Beschäftigung

Der Anteil der Arbeitslosen, gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren, lag in 2010 in Torgelow bei 13,3 %. Gegenüber dem Jahr 2001 ist der Anteil um 6,1 Prozentpunkte gesunken, zu bedenken ist aber, dass im Jahr 2005 die Arbeitsmarktreform Hartz IV stattfand, die aufgrund veränderter Statistik zu einer Reduzierung der Arbeitslosenzahlen führte, u. a. zählen die 1-€-Jobs nicht zur Arbeitslosigkeit, obwohl sie Leistungsempfänger sind. Auf die höchste Arbeitslosenquote mit 18,5 %, gemessen an den 15-65jährigen verweist die Gemeinde Altwigshagen.

Beachtenswert ist auch, dass der Anteil der Arbeitslosen nach SGB II (Hartz IV) an allen Arbeitslosen mit 73,4 % im Jahr 2010 in Torgelow im Vergleich der Gemeinden im Amt Torgelow-Ferdinandshof am höchsten ist. Die Stadt Torgelow verfügt über einen relativ hohen Anteil an sozialem Wohnraum sowohl innerstädtisch als auch in den industriell errichteten Wohngebieten. Allgemein ist ein verstärkter Zuzug von Leistungsempfängern aus dem Umland in die Städte zu verzeichnen. Das bedeutet aber auch eine zunehmende finanzielle Belastung der Kommune.

Auch der Anteil der SV-Beschäftigten mit Wohnort (Personen, die in der Kommune wohnen, unabhängig vom Arbeitsort - dieser kann in der Stadt/Gemeinde sein oder außerhalb) wird an der Bevölkerung im er-

¹ **Achtung:** Für die Stadtumlandbetrachtung wurden die Daten des Statistischen Amtes M-V verwendet. Einwohnerdaten liegen i.d.R. frühesten im September für den Stichtag 31.12. des Vorjahres vor, insofern musste für die Umlandbetrachtung der 31.12.2010 gewählt werden! Zu beachten ist auch, dass die Daten des Statistischen Amtes immer noch von den stadteigenen Daten (die aber der Realität wesentlich näher stehen) abweichen. Die Ergebnisse des Zensus werden frühesten zum Jahresende 2012 veröffentlicht.

werbsfähigen Alter (15-65 Jahre) gemessen. Im Vergleich der betrachteten Kommunen im Umlandraum verzeichnet Heinrichsruh mit 57,6 % den höchsten Anteil. Zu beachten ist allerdings, dass die Umlandbetrachtung auf Daten des Statistischen Amtes beruht, die Einwohnerdaten weichen sowohl in der Gesamtheit und insbesondere in ausgewählten Altersgruppen zum Teil erheblich von den stadt eigenen Daten ab. Gemessen an den stadt eigenen Daten sieht die Beschäftigtenquote in Torgelow wesentlich positiver aus. Die Zahl der Einwohner in der Altersgruppe der 15-65jährigen beträgt lt. Angaben des Statistischen Amtes im Jahr 2010 6.126 Personen, die stadt eigenen Daten verweisen auf eine Zahl von 5.872 Einwohnern in dieser Altersgruppe. Gemessen an den stadt eigenen Daten lag der Anteil der SV-Beschäftigten in 2010 bei 48,9 % (siehe Kapitel 4).

Die Bedeutung der Stadt Torgelow als regionaler Arbeitsort dokumentiert die Kennziffer der Arbeitsplatzdichte. Die Arbeitsplatzdichte ist in Torgelow deutlich höher als in den Kommunen im betrachteten Umlandraum. Von den 5.147 SV-Arbeitsplätzen im Amt Torgelow-Ferdinandshof insgesamt befanden sich 4.441 SV-Arbeitsplätze im Jahr 2010 in Torgelow, das entspricht einem Anteil von 86,3 %.

Die Stadt Torgelow erreicht bei der Arbeitsplatzdichte (SV-Arbeitsplätze je 1.000 EW) einen Wert von 497 Arbeitsplätzen. Die Hansestadt Rostock erreicht im Vergleich einen Wert von 380 Arbeitsplätzen je 1.000 Einwohner. Das verdeutlicht die hohe Versorgungsfunktion der Stadt Torgelow mit Arbeitsplätzen für ihre Umlandgemeinden. So z. B. pendelten täglich 2.894 Personen zum Arbeiten nach Torgelow ein und nur 1.325 SV-Beschäftigte mit Wohnort in Torgelow pendelten zum Arbeiten nach Außerhalb.

3.3 Kaufkraft der Bevölkerung

Die Kaufkraft je Einwohner lag im Jahr 2011 in Torgelow bei 14.317 €. Eine überdurchschnittliche Kaufkraftentwicklung verzeichnen die Gemeinden, die in 2004 eine niedrige Kaufkraft hatten.

Tabelle 2: Entwicklung der Kaufkraft je Einwohner 2004-2011

		Kaufkraft je Einwohner		
		2004	2011	Entwicklung
Amt Torgelow-Ferdinandshof	Torgelow, Stadt	10.979	14.317	3.338
	Altwigshagen	9.211	13.211	4.000
	Ferdinandshof	10.344	14.643	4.300
	Hammer an der Uecker	8.443	14.085	5.642
	Heinrichsruh	11.066	13.459	2.393
	Heinrichswalde	9.713	13.816	4.103
	Rothemühl	11.490	15.143	3.653
	Wilhelmsburg	8.779	13.205	4.426
	Amt gesamt	10.578	14.266	3.688
Ueckermünde, Stadt		11.929	14.331	2.402
Eggesin, Stadt		11.030	14.831	3.801



Kapitel 3 Umlandanalyse

3.4 Ausstattung mit sozialer Infrastruktur

Kindertagesstätten

Nur in den Gemeinden Altwigshagen, Heinrichsruh und Rothemühl ist aufgrund der geringen Einwohnerzahl keine Kindertageseinrichtung vorhanden. Alle anderen Gemeinden verfügen über entsprechende Kapazitäten zur Kindertagesbetreuung.

Schulversorgung

Bezüglich der Schulversorgung gibt es sieben Schulen im Amt Torgelow-Ferdinandshof, davon vier in Torgelow und drei in Ferdinandshof.

Altersgerechte Einrichtungen

Altenpflegeheime sowie altersgerechte Wohnformen mit und ohne Pflege sind nur in der Stadt Torgelow vorhanden. Lediglich in Ferdinandshof gibt es eine Seniorenbegegnungsstätte der Volkssolidarität.

Medizinische Versorgung

Die medizinische Versorgung für die Gemeinden im Amt Torgelow-Ferdinandshof wird überwiegend durch die Stadt Torgelow abgedeckt. In Torgelow gibt es acht Allgemeinmediziner, zehn Fachärzte und zehn Zahnärzte. Ferdinandshof hat zwei Allgemeinärzte und zwei Zahnärzte.

3.5 Schlussfolgerungen im Ergebnis der Umlandbetrachtung

Die Stadt Torgelow hält vorrangig sowohl Arbeitsplätze als auch soziale und kulturelle Infrastruktur nicht nur für die eigene Bevölkerung sondern auch in einem hohen Maße für die Umlandgemeinden vor, wie z. B. die medizinische Versorgung und altersgerechte Wohnformen. Insofern ist zukünftig mit einem Zuzug der älteren Generation in die Stadt (zulasten der Umlandgemeinden) zu rechnen, vorausgesetzt die Stadt kann entsprechenden innenstadtnahen Wohnraum anbieten.

4. Bestandsanalyse

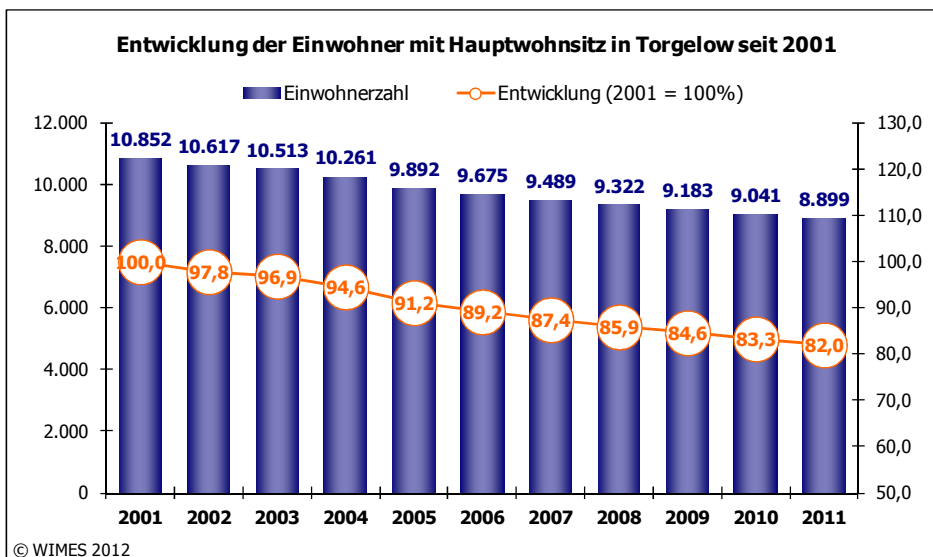
4.1 Einwohnerentwicklung und Prognose

4.1.1 Einwohnerentwicklung mit Hauptwohnsitz gesamt

Torgelow zählt zu den Städten in Mecklenburg-Vorpommern, die in den Jahren von 1993 bis 2000 über fast alle Altersgruppen hinweg durch einen permanenten Bevölkerungsverlust gekennzeichnet sind. In diesem Zeitraum ging die Zahl der Einwohner von 12.746 auf 11.449 Einwohner (Hauptwohnsitz) um 1.297 Personen zurück. Dies entspricht einer Bevölkerungsabnahme von 10,2 %.

Auch nach dem Jahr 2000 ist die Einwohnerentwicklung in Torgelow durch eine rückläufige Tendenz gekennzeichnet. Der Einwohnerverlust (mit Hauptwohnsitz Torgelow) betrug von 2001 bis 2011 18,0 %, das sind -1.953 Einwohner.

Abbildung 1: Einwohnerentwicklung im Zeitraum von 2001 bis 2011



Der Bevölkerungsrückgang im Betrachtungszeitraum betrifft alle Stadtteile Torgelows. Auf den höchsten Einwohnerverlust im städtischen Vergleich verweisen gemessen an der Ausgangsbevölkerung im Basisjahr 2001 die Stadtteile Karlsfelde und Spechtberg, welche seit 2001 22,8 % bzw. 22,7 % ihrer Einwohner verloren. Den geringsten Verlust von 2001 zu 2011 hat Stadtmitte mit -11,4 % zu verzeichnen. Ergaben sich im Stadtteil SÜD anfangs noch Einwohnerzuwächse, so sind auch hier seit 2004 Verluste zu verzeichnen. In 2010 ist gegenüber dem Vorjahr ein Gewinn um 25 Personen eingetreten.

Tabelle 3: Einwohnerentwicklung nach Stadtteilen Torgelows

Stadtteil	EW mit Hauptwohnsitz		Entwicklung	
	2001	2011	absolut	in %
Stadtmitte	2.316	2.051	-265	-11,4
NORD	1.157	940	-217	-18,8
Karlsfelde	3.542	2.736	-806	-22,8
SÜD	1.458	1.260	-198	-13,6
Spechtberg	1.242	960	-282	-22,7
Drögeheide	1.137	952	-185	-16,3
Torgelow	10.852	8.899	-1.953	-18,0

Kapitel 4
Bestandsanalyse
und Prognose

Die Langfassung enthält eine Analyse der Entwicklung der Einwohner nach ausgewählten Altersgruppen, die grundlegend für die nachfolgenden Strukturdaten/Prognosen ist:

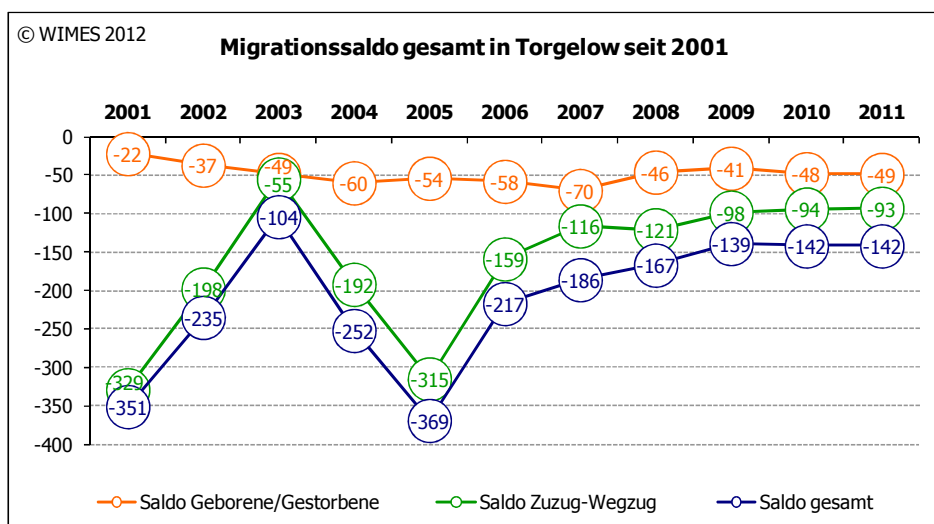
- Korrelation mit Arbeitsmarktdaten
- Korrelation mit Wohnungsdaten
- Bevölkerungsprognose
- wohnungswirtschaftliche Prognosen
- Infrastrukturprognosen

4.1.2 Gründe für die Veränderung der Einwohnerzahl seit 2001

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

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die Wanderungen zusammengefasst ergeben folgende Migrationssalden seit 2001:

Abbildung 2: Entwicklung des Migrationssaldo gesamt seit 2001



Achtung: Kleinräumige Daten zu den Außenwanderungen und zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Verhältnis der Geborenen zu den Gestorbenen) auf Ebene der Stadtteile liegen erst seit 2006 vor!

