



ISEK–Monitoring

Berichtsjahre 2021 und 2022



ISEK – Monitoring

Stand der Zielerreichung der 3. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Hansestadt Wismar

Teil A – Gesamtstadt Wismar

Teil B – Fördergebiete Altstadt und Wismar Ost/Kagenmarkt

Berichtsjahre 2021 und 2022

■ Auftraggeber:

DSK Deutsche Stadt- und
Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
Büro Wismar
Hinter dem Chor 9
23966 Wismar
Tel.: 03841-25 28 15

■ Im Auftrag:

Hansestadt Wismar
Der Bürgermeister
Am Markt 1
23966 Wismar
Tel.: +49 3841 251-9000

■ Bearbeitung:

Wimes GbR– Stadt- und Regionalentwicklung
Barnstorfer Weg 6
18057 Rostock
Tel.: +49 381 37706983

Rostock/Wismar, September 2023

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung	5
2 Bevölkerungsentwicklung und Prognose	5
2.1 Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Kriterien	6
2.1.1 Bevölkerungsentwicklung gesamt	6
2.1.2 Ausländische Bevölkerung	7
2.1.3 Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen	12
2.1.4 Gründe für die Veränderung der Bevölkerungszahl	8
2.2 Bevölkerungsprognose 2030 mit -projektion 2035 der Hansestadt Wismar	18
3 Wirtschaft und Beschäftigung	19
3.1 Arbeitslosigkeit	19
3.2 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Wohnort)	20
3.3 Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze und Pendler	22
3.4 Kaufkraft der Bevölkerung	28
4 Städtebau und Wohnen	29
4.1 Gebäude- und Wohnungsbestand	32
4.2 Wohnungsleerstand	39
4.3 Wohnungsnachfragende Haushalte	40
5 Soziale und kulturelle Infrastruktur	43
6 Monitoring für das Sanierungsgebiet Altstadt	52
6.1 Grenzen und Einteilung des Stadtteils Altstadt	52
6.2 Sozioökonomische Entwicklungen	53
6.2.1 Bevölkerungsentwicklung und Prognose	54
6.2.2 Arbeitsmarktentwicklung	60
6.3 Städtebauliche Entwicklung in der Altstadt	61
6.3.1 Gebäude- und Wohnungsbestand	61
6.3.2 Gebäude- und Wohnungsleerstand	72
6.3.3 Baulücken	72
6.3.4 Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte	74
6.3.5 Verkehr und Freiraumstrukturen	75
6.4 Infrastrukturelle Ausstattung	86
7 Monitoring für Wismar Ost/Kagenmarkt	88
7.1 Sozioökonomische Entwicklungen	89
7.2 Gebäude- und Wohnungswirtschaft	93
7.3 Infrastrukturelle Ausstattung	
8 Stand der ISEK-Zielerreichung	104

Quellenverzeichnis:

- 3. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Hansestadt Wismar, Wimes GbR Rostock
- Kleinräumigen Einwohnerdaten, kommunale Statistikstelle der Hansestadt Wismar
- kleinräumige wohnungswirtschaftliche Daten werden jährlich von den Wohnungsunternehmen Wobau GmbH, Wismarer WG, WGU und WG Friedenshof e.G. für das Monitoring bereitgestellt
- der private Gebäude-/Wohnungsbestand wird jährlich durch Mitarbeiter des Büro Wimes durch Vor-Ort-Begehungen aufgenommen
- Daten zu den Wohnbaukapazitäten und den Baufertigstellungen, Hansestadt Wismar und Aufnahme vor Ort durch Wimes GbR Rostock
- Kleinräumige Arbeitslosen- und die SV-Beschäftigtendaten, Agentur für Arbeit Nürnberg
- Die Pendlerdaten und SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen, Wimes kostenpflichtig von der Agentur für Arbeit Hannover bezogen
- Kaufkraftdaten: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg. Wimes kostenpflichtig von der BBE Handelsberatung GmbH München bezogen
- Angaben zur Anzahl, Kapazitäten und Belegung von Kinderkrippen- und Kindergartenplätzen, zu den Schulen, zu Kapazitäten und Belegung von Pflegeeinrichtungen und altersgerechte Wohnformen sowie zu Schulen, Sport- und Freizeitanlagen, Hansestadt Wismar

Gender-Hinweis

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die geschlechtsneutrale Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

1 Einleitung

Wismar ist seit der Kreisgebietsreform 2011 Kreisstadt des Landkreises Nordwestmecklenburg, die sechstgrößte Stadt Mecklenburg-Vorpommerns und eines der 18 Mittelzentren des Bundeslandes. Der Landkreis Nordwestmecklenburg ist seit 2012 einer der Träger der Metropolregion Hamburg (MRH).

Die Hansestadt Wismar gliedert sich in acht Stadtteile. Stadtteile sind weiter in Stadtteilbezirke untergliedert. Städtebauliche Gesamtmaßnahmen sind nur noch das Sanierungsgebiet Altstadt und Wismar Ost/Kagenmarkt.

Das Monitoring Stadtentwicklung der Hansestadt Wismar für die Gesamtstadt und die städtebaulichen Gesamtmaßnahmen wird einmal jährlich, jeweils zum Stichtag 31.12., fortgeschrieben. Als Grundlage für die Berechnung und Fortschreibung der Indikatoren werden ausschließlich stadteigene Bevölkerungsdaten, die von der kommunalen Statistikstelle zur Verfügung gestellt werden, verwendet.

Die Aufbereitung und Auswertung der Daten und Indikatoren für den Teil A (Gesamtstadt) erfolgt stadtteilbezogen im Vergleich zur Gesamtstadt. Im Teil B wird das kleinräumige Monitoring für die städtebaulichen Gesamtmaßnahmen fortgeschrieben.

Das Monitoring Stadtentwicklung ist für die Fortschreibung sowie Begleitung und Bewertung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) der Hansestadt Wismar und für die Teilkonzepte von besonderer Bedeutung. Die 1. Fortschreibung des ISEK erfolgte im Jahr 2005, die 2. Fortschreibung im Jahr 2012 und im Jahr 2015 erfolgte eine Ergänzung im Rahmen des Aufrufs zur Einreichung von Projekten der EFRE-Förderperiode 2014 bis 2020 (Integrierte nachhaltige Stadtentwicklung).

Die 3. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) der Hansestadt Wismar wurde 2018/2019 mit Datenstand 31.12.2017 vollzogen.

Aufbau und Inhalt der 3. Fortschreibung des ISEK der Hansestadt Wismar entsprachen zwar den Anforderungen, die das Land Mecklenburg-Vorpommern an ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept stellt, aber infolge von notwenigen Klimaschutzmaßnahmen oberster Priorität haben sich die Rahmenbedingungen in allen Handlungsfeldern geändert.

In Mecklenburg-Vorpommern ist ein ISEK Voraussetzung für die Städtebauförderung und für die Landesentwicklung im Rahmen des EU-Förderprogrammes für den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE).

Die Auswirkungen des fortschreitenden Klimawandels sind in den vergangenen Jahren landesweit spürbar geworden. Städte haben einen hohen Anteil am Energieverbrauch durch die Gebäude, die Produktionsstätten und das hohe Verkehrsaufkommen. Ein Großteil der klimaschädlichen Emissionen wird hier produziert.

Der Klimaschutz erforderte eine Neubewertung und Ergänzung des bereits bekannten Maßnahmenkatalogs der 3. ISEK-Fortschreibung 2019. Vor diesem Hintergrund ergab sich die Notwendigkeit einer Ergänzung der 3. ISEK-Fortschreibung. Die Nutzung von erneuerbaren Energien verbunden mit einer Energieeinsparung und Effizienzsteigerung für den Klimaschutz sind Querschnittsaufgaben in allen Handlungsfeldern und finden Berücksichtigung auf der Maßnahmenebene.

Anlässlich der veränderten Herausforderungen haben sich weitere Handlungsziele ergeben und der Maßnahmenkatalog der 3. ISEK-Fortschreibung wurde mit der 1. Ergänzung der 3. ISEK-Fortschreibung um einige wesentliche Projekte ergänzt, die eine hohe Umsetzungspriorität haben.

Des Weiteren beinhaltete die 3. ISEK-Fortschreibung noch nicht die Schwerpunkte und Ziele des Operationellen Programms des Landes Mecklenburg-Vorpommern für den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) der Förderperiode 2021 bis 2027. Die Förderung von Maßnahmen im Rahmen der integrierten nachhaltigen Stadtentwicklung erfolgt ausschließlich auf der Grundlage von integrierten Stadtentwicklungskonzepten (ISEK). Demzufolge war eine Ergänzung der 3. ISEK-Fortschreibung unumgänglich.

2 Bevölkerungsentwicklung und Prognose

2.1 Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Kriterien

2.1.1 Bevölkerungsentwicklung gesamt

Am 31.12.1990 wohnten in Wismar 55.376 Einwohner, 2001 noch 44.884 Personen. Von 2001 bis 2020 hat sich die Einwohnerzahl um 2.126 Personen (-4,7 %) verringert. In den Jahren 2012, 2014 bis 2016 sowie 2019 und 2022 sind Einwohnergewinne eingetreten. Von 2021 zu 2022 war ein Einwohnerzuwachs von 1.186 Personen zu verzeichnen. Dieser deutliche Bevölkerungsanstieg steht mit dem Zuzug von Personen aus dem Ausland, darunter auch Schutzsuchende aus der Ukraine.

Zum 31.12.2022 lag die Einwohnerzahl in Wismar laut Einwohnermeldestelle bei 43.938 Personen. Die Einwohnerzahl für das Jahr 2022 des Statistischen Amtes M-V wich geringfügig positiv von der Zahl der Einwohnermeldestelle der Stadt ab. Vor Durchführung des Zensus im Jahr 2011 lag die amtliche Statistik stets deutlich über den Zahlen der Einwohnermeldestelle. So z. B. betrug die Differenz zw. amtlicher Zahl (Statistisches Amt) und der des Einwohnermeldeamtes im Dezember 1990 nur 133 Personen, 1991 nur 10 Personen, 1992 bereits 502 Personen und 1993 schon um 1.093 Personen. Ab 1994 hat sich die Differenz bis zum 31.12.2010 auf 1.753 Personen stetig erhöht.

Das Ergebnis des Zensus 2011 zeigt aber, dass die stadteigene Statistik stets verlässlich und realistisch war. Die Abweichung nach dem Zensus 2011 betrug nur noch 1 Person. Zudem sind die Einwohnerdaten der kommunalen Statistikstelle kleinräumig und zeitnahe verfügbar. Daten des Statistischen Amtes sind nur für die Gesamtstadt verfügbar.

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung (Hauptwohnsitz)

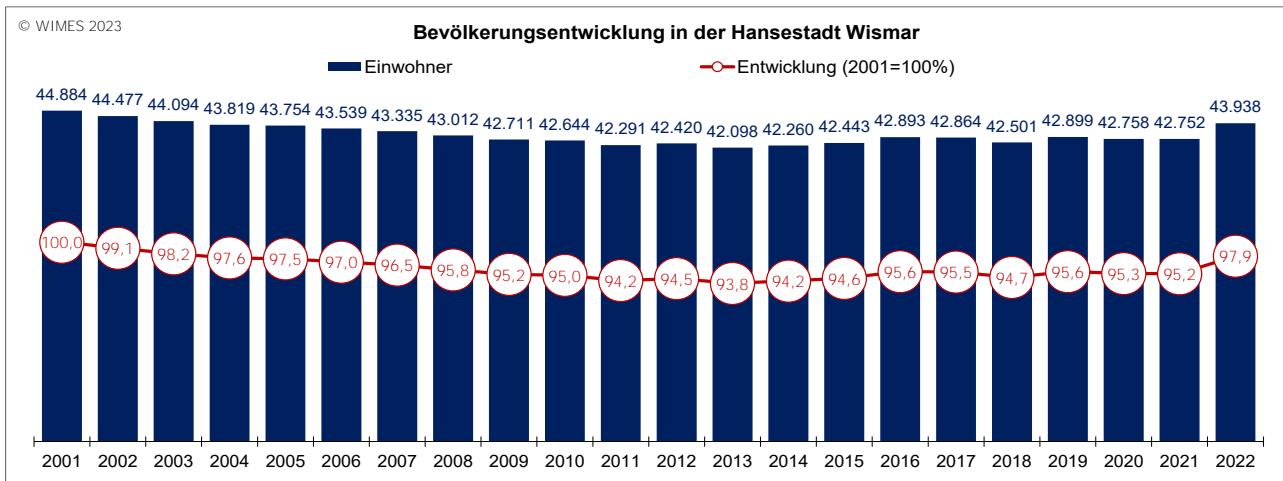


Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung nach Stadtteilen (ausgewählte Jahre)

Stadtteil	Einwohner mit Hauptwohnsitz											Entwicklung absolut	in %
	2001	2005	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022		
Altstadt	6.416	7.419	7.676	7.549	7.787	7.770	7.632	7.756	7.663	7.603	7.828	1.412	22,0
Wismar Nord	2.599	2.540	2.559	2.777	2.812	2.788	2.766	2.761	2.781	2.811	2.932	333	12,8
Wismar Ost	4.494	4.147	3.766	3.801	3.811	3.799	3.777	3.785	3.740	3.728	3.862	-632	-14,1
Dargetzow	1.517	1.510	1.406	1.344	1.368	1.331	1.323	1.320	1.320	1.318	1.330	-187	-12,3
Wismar Süd	2.927	3.021	2.816	2.909	2.932	2.907	2.866	2.909	2.929	2.948	3.039	112	3,8
Friedenshof	10.833	9.559	9.136	9.271	9.388	9.529	9.592	9.647	9.632	9.684	10.031	-802	-7,4
Wismar West	3.432	3.400	3.419	3.428	3.445	3.457	3.449	3.690	3.643	3.602	3.646	214	6,2
Wendorf	12.666	12.158	11.866	11.364	11.350	11.283	11.096	11.031	11.050	11.058	11.270	-1.396	-11,0
Wismar	44.884	43.754	42.644	42.443	42.893	42.864	42.501	42.899	42.758	42.752	43.938	-946	-2,1
Stat. Amt M-V	46.544	45.391	44.397	42.557	42.992	42.906	42.550	42.963	42.824	42.785	43.878		

Auf Stadtteilebene betrachtet, sind in der Altstadt, in Wismar Nord und in Wismar West Bevölkerungsgewinne eingetreten. Der höchste prozentuale Verlust mit -14,1 % ist in Wismar Ost zu verzeichnen, absolut weist der Stadtteil Wendorf mit -1.396 Personen den höchsten Rückgang auf.

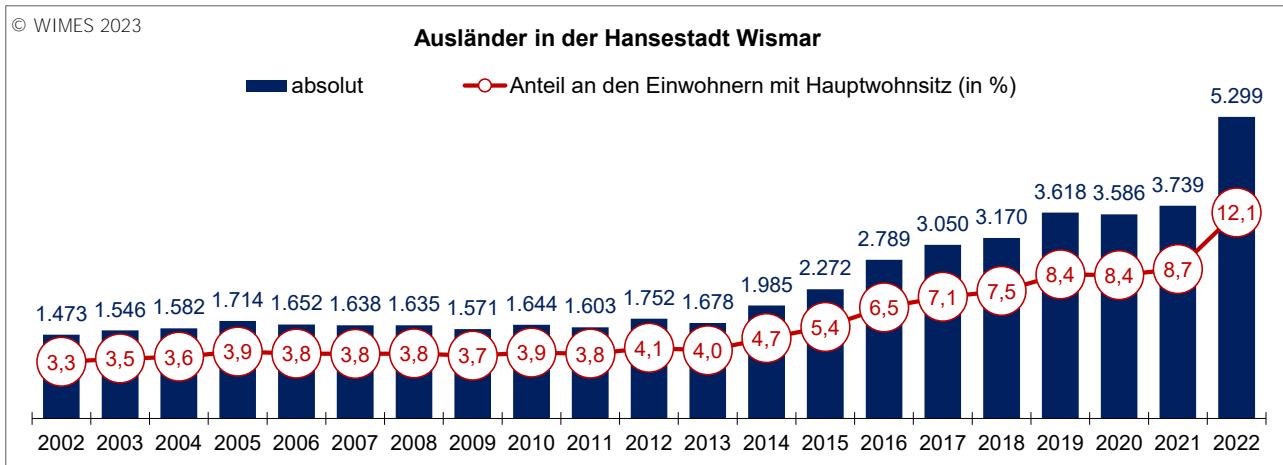
2.1.2 Bevölkerung mit ausländischer Staatsbürgerschaft

Die Zahl der Einwohner mit ausländischer Staatsbürgerschaft hat sich im Zeitraum 2002 bis 2022 um 3.826 Personen erhöht. Gegenüber dem Vorjahr ist ein Anstieg um 1.560 Personen eingetreten.

Der Anteil der Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft an der Gesamtbevölkerung lag im Jahr 2022 bei 12,1 % und damit um 8,8 Prozentpunkte über dem Wert des Jahres 2002.

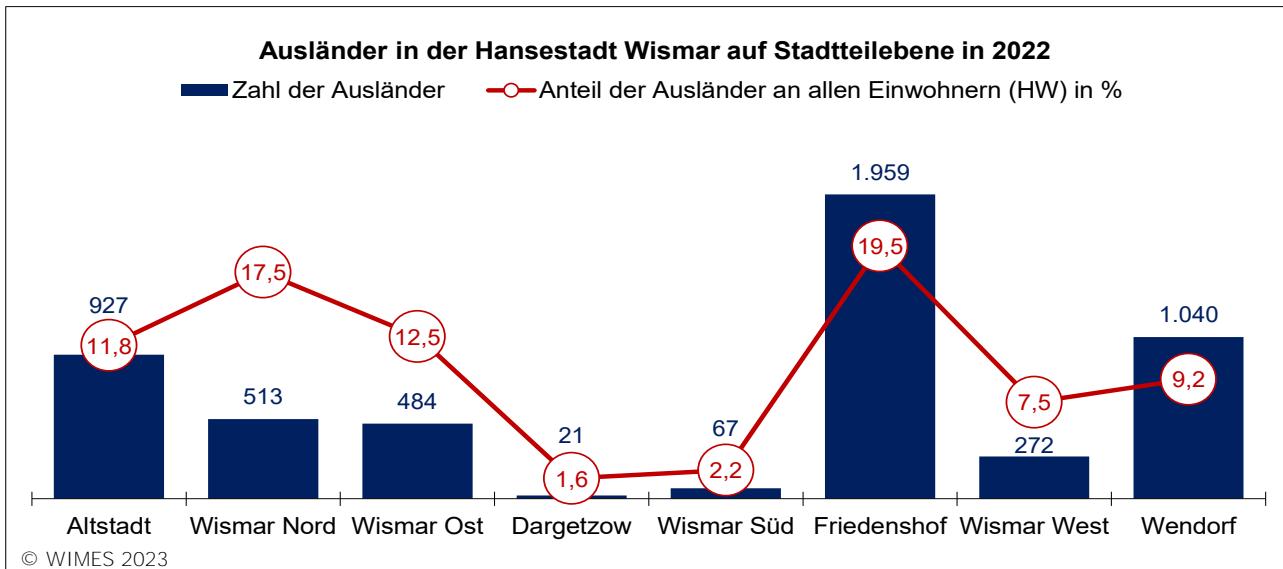
Diese Entwicklung wirkt sich auch auf den Wohnungsmarkt und die Ausstattung mit sozialer Infrastruktur (Kita und Schulen) sehr stark aus.

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung mit ausländischer Staatsbürgerschaft



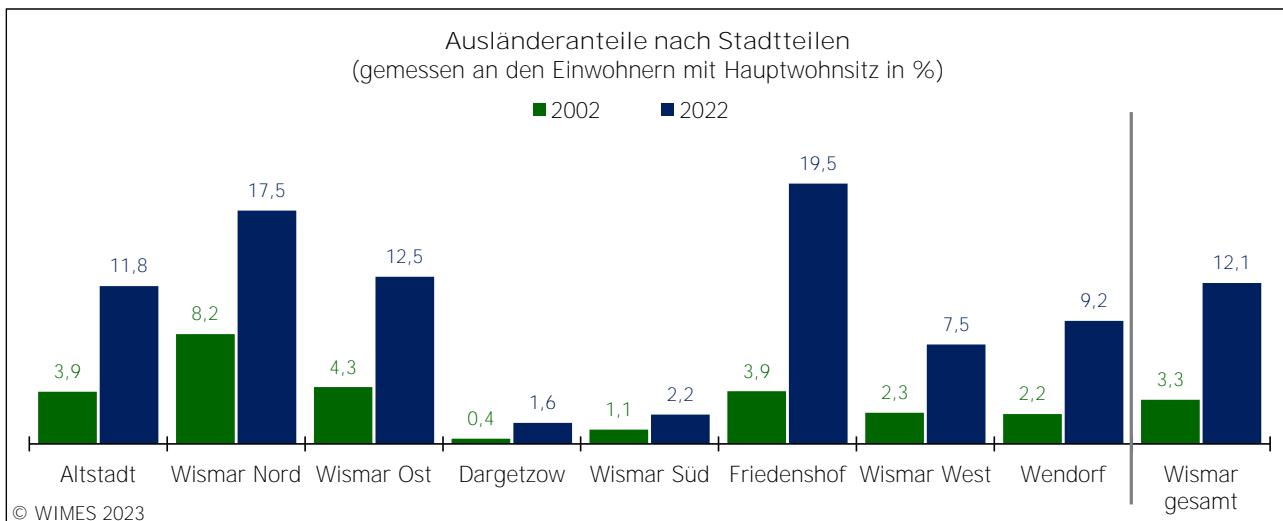
Die meisten Einwohner mit ausländischer Staatsbürgerschaft lebten im Jahr 2022 im Stadtteil Friedenshof, ihr Anteil lag bei 19,5 %. Auch in den Stadtteilen Wismar Nord (17,5 %) und Wismar Ost (12,5 %) lagen der Bevölkerungsanteile dieser Personengruppen über dem gesamtstädtischen Wert von 12,1 %.

Abbildung 3: Einwohner mit ausländischer Staatsbürgerschaft nach Stadtteilen im Jahr 2022



Im Vergleich der Jahre 2002 und 2022 hat sich der Anteil der aus dem Ausland Zugezogenen im Stadtteil Friedenshof (+15,6 Prozentpunkte) am deutlichsten erhöht. Auch in Wismar Nord (+9,3 Prozentpunkte) erhöhte sich der Anteil dieser Personengruppe stärker als im Durchschnitt der Gesamtstadt.

Abbildung 4: Bevölkerungsanteile von Zugezogenen aus dem Ausland nach Stadtteilen 2002 und 2022



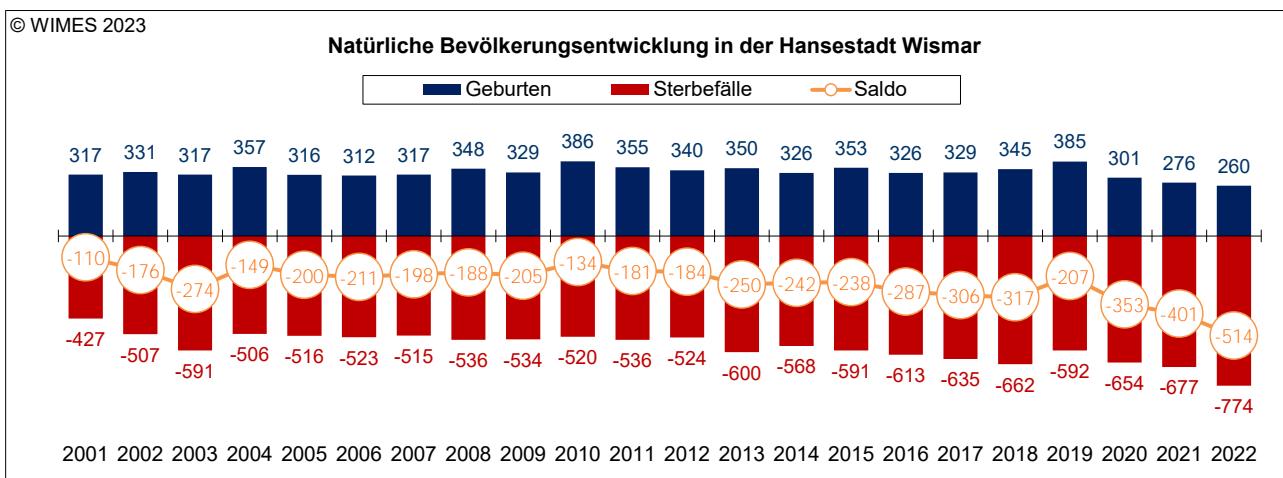
2.1.3 Gründe für die Veränderung der Bevölkerungszahl

Die Bevölkerungsentwicklung ergibt sich aus der Differenz zwischen Geburtenrate und Sterberate (natürliche Bevölkerungsentwicklung) und dem 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

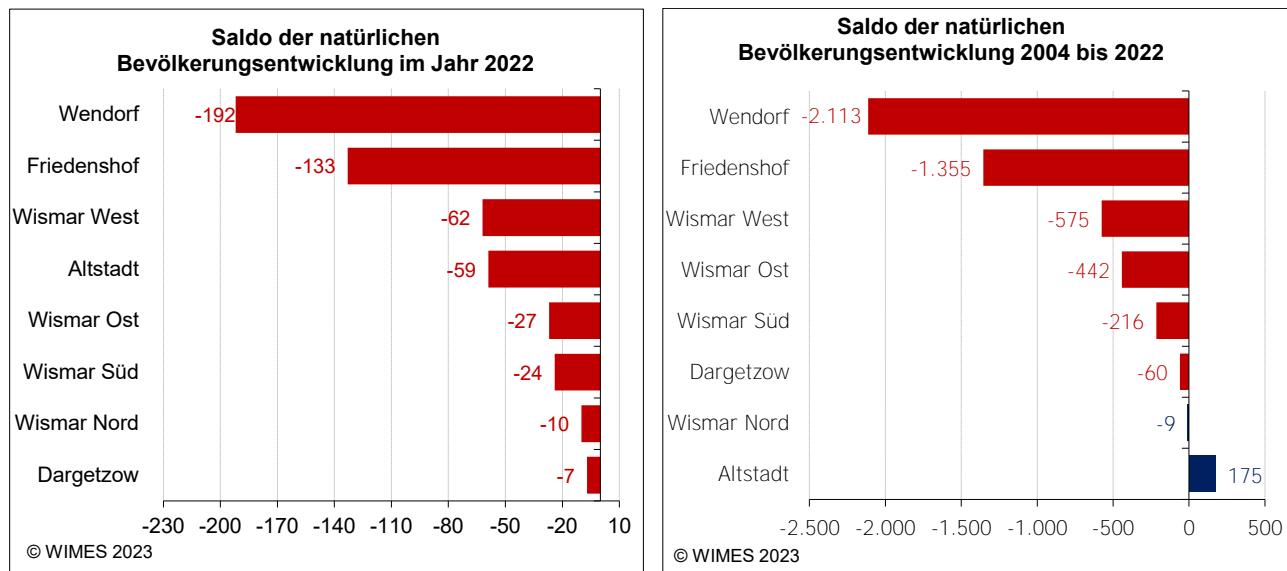
Im gesamten Betrachtungszeitraum war die Zahl der Sterbefälle stets höher als die Zahl der Geburten. Das bedeutet, die Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung waren stets negativ. Mit einem Verlust um 514 Personen war im Jahr 2022 der höchste Negativsaldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung im Betrachtungszeitraum zu verzeichnen.

Abbildung 5: Geburten und Sterbefälle



Den höchsten Negativsaldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung weist aufgrund hoher Sterberaten Wendorf sowohl im Jahr 2022 als auch im gesamten Betrachtungszeitraum von 2004 bis 2022 auf. In der Altstadt lag der Saldo 2022 bei -59 Person, in der Summe von 2004 bis 2022 ist durch die natürlichen Bevölkerungsentwicklung ein Einwohnergewinn von 175 Personen eingetreten.

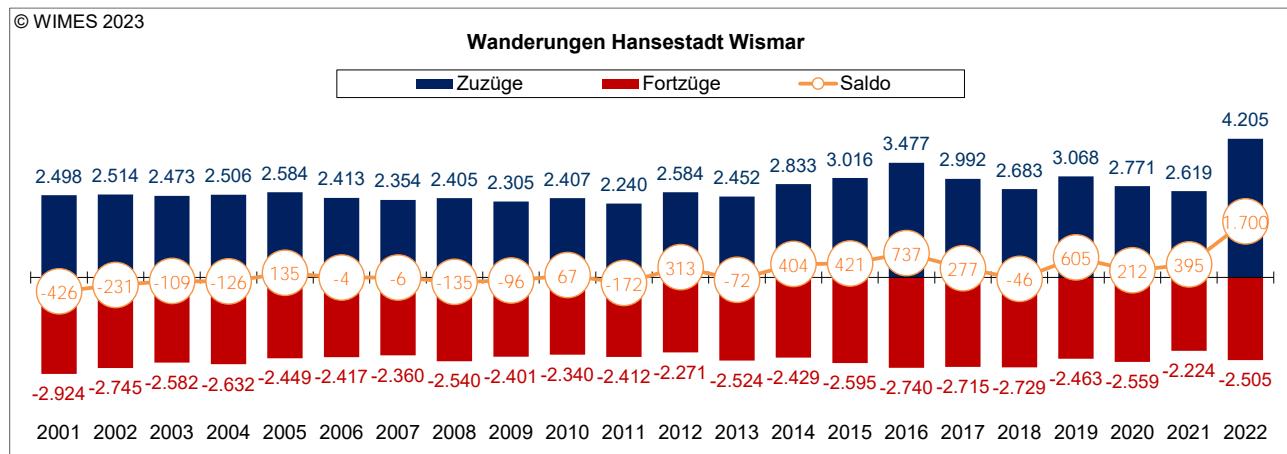
Abbildung 6: Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung



Wanderungen über die Stadtgrenze der Hansestadt Wismar

In den Jahren von 2004 bis 2013 verliefen die Wanderungen sehr schwankend, in einigen Jahren waren die Zuzüge höher als die Fortzüge, in anderen war es umgekehrt. Von 2014 bis 2017 sowie 2019 bis 2022 war die Zahl der Zuzüge jedoch stets höher als die der Fortzüge, die Wanderungssalden waren positiv. Im Jahr 2022 standen 4.205 Zuzüge 2.505 Fortzüge gegenüber, der Saldo lag bei +1.700 Personen. Diese Entwicklung ist vor dem Hintergrund der sehr hohen Flüchtlingszuwanderung zu bewerten.

Abbildung 7: Zuzüge und Fortzüge

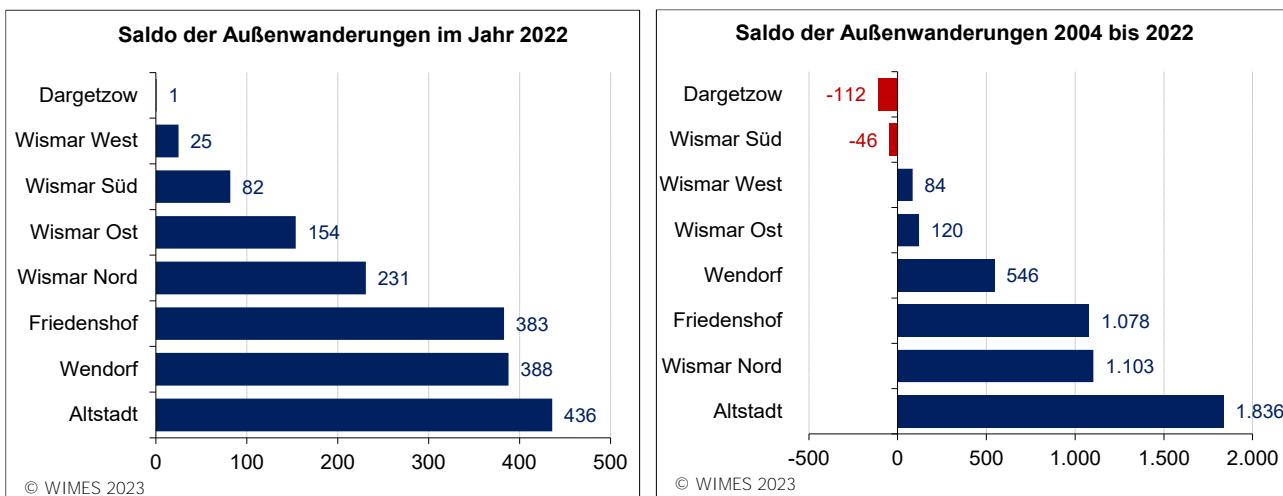


Achtung: Kleinräumige Daten zu den Außenwanderungen und innerstädtischen Umzügen sowie zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung auf Ebene der Stadtteile liegen erst seit dem Jahr 2004 vor!

Im Jahr 2022 waren die Wanderungssalden in allen Stadtteilen positiv, d.h. die Zahl der Zuzüge waren höher als die Zahl der Fortzüge. Der höchste Wanderungsgewinn ist in der Altstadt eingetreten, gefolgt von Wendorf und Friedenshof.

Im Betrachtungszeitraum von 2004 bis 2022 sind nur in den Stadtteilen Dargatzow und Wismar Süd Wanderungsverluste eingetreten. Das hängt in diesen Stadtteilen überwiegend mit dem Auszug der Kindergeneration zusammen.

Abbildung 8: Salden der Außenwanderungen nach Stadtteilen



Innerstädtische Umzüge

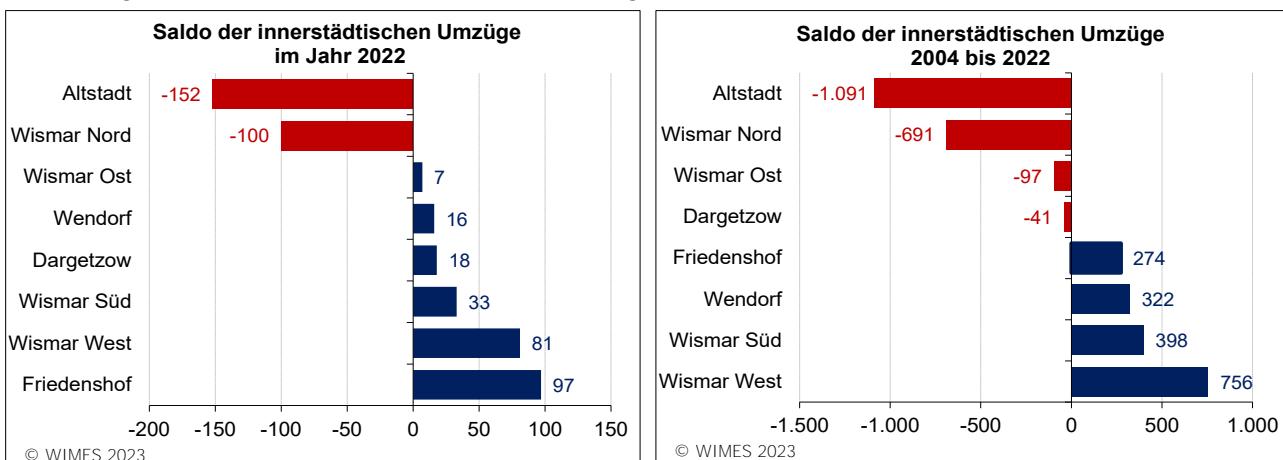
In die Altstadt sind im Jahr 2022 aus anderen Stadtteilen 301 Personen zugezogen, aber 453 Personen sind aus der Altstadt in andere Stadtteile Wismars gezogen. Das entspricht einem negativen Umzugssaldo von 152 Personen. Fehlende Wohnungsangebote für Familien mit Kindern sind oft Umzugsgründe. Innerhalb der Altstadt sind 344 Personen umgezogen, das ist der höchste Wert im Jahr 2022 im Vergleich der Stadtteile. Auch im Gesamtzeitraum von 2004 bis 2022 weisen die Altstadt und Wismar Nord die höchsten negativen Umzugssalden im innerstädtischen Vergleich auf. Positivsalden ergaben sich hingegen in Wismar West und Süd sowie in Wendorf und Friedenshof.

Tabelle 2: innerstädtische Umzüge im Jahr 2022

von Stadtteil	nach Stadtteil									Fortzüge gesamt
	Altstadt	Wismar Nord	Wismar Ost	Dargetzow	Wismar Süd	Friedens-hof	Wismar West	Wendorf		
Altstadt	344	44	59	18	55	118	61	98	453	
Wismar Nord	24	15	32	4	2	73	17	48	200	
Wismar Ost	41	11	67	6	7	44	13	37	159	
Dargetzow	8	4	1	2	0	3	3	4	23	
Wismar Süd	22	6	4	1	31	18	16	14	81	
Friedenshof	90	15	29	7	13	306	49	115	318	
Wismar West	27	1	11	0	12	46	44	26	123	
Wendorf	89	19	30	5	25	113	45	314	326	
Zuzüge gesamt	301	100	166	41	114	415	204	342		

Umzüge innerhalb des Stadtteils

Abbildung 9: Salden der innerstädtischen Umzüge

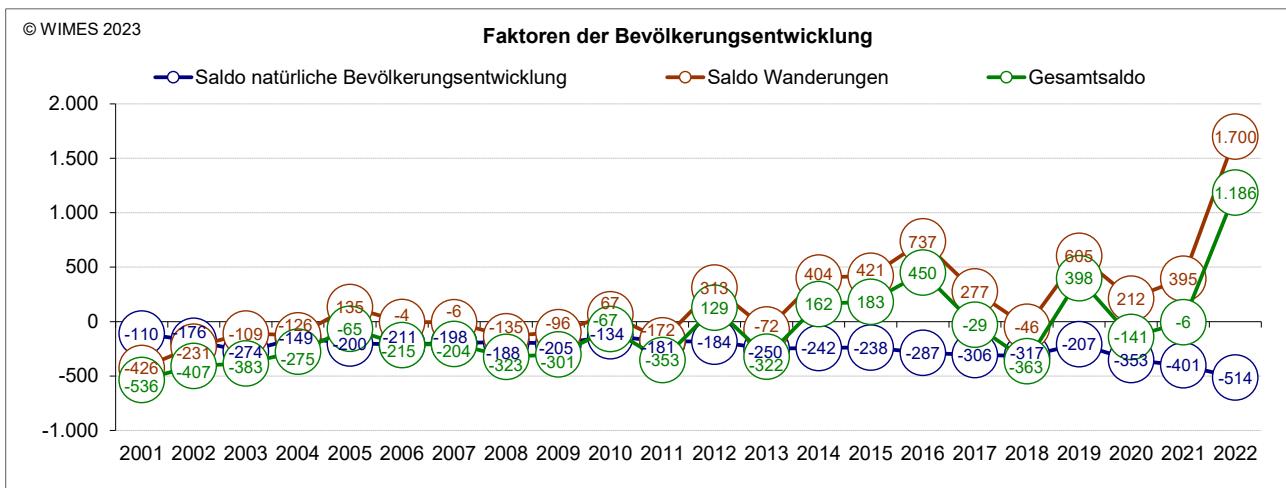


Gesamtsaldo der Bevölkerungsentwicklung

Im Hinblick auf den Gesamtsaldo wird das Verhältnis der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zu den Wanderungen deutlich. Die Einwohnergewinne in den Jahren 2014 bis 2016, 2019 und vor allem 2022 sind auf die positiven Wanderungssalden durch den Zuzug von Asylberechtigten und ukrainischen Kriegsflüchtlingen zurückzuführen.

Der Einwohnergewinn von 1.186 Personen im Jahr 2022 ergab sich aufgrund des hohen Wanderungsgewinns. Der Einwohnerverlust aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung schwächte den Wanderungsgewinn entsprechend ab.

Abbildung 10: Faktoren der Bevölkerungsentwicklung

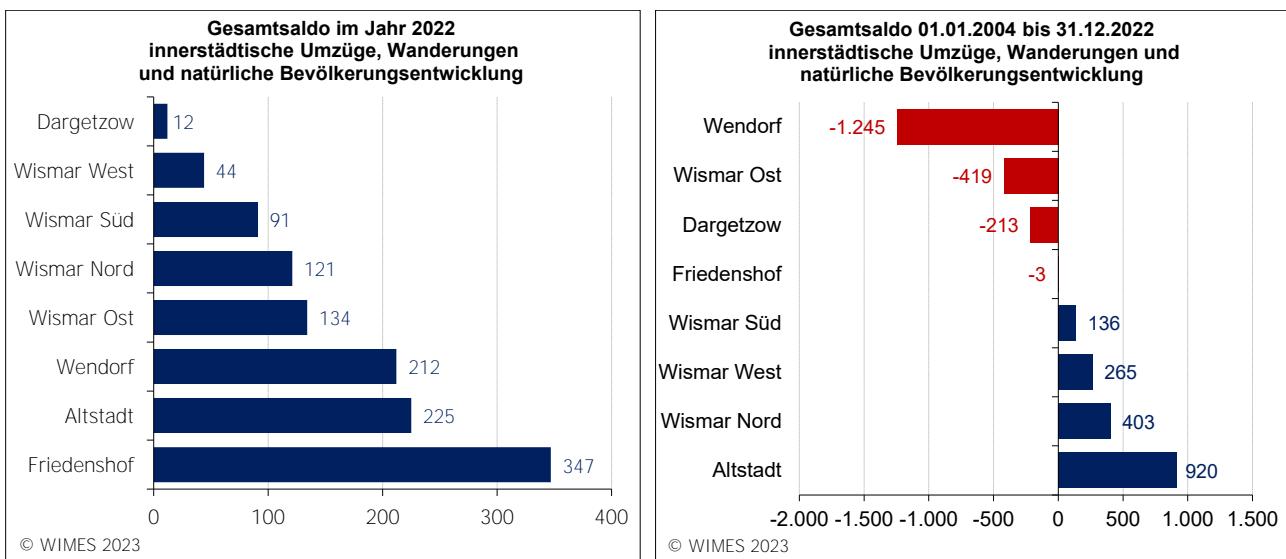


Folgende Abbildungen zeigen die Wirkungen der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, der innerstädtischen Umzüge und der Außenwanderungen auf die Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen.