Der höchste Negativsaldo bei den Außenwanderungen (Wanderungen über die Stadtgrenze Torgelows) ist im Stadtteil Karlsfelde zu verzeichnen. Demgegenüber weist Torgelow SÜD auf einen positiven Wanderungssaldo, aber aufgrund der hohen Altersstruktur ist der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (im Zeitraum 2006-2011 gab es 39 Geburten und 236 Sterbefälle) negativ und demzufolge sind auch in Torgelow SÜD insgesamt Bevölkerungsverluste zu verzeichnen.

Die folgenden Abbildungen zeigen die Wirkungen der Wanderungen und der natürlichen Migration auf die Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen Torgelows.

Abbildung 3: Saldo der Außenwanderungen auf Stadtteilebene

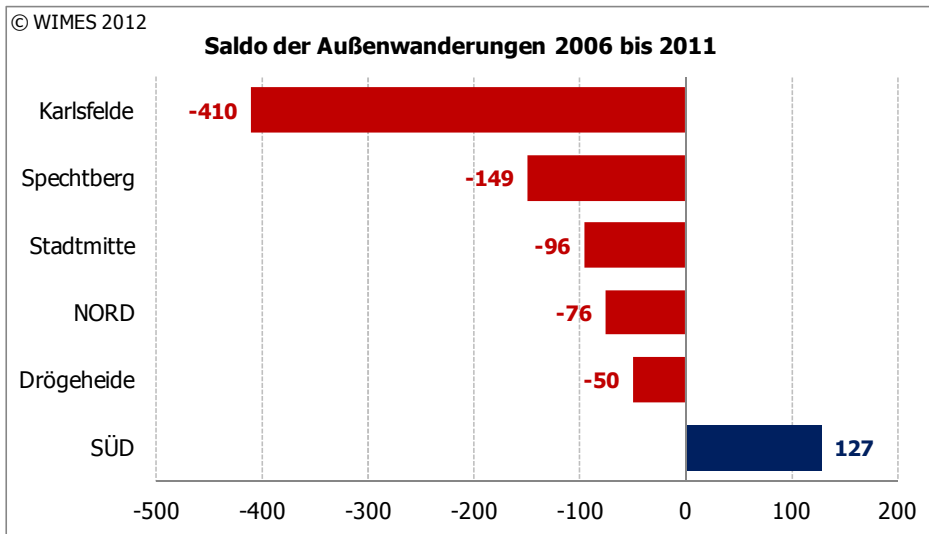


Abbildung 4: Saldo Geborene:Gestorbene auf Stadtteilebene

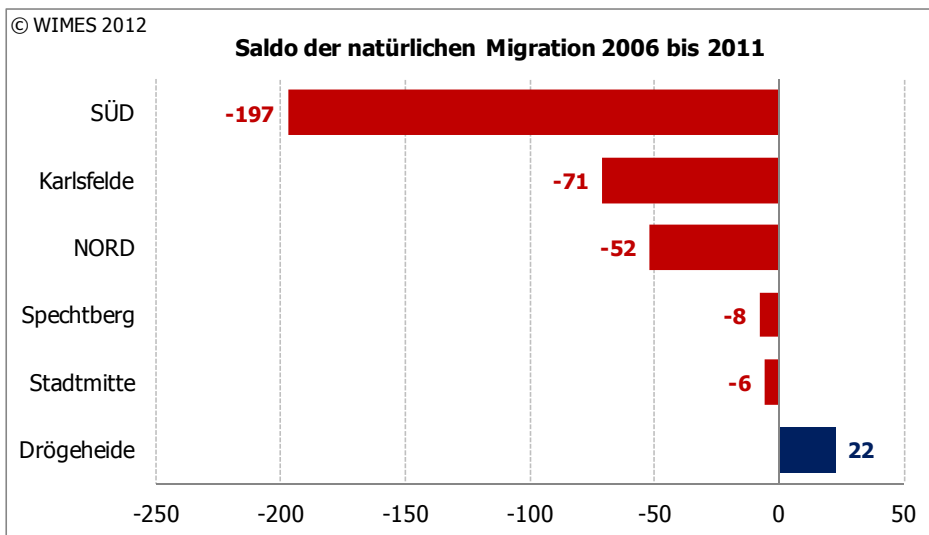
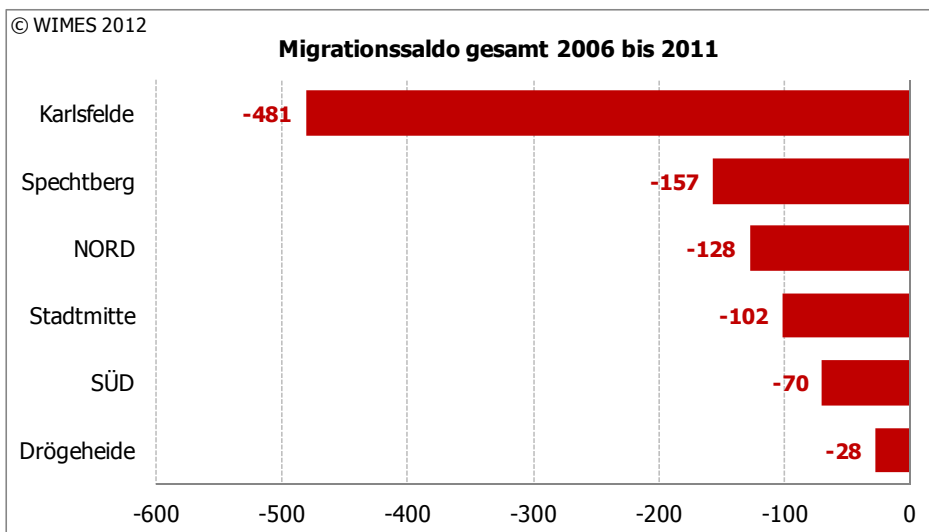


Abbildung 5: Migrationssaldo gesamt 2004-2011 auf Stadtteilebene



4.1.3 Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2025, Projektion bis zum Jahr 2030 – Ergebnisse „regional-realistisches Szenario“

Der Abgleich der Realentwicklung per 31.12.2011 mit dem Prognosewert des „regional-realistischen Szenarios“ der Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2005 zeigt, dass die reale Einwohnerzahl deutlich negativ von der Prognose abweicht. Die Differenz beläuft sich bei der Gesamtbevölkerung auf -834 Personen. Im Jahr 2011 fiel die reale Entwicklung um 5,9 Prozentpunkte niedriger aus als der Prognosewert. Der Grund dafür ist, dass die Abwanderungen in einem höheren Maße eingetreten sind, als die Prognose angenommen hat.

Achtung: Aufgrund der erheblichen Abweichung der Realentwicklung von den Prognosewerten erfolgte im Rahmen der 2. Fortschreibung des ISEKs eine Neuberechnung der Prognose, zumal diese auch Grundlage für die Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose sowie für die Vorausberechnungen zur Ausstattung mit sozialer Infrastruktur ist!

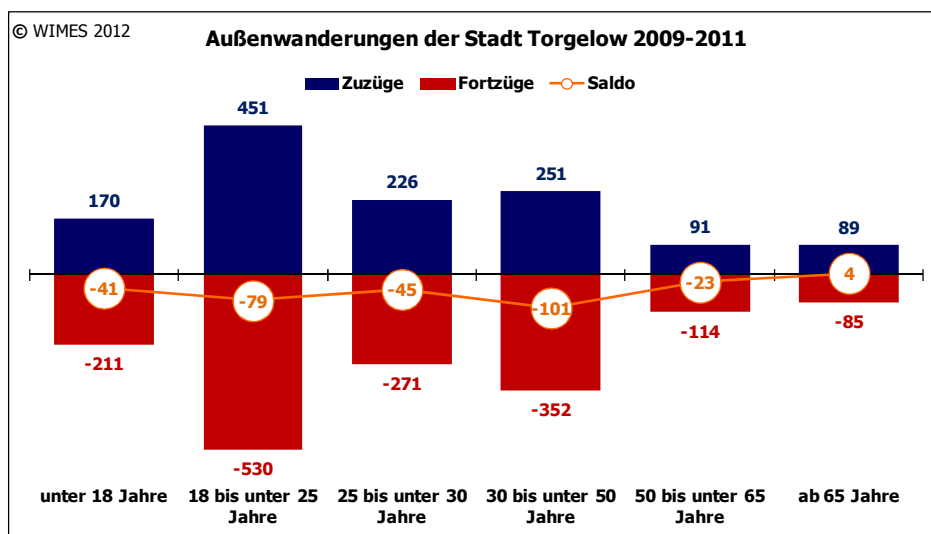
Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2025, Projektion bis 2030

Annahmen

Die Annahme bezüglich der natürlichen Migration beinhaltet einen leichten Anstieg der Zahl der Sterbefälle aufgrund der fortschreitenden Alterung – die Sterbeziffer in Torgelow liegt mit 14,5 Sterbefälle je 1.000 Einwohner über dem Durchschnittswert M-V, der bei 11,4 Sterbefälle je 1.000 Einwohner liegt. Gleichzeitig wird wegen des noch geringer werdenden Anteils potenzieller Mütter die Geburtenzahl sinken, somit öffnet sich die Schere Geborene:Gestorbene über den Prognose- / Projektionszeitraum. Bezüglich der Geburtenhäufigkeit wird ein Anstieg der zusammengefassten Geburtenziffer von 1,49 Kindern je Frau (Annahme für das erste Prognosejahr 2012) auf 1,5 Kinder je Frau im Jahr 2020 angenommen, danach verbleibt der Wert auf konstantem Niveau.

Die Zahl der Fortzüge aus Torgelow lag in den vergangenen Jahren zumeist über der der Zuzüge, d. h. es waren durchgängig Wanderungsverluste zu verzeichnen. Diese Wanderungsverluste ziehen sich durch fast alle Altersgruppen. Einen leichten positiven Außenwanderungssaldo gab es nur in der Altersgruppe der Senioren ab 65 Jahre.

Abbildung 6: Außenwanderungen nach Altersgruppen (Prognoseinput)



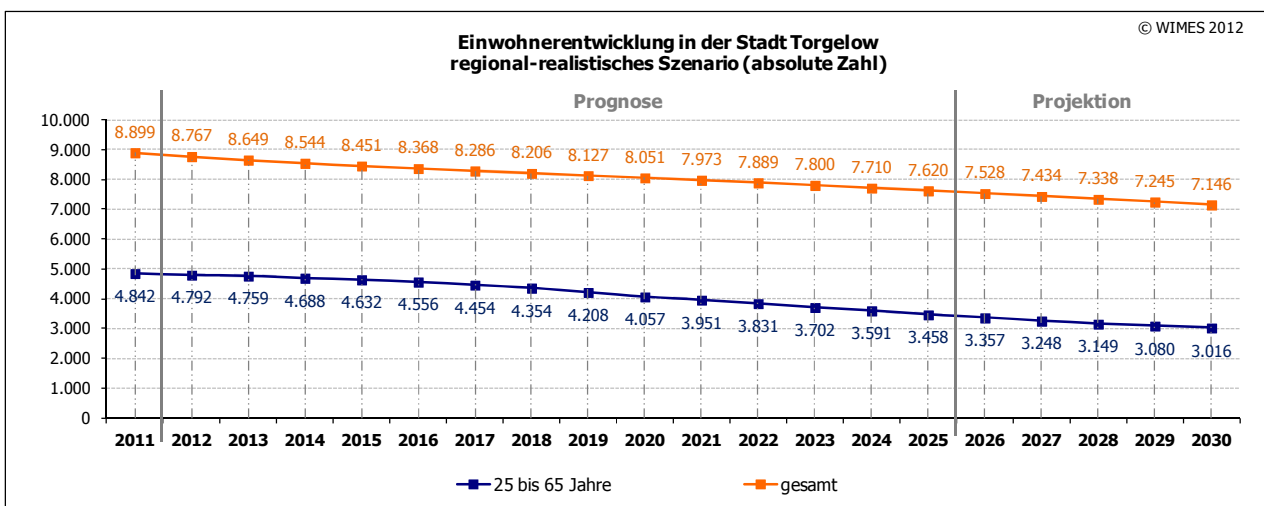
Angenommen wurde bezüglich der Wanderungsbewegungen, dass das Wanderungsvolumen insgesamt im Prognosezeitraum zurückgeht. Dabei bewegen sich die Zahl der Zu- und Fortzüge aufeinander zu, bis 2017 ein nahezu ausgeglichener Saldo erreicht wird. Für die Folgejahre bis 2025 werden leichte Wanderungsgewinne unterstellt. Die Annahmen zu den Wanderungen basieren vor allem darauf, dass sich künftig die Versorgungsfunktionen im Hinblick auf das Umland zunehmend auf Torgelow konzentrieren. Der gute Ausstattungsgrad mit sozialer Infrastruktur, Handel und Dienstleistungen und einem altersgerechten Wohnungsangebot in Torgelow wirkt als Zuwanderungsmotiv. Diese Einwohnerzugewinne gehen aber zulasten der Umlandgemeinden. Dennoch liegt der Migrationssaldo gesamt aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung durchweg im negativen Bereich, es treten also jährliche Einwohnerverluste auf.

Ergebnisse der Bevölkerungsprognose nach dem „regional-realistischen Szenario“

Nach dem regional-realistischen Szenario wird in der Stadt Torgelow ein Einwohnerverlust von 14,3 % im Zeitraum 2011 bis zum Ende des Prognosezeitraumes 2025 vorausgesagt, wenn die Prognoseannahmen eintreten. Das entspricht einem Bevölkerungsrückgang um etwa 1.250 Personen. Die Einwohnerentwicklung stellt sich dabei stetig rückläufig dar. Im Projektionszeitraum von 2025 bis 2030 verringert sich die Einwohnerzahl um weitere 5 %.

Die Einwohnerzahl im wirtschaftlich aktivsten Alter (25 bis 65 Jahre) würde sich über den Prognosezeitraum bis 2025 um 28,5 % reduzieren, dies entspricht rund 1.400 Personen. Für den Projektionszeitraum 2025 bis 2030 wird eine weitere Bevölkerungsabnahme in dieser Altersgruppe von 10,1 % prognostiziert.

Abbildung 7: Gesamtergebnis Einwohner und Haupterwerbsalter



Nach Altersgruppen betrachtet, ist mit einem Einwohnerzuwachs von 2011 bis 2025 in der Altersgruppe der Senioren ab 65 Jahre von 23,8 % zu rechnen (+500 Personen). Die Entwicklung der Zahl der Kinder im Alter bis sechs Jahre wird entsprechend der Prognoseannahmen leicht, aber stetig rückläufige sein. Die Zahl der Kinder im Schulalter (7-15 Jahre) bleibt im Prognosezeitraum relativ stabil. Merkliche Verluste in den ersten Prognosejahren treten bei den Jugendlichen von 16 bis 25 Jahre ein (ca. 35 %), danach steigt die Zahl Jugendlicher wieder leicht.

4.2 Arbeitsmarktentwicklung

4.2.1 Entwicklung der Arbeitslosigkeit im Verhältnis zu den Einwohnern im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren

Im Jahr 2005 fand gegenüber dem Jahr 2004 eine erhebliche Abnahme der Arbeitslosenzahl und des Anteils an der erwerbsfähigen Bevölkerung statt, welche durch die veränderte Arbeitsmarktstatistik aufgrund der Arbeitsmarktreform Hartz IV bedingt ist. Zudem hat sich 2005 die Zahl der Arbeitsgelegenheiten² (1-€-Jobs) deutlich erhöht. Auch dies führte zu einer Verringerung der Arbeitslosenzahl. Die 1-€-Jobs (obwohl sie Leistungsempfänger sind) zählen nicht zu den Arbeitslosen, ebenso werden Arbeitslose ab 55 Jahre, die länger als ein Jahr arbeitslos sind, nicht mehr in der Arbeitslosenstatistik geführt werden.

Gemessen am erwerbsfähigen Alter 15 bis 65 Jahre ergab sich zum 31.12.2011 in Torgelow gesamt eine Arbeitslosenquote von 12,9 %. Davon erhielt der Großteil (76,6 %) Leistungen nach den Regelungen des SGB II.

Auf Ebene der Stadtteile ist in Karlsfelde mit 18,9 % in 2011 der Anteil der Arbeitslosen an den 15-65jährigen sehr hoch und auch Anteil der Leistungsempfänger nach den Regelungen des SGB II ist mit 86,9 % im Stadtteilvergleich am höchsten.

Tabelle 4: Arbeitslose in 2001 nach Stadtteilen

Stadtteil	Anzahl ALO		ALO nach SGB II		ALO nach SGB III	
	gesamt	absolut	Anteil an gesamt	absolut	Anteil an gesamt	
Stadtmitte	159	108	67,9	51	32,1	
NORD	42	30	71,4	12	28,6	
Karlsfelde	306	266	86,9	40	13,1	
SÜD	57	36	63,2	21	36,8	
Spechtberg	85	64	75,3	21	24,7	
Drögeheide	80	61	76,3	19	23,8	
Torgelow	747	572	76,6	175	23,4	
nicht zuordenbar	18	7		11		

4.2.2 Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SV-Beschäftigte) mit Wohnort in Torgelow im Verhältnis zu den Einwohnern im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren

Ein wichtiger Indikator für die wirtschaftliche Kraft einer Stadt ist die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SV-Beschäftigte). SV-Beschäftigung ist die Hauptquelle von Einkommen, damit von Kaufkraft. Erwerbstätigkeit insgesamt gibt an, wie viele Menschen einer Beschäftigung nachgehen, also Steuern und Sozialabgaben an den öffentlichen Haushalt entrichten. SV-Beschäftigte mit Wohnort sind die Personen, die in der Stadt wohnen, unabhängig vom Arbeitsort (dieser kann in der Stadt sein oder außerhalb der Stadt).

Im Jahr 2011 stieg die Zahl der SV-Beschäftigten mit Wohnort Torgelow, wie bereits 2008 bis 2010, gegenüber dem Vorjahr an. Somit waren im Jahr 2011 2.878 SV-Beschäftigte in der Stadt Torgelow zu verzeichnen. Der Anteil an den Personen im erwerbsfähigen Alter (15-65 Jahre) konn-

² Umfasst die Arbeitsgelegenheit mindestens 15 Wochenstunden, gelten die Teilnehmer an Arbeitsgelegenheiten nicht als arbeitslos.

te sich um einen Prozentpunkt erhöhen und erreichte einen Wert von 49,9 %. Gegenüber dem Basisjahr 2001 entspricht dies einer Steigerung um 4,7 Prozentpunkte.

Auf Stadtteilebene erreichte die Stadtmitte mit einem Anteil von 53,8 % gemessen an den 15-65jährigen den Höchstwert. In Spechtberg hingegen ist mit 41,1 % der niedrigste Wert zu verzeichnen.

Leider gibt es keine Zahlen zu den Erwerbstätigen insgesamt in Torgelow. Erwerbstätige sind alle Personen, die unabhängig von der Dauer ihrer Arbeitszeit einer oder mehreren Erwerbstätigkeiten nachgehen. Zu den Erwerbstätigen gehören die Selbstständigen, mithelfenden Familienangehörigen, freiberuflich Tätigen, beschäftigten Arbeitnehmer sowie die Soldaten (einschließlich Wehr- und Zivildienstleistende). Die Erwerbstätigenrechnung beruht auf nur Daten des Mikrozensus und die kleinste Ebene ist der Landkreis. Der Anteil der Selbstständigen und Freiberufler liegt im Allgemeinen zwischen 10 % und 20 %.

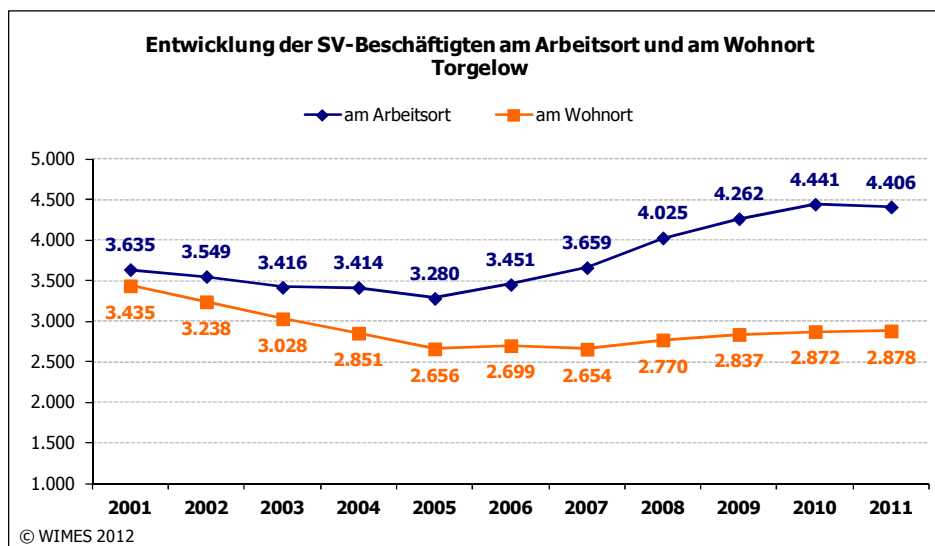
4.2.3 SV-Arbeitsplätze und Pendler

Die Zahl der SV-Beschäftigten am Arbeitsort entspricht der Größe der SV-Arbeitsplätze in der Stadt. Diese Arbeitsplätze können mit SV-Beschäftigten, die in der Stadt wohnen, besetzt sein und/oder mit SV-Beschäftigten, die von außerhalb kommen (dann sind es Einpendler).

Die Zahl der SV-Beschäftigten mit Arbeitsort in Torgelow konnte, anders als der Bestand der SV-Beschäftigten mit Wohnort, gegenüber dem Basisjahr einen Zugewinn um 771 Arbeitsplätze verbuchen. Im Jahr 2001 gab es 3.635 SV-Beschäftigte mit Arbeitsort Torgelow (entspricht gleich der Größe der SV-Arbeitsplätze), im Jahr 2011 waren es 4.406. Dabei zeigt die zwischenzeitliche Betrachtung aber, dass zunächst eine rückläufige Entwicklung eintrat, welche bis zum Jahr 2005 anhielt.

Zum Jahr 2006 trat aber auf Grund der Errichtung neuer mechanischer Werkstätten auf dem Gelände der CHL Eisengießerei Torgelow GmbH ein deutlicher Anstieg der SV-Arbeitsplätze (+171 Arbeitsplätze=5,2 %) gegenüber dem Vorjahr ein. Auch in den Folgejahren bis 2010 ist ein jährlicher Anstieg der SV-Beschäftigten am Arbeitsort festzustellen.