Im Jahr 2022 sind gegenüber dem Vorjahr in allen Stadtteilen Einwohnergewinne erzielt worden. Am höchsten war der Bevölkerungsgewinn in Friedenshof, gefolgt von der Altstadt und Wendorf.

Im Gesamtzeitraum von 2004 bis 2022 ist der höchste Bevölkerungszuwachs in der Altstadt eingetreten. Aufgrund des hohen Durchschnittsalters (hohe Sterberaten) weist Wendorf den höchsten Bevölkerungsverlust im Vergleich der Stadtteile Wismars im Zeitraum von 2004 bis 2022 auf.

Abbildung 11: Gesamtsaldo

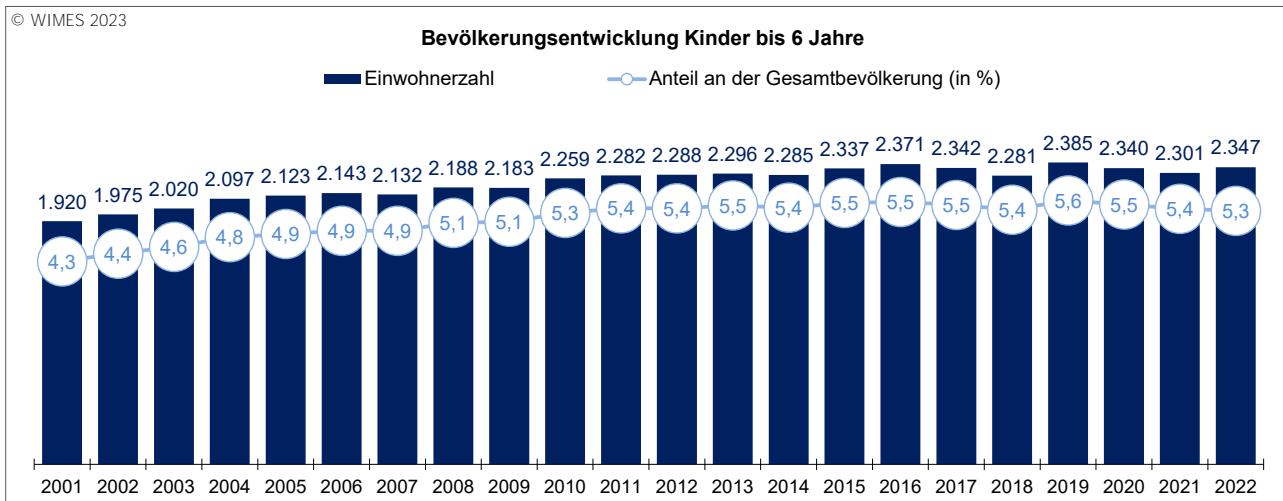


2.1.3 Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen

Kinder bis sechs Jahre

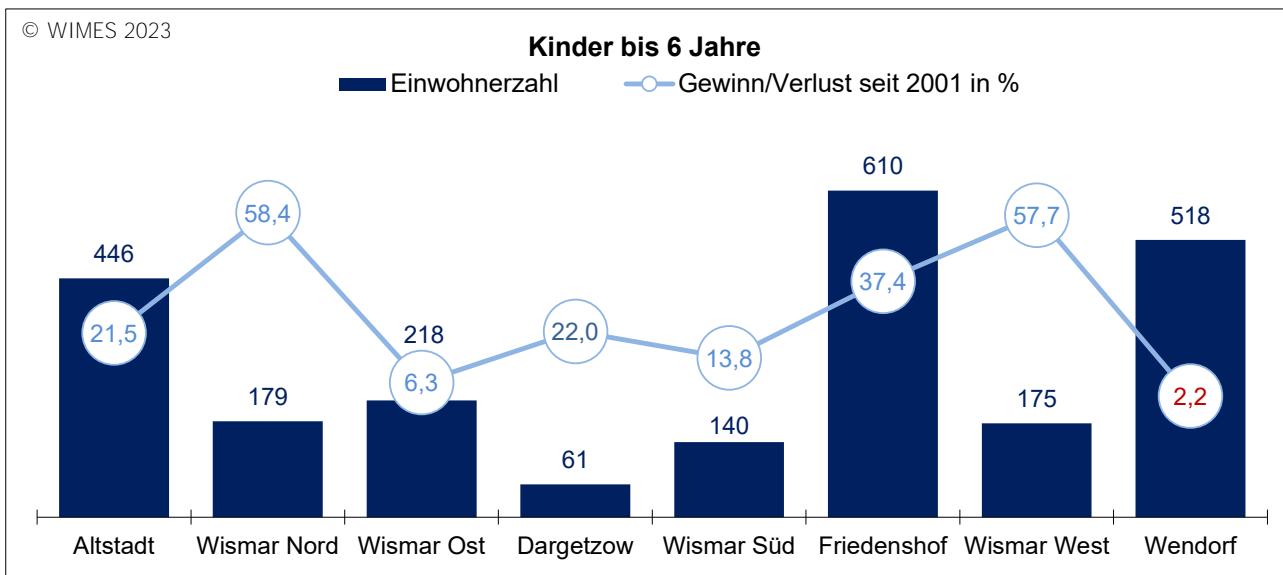
Im Zeitraum von 2001 bis 2022 hat sich die Zahl der Kinder bis sechs Jahre in der Hansestadt Wismar um 427 Kinder (+22,2 %) erhöht. Der Anteil an der Bevölkerung hat sich von 4,3 % auf 5,3 % erhöht.

Abbildung 12: Bevölkerungsentwicklung – Kinder bis sechs Jahre



Im Vergleich der Stadtteile ist der absolut höchste Bevölkerungsgewinn in dieser Altersgruppe im Stadtteil Friedenshof eingetreten. Hier hat sich die Zahl der Kinder bis sechs Jahre von 2001 zu 2022 um 610 Kinder (+37,4 %) erhöht. Der Einwohnerzuwachs in der Altersgruppe der Kinder bis sechs Jahre in Wismar Nord und Wismar West korreliert mit dem Wohnungsneubau. In der Altstadt, Friedenshof und Wendorf wohnen die meisten Kinder im Alter bis sechs Jahre.

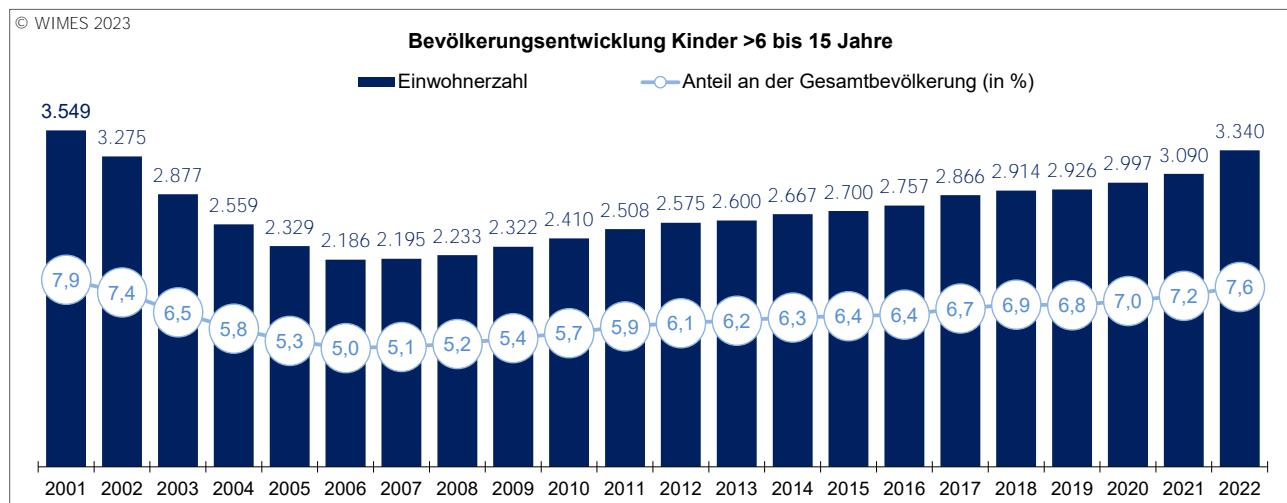
Abbildung 13: Kinder bis sechs Jahre 2022 sowie Gewinn/Verlust nach Stadtteilen



Kinder über 6 bis 15 Jahre

Im Zeitraum 2001 bis 2006 verringerte sich die Einwohnerzahl der Schulkinder um 38,4 % (-1.363 Kinder). Ab 2007 stieg die Zahl dann jährlich an, sie erhöhte sich seitdem um 52,8 % (+1.154 Kinder). Der Anteil an der Gesamtbevölkerung verringerte sich zunächst von 7,9 % im Jahr 2001 auf 5,0 % im Jahr 2006. In den Folgejahren nahm der Wert zumeist zu und lag im Jahr 2022 bei 7,6 %.

Abbildung 14: Bevölkerungsentwicklung – Kinder >6-15 Jahre

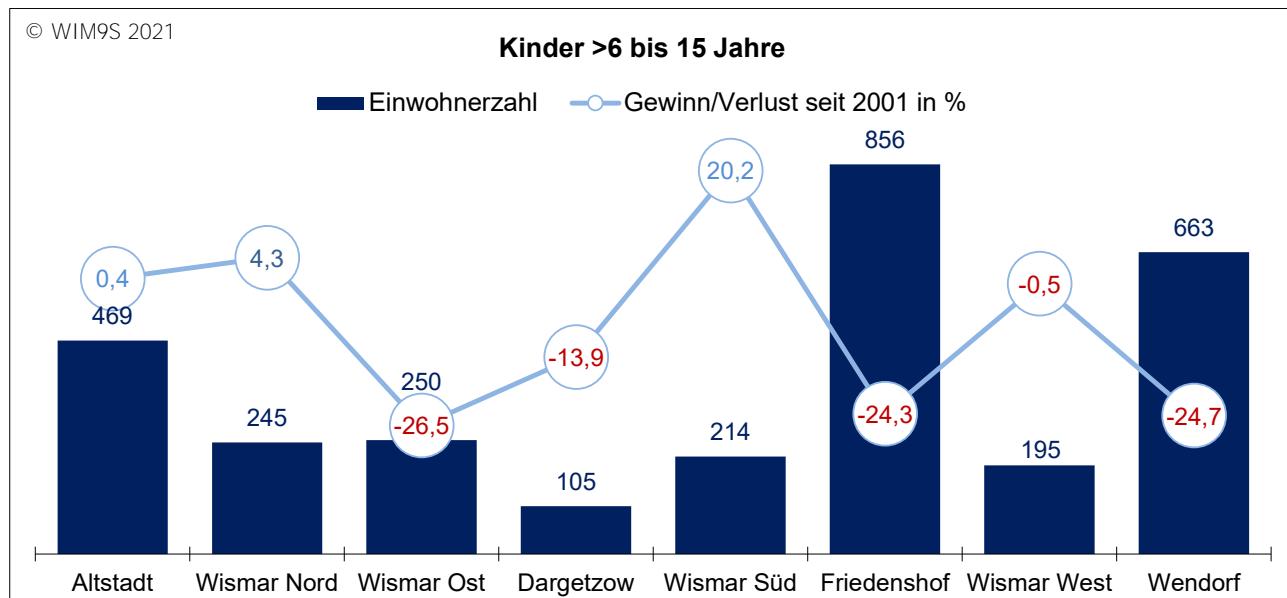


Im Vergleich der Stadtteile wurden in der Altstadt sowie in Wismar Nord und Süd Einwohnergewinne in dieser Altersgruppe erzielt, in allen anderen Stadtteilen traten Einwohnerverluste ein.

Der Anteil der Schulkinder an der Gesamtbevölkerung betrug in der Altstadt 6,9 % im Jahr 2022. Die höchsten Bevölkerungsanteile an Kindern im Schulalter wiesen die Stadtteile Friedenshof mit 9,6 % und Wismar Nord mit 9,0 % im Jahr 2022 auf.

In den Stadtteilen Friedenshof, Wendorf und in der Altstadt wohnen die meisten Schulkinder im städtischen Vergleich.

Abbildung 15: Kinder >6-15 Jahre 2022 sowie Gewinn/Verlust nach Stadtteilen

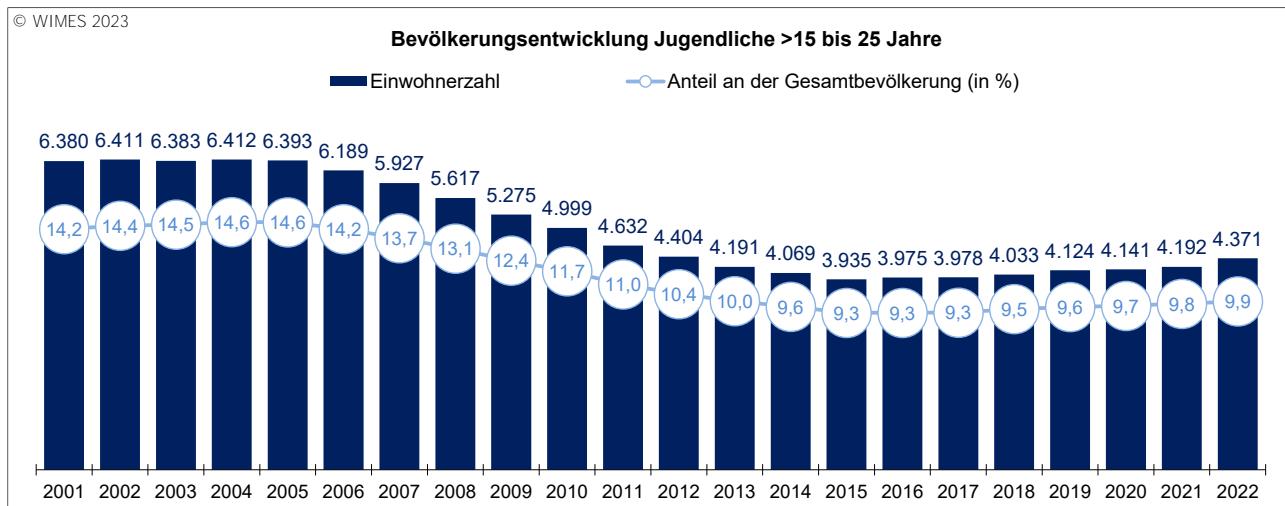


Jugendliche über 15 bis 25 Jahre

Die Zahl der Jugendlichen verringerte sich im Betrachtungszeitraum von 2001 bis 2022 um 2.009 Personen (-31,5 %). In den Jahren von 2016 bis 2022 stieg die Zahl der Jugendlichen, auch bedingt durch den Zuzug von Jugendlichen aus dem Ausland, um 436 Personen an. Allein von 2021 zu 2022 erhöhte sich die Zahl um 179 Personen.

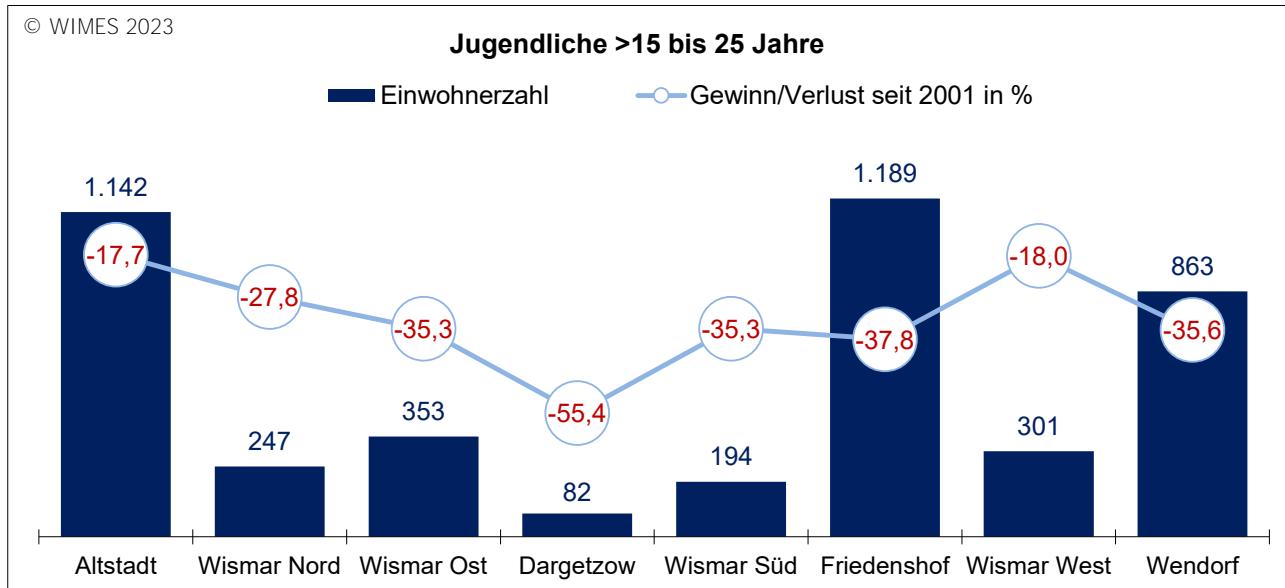
Der Bevölkerungsanteil der Jugendlichen an der Gesamtbevölkerung nahm von 14,2 % im Jahr 2001 auf 9,9 % im Jahr 2022 ab.

Abbildung 16: Bevölkerungsentwicklung – Jugendliche >15-25 Jahre



Im städtischen Vergleich zeigt sich, dass in dieser Altersgruppe alle Stadtteile von 2001 zu 2022 Einwohnerverluste verzeichneten. Prozentual war der Verlust in Dargatzow am höchsten. Absolut ist der größte Verlust (-724 Personen seit 2001) in dieser Altersgruppe im Stadtteil Friedenshof zu verzeichnen. Dennoch erreichte der Stadtteil Friedenshof mit 11,9 % einen überdurchschnittlichen Anteil der Jugendlichen an der Gesamtbevölkerung im Jahr 2022. Den höchsten Anteil an der Gesamtbevölkerung erreichte die Altstadt mit 14,6 %.

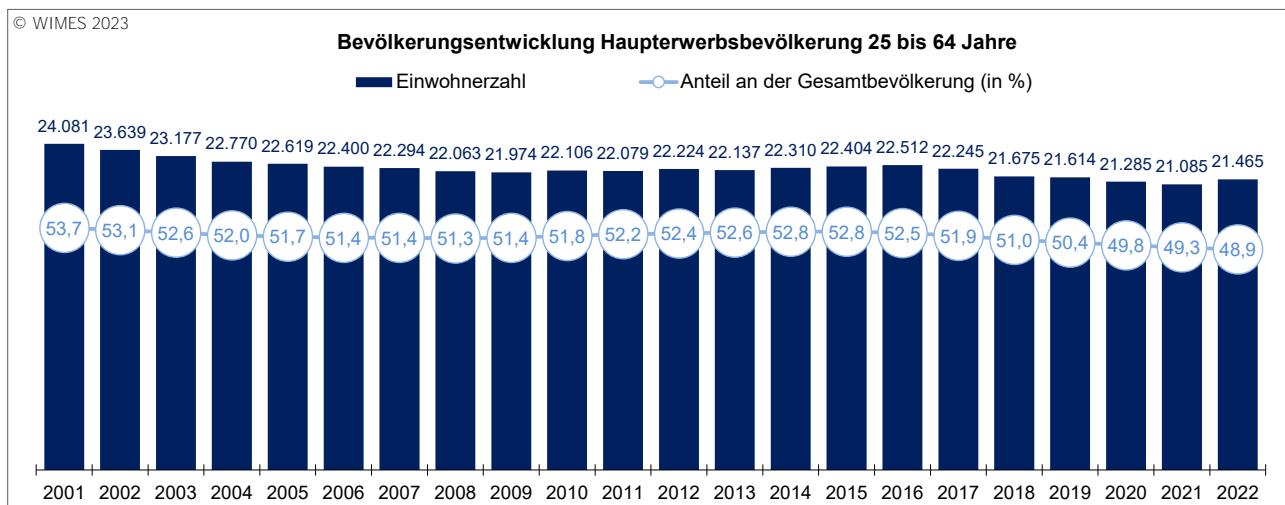
Abbildung 17: Jugendliche >15 bis 25 Jahre 2022 sowie Gewinn/Verlust nach Stadtteilen



Haupterwerbsalter über 25 bis 64 Jahre

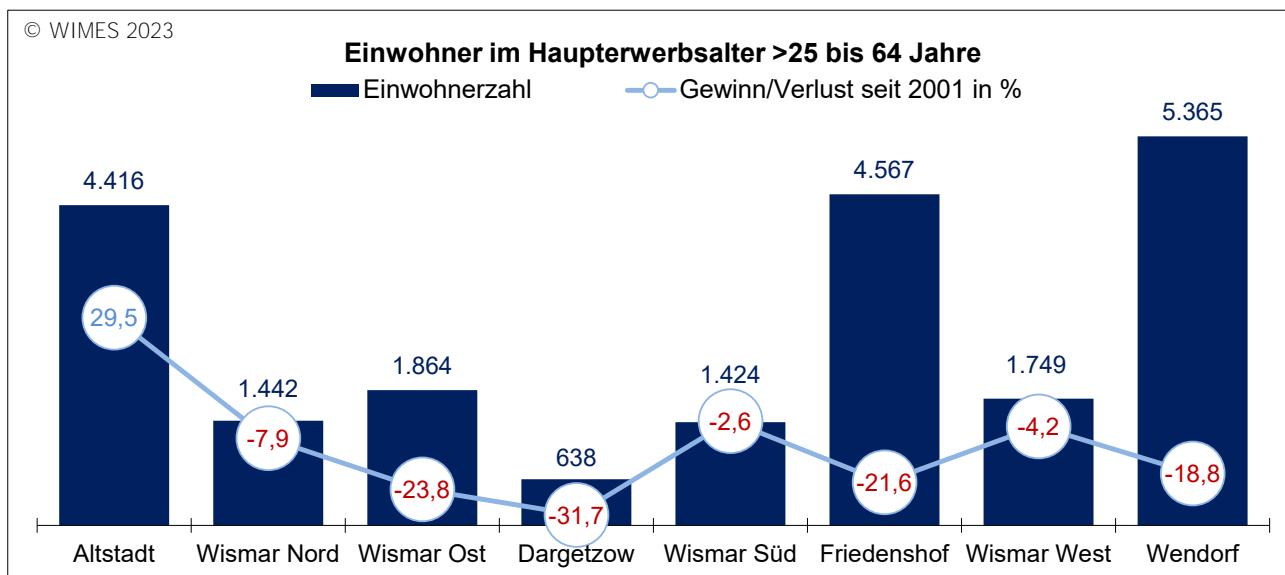
Die Zahl der Personen im Haupterwerbsalter verringerte sich im Betrachtungszeitraum von 2001 bis 2022 um 2.616 Personen (-10,9 %). Nur in den Jahren 2010, 2012 sowie 2014 bis 2016 sind Einwohnergewinne eingetreten. Der Bevölkerungsanteil lag im Jahr 2022 bei 48,9 % und damit um 4,8 Prozentpunkte unter dem Wert des Basisjahrs.

Abbildung 18: Bevölkerungsentwicklung – Haupterwerbsalter >25 bis 64 Jahre



Die stadtteilbezogene Betrachtung der Entwicklung der Einwohner im Haupterwerbsalter zeigt, dass in allen Stadtteilen, mit Ausnahme der Altstadt, Einwohnerverluste in dieser Altersgruppe eingetreten sind. Demgegenüber konnte die Altstadt einen Einwohnergewinn von 29,5 % erzielen. Die Zahl der Einwohner im Haupterwerbsalter hat sich in der Altstadt von 3.410 Einwohnern im Jahr 2001 auf 4.416 Einwohner im Jahr 2022 erhöht. Diese Entwicklung korreliert mit der veränderten Wohnungs nachfrage und Attraktivität der Wohnstandorte für diese Zielgruppe. Mit 56,4 % weist die Altstadt den höchsten Bevölkerungsanteil im Vergleich der Stadtteile der Hansestadt Wismar auf. Im Stadt teil Friedenshof lag der Anteil hingegen bei nur 45,5 %.

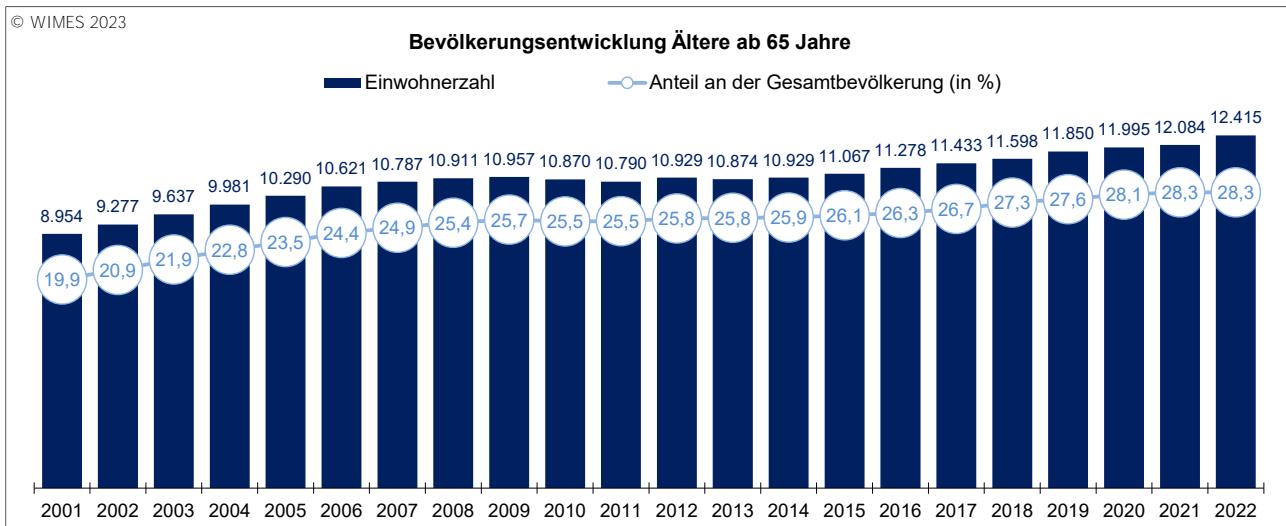
Abbildung 19: Haupterwerbsalter >25- bis 64 Jahre 2022 sowie Gewinn/Verlust nach Stadtteilen



Senioren ab 65 Jahre

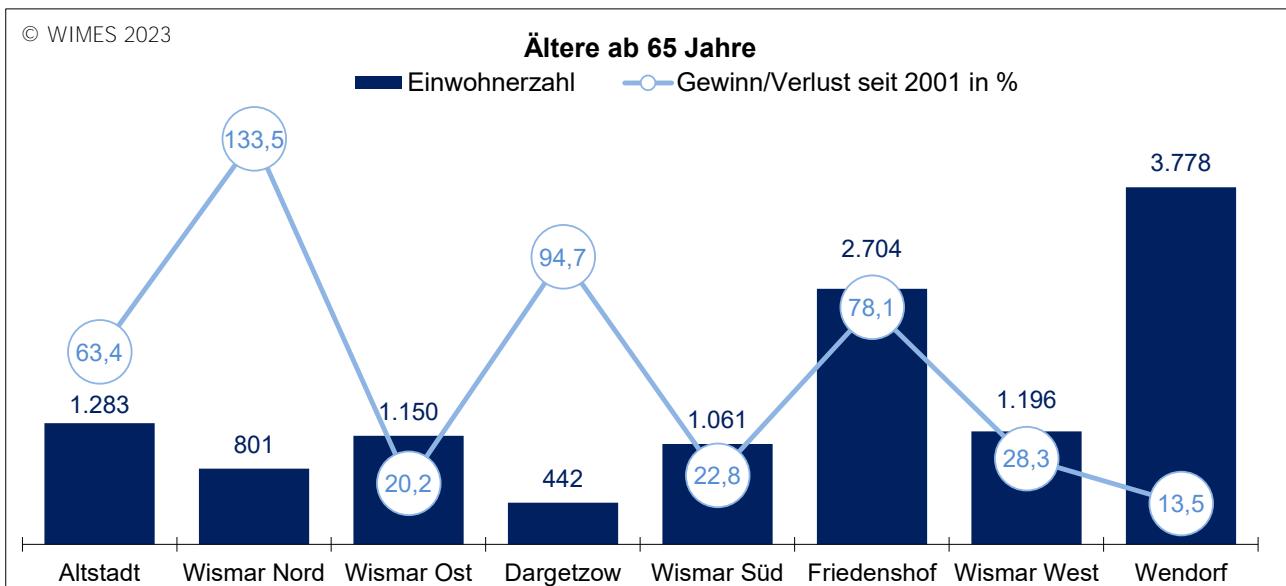
Die Zahl der Senioren erhöhte sich gegenüber dem Basisjahr 2001 um 3.461 Personen (+38,7 %). Der Anteil der Senioren an der Bevölkerung stieg von 19,9 % im Jahr 2001 auf 28,3 % im Jahr 2022.

Abbildung 20: Bevölkerungsentwicklung – Senioren ab 65 Jahre



Alle Stadtteile waren durch Einwohnergewinne im Betrachtungszeitraum von 2001 bis 2022 gekennzeichnet. Den höchsten Seniorenanteil im innerstädtischen Vergleich erreichte Wismar Süd mit 34,9 %. In diesem Stadtteil ist das Durchschnittsalter der Bevölkerung recht hoch. Setzt man die Kinder bis 15 Jahre und die Senioren ab 65 Jahre ins Verhältnis, so lebten in Wismar Süd im Jahr 2022 295 Senioren je 100 Kinder bis 15 Jahre. In den Stadtteilen Wismar West und Wendorf waren es 299 Senioren je 100 Kinder bis 15 Jahre. In der Gesamtstadt lag das Verhältnis bei 218 Senioren je 100 Kinder bis 15 Jahren und in der Altstadt bei 130 Senioren je 100 Kinder bis 15 Jahre.

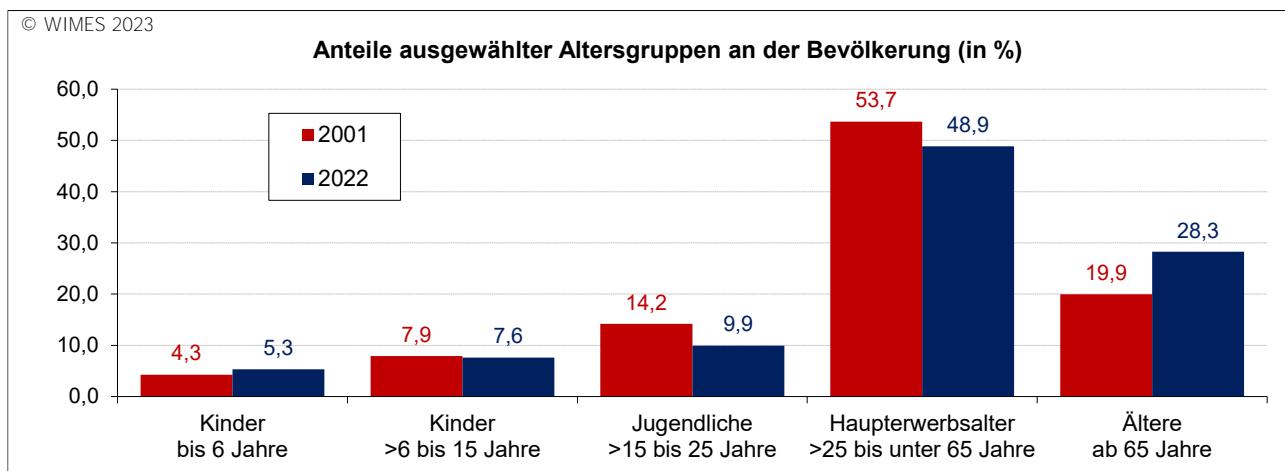
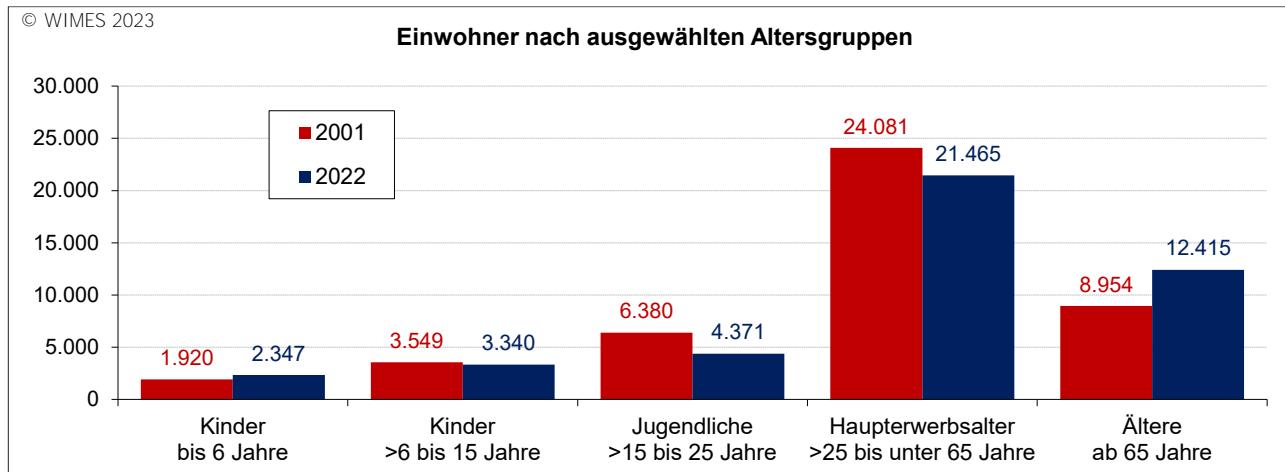
Abbildung 21: Senioren ab 65 Jahre 2020 sowie Gewinn/Verlust seit 2001 nach Stadtteilen



Zusammenfassung Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen

Bevölkerungsgewinne sind nur in den Altersgruppen der Kinder bis sechs Jahre und der Senioren ab 65 Jahre eingetreten.

Abbildung 22: Veränderung der Altersgruppen 2022 im Vergleich zu 2001



2.2 Bevölkerungsprognose 2035 der Hansestadt Wismar

Für Wismar wurde im Rahmen der 3. ISEK-Fortschreibung neue Bevölkerungsprognose nach drei Szenarien gerechnet:

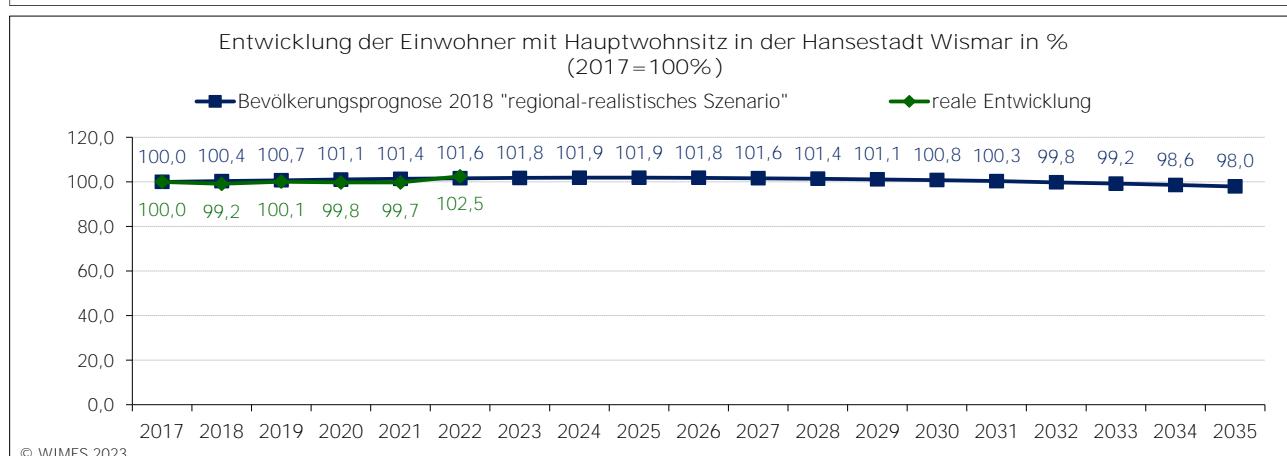
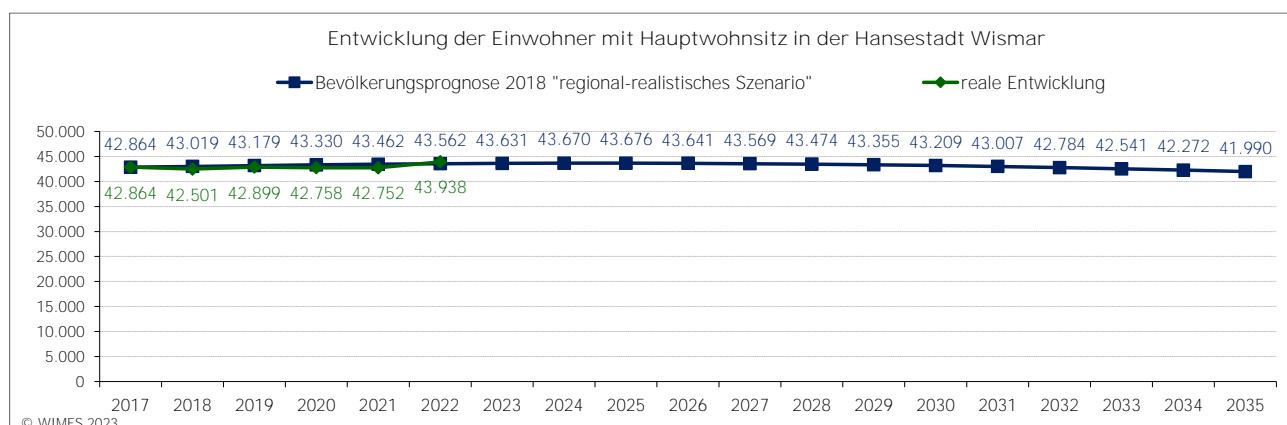
- **Natürliches Szenario** – Dieses Szenario hat ausschließlich eine „didaktische“ Bedeutung, ist aber als „Verständnishilfe“ notwendig. Es zeigt, wie die Bevölkerungsentwicklung ohne Wanderungen verlaufen würde.
- **Prozesskonstantes Szenario** – Dieses Szenario nimmt die mittleren Werte der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre auf und schreibt sie fort. Von Bedeutung waren dabei die Zuwanderungen der Jahre 2015 und 2016 bedingt durch die Flüchtlingskrise. Auch dieses Szenario hat überwiegend eine „didaktische“ Bedeutung und stellt die künftige Bevölkerungsentwicklung unter Beibehalt der hohen Zugewinne durch Wanderungen der vergangenen Jahre dar.
- **Regional-realistisches Szenario** – Diesem Szenario sind umfangreiche Auswertungen zu den Wanderungsbewegungen nach Alter, Geschlecht sowie Ziel- und Herkunftsland zugrunde gelegt worden. Auch Annahmen zur wirtschaftlichen Entwicklung (Arbeitsplatzaufkommen, Einpendler) zur Sozialstruktur der Bevölkerung und zu Wohnbaukapazitäten fanden Eingang in die Prognoseberechnungen. Berücksichtigt wurde zudem der Familiennachzug der Asylberechtigten und deren Auswirkungen auf die künftige Bevölkerungsentwicklung und auf die Ausstattung mit sozialer Infrastruktur.

In Übereinstimmung mit den Fachämtern und den Wohnungsunternehmen der Hansestadt Wismar ist das regional-realistische Szenario das Leitszenario und Grundlage für alle Planungen.

Abgleich der Realentwicklung mit der Bevölkerungsprognose

Die Linie der Realentwicklung folgt bisher der Prognoselinie. Im Jahr 2022 lag der Realwert der Bevölkerung um 376 Personen über dem Prognosewert, die Abweichung der Realentwicklung von der Prognose betrug lag bei +0,9 %. Ursächlich für die positive Abweichung ist der starke Einwohneranstieg von 2021 zu 2022 aufgrund der Flüchtlingszuwanderung.

Abbildung 23: Abgleich Realentwicklung der Einwohner mit der neuen Prognose



3 Wirtschaft und Beschäftigung

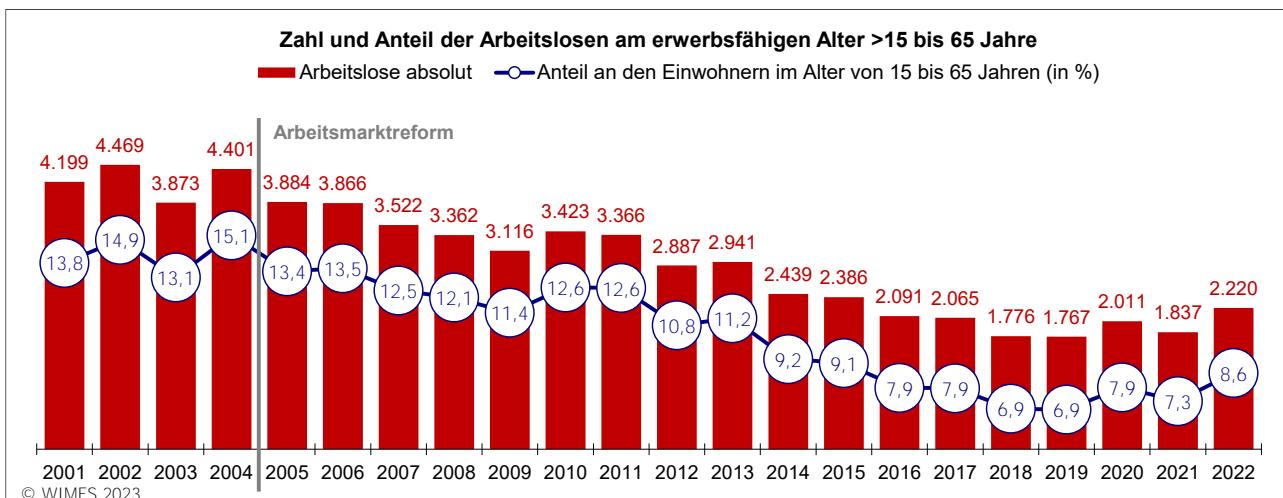
3.1 Arbeitslosigkeit

Im Dezember 2022 waren 2.220 Personen in Wismar arbeitslos. Das entspricht einem Anteil an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 8,6 %. Von 2021 zu 2022 erhöhte sich die Arbeitslosenzahl um 383 Personen, der Arbeitslosenanteil nahm um 1,3 Prozentpunkte zu.