Abbildung 8: Zahl der SV-Beschäftigten mit Arbeitsort und Wohnort



Kapitel 4
Bestandsanalyse
und Prognose

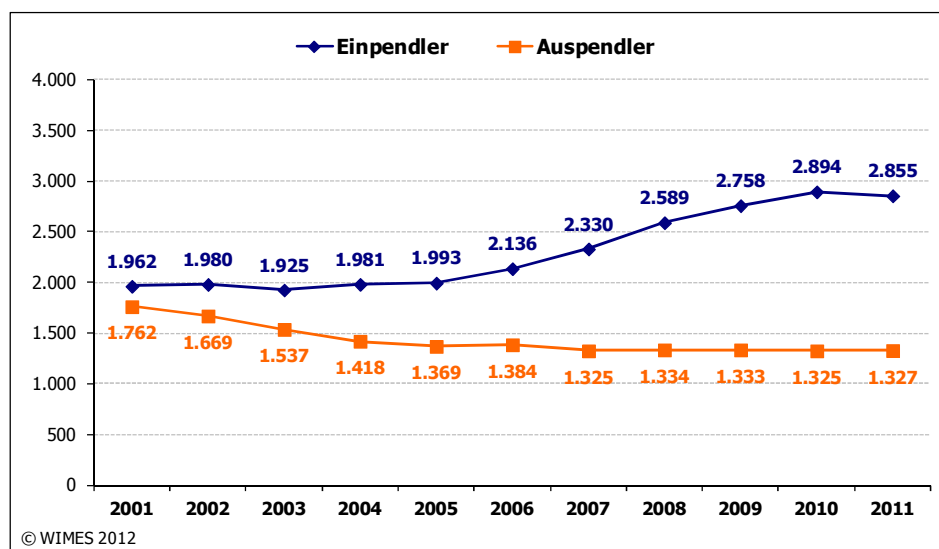
Für den gesamten Betrachtungszeitraum zeigt sich, dass die Zahl der SV-Beschäftigten am Arbeitsort stets über der der SV-Beschäftigten am Wohnort lag, d. h. es waren durchweg Einpendlerüberschüsse bzw. ein positiver Pendlersaldo zu verzeichnen.

Unter Pendlern versteht man dabei SV-Beschäftigte, deren Arbeitsort nicht die Gemeinde ihres Hauptwohnsitzes ist. Nur wenn Wohn- und Arbeitsort gleich sind, spricht man nicht von Pendlern. Mit steigender Zahl der SV-Beschäftigungsverhältnisse (= SV-Beschäftigte am Arbeitsort) nimmt auch die Zahl der Einpendler zu. SV-Beschäftigte mit Wohnort Torgelow, 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 ein 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 Hinblick auf die sozialversicherungspflichtig beschäftigten Personen ist neben ihrer absoluten Zahl also auch das Pendlerverhalten sehr wichtig. Torgelow bietet auch z. B. Menschen aus Umlandgemeinden und darüber hinaus eine Arbeitsstelle.

Abbildung 9: Zahl der Ein- und Auspendler seit 2001



4.2.4 Prognose der Arbeitsmarktentwicklung

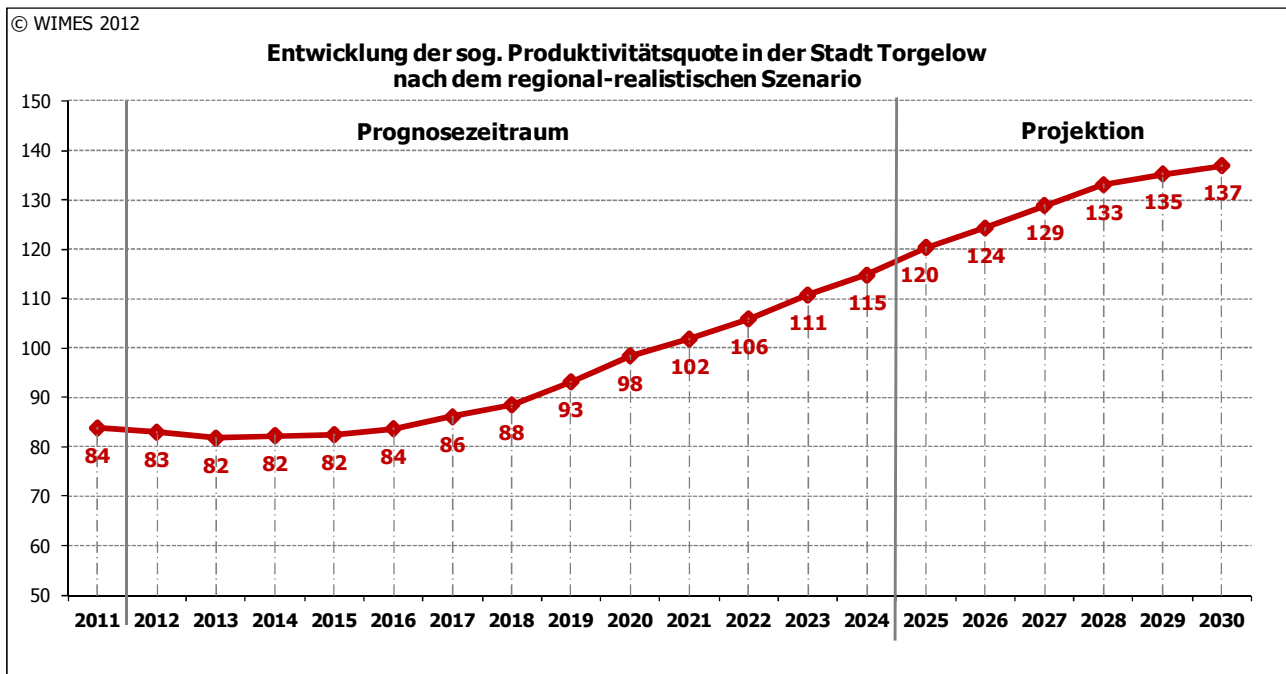
Auf der Grundlage der neu erstellten Bevölkerungsprognose für die Stadt Torgelow wurde eine zu erwartende sog. „Produktivitätsquote“ errechnet. Die Produktivitätsquote gibt das Verhältnis der Kinder/ Jugendlichen bis 25 Jahre und der Senioren ab 65 Jahre zur Bevölkerung im Haupterwerbsalter (25-65 Jahre) an.

Dieser Indikator steht für eine Signalwirkung „Belastung der öffentlichen Kassen“!

Im Ausgangsjahr der Prognoseberechnung (2011) entfallen auf 100 Personen im Haupterwerbsalter 84 Personen die i.d.R. noch nicht bzw. nicht mehr berufstätig sind. Realistisch ist dieser Wert noch ungünstiger, weil Arbeitslose, Frührentner und Langzeitarbeitslose ab 55 Jahre (die nicht mehr als arbeitslos geführt werden) nicht in diesem Verhältnis enthalten sind.

Im Prognosezeitraum bis zum Jahr 2025 entfallen auf 100 Personen im Haupterwerbsalter dann schon 120 Personen, die noch nicht bzw. nicht mehr berufstätig sind. Vorausgesetzt, alle Personen im Haupterwerbsalter von 25-65 Jahre sind berufstätig, falls nicht wird die Belastung der Sozialabgabeleistenden noch höher.

Abbildung 10: Entwicklung der sog. Produktivitätsquote



Das bedeutet aber auch, um die bisherige wirtschaftliche Entwicklung in Torgelow halten zu können, wird gut ausgebildetes Fachpersonal benötigt. Mit eigenem Potenzial der Stadt wird dies nicht möglich sein, so dass gut ausgebildetes Personal von außerhalb benötigt wird. Dieses steht jedoch nur zur Verfügung, wenn die Arbeitsplätze attraktiv sind, entsprechende Wohnkapazitäten, eine zielgruppenorientierte Infrastruktur sowie Freizeitangebote zur Verfügung stehen. Das gilt im hohen Maße auch für die eigene Bevölkerung. Stehen den gut ausgebildeten Jugendlichen keine attraktiven Berufschancen in der Stadt zur Verfügung, wird diese Zielgruppe weiterhin arbeitsplatzbedingt abwandern. Zudem sollten Schule und Unternehmen frühzeitig in Kontakt treten, um Schüler über Arbeitsplatzangebote zu informieren. Darüber hinaus muss die Qualität der schulischen Bildung verbessert werden.

Kapitel 4
Bestandsanalyse
und Prognose

4.3. Wohnungswirtschaftliche Entwicklung und Prognose der Wohnungsnachfrage

4.3.1 Wohnungsbestandsentwicklung

In Torgelow gab es im Jahr 2011 insgesamt 4.917 Wohnungen. Gegenüber dem Jahr 2002 hat sich der Wohnungsbestand um 283 WE verringert. Die Ursachen für die Entwicklung des Wohnungsbestandes können Rückbau, Neubau und Veränderungen im Bestand sein.

Die Verringerung des Wohnungsbestandes gegenüber dem Jahr 2002 ist vor allem auf das Rückbaugeschehen zurückzuführen. Seit 2002 wurden insgesamt 421 WE durch Rückbau vom Wohnungsmarkt genommen, davon 395 WE in den Stadtteilen Stadtmitte und Karlsfelde. Der dadurch bedingten Reduzierung der Wohnungszahl steht im Betrachtungszeitraum ein Neubau von insgesamt 100 Wohnungen gegenüber. Ferner erfolgte durch Veränderungen im Bestand, wie dem Teilen großer Wohnungen, ein Zuwachs um 38 Wohnungen, um der Nachfrage nach kleinen Wohnungen gerecht zu werden.

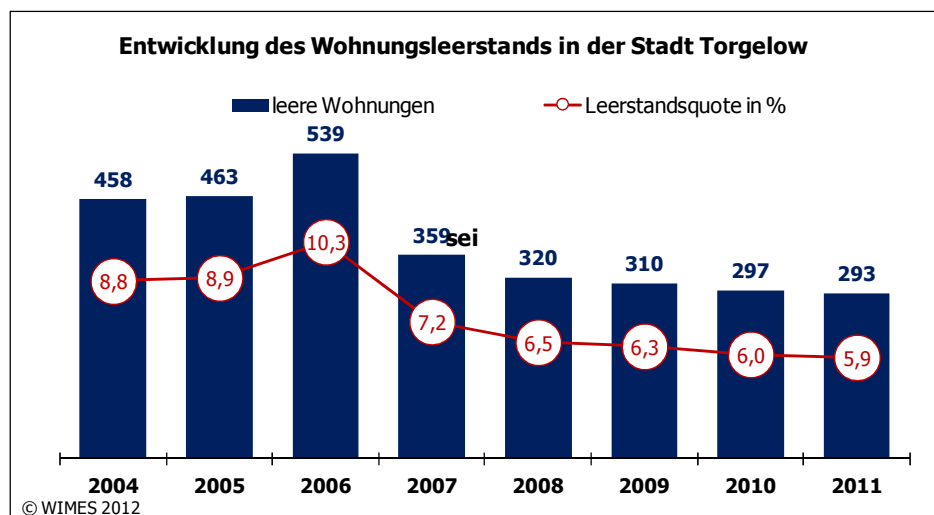
Tabelle 5: Faktoren der Veränderungen im Wohnungsbestand

	WE-Bestand	Wohnungsbestandsänderungen durch:			WE-Bestand	Entwicklung	
	31.12.2002	Rückbau	Veränderungen im Bestand	Neubau	31.12.2011	absolut	in %
Stadtmitte	1.332	-217	15	35	1.165	-167	-12,5
NORD	445	-6	4	29	472	27	6,1
Karlsfelde	1.846	-178	5	7	1.680	-166	-9,0
SÜD	644	-7	4	12	653	9	1,4
Spechtberg	457	0	6	7	470	13	2,8
Drögeheide	476	-13	4	10	477	1	0,2
Torgelow	5.200	-421	38	100	4.917	-283	-5,4

4.3.2 Entwicklung des Wohnungsleerstandes

Ende 2011 standen in der Stadt Torgelow 289 Wohnungen leer, das entspricht einer Leerstandsquote von 5,9 % gemessen am Wohnungsbestand.

Abbildung 11: Wohnungsleerstand in Torgelow seit 2004

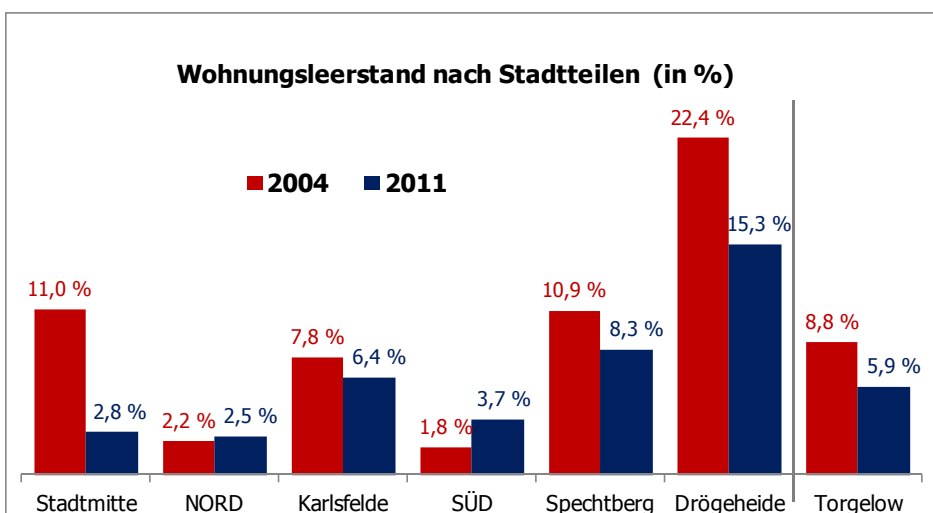


Merklich zurückgegangen ist die Leerstandsquote im Stadtteil Stadtmitte mit einem Verlust von 8,2 Prozentpunkten. Dies ist vor allem den Rückbaumaßnahmen geschuldet. So wurden allein in 2007 158 WE durch Abriss vom Wohnungsmarkt genommen, die Quote sank dementsprechend von 14,0 % in 2006 auf 6,6 % in 2007. In 2011 lag die Wohnungsleerstandsquote bei 2,8 %. Hätten die Abrissmaßnahmen im Zeitraum seit 2004 hier nicht stattgefunden, so wäre heute von einer Leerstandsquote im Stadtteil Stadtmitte von etwa 18 % auszugehen.

Auch der Stadtteil Karlsfelde verweist auf umfangreiche Abrissmaßnahmen, so wurden im Jahr 2007 insgesamt 130 WE vom Wohnungsmarkt genommen, damit verbunden war ein merklicher Rückgang der Leerstandsquote. Trotz rückläufiger Bevölkerungsentwicklung konnte die Quote von 2007 zu 2008 auf einen Rückgang um 1,6 Prozentpunkte auf 4,8 % verweisen, was auf eine Zunahme kleiner Haushalte schließen lässt (Verringerung der Haushaltsgröße). Von 2009 zu 2010 stieg der Leerstand vor dem Hintergrund der weiterhin rückläufigen Einwohner-tendenz wieder an und lag zum Jahresende 2010 bei 6,7 %. In 2011 bewirkte die Umsetzung weiterer Abrissmaßnahmen ein Absinken der Leerstandsquote auf 6,4 %. Ohne Realisierung der Abrissmaßnahmen wäre davon auszugehen, dass die Leerstandsquote im Jahr 2011 im Stadtteil Karlsfelde einen Wert von ca. 14 % erreicht hätte.

Auf die höchste Wohnungsleerstandsquote verweist immer noch der Stadtteil Drögeheide. Der Wert erreicht in 2011 eine Leerstandsquote von 15,3 %, im Vorjahr lag der Wert bei „nur“ 13,9 %, stieg aber bedingt durch Einwohnerverluste an. 2009 ergab sich dagegen noch eine Leerstandsquote von 18,2 %. Angesichts der recht stabilen Einwohnerzahl im Vergleich zum Vorjahr (Bevölkerungsrückgang 2009 zu 2010 von fünf Personen) deutet das auch hier auf eine merkliche Verringerung der Haushaltsgröße (Zunahme der Single-Haushalte) hin.

Abbildung 12: Wohnungsleerstand nach Stadtteilen 2004 und 2011



4.3.3 Prognose der wohnungsnachfragenden Haushalte

Der Wohnungsbestand in Torgelow lag im Jahr 2011 bei 4.917 WE, davon standen 289 WE leer (5,9 %). Die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte (Wohnungsbestand gesamt abzüglich leer stehender Wohnungen) lag demzufolge in der Gesamtstadt bei 4.628 Haushalten.

 **Kapitel 4**
Bestandsanalyse
und Prognose

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

Am 31.12.2011 waren in der Stadt Torgelow 8.899 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet, davon lebten 124 Einwohner in Heimen/ Einrichtungen. Mit Nebenwohnsitz (Zweitwohnsitz) waren 626 Einwohner in 2011 in Torgelow gemeldet. Das bedeutet, dass insgesamt 9.401 Einwohner Wohnraum nachfragten.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße (Einwohner mit Hauptwohnsitz plus Einwohner mit Nebenwohnsitz minus Einwohner in Heimen) lag in 2011 in Torgelow gesamt bei 2,03 Personen je Haushalt.

Im Vergleich der Stadtteile wird deutlich, dass in Stadtmitte und in Karlsfelde die Anzahl der Single-Haushalte besonders hoch ist. Demgegenüber ist eine überdurchschnittlich hohe Haushaltsgröße in Drögeheide und Spechtberg zu verzeichnen. Die hohe Anzahl der Kindergartenkinder und der Schulkinder und ein geringer Anteil an Senioren, insbesondere in den industriell errichteten Wohngebieten in diesen beiden Stadtteilen, sind die Gründe für diese hohe Haushaltsgröße.

Tabelle 6: Wohnungsbelegungsquote und durchschnittliche Haushaltsgröße am 31.12.2011

Stadtteil	WE gesamt	WE leer	belegte WE	Belegungsquote in %	EW gesamt* (HW und NW)	Ø HH-Größe
Stadtmitte	1.165	33	1.132	97,2	2.132	1,88
NORD	472	12	460	97,5	931	2,02
Karlsfelde	1.680	108	1.572	93,6	2.820	1,79
SÜD	653	24	629	96,3	1.256	2,00
Spechtberg	470	39	431	91,7	1.134	2,63
Drögeheide	477	73	404	84,7	1.128	2,79
Torgelow	4.917	289	4.628	94,1	9.401	2,03

* ohne Einwohner in Heimen/Einrichtungen

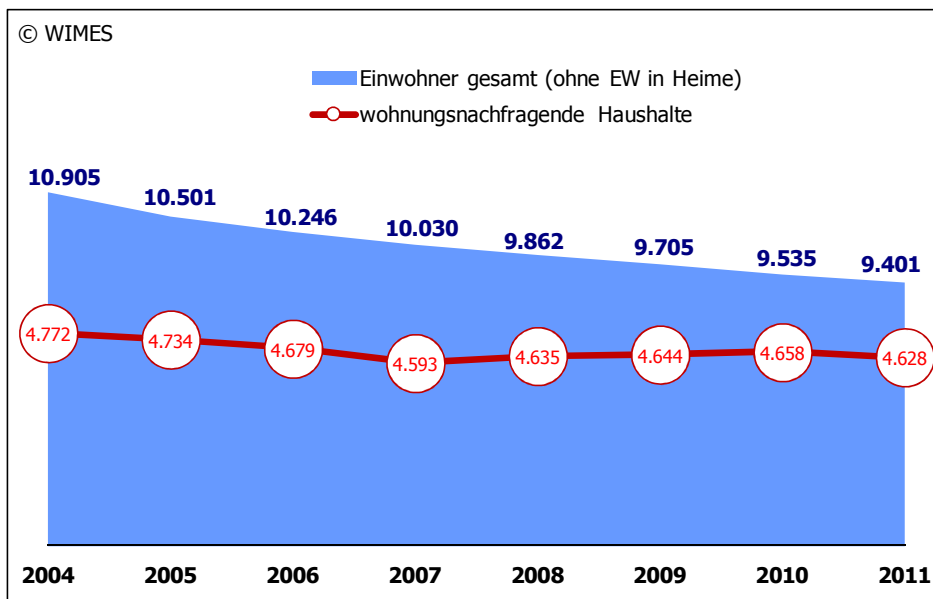
Eine Auswertung nach dem Gebäudetyp ergab, dass die höchsten Leerstände im industriell errichteten Wohnungsteilmarkt vorhanden sind und in diesem Bereich ist auch die durchschnittliche Haushaltsgröße besonders gering (hoher Anteil an Single-Haushalten). Deutlich wird auch, dass im Einfamilienhaussektor überwiegend Familien mit Kindern wohnen (durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,28 Personen).

	EFH/DH/RH	MFH-I	MFH-T/W+GH/ Sonstiges	gesamt
Wohnungsbestand	1.523	1.773	1.621	4.917
leere Wohnungen	14	179	96	289
Leerstandsquote	0,9	10,1	5,9	5,9
Haushalte	1.509	1.594	1.525	4.628
Einwohner (HW plus NW minus EW in Heime)	3.444	2.980	2.977	9.401
Haushaltsgröße	2,28	1,87	1,95	2,03

Wie folgende Abbildung zeigt, sind die jährlichen Einwohnerverluste in Torgelow gesamt stetig. Insgesamt ist im Zeitraum von 2004 zu 2011 ein Bevölkerungsrückgang mit Haupt- und Nebenwohnsitz von 13,8 % (-1.504 Personen) festzustellen. Demgegenüber sank die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte nur um 3,0 % (-144 Haushalte).

Zurückzuführen ist diese Entwicklung auf eine Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Lag diese im Jahr 2004 noch bei 2,29 Personen je Haushalt, so sank der Wert zu 2011 auf 2,03 Personen je Haushalt. Damit schlagen sich die Einwohnerverluste nicht direkt in der Haushaltsentwicklung nieder, sondern werden durch die Verringerung der Haushaltsgröße (Verkleinerung der Haushalte) kompensiert.

Abbildung 13: Einwohner- und Haushaltsentwicklung im Vergleich



Prognose der Entwicklung der Haushalte

Auf der Grundlage des „regional-realistischen“ Szenarios der Bevölkerungsprognose wurde eine Prognose der wohnungsnachfragenden Haushalte erstellt. Bei der Berechnung der wohnungsnachfragenden Haushalte wurden folgende Annahmen getroffen:

- Der Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße vollzieht sich nicht mehr in dem Tempo der vergangenen acht Jahre, wo die Haushaltsgröße jährlich um durchschnittlich 0,03 Personen gesunken ist. Im Prognosezeitraum bis 2025 wurde unterstellt, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße nur noch jährlich um 0,01 Personen je Haushalt abnimmt.
- Die Regelung zur Grundsicherung nach SGB II bleibt wie bisher bestehen (relativ hoher Anteil getrennter Wohnungen für Lebensgemeinschaften).

Im Ergebnis der Prognoseberechnung werden die wohnungsnachfragenden Haushalte bis zum Ende des Prognosezeitraumes 2025 in Torgelow gesamt wahrscheinlich nur um 7 % sinken. Der Rückgang der Einwohnerzahl liegt im gleichen Zeitraum bei 14,3 %. Die Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße führt dazu, dass sich die Einwohnerabnahme weniger stark in der Haushaltsentwicklung niederschlägt.


Kapitel 4
 Bestandsanalyse
 und Prognose

Nach Wohnungsteilmärkten werden sich die Haushalte wahrscheinlich wie folgt entwickeln:

Tabelle 7: Prognose der Entwicklung der Haushalte nach Teilmärkten

	Haushaltsentwicklung				Entwicklung	
	2011	2015	2020	2025	absolut	in %
EFH/DH/RH	1.509	1.540	1.575	1.605	96	6,4
MFH-I	1.594	1.470	1.370	1.290	-304	-19,1
MFH-T/W+GH/Sonstige	1.525	1.486	1.461	1.414	-111	-7,3
gesamt	4.628	4.496	4.406	4.309	-319	-6,9
Haushaltsgröße	2,03	1,99	1,94	1,89		

Prognose der Entwicklung der Wohnungsnachfrage

Grundlage für die Wohnungsnachfrageprognose sind der Wohnungsbestand und der Wohnungsleerstand nach der Bauweise sowie die Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte im Prognosezeitraum. Der Wohnungsbestand nach der Bauweise verteilt sich auf folgende Gebiete, die bei der Prognoseberechnung Berücksichtigung fanden:

Tabelle 8: Wohnungsbestand und Leerstand nach Teilmärkten

	Wohnungsbestand gesamt			
	EFH/DH/RH	MFH-I	MFH-T/W+GH/ Sonstiges	gesamt
Sanierungsgebiet Stadtmitte	86	0	273	359
Aufwertungsgebiet Wohnumfeld Albert-Einstein- Straße/Bahnhofstraße	16	1.239	514	1.769
SUB Drögeheide	20	270	1	291
SUB Spechtberg	5	240	0	245
übriges Gebiet	1.396	24	833	2.253
Gesamt	1.523	1.773	1.621	4.917
	leere Wohnungen			
	EFH/DH/RH	MFH-I	MFH-T/W+GH/ Sonstiges	gesamt
Sanierungsgebiet Stadtmitte	1	0	16	17
Aufwertungsgebiet Wohnumfeld Albert-Einstein- Straße/Bahnhofstraße	3	68	39	110
SUB Drögeheide	0	72	0	72
SUB Spechtberg	0	39	0	39
übriges Gebiet	10	0	41	51
Gesamt	14	179	96	289

Bei der Berechnung der wohnungsnachfragenden Haushalte wurden folgende Annahmen getroffen:

- Aufgrund der Finanzkrise besteht ein erhöhter Bedarf zur Bildung von Wohneigentum (insbesondere im Einfamilienhaus-Sektor).
- Attraktive Baulandflächen in Torgelow sind vorhanden bzw. werden entwickelt.
- Die Sanierung im Innenstadtbereich wird fortgesetzt und Baulücken werden mit Wohnungsneubau geschlossen. Ziel ist die Schaffung höherwertigen Wohnraums.