Die Zahl der Arbeitslosen mit ausländischer Staatsbürgerschaft hat sich von 301 Personen im Jahr 2021 auf 631 Personen im Jahr 2022 erhöht. Der Arbeitslosenanteil dieser Personengruppe lag im Jahr 2022 bei 16,5 %, im (2021 waren es noch 8,1 %).

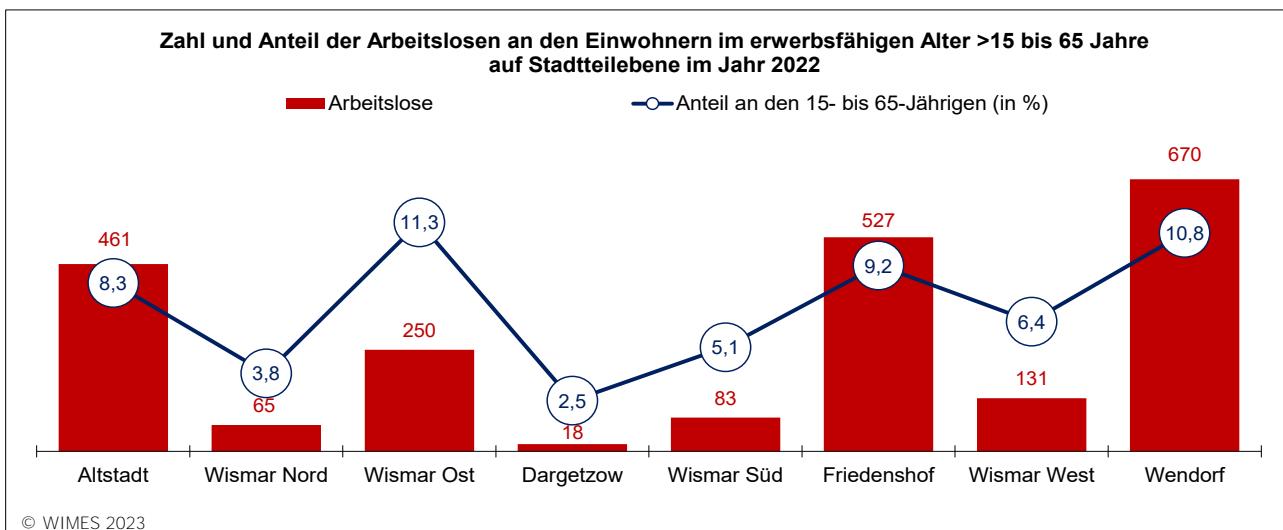
Zu beachten ist, dass 1-€-Jobber und Arbeitslose, die eine Maßnahme besuchen, nicht in der Arbeitslosenstatistik geführt werden. Ebenso werden Arbeitslose ab 58 Jahre, die länger als ein Jahr arbeitslos sind und ohne Aussicht auf Aufnahme einer Beschäftigung, auch nicht mehr in der Arbeitslosenstatistik geführt. Auch Hochschulabsolventen, die unmittelbar nach dem Studium keine Beschäftigung haben, werden nicht in der Arbeitslosenstatistik geführt. Diese Personengruppen beziehen aber zur Sicherung des Lebensunterhalts anderweitig soziale Leistungen.

Abbildung 24: Entwicklung der Arbeitslosigkeit



Von allen Arbeitslosen im Jahr 2022 bezogen 1.608 Personen Leistungen nach SGB II (Hartz IV), das entspricht einem Anteil von 72,4 % an allen Arbeitslosen. Die Arbeitslosenquote, gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren, war in Wismar Ost im Jahr 2022 mit 11,3 % am höchsten.

Abbildung 25: Arbeitslosigkeit auf Stadtteilebene

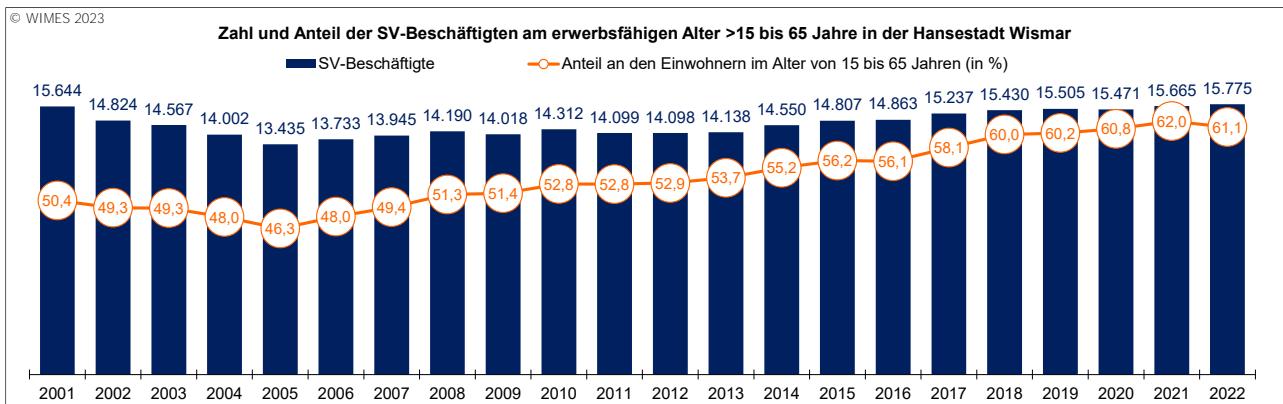


Beachte: Asylberechtigte/Flüchtlinge werden nicht in der Beschäftigten-/Arbeitslosenstatistik geführt.

3.2 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Wohnort)

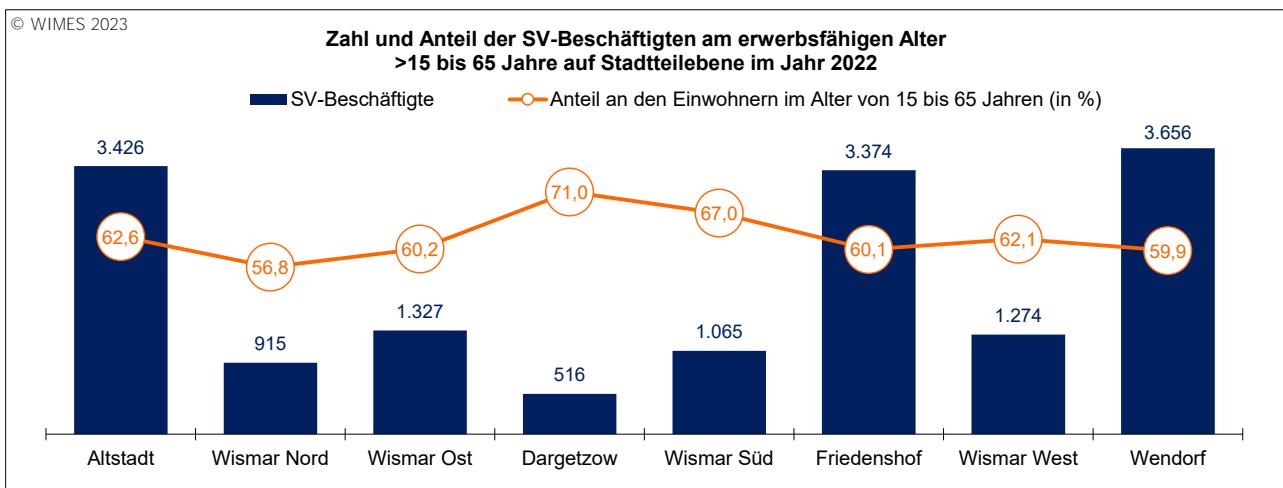
Im Jahr 2001 waren 15.644 Personen SV-Beschäftigte, der Anteil an den Einwohnern im erwerbsfähigen Alter (15-65 Jahre) lag bei 50,4 %. Im Jahr 2022 waren 15.775 Personen mit Wohnort in Wismar sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Das entspricht einer SV-Beschäftigtenquote von 61,1 %.

Abbildung 26: Entwicklung der SV-Beschäftigung (Stand 30. Juni)



Im Vergleich der Stadtteile erreichte Dargatzow mit 71,0 % den höchsten Anteil an SV-Beschäftigten, gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter. Eine überdurchschnittliche Arbeitslosenquote und eine unterdurchschnittliche SV-Beschäftigtenquote kennzeichnen die Stadtteile Wismar Ost und Friedenshof.

Abbildung 27: SV-Beschäftigung auf Stadtteilebene



Im Vergleich der Geschlechter ergab sich bei den SV-Beschäftigten am Wohnort im Jahr 2022 eine höhere Beschäftigungsquote bei den Männern. Gemessen am erwerbsfähigen Alter 15 bis 65 Jahre waren 65,4 % der Männer SV-Beschäftigte und 56,8 % der Frauen.

Tabelle 3: SV-Beschäftigung im Jahr 2022 nach Geschlecht

SV-Beschäftigte nach Geschlecht	SV-Beschäftigte absolut	Anteil an den Einwohnern 15-65 Jahre in %
männlich	8.385	65,4
weiblich	7.390	56,8
gesamt	15.775	61,1

Zu beachten ist, dass die Statistik der Bundesagentur für Arbeit am 28. August 2014 eine Revision der Beschäftigungsstatistik durchgeführt hat. Dabei wurde auch die Abgrenzung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung überprüft und um neue Personengruppen erweitert. Zu diesen zusätzlich aufgenommenen Personengruppen zählen beispielsweise Hausgewerbetreibende, behinderte Menschen in anerkannten Werkstätten oder gleichartigen Einrichtungen, Personen in Einrich-

tungen der Jugendhilfe, Berufsbildungswerken oder ähnlichen Einrichtungen für behinderte Menschen, Personen, die ein freiwilliges soziales, ein freiwilliges ökologisches Jahr oder einen Bundesfreiwilligendienst leisten etc.

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

Vor der Revision lag die Zahl der SV-Beschäftigten (am Wohnort) im Jahr 2013 in Wismar bei 14.138 Personen. Im Ergebnis der Revision lag die Zahl der SV-Beschäftigten im Jahr 2013 bei 14.397 Personen und fiel damit um 259 Personen höher aus.

Erwerbstätige in der Hansestadt Wismar

Im Jahr 2022 lag die Zahl der Erwerbstätigen in der Hansestadt Wismar insgesamt bei 19.636 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 und natürlich die SV-Beschäftigten. Die Erwerbstätigtenrechnung beruht auf Daten des Mikrozensus.

Die Zahl der 19.746 Erwerbstätigen in der Hansestadt Wismar im Jahr 2022 setzt sich zusammen aus den SV-Beschäftigten am Wohnort und den Selbstständigen, den freiberuflich Tätigen, Beamten etc. Von allen Erwerbstätigen waren 15.775 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt und 3.971 Personen waren Selbstständige, Freiberufler, Beamte etc.

Wird die Zahl der Erwerbstätigen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren gemessen, ergibt sich die Erwerbstätigtenquote. Diese lag im Jahr 2022 bei 76,5 % und setzt sich zusammen aus der SV-Beschäftigtenquote von 61,1 % und der Quote der Selbstständigen, Freiberufler etc. von 15,4 %. Weitere 8,6 % der 15- bis 65-jährigen Einwohner in der Hansestadt Wismar waren im Jahr 2022 arbeitslos. Die verbleibenden 15,4 % der Einwohner im Alter von 15 bis 65 Jahren sind Studenten, Schüler, Hausfrauen, Vorrueständler etc.

Tabelle 4: Status der Einwohner im erwerbsfähigen Alter

Jahr 2022	absolut	Anteil an den Einwohnern im Alter von 15-65 Jahren in %
Einwohner im erwerbsfähigen Alter 15-65 Jahre	25.836	100,0
davon: SV-Beschäftigte (Wohnort)	15.775	61,1
Selbstständige, Beamte etc.	3.971	15,4
Arbeitslose	2.220	8,6
Studenten, Auszubildende, Schüler etc.*	3.870	15,0

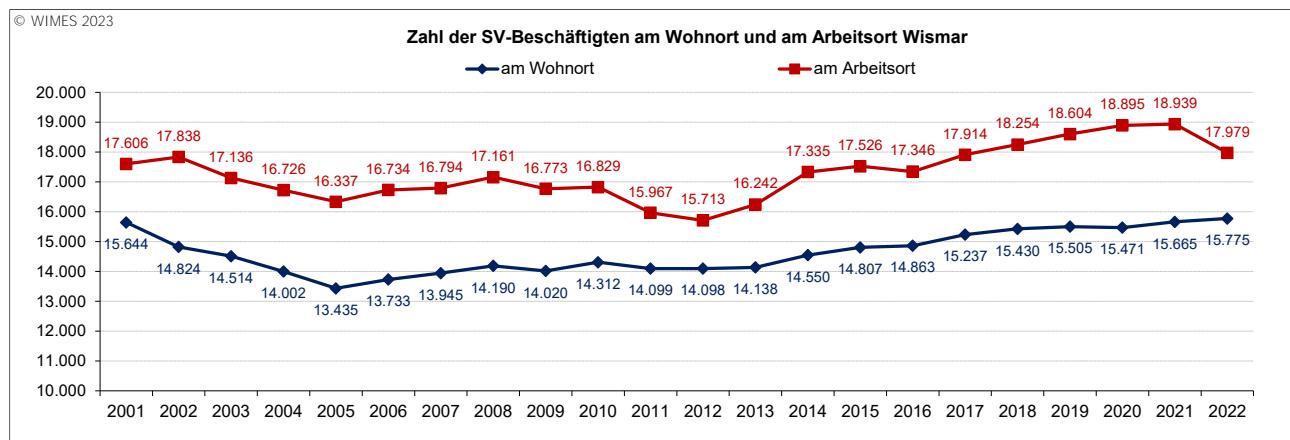
*Schul-/Ausbildungsabrecher, Hausfrauen, Vorrueständler, Arbeitslose über 58 Jahre, die länger als ein Jahr arbeitslos sind und ohne Aussicht auf Aufnahme einer Beschäftigung

3.3 Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze und Pendler

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte mit Arbeitsort = SV-Arbeitsplätze

Die Zahl der SV-Beschäftigten am Arbeitsort entspricht der Zahl der SV-Arbeitsplätze (Wohnort der Arbeitnehmer ist unbestimmt). Diese Arbeitsplätze können mit SV-Beschäftigten, die in Wismar wohnen, besetzt sein oder mit SV-Beschäftigten, die von außerhalb kommen. In letzterem Fall handelt es sich um Einpendler. SV-Beschäftigte mit Wohnort Wismar, die außerhalb ihres Wohnortes arbeiten, sind Auspendler.

Abbildung 28: SV-Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort Wismar

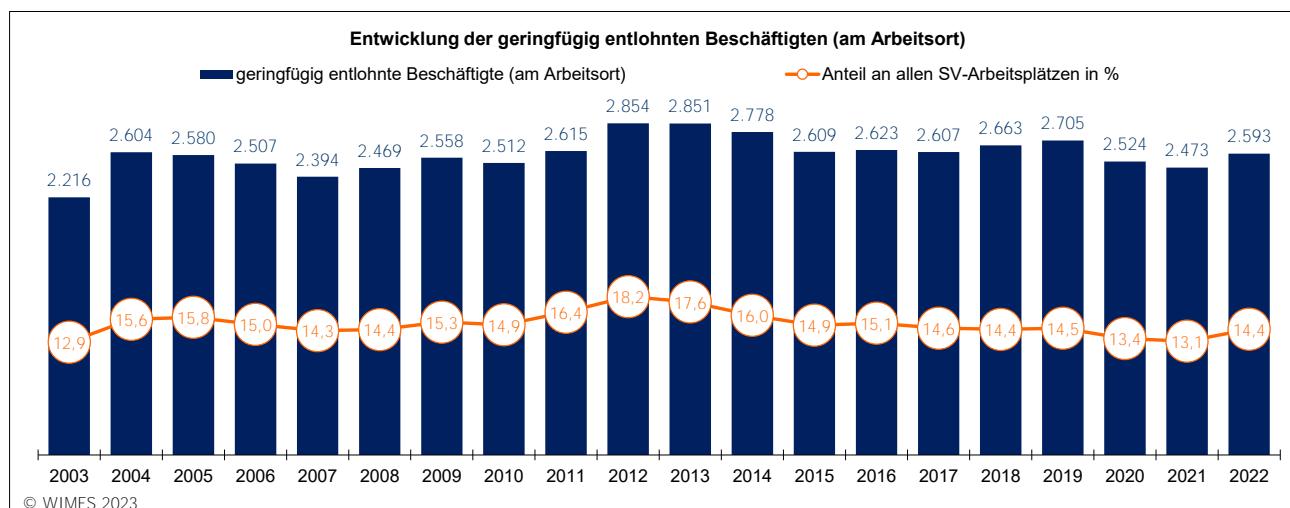


Im Jahr 2001 gab es 17.606 SV-Beschäftigte mit Arbeitsort Wismar, im Jahr 2022 waren es 17.979 SV-Beschäftigte mit Arbeitsort Wismar. Gegenüber dem Vorjahr ging die Zahl um 960 SV-Arbeitsplätze zurück. Dieser Rückgang hängt mit der Schließung der MV-Werft (rund 2.000 Mitarbeiter Januar 2022) zusammen.

Von den 17.979 SV-Arbeitsplätzen im Jahr 2022 in der Hansestadt Wismar waren 2.593 geringfügig bezahlte Arbeitsplätze, das entspricht einem Anteil von 14,4 % an allen SV-Arbeitsplätzen.

Die geringfügig entlohnnten Arbeitsplätze waren mit 1.690 Personen (68,7 %) belegt, die ausschließlich im geringfügig entlohnnten Sektor beschäftigt sind, und 769 Personen (31,3 %) mit einem Nebenjob. Letztere sind überwiegend Personen, die vom Hauptjob den Lebensunterhalt nicht bestreiten können. Die Zahl hat sich von 2021 zu 2022 erhöht.

Abbildung 29: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Arbeitsort)



Eine geringfügig entlohnte Beschäftigung (GeB) liegt dann vor, wenn das regelmäßige monatliche Arbeitsentgelt 450 Euro nicht übersteigt (von April 2003 bis Dezember 2012 lag die Obergrenze bei 400 Euro). Der Umfang der wöchentlichen Arbeitszeit ist dabei unerheblich (bis März 2003 war die wöchentliche Stundenzahl der Beschäftigung gesetzlich auf weniger als 15 Stunden begrenzt).

Ein- und Auspendler

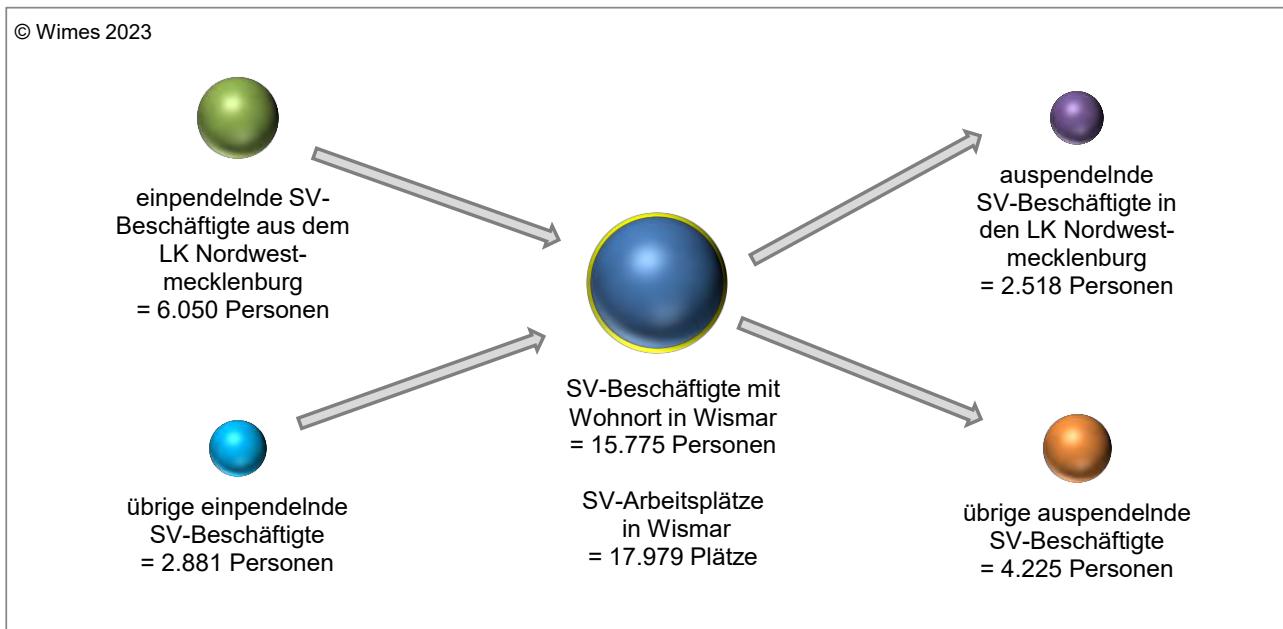
Unter Pendlern versteht man SV-Beschäftigte, deren Arbeitsort nicht die Gemeinde ihres Hauptwohnsitzes ist. Nur, wenn Wohn- und Arbeitsort gleich ist, spricht man nicht von Pendlern. Insgesamt lag die Zahl der SV-Arbeitsplätze stets deutlich über der der SV-Beschäftigten (mit Wohnort), d. h., es gab stets hohe Einpendlerüberschüsse.