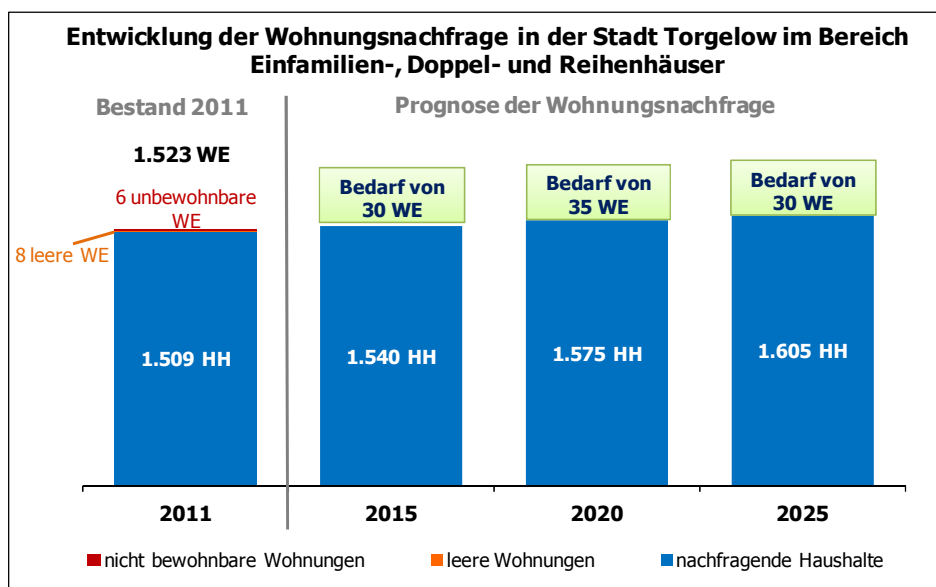


Wohnungsnachfrage im Teilmarkt „Einfamilien-/Doppel-/Reihenhaus“

Im Wohnungsteilmarkt „Einfamilien-/Doppel-/Reihenhaus“ lag der Bestand im Jahr 2011 bei 1523 WE. Davon standen 14 WE leer, sechs davon befinden sich in einem unbewohnbaren Zustand und standen demzufolge leer.

Die Prognoseberechnungen in diesem Teilsegment ergaben eine Zunahme der wohnungsnachfragenden Haushalte, von derzeit 1.509 Haushalten auf 1.605 Haushalte im Jahr 2025. Dementsprechend ergibt sich ein Bedarf im Teilmarkt „Einfamilien-/Doppel-/Reihenhaus“ von ca. 95 WE. Demgegenüber stehen noch vorhandene Wohnbaukapazitäten in innenstadtnahen B-Plan-Gebieten für rund 50 WE und für rund 40 WE in entfernteren Gebieten Vorausgesetzt, dass die acht WE, die überwiegend aufgrund des schlechten Bauzustandes leer stehen durch Sanierungsmaßnahmen wieder dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen, wäre der Bedarf geradeso gedeckt!

Abbildung 14: Wohnungsnachfragende Haushalte → Wohnungsbedarf



Wohnungsnachfrage im Teilmarkt „traditionelles Mehrfamilienhaus“

Im Wohnungsteilmarkt „traditionell errichtete Mehrfamilienhäuser“ lag der Bestand im Jahr 2011 bei 1.621 WE. Davon standen insgesamt 51 Wohnungen in bewohnbaren Gebäuden leer und 45 WE in z. Z. unbewohnbaren Gebäuden aufgrund der schlechten Bauzustände.

Neben der reinen Nachfrage sind freie WE für Wohnungssuchende vorzuhalten, welche die so genannte Mobilitätsreserve bilden. Für die Mobilitätsreserve wurden 3 % vom bewohnbaren Bestand angesetzt, das sind rund 50 WE. Im Startjahr der Prognose (2011) gab es demzufolge keinen Wohnungsüberhang, die 45 WE in unbewohnbaren Gebäuden, die dem Wohnungsmarkt gegenwertig nicht zur Verfügung stehen.

Die Prognoseberechnungen in diesem Teilsegment ergaben eine Abnahme der wohnungsnachfragenden Haushalte, von derzeit 1.525 Haushalten auf 1.414 Haushalte im Jahr 2025.

Angenommen wurde, dass durch Sanierung des z. Z. nicht bewohnbaren Bestandes von 45 wieder 30 WE dem bewohnbaren Bestand zuge-

Kapitel 4
Bestandsanalyse
und Prognose

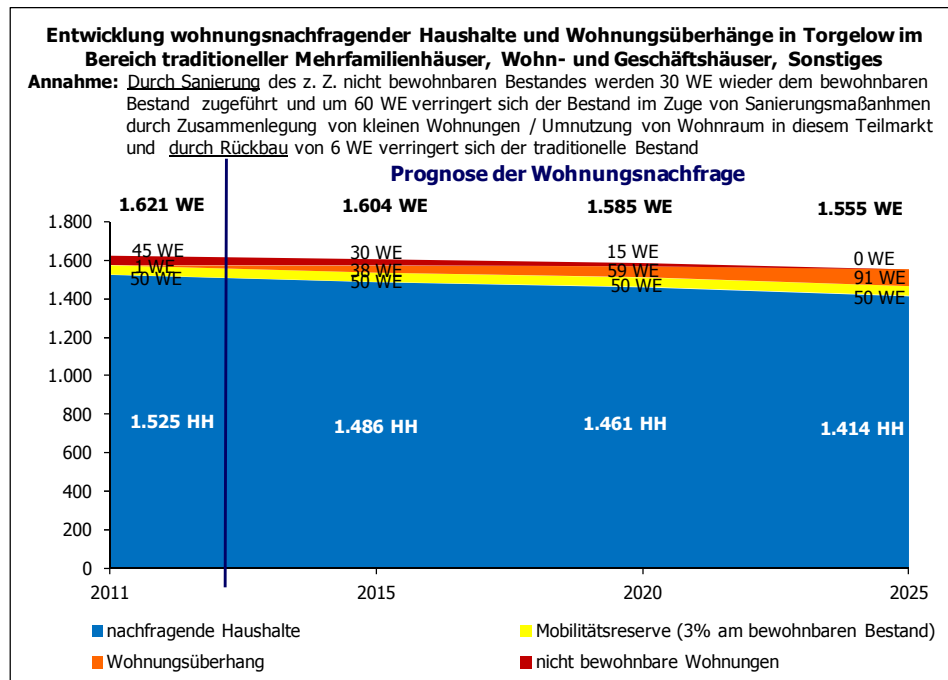
führt werden und um 60 WE verringert sich der Bestand durch Zusammenlegung von kleinen Wohnungen bzw. Umnutzung von Wohnraum in diesem Teilmarkt. Dementsprechend wird der Anteil an derzeit unbewohnbaren Gebäuden wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt und die Leerstände gehen hier zurück.

Weiterhin verringert sich der Wohnungsbestand im traditionell errichteten Wohnungsteilmarkt durch Rückbaumaßnahmen von derzeit sechs geplanten WE.

Aber der Wohnungsüberhang nimmt aufgrund des Rückgangs der wohnungsnachfragenden Haushalte in diesem Teilmarkt und der Aktivierung der z. Z. unbewohnbaren Gebäude zu.

Das bedeutet, dass auch im Teilmarkt „traditionelle Mehrfamilienhäuser“ über Rückbau und/oder Bestandsveränderungen nachgedacht werden muss.

Abbildung 15: Wohnungsnachfragende Haushalte / Wohnungsüberhang



Wohnungsnachfrage im Teilmarkt „industrielles Mehrfamilienhaus“

Im Wohnungsteilmarkt „industriell errichtete Mehrfamilienhäuser“ lag der Bestand in 2011 bei 1.773 WE. Davon standen 179 Wohnungen leer.

Neben der reinen Nachfrage sind auch hier freie WE vorzuhalten, welche die Mobilitätsreserve bilden. Für die Mobilitätsreserve wurden 3 % vom bewohnbaren Bestand angesetzt, das sind 53 WE. Im Ausgangsjahr 2011 ist daher ein Wohnungsüberhang von 126 WE vorhanden.

Die Prognoseberechnungen in diesem Teilsegment ergaben eine Abnahme der wohnungsnachfragenden Haushalte, von derzeit 1.594 Haushalten auf 1.20 Haushalte im Jahr 2025.

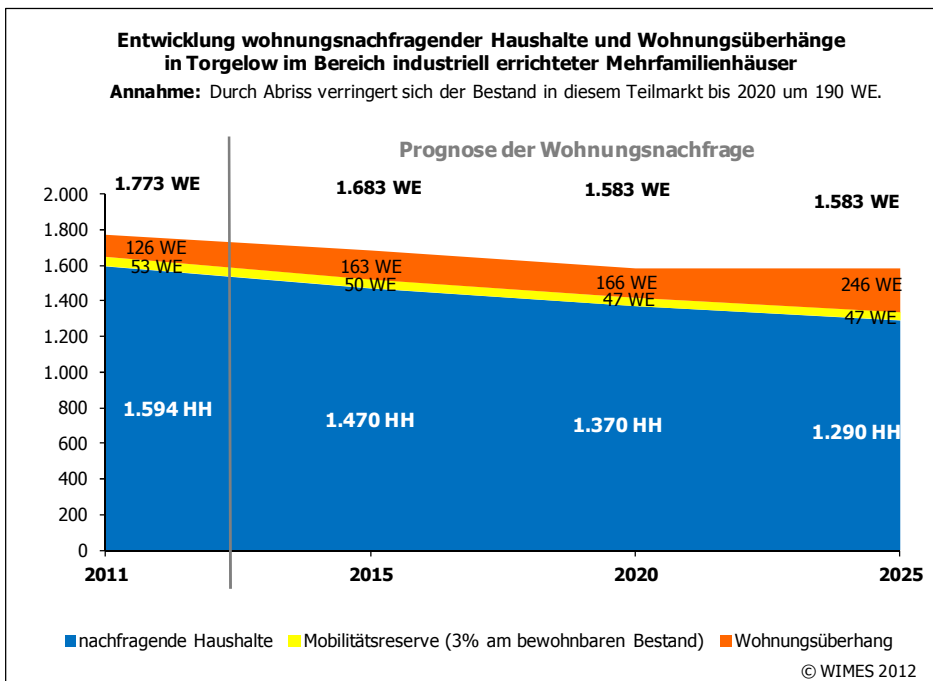
Angenommen wurde, dass sich der Wohnungsbestand durch Abriss von fünf Blöcken in Drögeheide und Spechtberg um 190 WE verringert. Der Wohnungsüberhang wird dennoch, wenn die Entwicklung so eintreffen sollte wie prognostiziert, stetig zunehmen. Insbesondere werden wahr-

scheinlich nach 2020 in diesem Marktsegment wegen sinkender Einwohner- und Haushaltszahlen die Leerstände steigen. Das heißt, dass im Teilmarkt „industriell errichtete Mehrfamilienhäuser“ über weiteren Rückbau, insbesondere nach 2020, nachgedacht werden muss.

Das bedeutet aber auch, dass Städtebauförderung auch nach 2020 notwendig ist. Bund und Land sollten bereits jetzt auf die Entwicklung nach 2020 aufmerksam gemacht werden, um ggf. die Städtebauförderprogramme neu auszurichten!

Das ISEK-Teilkonzept für die Stadtumbaugebiete Drögeheide und Spechtberg beinhaltet entsprechende Maßnahmenkonzepte.

Abbildung 16: Wohnungsnachfragende Haushalte / Wohnungsüberhang



4.4. Sozialer Infrastruktur und Prognose

Versorgung mit Kindertagesstätten

Im Jahr 2011 standen in der Stadt Torgelow für die Betreuung der 448 Kinder von 1 bis 6,5 Jahre³ in sechs Kindertageseinrichtungen 426 Plätze zur Verfügung, davon 141 Krippenplätze und 285 Kindergartenplätze. Daraus resultiert insgesamt ein Versorgungsgrad von 95 Plätzen je 100 Kinder von 1 bis 6,5 Jahre. Im Krippenbereich liegt der Versorgungsgrad gemessen an den 157 Kindern im Alter von 1 bis unter 3 Jahren in Torgelow bei 90 Plätzen je 100 Kinder, für den Kindergartenbereich wird für 291 Kinder im Alter von 3 bis 6,5 Jahren ein Versorgungsgrad von 98 Plätzen je 100 Kinder erreicht.

Die Kapazität der Plätze in den Kindertagesstätten war insgesamt mit 91,3 % ausgelastet. Für den Krippenbereich liegt dabei die Belegungsquote bei 92,9 %, im Kindergartenbereich beläuft sich der Wert auf

³ Es wird davon ausgegangen, dass im ersten Lebensjahr keine Betreuungskapazitäten in Einrichtungen beansprucht werden – Betreuung zu Hause bzw. in Einzelfällen Tagespflege. Somit finden die Kinder im Alter von 0 bis unter 1 Jahr in den Betrachtungen zur Kita-Versorgung keine Beachtung.

 **Kapitel 4**
Bestandsanalyse
und Prognose

90,5 %. Zudem bestehen für die Versorgung vor allem der Kinder im Krippenalter, d.h. von 1 bis unter 3 Jahre, Plätze bei fünf Tagesmüttern. Somit stellt sich die Versorgung der Kinder mit Betreuungskapazitäten als gesichert dar.

Werden die belegten Plätze ins Verhältnis gesetzt zur Zahl der Kinder betreffenden Alters, ergibt sich die Inanspruchnahme der Plätze. Diese beläuft sich in 2011 insgesamt auf 86,8 %. Die Werte fallen für den Krippen- und Kindergartenbereich recht ähnlich aus und verweisen insgesamt darauf, dass in Torgelow der Großteil der Kinder im Alter von 1 bis 6,5 Jahre in Einrichtungen betreut wird.

Tabelle 9: Versorgung mit Kindertagesplätzen

	Krippe	Kindergarten	gesamt
Kapazität - vorhandene Plätze	141	285	426
belegte Plätze	131	258	389
Auslastung in %	92,9	90,5	91,3
Versorgungsgrad			
(vorhandene Plätze je 100 Kinder)	90	98	95
Inanspruchnahme in %			
(belegte Plätze gemessen an der Kinderzahl)	83,4	88,7	86,8

Entsprechend der neuen Bevölkerungsprognose nimmt die Zahl der Kinder von 1 bis 6,5 Jahre in Torgelow im Prognosezeitraum bis 2025 stetig ab. Dabei ist zu beachten, dass die Zahl der Kindergartenkinder im Alter von 3 bis 6,5 Jahre bis 2015 noch leicht ansteigt, danach aber merklich sinkt. Die Zahl der Krippenkinder im Alter von 1 bis 3 Jahre geht in den ersten Prognosejahren deutlich zurück. Insgesamt ergibt sich von 2011 zu 2025, dem Ende des Prognosezeitraumes, ein Einwohnerverlust in der Gruppe der Kinder von 26 % (-1116 Personen), davon 62 Kinder im Krippenalter (-39 %) und 54 Kinder im Kindergartenalter (-19 %).

Angesichts der momentanen Belegung der vorhandenen Kapazitäten, sowie der Prognosewerte für Torgelow ergibt sich kurz- bis mittelfristig keine Notwendigkeit zur Schaffung weiterer Betreuungskapazitäten.

Langfristig gesehen (zum Ende des Prognosezeitraumes sowie im Projektionszeitraum) stellt sich ein sinkender Bedarf ein. Die zu erwartenden Überkapazitäten sollten jedoch dann nicht zu einer Schließung von Einrichtungen führen, sondern die vorhandenen Betreuungsmöglichkeiten sollten für Hortplätze genutzt werden.

Schulversorgung

Für die Beschulung der Kinder im Alter von 6,5 bis 10,5 Jahren, d.h. im Grundschulalter, besteht in der Stadt Torgelow die kommunal getragene Grundschule Pestalozzi. Diese hat ihren Standort in der Goethestraße 2 in einem teilsanierten Gebäude. Die Grundschule verwies im Schuljahr 2010/2011 in den Klassenstufen 1 bis 4 auf insgesamt 15 Klassen mit 316 Schülern. Zur Betreuung der Kinder im Grundschulalter standen in der Stadt Torgelow im Jahr 2011 200 Hortplätze zur Verfügung, davon waren 180 Plätze belegt (Auslastung von 90 %).

Im Bereich weiterführender Schulen ist die Stadt Torgelow Träger der Regionalen Schule „Albert-Einstein“, die sich in einem voll sanierten

Gebäude in der A.-Einstein-Straße 3 befindet. Im Schuljahr 2010/2011 gab es hier 12 Klassen mit 233 Schülern in den Klassenstufen 5 bis 10.

Zudem befindet sich in Torgelow im Gebäudekomplex Ueckermünder Straße 17 das Sonderpädagogische Förderzentrum des Landkreises. Ferner ist die Stadt Torgelow Standort einer Außenstelle der Zentralen Beruflichen Schule sowie einer Außenstelle der Kreismusikschule.

Somit ist derzeit eine vollwertige Versorgung der Schüler in der Stadt Torgelow gewährleistet.

Die Bevölkerungsprognose zeigt für die Einwohnerzahl im Grundschulalter (6,5 bis 10,5 Jahre) im Prognosezeitraum bis 2025 eine schwankende Entwicklung. Die Zahl der Grundschul Kinder bleibt bis zum Jahr 2020 relativ stabil, in etwa auf dem heutigen Niveau. Das erstreckt sich über alle Alter der 1. bis 4. Klasse. Nach 2020 sinkt die Zahl stetig.

Für die Einwohnerzahl im Alter von 10,5 bis 18,5 Jahren, d. h. die potenziellen Schüler weiterführender Schulen, zeigt sich im Prognosezeitraum eine leicht steigende Tendenz. Die Zugewinne erstrecken sich dabei über alle Alter entsprechend der 5. bis 12. Klasse.

Die Zahl der Schüler in den Altern entsprechend der 5.-12. Klasse wird bis zum Ende der Prognose im Jahr 2025 bei ca. 500 Kindern liegen. Schlussfolgernd ergibt sich, dass die vorhandenen Schulkapazitäten im Bereich der allgemein bildenden Schulen erhalten bleiben müssen.

Pflegeeinrichtungen und altersgerechte Wohnformen

Tabelle 10: Ausstattung mit Wohnformen für die ältere Bevölkerung

Einrichtung	Einrichtungsart	vollstationäre Plätze	betreutes bzw. altersgerechtes Wohnen	
			WE	Plätze
"Haus am Tanger"	Altenpflegeheim	80		
"Haus Waldsiedlung"	Pflegeheim für chronisch psychische Erkrankungen	44		
ambulant betreute Seniorengemeinschaften	betreutes Wohnen		7	17
Wohnanlage "Am Ueckerbogen"	betreutes Wohnen		47	86
Haus "Ingeborg"	altersgerechtes Wohnen		50	100*
gesamt		124	104	203

* unterstellt wird mögliche maximale Belegung der WE mit zwei Personen

Für die pflegebedürftige ältere Bevölkerung stehen gegenwärtig in Torgelow insgesamt 124 Plätze in zwei vollstationären Pflegeeinrichtungen zur Verfügung. Im Bereich betreutes Wohnen ist eine Kapazität von rund 200 WE, vorhanden. Unterstellt wird, dass die WE im Bereich betreutes Wohnen durchschnittlich mit 1,5 Personen belegt werden.

Bezüglich der Versorgung mit Plätzen in Senioreneinrichtungen (mit und ohne Pflege) ist die Altersgruppe der Einwohner ab 75 Jahre von Bedeutung. Erfahrungsgemäß wird für die Altersgruppe der Einwohner ab 75 Jahre rund 20 % altersgerechter Wohnraum (mit und ohne Pflege) benötigt. Mit den vorhandenen Kapazitäten wäre der Bedarf bezogen auf die in Torgelow wohnhafte Bevölkerung ab 75 Jahre momentan gedeckt.

Derzeit befindet sich das ehemalige Postgebäude in Sanierung. Im Rahmen umfangreicher Umbauarbeiten sollen hier insgesamt 24 altersgerechte Wohnungen und eine Sozialstation entstehen.



Kapitel 5 Klassifizierung

Die Einwohnerentwicklung der Senioren ab 65 Jahre nach den Altersgruppen 65 bis 74 Jahre und 75 Jahre und älter entsprechend dem regional-realistischen Szenario der Bevölkerungsprognose zeigt, dass die Zahl der Senioren von 65 bis 74 Jahren zunächst eine rückläufige Tendenz aufweist. Der Tiefpunkt wird 2016 mit 911 Personen erreicht, im Startjahr 2011 liegt die Zahl der 65-74jährigen noch bei 1.093 Personen. Nach 2016 sind aber bis zum Ende des Prognosezeitraumes 2025 jährliche Zugewinne zu verzeichnen, wobei sich insgesamt von 2011 bis 2025 ein Zuwachs von 24,7 % (rund 270 Personen) ergibt.

Demgegenüber erfährt die Zahl der Personen ab 75 Jahre bis zum Jahr 2018 jährliche Zugewinne, danach setzt zwar zunächst eine rückläufige Entwicklung ein, insgesamt wird aber von 2011 bis 2025 ein Zugewinn um 23,1 % (rund 240 Personen) erreicht.

Mit dem merklichen Anstieg der Zahl der Einwohner ab 75 Jahre würde sich 2018 ein Bedarf von ca. 270 Plätzen ergeben, nur bezogen auf die Bevölkerung ab 75 Jahre in Torgelow. Für das Umland wird eine ähnliche Entwicklung der Altersgruppe der Senioren ab 75 Jahre unterstellt, wodurch ein weiterer Bedarf von ca. 140 Plätzen generiert wird.

In der Summe liegt der Bedarf bei 410 Plätzen. Diesem steht ein Angebot von derzeit 330 Plätzen. Mit Abschluss des Umbaus der alten Post zu altersgerechten Wohnungen mit Sozialstation im Jahr 2012 erhöht sich das Angebot um 24 WE mit einer maximalen Belegungskapazität von 48 Plätzen. Das bedeutet, dass mittelfristig nur noch geringe Kapazitätserweiterungen (ca. 50 Plätze) sinnvoll wären.

5 Festlegung von Schwerpunktgebieten für die weitere Stadtentwicklung

Mit der Analyse der Stadtteile liegt eine Charakterisierung der Strukturstärke bzw. der Strukturschwäche, die sich in den einzelnen Stadtteilen zeigt, vor. Im Ergebnis dieser Analyse wurden die einzelnen Stadtteile wiederum nach Gebietstypen klassifiziert.

Stadtumbaugebiet mit dringendem Handlungsbedarf (Gebietstyp I)

Diesem Gebietstyp ist das Aufwertungsgebiet Wohnumfeld Albert-Einstein-Straße/Bahnhofstraße zugeordnet. Soziale Spannungsfelder, Bevölkerungsverluste und daraus resultierende Wohnungsleerstände kennzeichnen dieses Gebiet. Trotz gezielt durchgeführter Gegenmaßnahmen (Wohnumfeldgestaltung, Gebäudesanierungen und Rückbau) konnten diese Entwicklungen bisher nicht entscheidend gestoppt werden.

Dringender Handlungsbedarf ist in allen drei Bereichen (Sozioökonomie, Wohnungswirtschaft und Städtebau) gegeben. Für die Behebung der Strukturschwäche sind dringend Maßnahmen zu ergreifen. Ziele der Umstrukturierung sind die Stärkung der vorhandenen Potenziale und die Schaffung städtebaulicher Strukturen mit dem Ziel des Erhalts und des Ausbaus der Wohnfunktion. Für das Aufwertungsgebiet Wohnumfeld Albert-Einstein-Straße/Bahnhofstraße wurde ein Teilkonzept erarbeitet (siehe Teil B der 2. ISEK-Fortschreibung).

Stadtumbaugebiet mit spezifischen Handlungsbedarf (Gebietstyp II)

Diese Gruppe wird gebildet durch die industriell errichteten Wohngebiete Drögeheide und Spechtberg. Hier konzentrieren sich die sozialen Spannungsfelder besonders, die Bevölkerungsverluste sind hoch und daraus resultieren immer noch hohe Wohnungsleerstände. Trotz bewusst gesteuerter Gegenmaßnahmen, insbesondere ist die hohe Anzahl des Gebäude-/Wohnungsrückbaus mit 304 WE zu nennen, konnten diese Entwicklungen bisher nicht gestoppt werden.