Tabelle 5: SV-Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort Wismar sowie Pendlersaldo

30. Juni des Jahres	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte				
	am Wohnort	dar.: Auspendler	am Arbeitsort	dar.: Einpendler	Pendlersaldo
2001	15.644	5.428	17.606	7.380	1.952
2002	14.824	5.200	17.838	7.716	2.516
2003	14.514	5.028	17.136	7.597	2.569
2004	14.002	4.873	16.726	7.597	2.724
2005	13.435	4.807	16.337	7.709	2.902
2006	13.733	5.083	16.734	8.084	3.001
2007	13.945	5.261	16.794	8.110	2.849
2008	14.190	5.271	17.161	8.241	2.970
2009	14.020	5.219	16.773	7.970	2.751
2010	14.312	5.396	16.829	7.911	2.515
2011	14.099	5.703	15.967	7.562	1.859
2012	14.098	5.806	15.713	7.417	1.611
2013	14.138	5.710	16.242	7.813	2.103
2014	14.550	5.674	17.335	8.445	2.771
2015	14.807	5.845	17.526	8.564	2.719
2016	14.863	6.092	17.346	8.574	2.482
2017	15.237	6.121	17.914	8.798	2.677
2018	15.430	6.107	18.254	8.942	2.835
2019	15.505	6.110	18.604	9.204	3.094
2020	15.471	6.010	18.895	9.427	3.417
2021	15.665	6.222	18.939	9.480	3.258
2022	15.775	6.743	17.979	8.931	2.188
Entwicklung	131	1.315	373	1.551	1.306

Von den 15.665 SV-Beschäftigten am Wohnort Wismar arbeiteten 9.032 Personen (57,3 %) auch in Wismar, schlussfolgernd pendelten 6.743 Personen zum Arbeiten aus.

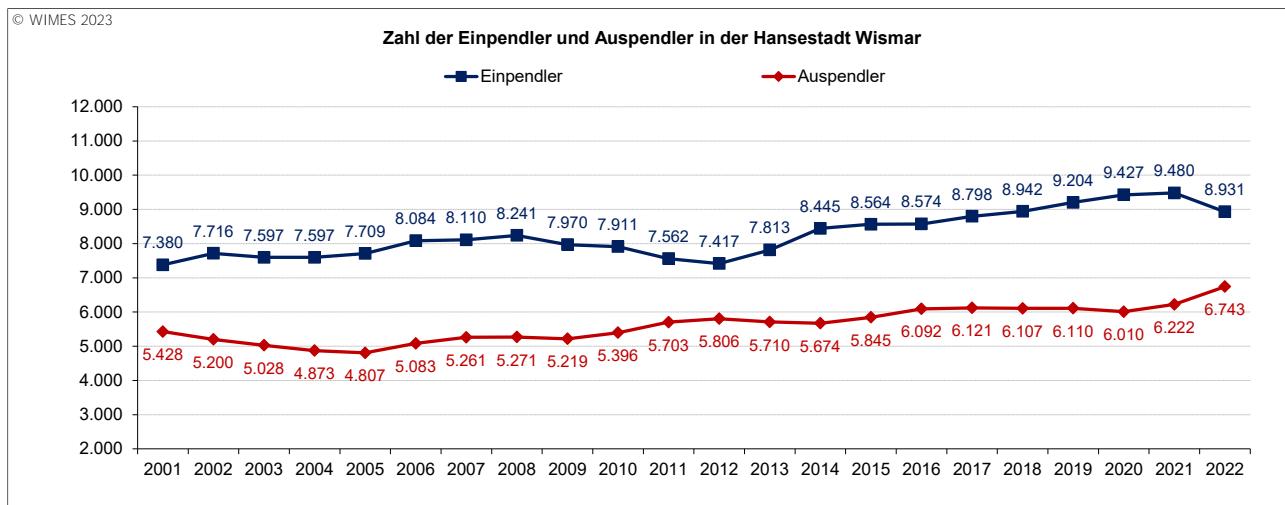
Abbildung 30: SV-Beschäftigte und Pendlerverflechtungen 2022



Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der Einpendler, infolge der Schließung der MV-Werft deutlich gesunken.

Den 8.931 Einpendlern standen 6.743 Auspendler gegenüber, damit ergab sich ein positiver Pendlersaldo bzw. Einpendlerüberschüsse von 2.188 Personen. Der Pendlersaldo gibt darüber Aufschluss, ob mehr Arbeitskräfte/SV-Beschäftigte von ihrem Wohnort zum Arbeiten in eine Gemeinde kommen oder mehr in der Gemeinde wohnende SV-Beschäftigte diese regelmäßig verlassen, da sich ihr Arbeitsplatz außerhalb der Gemeinde befindet.

Abbildung 31: Sozialversicherungspflichtige Ein- und Auspendler



Beachte: Bei der Auswertung der Pendlerdaten handelt es sich nur um sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, das heißt, zu dieser Pendlergröße sind noch etwa 15 % Nicht-SV-Beschäftigte (Selbstständige, Beamte, etc.) hinzuzuzählen, die ebenfalls ein- bzw. auspendeln.

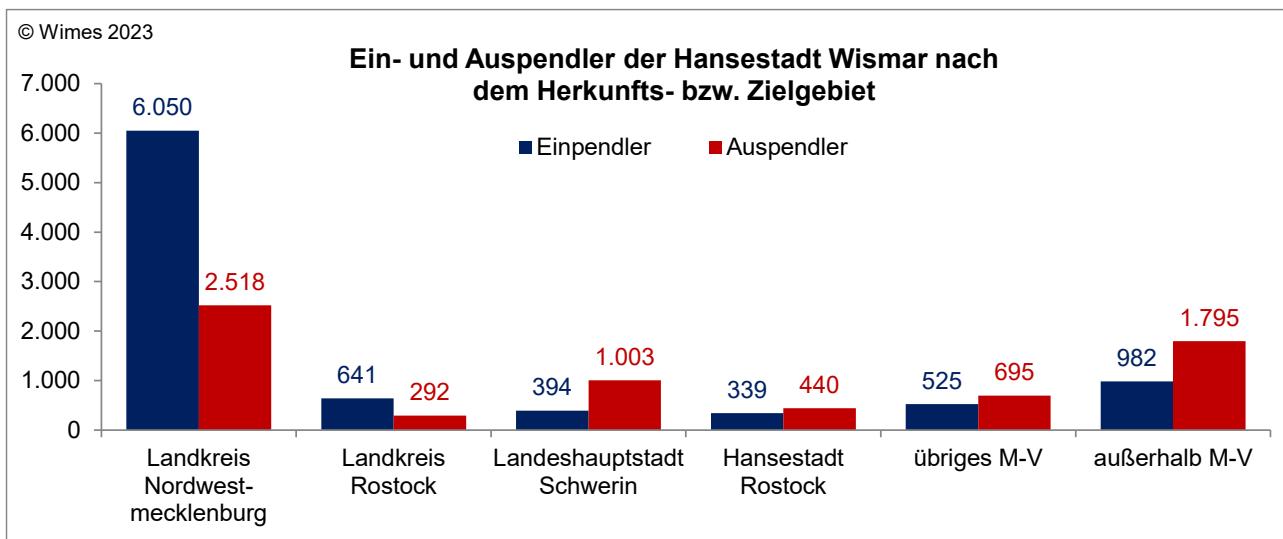
Von den 8.931 Einpendlern nach Wismar im Jahr 2022 stammte der überwiegende Teil (67,7 %) aus dem Landkreis Nordwestmecklenburg. Weitere 7,2 % der Einpendler hatten ihren Wohnort im Landkreis Rostock. Bei den 6.743 Auspendlern hatten 37,3 % als Zielort den Landkreis Nordwestmecklenburg. 14,9 % der SV-Beschäftigten mit Wohnort Wismar pendelten zum Arbeiten nach Schwerin und weitere 8,1 % nach Schleswig-Holstein.

Tabelle 6: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet im Jahr 2022

		Einpendler		Auspendler		Pendler-saldo
		absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %	
Mecklenburg-Vorpommern	Landkreis Nordwestmecklenburg	6.050	67,7	2.518	37,3	3.532
	Landkreis Rostock	641	7,2	292	4,3	349
	Landeshauptstadt Schwerin	394	4,4	1.003	14,9	-609
	Hansestadt Rostock	339	3,8	440	6,5	-101
	Landkreis Ludwigslust-Parchim	396	4,4	170	2,5	226
	Landkreis Vorpommern-Rügen	50	0,6	442	6,6	-392
	Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	36	0,4	52	0,8	-16
	Landkreis Vorpommern-Greifswald	43	0,5	31	0,5	12
Schleswig-Holstein		206	2,3	545	8,1	-339
Hamburg		78	0,9	354	5,2	-276
Niedersachsen		115	1,3	144	2,1	-29
Brandenburg		72	0,8	58	0,9	14
Berlin		79	0,9	205	3,0	-126
übrige Bundesländer		400	4,5	489	7,3	-89
Ausland		32	0,4	0	0,0	32
Gesamt		8.931	100,0	6.743	100,0	2.188

Die Gegenüberstellung der Ein- und Auspendler nach dem Herkunfts- bzw. Zielgebiet zeigt für den Landkreis Nordwestmecklenburg einen deutlichen Einpendlerüberschuss (+3.532 Personen).

Abbildung 32: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet im Jahr 2022 im Vergleich

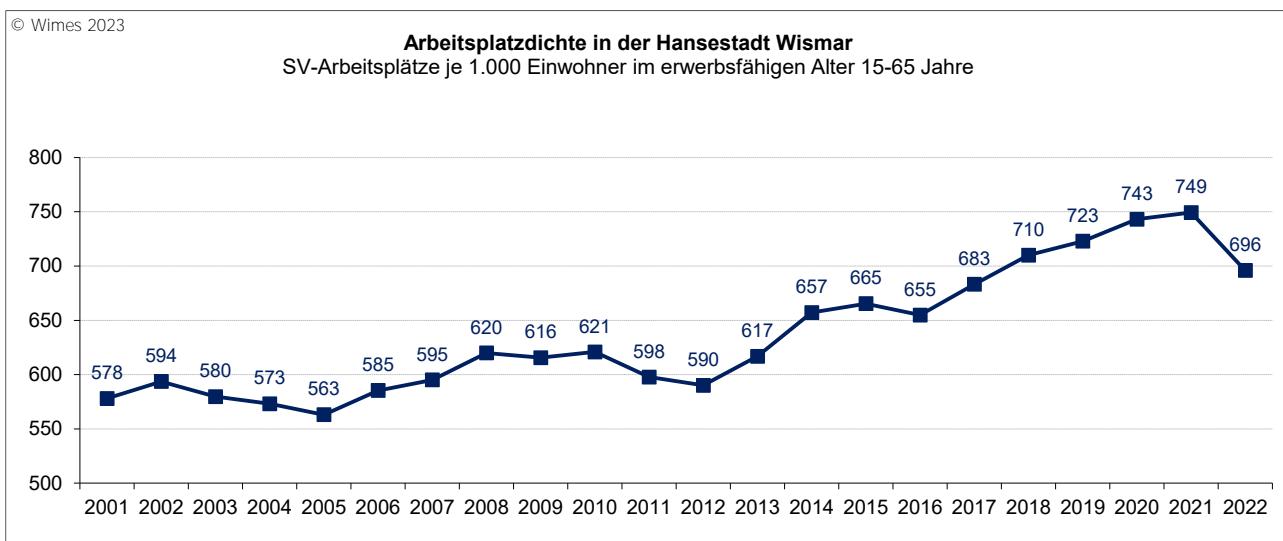


Arbeitsplatzdichte

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

Im Jahr 2022 gab es in der Hansestadt Wismar 17.979 SV-Arbeitsplätze. Gemessen an den Einwohnern im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren entspricht das einer SV-Arbeitsplatzdichte von 696 Arbeitsplätzen je 1.000 Personen im erwerbsfähigen Alter (15-65 Jahre), dies ist ein guter Wert. So z.B. lag die Arbeitsplatzdichte in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock im Jahr 2022 bei 708 SV-Arbeitsplätzen je 1.000 Einwohner im erwerbsfähigen Alter.

Abbildung 33: Arbeitsplatzdichte



Größte Arbeitgeber in der Hansestadt Wismar sind:

- Sana Hanseklinikum
- Egger Holzwerkstoffe Wismar GmbH & Co. KG
- Hochschule Wismar
- Seehafen Wismar

Wirtschaftsstruktur

Gegenüber dem Jahr 2014 hat die Zahl der SV-Arbeitsplätze in der Hansestadt Wismar insgesamt um 644 Arbeitsplätze zugenommen. Infolge der Schließung der MV-Werft hat sich die Zahl der SV-Arbeitsplätze im Wirtschaftszweig „Verarbeitendes Gewerbe“ von 2021 zu 2022 um 1.015 SV-Arbeitsplätze verringert.

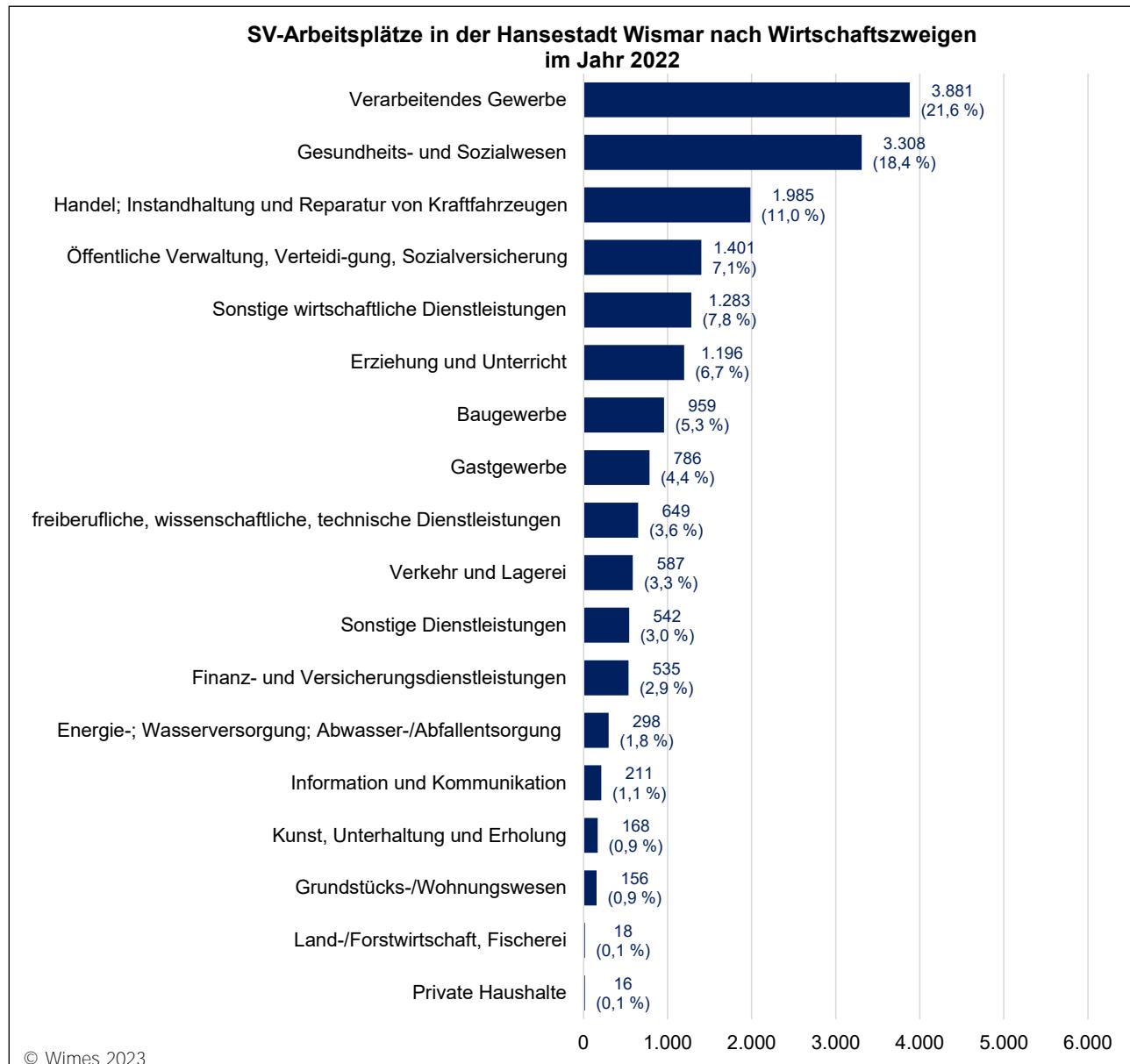
Tabelle 7: Zu- bzw. Abnahme von SV-Arbeitsplätzen nach Wirtschaftszweigen von 2014 bis 2022

Wirtschaftszweig	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Entwicklung
Verarbeitendes Gewerbe	3.978	4.159	4.068	4.343	4.758	4.943	5.143	4.896	3.881	-97
Gesundheits- und Sozialwesen	2.722	2.821	2.933	3.033	3.136	3.173	3.245	3.256	3.308	586
Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	1.835	1.863	1.935	1.929	1.858	1.891	1.852	1.920	1.985	150
Sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen	1.587	1.673	1.527	1.605	1.522	1.425	1.379	1.618	1.401	-186
Öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung	1.305	1.294	1.296	1.320	1.279	1.286	1.343	1.363	1.283	-22
Erziehung und Unterricht	1.166	1.126	1.100	1.107	1.095	1.095	1.106	1.137	1.196	30
Baugewerbe	951	957	880	887	928	1.026	1.083	1.023	959	8
Gastgewerbe	619	654	711	760	753	771	757	719	786	167
Finanz- und Versicherungsdienstleistungen	573	579	533	598	492	474	467	549	535	-38
Sonstige Dienstleistungen	544	551	583	575	562	536	491	479	542	-2
freiberufliche, wissenschaftliche, technische Dienstleistungen	505	530	550	518	600	621	625	637	649	144
Verkehr und Lagerei	498	500	424	436	461	518	539	497	587	89
Energie-; Wasserversorgung; Abwasser-/Abfallentsorgung	504	273	297	302	300	306	315	293	298	-206
Information und Kommunikation	165	187	179	169	160	181	191	206	211	46
Grundstücks-/Wohnungswesen	189	176	144	157	150	157	158	154	156	-33
Kunst, Unterhaltung und Erholung	162	151	154	144	163	165	164	154	168	6
Land-/Forstwirtschaft, Fischerei	27	26	26	22	22	21	20	18	18	-9
Private Haushalte	5	6	6	9	15	15	17	20	16	11
gesamt	17.335	17.526	17.346	17.914	18.254	18.604	18.895	18.939	17.979	644

Mit der Hafenerweiterung und der aktiven Ansiedlung weiterer Unternehmen ist für die kommenden Jahre aber wieder von einer weiteren Zunahme der Arbeitsplätze in der Hansestadt Wismar auszugehen. Um die wirtschaftliche Entwicklung in Wismar halten zu können, wird aber gut ausgebildetes Fachpersonal benötigt. Mit eigenem Potenzial der Stadt wird dies nur zum Teil 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. Mit der Zuwanderung von außerhalb ergeben sich auch positive Entwicklungseffekte in diesen Bereichen.

Der größte Wirtschaftszweig in der Hansestadt Wismar ist trotz des hohen Arbeitsplatzverlustes gegenüber dem Vorjahr das Verarbeitendes Gewerbe mit 3.881 (21,6 %) SV-Arbeitsplätzen. Der zweitgrößte Wirtschaftszweig ist das Gesundheits- und Sozialwesen mit einem Anteil von 18,4 %.

Abbildung 34: SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen



3.4 Kaufkraft 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 I und Arbeitslosengeld II, Kindergeld, Sozialhilfe, BAföG (ohne Darlehen) und Wohngeld berücksichtigt.

Kaufkraftkennziffern werden als Prognosewerte für das Jahr ihrer Ermittlung erstellt. Voraussetzungen 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.

Die Kaufkraftwerte für Deutschland insgesamt wurden auf Basis des Frühjahrsgutachtens 2020 der Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose ermittelt. Als bisher einziges Institut erstellte MB-Research zusätzlich eine Aktualisierung der Vorjahreswerte. Die folgenden ausgewiesenen Zeitreihen und Wachstumsraten beziehen sich also auf diese aktualisierten Werte.

Da zwischen verfügbarem Einkommen und Konsumausgaben ein enges Beziehungsgeflecht besteht, kommt den sogenannten 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 erworben. 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 eigene persönliche oder wirtschaftliche Zwecke gewährt wird. Diese Regionalmarktdaten können in aggregierter Form oder für einzelne Gebiete weitergegeben werden, wobei der Copyright-Hinweis auf BBE!CIMA!MB-Research zu erfolgen hat.