Auf Grund der sozioökonomischen Entwicklung und der wohnungswirtschaftlichen Schwächen sind diese Gebiete als Stadtumbaugebiete, wie bereits seit dem ISEK 2002 und der 1. Fortschreibung 2005, einzuordnen. Für die Behebung der Strukturschwächen besteht Handlungsbedarf, es wurde ein Teilkonzept erarbeitet (siehe Teil B der 2. ISEK-Fortschreibung).

Stadtentwicklungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf (Gebietstyp III)

Diesem Gebietstyp wurde das Sanierungsgebiet Stadtmitte zugeordnet. Die räumliche und funktionelle Charakteristik dieses Gebietes soll mit dem Ziel gesichert werden, deren besondere Rolle im gesamtstädtischen Verband zu erhalten. Als Standort für Wirtschaft, Tourismus und Kultur sowie Ort zum Wohnen, Arbeiten und Leben sind in Stadtmitte weiterhin Investitionen u. a. zur Aufwertung der öffentlichen Räume (Straßen, Wege und Plätze) sowie zur Instandsetzung und Modernisierung von stadtteilprägenden Gebäuden notwendig.

Der Stadtteil Stadtmitte hat für die Gesamtstadt und die anderen Gebiete eine zentrale Bedeutung und damit überörtliche Funktionen zu erfüllen. Die Funktionsfähigkeit des Verkehrssystems, der Verwaltung, der Einzelhandelsstrukturen und der tourismusfördernden kulturellen Einrichtungen sind von besonderer Bedeutung für den Gesamteinzugsbereich der Stadt Torgelow. Für das Sanierungsgebiet Stadtmitte wurde ein Teilkonzept erarbeitet (siehe Teil B der 2. ISEK-Fortschreibung).

Beobachtungsgebiete mit zunehmendem Handlungsbedarf (Gebietstyp IV)

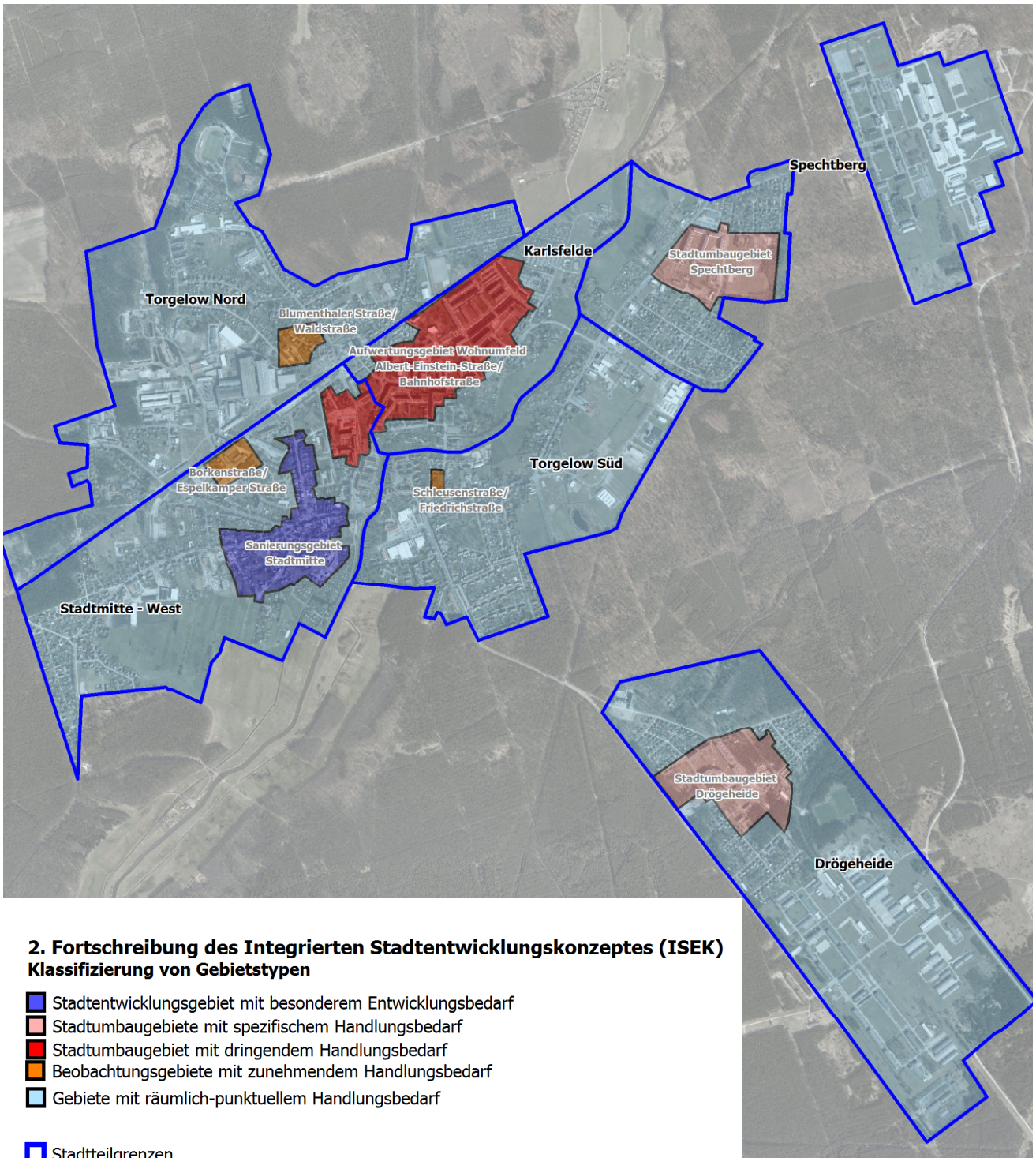
Diesem Gebietstyp wurden die Bereiche Schleusenstraße/Friedrichstraße, Blumentaler Straße/Waldstraße und Borkenstraße/Espelkammer Straße zugeordnet. Die Gebiete sind gekennzeichnet durch zunehmende Leerstände in Mehrfamilienhäusern, durch Gewerbeleerstände und es besteht Sanierungsbedarf an Gebäuden sowie Aufwertungsbedarf im Wohnumfeldbereich.

Gebiete mit räumlich punktuellm Handlungsbedarf (Gebietstyp V)

Auf Grund der positiven und relativ stabilen sozioökonomischen, wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklung wurden die übrigen Stadtgebiete Torgelows als „Gebiete mit räumlich-punktuellm Handlungsbedarf“ eingestuft. Das sind Gebiete, die zum einen überwiegend durch individuellen Eigenheimbau charakterisiert sind und in denen zum anderen kein bzw. nur ein sehr geringer Wohnungsleerstand vorhanden ist. Der Wohnungsbestand wird hier weitestgehend konstant bleiben. Möglich wäre ggf. eine weitere Verbesserung der zielgruppenorientierten Infrastruktur. Aus diesem Grund muss insbesondere die

Kapitel 5
Klassifizierung

weitere sozioökonomische Entwicklung in diesen Gebieten beobachtet werden. Zum anderen sind dies Gebiete bei denen ein Handlungsbedarf, also eine teilräumige Aufwertung angezeigt ist. Die Gebiete sind stadtgeschichtlich unter sehr unterschiedlichen Bedingungen entstanden, leisten aber alle einen eigenen charakteristischen Beitrag zur Gesamtstruktur der Stadt Torgelow und sind für die Identifikation der Bewohner mit ihrer Stadt und ihrem Wohngebiet von großer Bedeutung. Die strukturellen Besonderheiten dieser Gebiete sollten erhalten bleiben.



6 Strategische Ziele, Handlungsfelder und Schwerpunkte der Stadtentwicklung, Entwicklungsziele und Maßnahmen zur gesamtstädtischen Zielerreichung



Strategische Ziele

Zur langfristigen Stabilisierung der Stadt Torgelow als Grundzentrum wurden folgende gesamtstädtische strategische Ziele festgelegt:

- weitere Aktivierung der Innenstadt (Wohnen, Handel, Gewerbe, Kultur und Freizeit)
- Verringerung des städtebaulichen Rückstandes in Karlsfelde
- Nutzung des Naturraumpotenzials als Tourismusmagnet
- Entwicklung als Stadt im Grünen und am Fluss fortsetzen (Brücken verbinden)
- Stärkung des Industriestandortes und der Garnisonsstadt
- Ausbau als Verwaltungs- und Versorgungszentrum sowie als Kultur- und Sportzentrum
- Erhaltung der kompakten Stadtstruktur (Innenentwicklung vor Außenentwicklung)
- Bewahrung des Standards eines Grundzentrums mit ausgewählten mittelzentralen Funktionen

Handlungsfelder und Schwerpunkte

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

- Handlungsfeld 1 – Wirtschaft und Beschäftigung
- Handlungsfeld 2 – Städtebau und Wohnen
- Handlungsfeld 3 – Tourismus, Freizeit und Naturraum
- Handlungsfeld 4 – Infrastruktur und Bildung

Innerhalb der Handlungsfelder wurden folgende Schwerpunkte festgelegt:

Wirtschaft und Beschäftigung

- Ausbau des Industriestandortes (Schwerpunkt Eisengießerei)
- Ansiedlung von neuem Gewerbe und
- Industrie, Sicherung von Arbeitsplätzen
- Sicherung Garnisonsstandort, weiterhin attraktiv für Bundeswehr
- Weiterentwicklung Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot
- Aufbereitung Industriebrachen
- innerstädtische Bauflächen

Städtebau und Wohnen

- Stadt weiterhin attraktiv für Wohnen, Arbeiten und Urlaub/Freizeit
- Schließung von Baulücken
- Innen- vor Außenentwicklung
- Ausprägung und Stärkung der Ortsmitte mit ihren Randlagen
- Bestandsentwicklung unter Berücksichtigung von Aspekten der Barrierefreiheit sowie energetischer Sanierung
- Senkung der Leerstandsquote



Kapitel 6
Zielpyramide

Tourismus, Freizeit und Naturraum

- Stärkung kultureller und freizeitbezogener Infrastruktur unter Beachtung demographischer Veränderungen und Weiterentwicklung
- Förderung des Kultur- und Städtetourismus
- Schaffung einer „durchgrünten Stadt“
- Stadt im Naturpark „Am Stettiner Haff“
- Nutzung und Ausbau touristischer Potenziale, auch der wasserbezogenen Potenziale

Infrastruktur und Bildung

- Erhalt und Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur
- Erhalt und Ausbau sozialer Einrichtungen sowie altersgerechter Wohnformen mit und ohne Pflege
- Bestandserhaltung und Neuansiedlung von Bildungseinrichtungen
- Stärkung des Wohnstandortes durch Wohnumfeldverbesserung

Achtung: Zur Umsetzung dieser Schwerpunkte wurden Entwicklungsziele festgelegt, die in der Anlage 2 im Anhang befindlichen Zielpyramide aufgelistet sind!

Maßnahmen nach Handlungsfeldern mit Umsetzungsprioritäten

Den übergeordneten Leitzielen und Handlungsfeldern mit ihren Schwerpunkten wurden Maßnahmen zur Zielerreichung festgelegt. Die Maßnahmen, die einen vordringlichen Handlungsbedarf in der Umsetzung erfordern, wurden der Priorität I zugeordnet. Maßnahmen mit mittelfristigem Handlungsbedarf gehören zur Priorität II.

Im Einzelnen sollen folgende Maßnahmen der Priorität I umgesetzt werden:

- private sowie kleinteilige Modernisierungen im Sanierungsgebiet
- Modernisierung Breite Straße 8, Königstraße 5
- Grunderwerbe sowie Freilegungen von Grundstücken im Sanierungsgebiet
- Abriss von 60 WE in Spechtberg (2 Blöcke) 90 WE in Drögeheide (3 Blöcke), Abriss 40 WE Aufwertungsgebiet A.-Einstein-Straße/ Bahnhofstraße
- Ordnungsmaßnahme Pestalozzistraße 5/5a (Abbruch) und Grünflächengestaltung
- Rückbau weiterer Garagen in Drögeheide und Spechtberg
- Rückbau Heizhaus Drögeheide
- Straßenbaumaßnahmen, Parkplätze, Freiflächen Kopernikusstraße
- Erschließungsmaßnahmen Straßen, Wege, Plätze Wiesenweg, Goethestraße, Brunnenstraße, Wiesenstraße (Teilbereich)
- Freiflächengestaltungen Ueckermünder Straße 1.-3. BA
- Bahnhofstraße 1.-3. BA
- Fortführende weitere Sanierung Schulgebäudekomplex Ueckermünder Straße 17
- Sanierung Sportplatz in Drögeheide
- Umbau Jugendtreff in Drögeheide sowie Spechtberg

Siehe folgende Zielpyramide