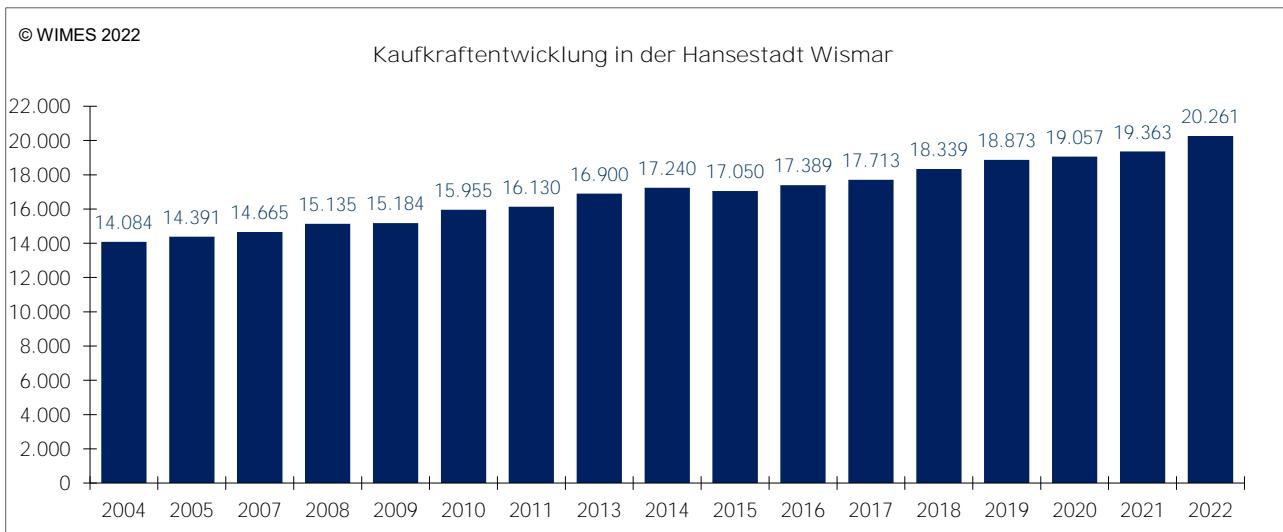
Die Kaufkraft je Einwohner lag in Wismar im Jahr 2022 bei 20.261 € je Einwohner und unter dem Durchschnitt des Landes Mecklenburg-Vorpommern und unter den Kaufkraftwerten der Vergleichsstädte. Von 2004 bis 2022 hat sich die Kaufkraft je Einwohner in der Hansestadt Wismar um 5.870 € erhöht.

Tabelle 8: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufkraft der Bevölkerung¹

	Kaufkraft pro Kopf der Bevölkerung in Euro										Entwicklung 2005-2022
	2004	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
Hansestadt Wismar	14.084	15.955	17.050	17.389	17.713	18.339	18.873	19.057	19.363	20.261	5.870
Neubrandenburg	13.963	16.909	18.216	18.558	19.301	19.987	20.529	20.814	21.220	22.378	7.883
Hansestadt Greifswald	13.893	16.821	16.962	17.435	17.896	18.493	19.060	19.313	19.856	20.833	6.580
Hansestadt Rostock	14.343	16.686	18.289	18.686	19.411	20.209	20.755	21.054	21.374	22.424	7.877
Schwerin	15.053	17.031	19.180	19.378	20.205	20.966	21.438	21.702	22.177	23.294	7.812
Hansestadt Stralsund	13.495	16.055	16.991	17.429	17.735	18.426	19.055	19.234	19.570	20.611	6.947
M-V	13.089	16.032	17.882	18.287	19.143	19.881	20.430	20.700	21.094	22.105	8.703
Deutschland	17.252	19.509	21.228	21.657	22.350	23.184	23.608	23.750	24.211	25.331	7.893

¹ Kaufkraftdaten: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg. Bezogen von BBE Handelsberatung GmbH München.

Abbildung 35: Durchschnittliche Kaufkraft pro Kopf der Bevölkerung in Euro



4 Städtebau und Wohnen

Vorbemerkungen

Wie in fast allen Städten in Mecklenburg-Vorpommern vollzog sich auch in der Hansestadt Wismar ein stürmischer Wandel auf dem Wohnungsmarkt, stets gekennzeichnet von der Wohnungspolitik der jeweiligen gesellschaftlichen Entwicklungsetappen.

So z.B. führten die sozialpolitischen Maßnahmen der DDR in den 1970er Jahren zur einem starken Anstieg der Geburten und damit verbunden erhöhte sich die Wohnungsbedarf. Alle Generationen und sozialen Schichten freuten sich über eine Neubauwohnung mit Badezimmer und Balkon. Das Wohnungsbauprogramm der DDR in den 1970er und 1980er richtete sich auf die Schaffung von neuem Wohnraum, wobei auf die Errichtung einer zielgruppenspezifischen Infrastruktur (wie Kindertagesstätten, Schulen, Einzelhandelsversorgungseinrichtungen, medizinische Einrichtungen) ein ebenso großes Augenmerk gerichtet wurde und demgemäß ausreichend vorhanden war.



Wendorf 1970



Friedenshof 1981



Foto: DSK

Mit dem Neubau der neuen Großwohnsiedlungen begann die Fluktuation aus der Altstadt. Der Sanierung der Altbaubestände wurde zu DDR-Zeiten keine Bedeutung beigemessen. 1989 waren 80 % der Gebäude in der Wismarer Altstadt unsaniert bzw. vom Verfall bedroht.

Mit der Wendezzeit wurde der langersehnter Wunsch nach Wohneigentum für viele Bürger und Bürgerinnen wahr. Wohnbaupotenziale wurden in den 1990er Jahren im Umland schneller mobilisiert als in der Hansestadt Wismar.

Das war der Beginn eines räumlichen Segregationsprozesses, jedoch eines freiwilligen. Besser verdienende zogen aus der Altstadt und den Neubaugebieten ins Umland.

Infolgedessen erhöhten sich die Wohnungsleerstände in den Neubaugebieten der 1970er und 1980er Jahre und auch in der Altstadt. Um den hohen Wohnungsüberhängen in den Plattenbaugebieten entgegenzuwirken, erfolgte Wohnungsrückbau.

Mit Beginn der Altstadtsanierung setzte ein erneuter Strukturwandel ein. Bis zum Jahr 2000 waren bereits 50 % des Wohnungsbestandes saniert, der Leerstand sank von 31 % im Jahr 1995 auf 17,4 % im Jahr 2000. Heute sind 80 % des Wohnungsbestandes saniert, einschl. Neubau. Der Wohnungsleerstand im bewohnbaren Bestand liegt bei 3 %.

Zeitgleich setzte ein Bevölkerungszuwachs durch Zuzug aus anderen Stadtteilen und auch aus anderen Regionen ein. Heute weist die Altstadt eine sehr ausgewogene Alters- und Sozialstruktur auf. Ein Sanierungsziel der Altstadtentwicklung war und ist es, Wohnraum für alle Generationen und sozialen Schichten zu schaffen und das ist der Hansestadt Wismar bisher sehr gut gelungen.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) ist seit 2002 das planerische Instrument für den Stadtumbau und die Stadtentwicklung der Hansestadt Wismar. Begonnen wurde mit einem Stadt-Umbau-Konzept im Friedenshof II. Nach dem großflächigen Rückbau erfolgte eine Neubebauung der Rückbaufläche, um die soziale und räumliche Segregation zu stoppen und mit vielfältigen Wohnungsangeboten entgegenzuwirken.



1.510 Wohnungen wurden im Wohngebiet Friedenshof abgebrochen und 64 Wohnungen neu gebaut. Nur 3 % des Wohnungsbestandes wurden noch nicht modernisiert. Der Wohnungsbestand wurde umfassend modernisiert, wie beispielweise der Wohnblock Erich-Weinert-Promenade 65, 67 und 69. Der Block stand fünf Jahre leer und sollte eigentlich abgebrochen werden. Die WG Friedenshof eG erwarb den Block von der WG Union Wismar eG, um das Gebäude umfassend zu modernisieren und wieder dem Wohnungsmarkt zuzuführen. Es entstanden komfortable Wohnungen mit gehobener Ausstattung großen Balkonen und integrierten Aufzügen. Alle Wohnungen waren in kurzer Zeit vermietet.

Die Wohnungsmarktentwicklung hat im ISEK der Hansestadt Wismar stets eine hohe Priorität. Das aktuelle ISEK legt den Schwerpunkt auf die Erhöhung der Angebote in den Segmenten „Einfamilienhaus“ zur Erhöhung der Wohneigentumsquote und große Miet- und Eigentumswohnungen mit moderner Ausstattung. In diesen Teilmärkten gibt es Fehlbedarfe.

- Etwa jede dritte Wohnung ist kleiner als 50 m²
- der Anteil der Ein- und Zwei-Raum-Wohnungen liegt bei 41,3 %
- Wohneigentumsquote liegt bei nur rund 20 %

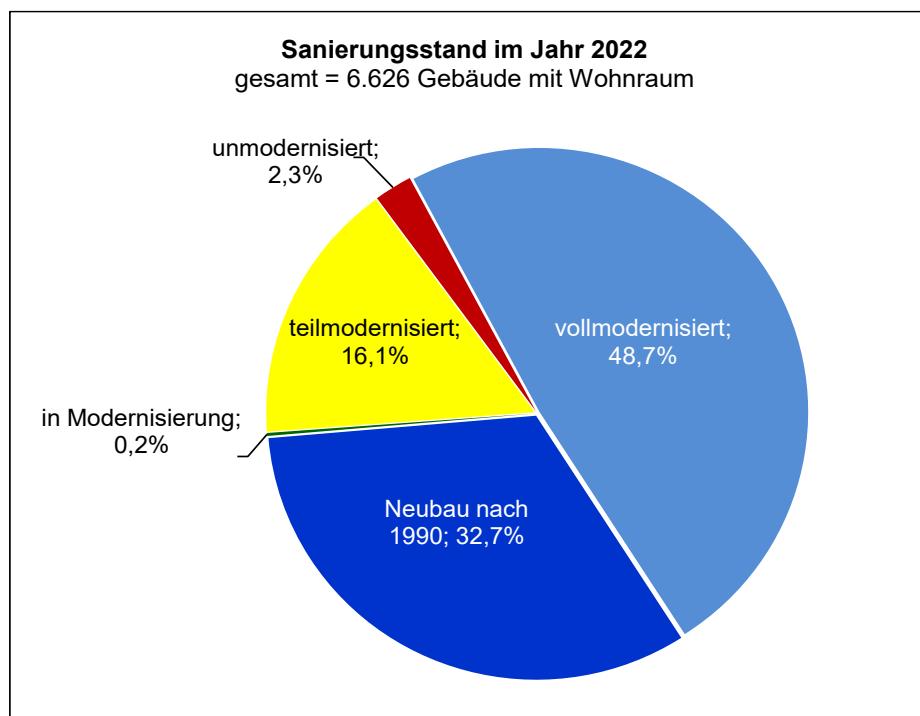
Ziel ist es, der Abwanderung der Mittel- und Oberschicht entgegenzuwirken. Fehlender attraktiver Wohnraum und vor allem nicht vorhandene Bauplätze zur Bildung von Wohneigentum begünstigt die Abwanderung in den Umlandraum. Und damit verliert die Stadt auch diejenigen, die sie dringend benötigt, die erwerbstätigen Steuerzahler.

Die Bereitstellung von angemessenem und bezahlbarem Wohnraum ist seit Beginn der Flüchtlingszuwanderungen 2015 zu einer der größten gesellschaftlichen und kommunalen Herausforderungen geworden. Für die einheimische Bevölkerung wird es immer schwieriger nachfragegerechten Wohnraum zu finden.

4.1 Gebäude- und Wohnungsbestand

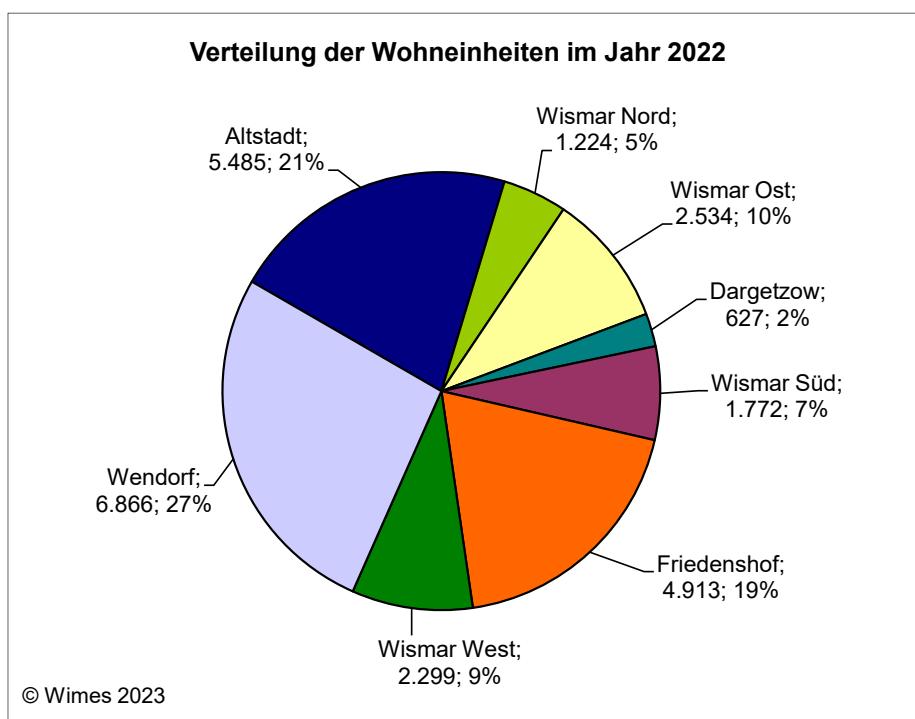
Am 31.12.2022 gab es in Wismar 6.626 Gebäude mit Wohnraum, in diesen befinden sich 25.720 Wohnungen (WE). Mittlerweile befinden sich mehr als 80 % der Gebäude in guten Bauzuständen. Nur noch 2,3 % des Gebäudebestandes sind unmoderiert.

Abbildung 36: Sanierungsstand in der Hansestadt Wismar²



Die meisten Wohnungen befinden sich Stadtteil Wendorf (27 %), gefolgt von der Altstadt mit 21 %. Den geringsten Anteil am Wohnungsbestand der Stadt hat Dargatzow mit nur 2 %.

Abbildung 37: Wohnungsbestand in Wismar nach Stadtteilen

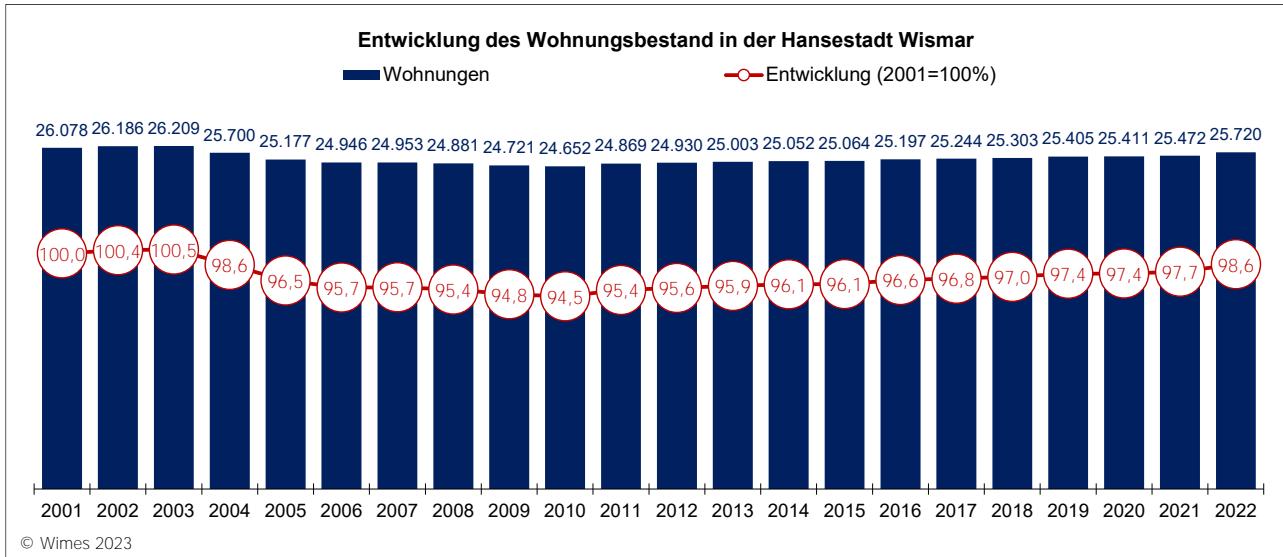


² Die Angaben zum Sanierungsstand beruhen auf Daten der Wohnungsunternehmen und dem Ergebnis von Vor-Ort-Begehungen im privaten Bestand. Im privaten Bestand wurde die Gebäudehülle bewertet.

Entwicklung der Wohnungsbestandes

Im Jahr 2001 hatte Wismar noch 26.078 Wohnungen (WE). Gegenüber dem Jahr 2001 hat sich die Zahl der Wohnungen um 358 WE verringert. Ende 2022 gab es in Wismar 25.720 Wohnungen.

Abbildung 38: Wohnungsbestand in der Hansestadt Wismar



Zu beachten ist, dass die Daten zum privaten Wohnungsbestand im Jahr 2001 geschätzt wurden. Im Jahr 2005, dem Jahr der ersten Fortschreibung des ISEKs der Hansestadt Wismar, erfolgte eine Vor-Ort-Begehung des gesamten Wohnungsbestandes. Im Ergebnis dessen wurde eine fortschreibungsfähige Gebäude- und Wohnungsdatenbank aufgebaut.

Hinweis: Es erfolgte eine Korrektur der Wohnungszahl im Jahr 2013. Ein Block mit 45 WE war zum Rückbau in dem Jahr vorgesehen und wurde daher beim Wohnungsbestand vernachlässigt. Aus statischen Gründen konnte der Block nicht rückgebaut werden. Im Jahr 2017 wurde dieser Wohnblock umfassend modernisiert und umgebaut.

Tabelle 9: Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Stadtteilen

Stadtteil	2001	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Altstadt	5.285	5.400	5.398	5.414	5.437	5.440	5.448	5.456	5.485
Wismar Nord	925	1.116	1.167	1.172	1.175	1.178	1.198	1.199	1.224
Wismar Ost	2.926	2.587	2.597	2.627	2.581	2.593	2.566	2.542	2.534
Dargetzow	616	619	625	626	626	626	625	627	627
Wismar Süd	1.663	1.708	1.714	1.694	1.695	1.726	1.735	1.736	1.772
Friedenshof	5.941	4.762	4.778	4.798	4.847	4.863	4.856	4.856	4.913
Wismar West	2.021	2.123	2.124	2.124	2.146	2.183	2.190	2.265	2.299
Wendorf	6.701	6.749	6.794	6.789	6.796	6.796	6.793	6.791	6.866
gesamt	26.078	25.064	25.197	25.244	25.303	25.405	25.411	25.472	25.720

Die Veränderung der Wohnungszahl ist auf verschiedene Ursachen zurückzuführen:

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

Im Zeitraum 2002 bis 2022 wurden 2.419 WE durch Rückbau vom Wohnungsmarkt genommen, davon 2.385 WE von den vier großen Wohnungsunternehmen der Hansestadt Wismar. Die Rückbaumaßnahmen erfolgten hauptsächlich in den Stadtteilen Wismar Ost, Wendorf und Friedenshof, wobei allein im Stadtteil Friedenshof 1.512 WE zurückgebaut wurden. Im Stadtteil Wismar Süd erfolgte im Jahr 2017 der Rückbau eines Reihenhauses mit 20 WE. In der Altstadt erfolgte lediglich ein Rückbau der nicht mehr sanierungsfähigen Gebäude, darunter Turmstraße 23, 25, 27 mit 27 WE im Jahr 2018. In Wismar Ost/Kagenmarkt wurde der etagenweise Rückbau im Jahr 2018 fortgesetzt. In der Prof.-Frege-Straße 53-57 und 59-63 wurden je 12 WE, in der Prof.-Frege-Straße 39-51 wurden 26 WE und im Jahr 2021 in der Prof.-Frege-Straße 62-68 insgesamt 24 WE zurückgebaut.

Die Rückbaufläche in Wismar Süd wurde 2019 durch einen Neubau der Wismarer WG geschlossen:



Wiesenweg 36-38 vor dem Rückbau



Neubau auf Rückbaufläche (Fotos: Wismarer WG)



Luftbildaufnahme Wismarer WG

Die Rückbaufläche in der Altstadt Turmstraße 23, 25, 27 wurde 2022 ein Neubau mit 29 WE fertiggestellt. Auf der Rückbaufläche Prof.-Frege-Straße 70-74 (Block mit 30 WE wurde im Jahr 2009 komplett zurückgebaut) entstand ein Neubau mit vier altersgerechten Wohnungen von 65 bis 80 m² Wohnfläche, vier Maisonette-Wohnungen mit ca. 150 m² Wohnfläche, vier Wohnungen mit ca. 95 m² Wohnfläche und eine Sparkasse. Dieser Neubau ist ein Beitrag der Wohnungsgesellschaft mbH der Hansestadt Wismar um den Fehlbedarf im Marktsegment „große moderne Wohnungen“ zu mindern.

Im Gesamtzeitraum reduzierte sich der Wohnungsbestand im Saldo aufgrund von Veränderungen um insgesamt 86 WE. Zum Großteil begründet sich diese Zahl durch Stilllegungen von Wohnungen in Dachgeschossen, insbesondere in Wendorf. Allein im Jahr 2020 reduzierte sich die Wohnungszahl um 69 WE durch Stilllegungen. Es gab aber auch Zugänge durch Umbau und Umnutzungen, so z.B. erhöhte im Jahr 2018 die Wohnungszahl um 25 WE durch Umbau und Sanierung des ehemaligen Lehrlingswohnheimes im Stadtteil Friedenshof.

Neugebaut wurden im Gesamtzeitraum 2.147 WE, davon 267 WE im Jahr 2022:

- 1 Mehrfamilienhaus Turmstraße 23/25/27 mit 29 WE in der Altstadt
- 17 Einfamilienhäuser und 4 Doppelhäuser in Wismar Nord
- 4 Einfamilienhäuser, 1 Doppelhaus und 2 Mehrfamilienhäuser mit 30 WE in Wismar Süd
- 3 Einfamilienhäuser und 2 Mehrfamilienhäuser mit 54 WE im Stadtteil Friedenshof
- 9 Einfamilienhäuser, 3 Reihenhäuser mit 22 WE und ein Mehrfamilienhaus mit 3 WE in Wismar West
- 64 Einfamilienhäuser, 4 Doppelhäuser und 2 Mehrfamilienhäuser mit 14 WE in Wendorf

Tabelle 10: Wohnungsneubau und Wohnungsrückbau nach Jahresscheiben

Jahr	Neubau Wohneinheiten	Rückbau Wohneinheiten
2002	138	30
2003	96	72
2004	135	639
2005	64	557
2006	79	275
2007	73	75
2008	99	155
2009	41	163
2010	48	85
2011	85	31
2012	169	117
2013	81	0
2014	114	33
2015	72	30
2016	132	30
2017	78	20
2018	102	77
2019	110	6
2020	75	0
2021	89	24
2022	267	0
gesamt	2.147	2.419

Von den 2.147 neugebauten Wohnungen sind 1.037 Einfamilienhäuser, 77 Doppelhäuser (mit 154 WE) und 80 Gebäude mit 956 WE im Teilmarkt Mehrfamilienhäuser/Wohn- und Geschäftshäuser.

Aktuell befinden sich folgende Baugebiete in Bebauung:

- B-Plan 82/13 Seebad Wendorf mit Wohnbaufläche für 89 Einzelhäuser – Ende 2022 waren 80 Einfamilienhäuser und 4 Zweifamilienhäuser fertiggestellt. Die wenigen restlichen freien Grundstücken befanden sich in Bebauung.
- Lübsche Burg Ost (B-Plan 76/09) mit Wohnbauflächen für Einzelhausbebauung und Geschosswohnungsbau) – Bis Ende 2022 waren 58 Einfamilienhäuser, 5 Doppelhäuser, 4 Reihenhaus mit 25 WE, 6 Mehrfamilienhäuser mit zusammen 23 WE fertiggestellt. In Bau befanden sich 3 Reihenhäuser mit zusammen 19 WE und 7 Einfamilienhäuser.

- Im Bereich des Baugebietes am Klinikum (ehemals Fischerpier, Zum Leuchtfieber, Zum Netz- boden) hat die Wohnungsbaugesellschaft mbH 48 neue Baugrundstücke erschlossen. Ende 2022 gab es nur 2 freie Grundstücke.



- Wismar Süd Klußer Damm „An der Bergbrauerei – bis Ende 2022 waren 14 Einfamilienhäuser und ein Doppelhaus errichtet
- Wismar Nord/Redentin Angelweg – 14 Einfamilienhäuser und vier Doppelhäuser bis Ende 2022 errichtet und bewohnt.

Fertiggestellt wurde der Neubau Störtebeckerstraße 3,5,7 mit 24 Mieteinheiten der WG Friedenshof sowie der Neubau der Wismarer WG Philipp-Müller-Straße 25 mit 68 Appartements für Studierende und junge Leute (möbliert, mit Einbauküchen und Bädern), einer Gewerbeeinheit, einer Gaststätte und dem neuen Firmensitz der Wismarer WG. Im Neubau Kapitänspromenade 13/15/17 entstanden insgesamt 30 neue WE durch einen privaten Investor.



Quelle: Wismarer WG



WG Friedenshof

In Durchführung befindet sich der Umbau und Neubau des Areals des ehem. Firmensitzes der Wismarer Wohnungsgenossenschaft eG mit modernen und neuen Wohnformen.

In Vorbereitung befindet sich das Erschließungsgebiet „Alte Gärtnerei“ im Wohngebiet Eiserne Hand in Wismar Nord. Das ist eine ISEK-Maßnahme, hier können ca. 42 Baugrundstücke entstehen.

Abbildung 39: Wohnungsneubau nach der Baustuktur

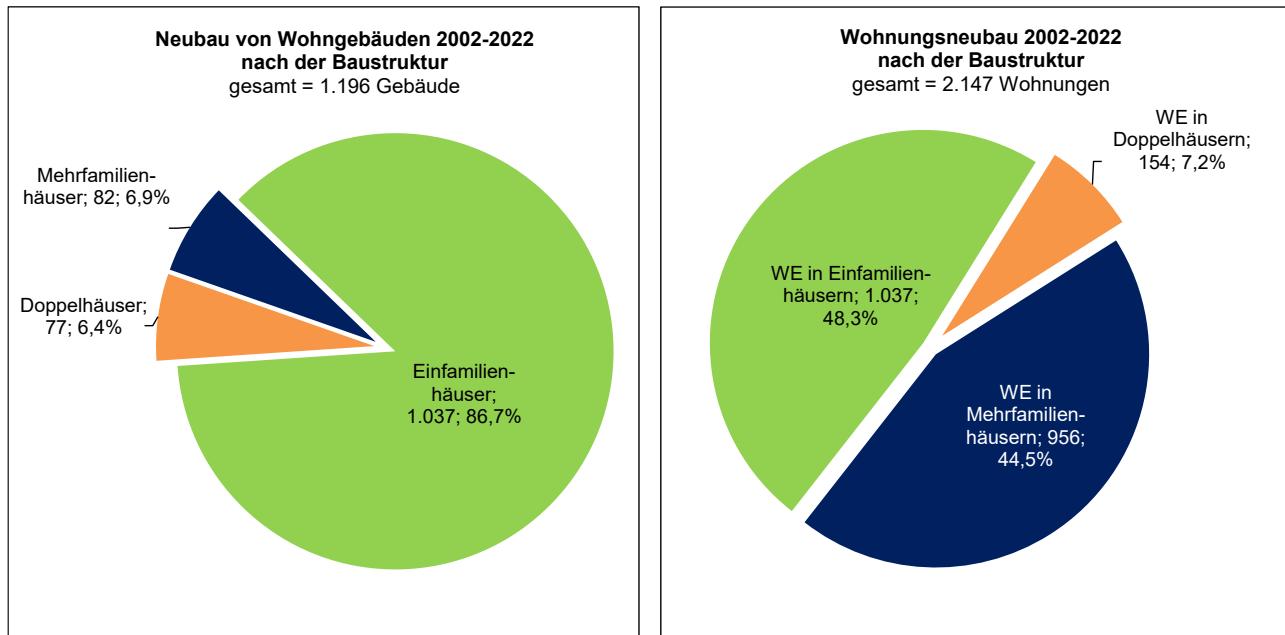


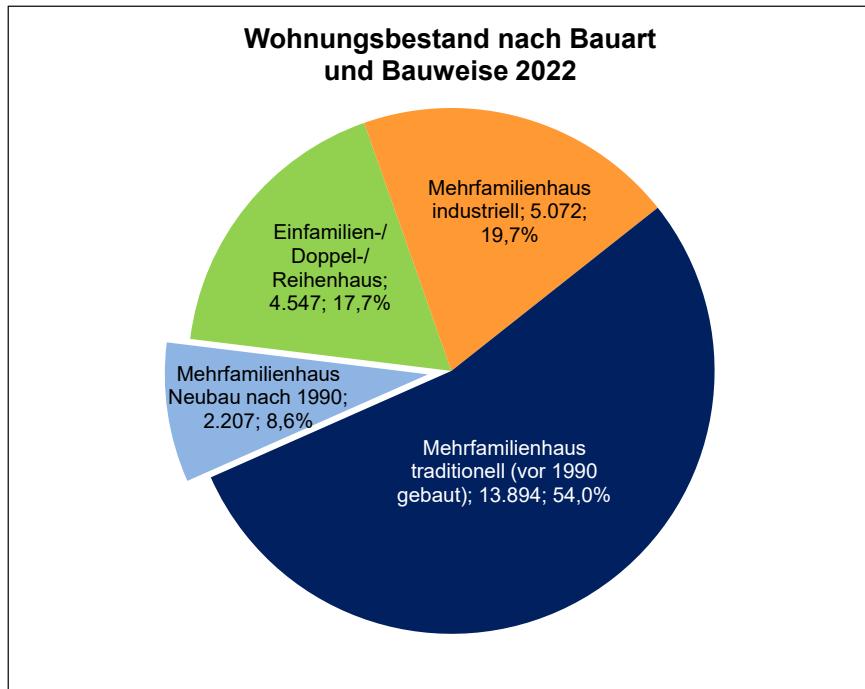
Tabelle 11: Faktoren der Wohnungsbestandsentwicklung auf Stadtteilebene

Stadtteil	Bestand 31.12.2001	Veränderung des Wohnungsbestandes durch:	Bestand 31.12.2022	Veränderung absolut
Altstadt	5.285	21 -71 250	5.485	200
Wismar Nord	925	2 0 297	1.224	299
Wismar Ost	2.926	-39 -622 269	2.534	-392
Dargetzow	616	0 0 11	627	11
Wismar Süd	1.663	-11 -20 140	1.772	109
Friedenshof	5.941	6 -1.512 478	4.913	-1.028
Wismar West	2.021	-9 -4 291	2.299	278
Wendorf	6.701	-56 -190 411	6.866	165
gesamt	26.078	-86 -2.419 2.147	25.720	-358
		Veränderungen im Bestand Rückbau Neubau		

Wohnungen nach der Baustruktur

Der Großteil des Wohnungsbestandes entfällt auf den traditionell errichteten Bestand, der vor 1990 errichtet wurde. Der Anteil kleinteiliger Strukturen liegt bei nur 17,7 %.

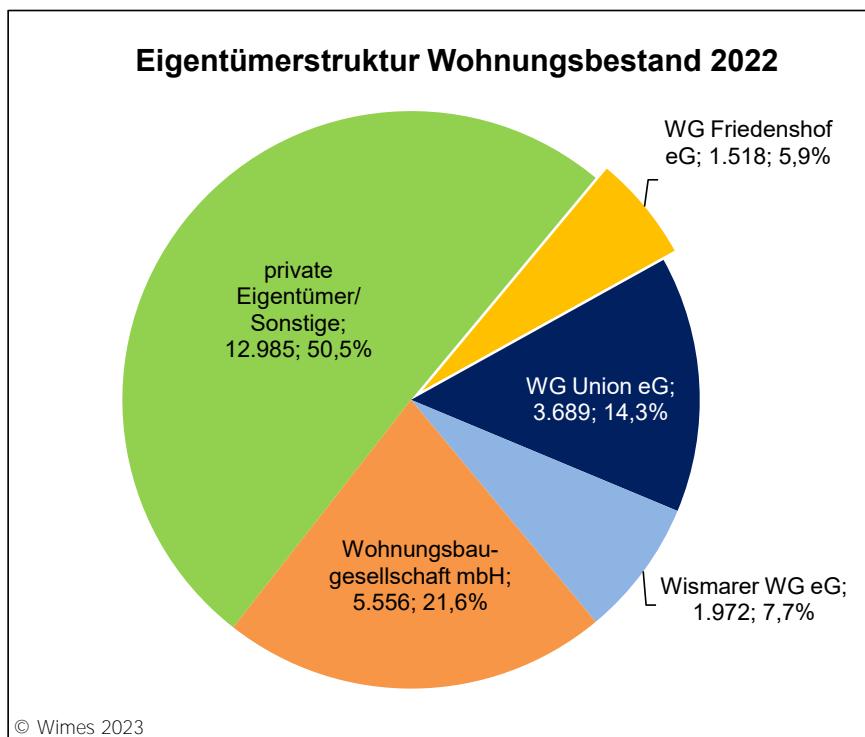
Abbildung 40: Verteilung des Wohnungsbestandes nach Bauart und Bauweise



Eigentümerstruktur im Wohnungsbestand

Rund die Hälfte des Wohnungsbestandes in der Hansestadt Wismar befindet sich in Privateigentum, einschließlich selbst genutzten Eigentums. 21,6 % der Wohnungen sind Eigentum der städtischen Wohnungsbaugesellschaft mbH und 27,9 % befinden sich im genossenschaftlichen Eigentum.

Abbildung 41: Wohnungsbestand in der Hansestadt Wismar nach Eigentümern

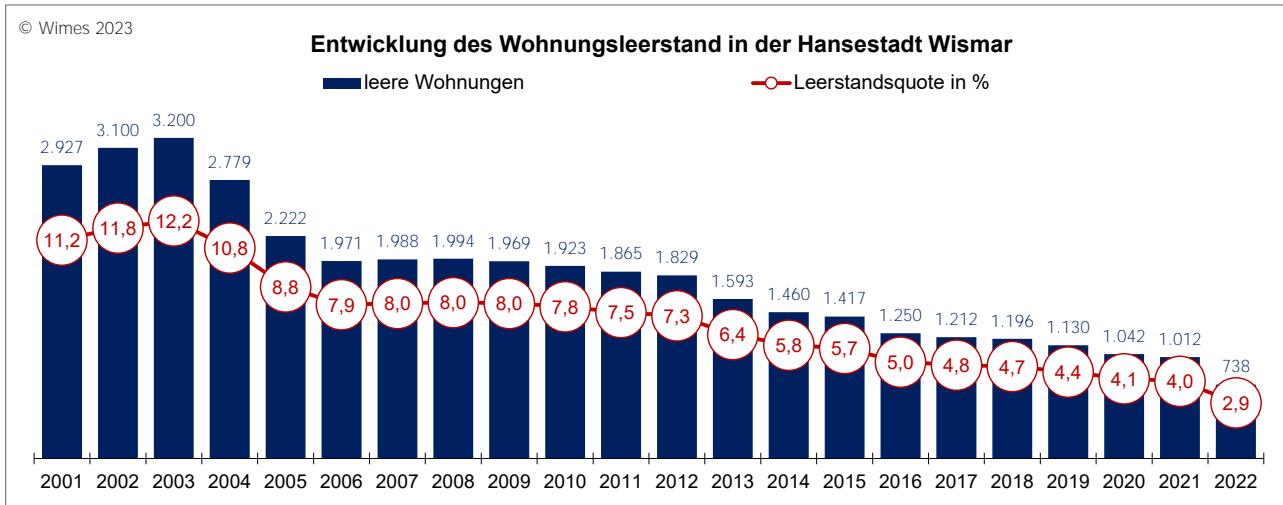


4.2 Wohnungsleerstand

Ende 2022 lag die Wohnungsleerstandsquote in Wismar mit 738 leeren WE nur noch bei 2,9 %. Der Höchstwert im Betrachtungszeitraum war 2003 mit einer Quote von 12,2 % zu verzeichnen. Dies waren 3.200 leere WE. Zu 2004 ging der Leerstand erheblich zurück, was auf die Umsetzung umfangreicher Rückbaumaßnahmen zurückzuführen ist (639 WE Rückbau allein in 2004).

Im Jahr 2022 hat sich die Wohnungsleerstandszahl gegenüber dem Vorjahr deutlich verringert. Ursächlich dafür ist auch der Zuzug von Personen aus dem Ausland und ukrainischen Kriegsflüchtlingen.

Abbildung 42: Wohnungsleerstand in der Gesamtstadt



Mit nur noch 79 leeren WE lag die Leerstandsquote in Wismar Ost im Jahr 2022 bei 3,1 %. Gegenüber dem Jahr 2001 verringerte sich der Wohnungsleerstand um 492 leere WE. Dies ist zum Großteil der Durchführung von Rückbaumaßnahmen der Wohnungsunternehmen geschuldet.

In der Altstadt hat sich der Wohnungsbestand gegenüber 2001 um 200 WE erhöht, die Zahl der Wohnungsleerstände ist seit 2001 um 685 WE gesunken. Insgesamt standen Ende 2022 in der Altstadt noch 212 Wohnungen leer.

Um der Leerstandsproblematik im Stadtteil Friedenshof entgegenzuwirken, wurden bisher 1.512 WE durch Rückbau vom Wohnungsmarkt genommen. Die Zahl der leerstehenden Wohnungen ging von 2001 zu 2022 um 851 WE zurück, von 950 auf 99 leere WE. Die Wirkung von Wohnungsneubau und Wohnungsrückbau auf die Wohnungsleerstandsentwicklung zeigt die Tabelle 15.

Abbildung 43: Wohnungsleerstand in Wismar 2001 und 2022

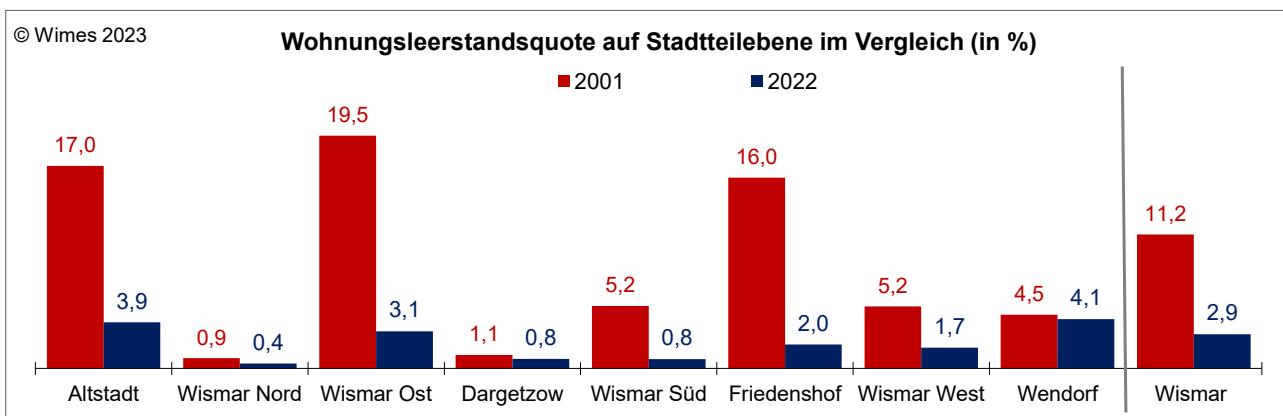
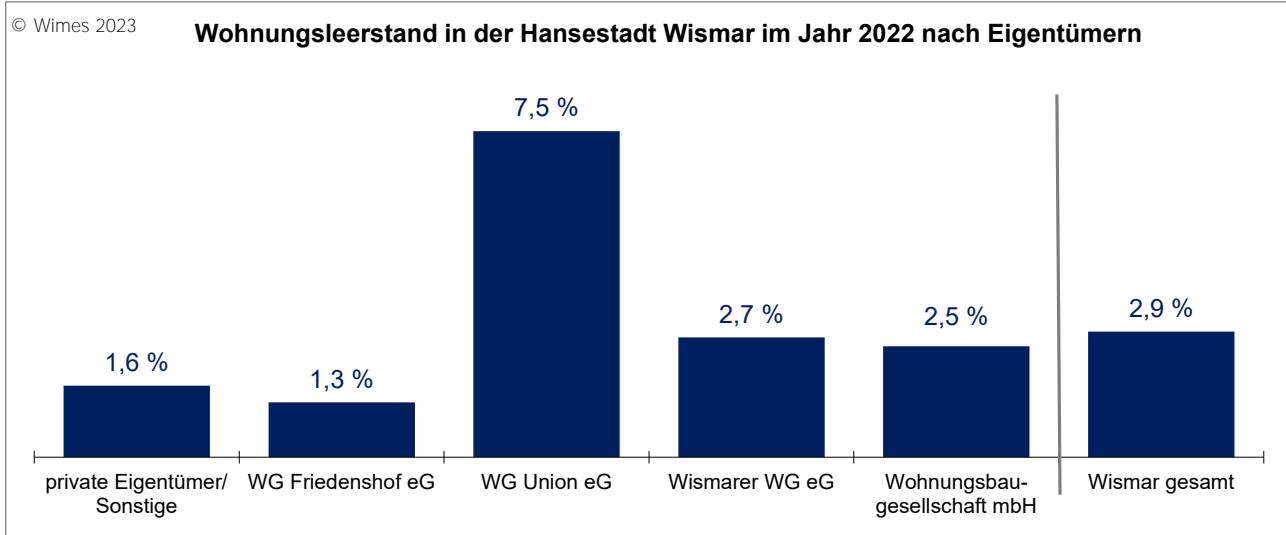


Tabelle 12: Wirkung von Neubau und Rückbau auf den Wohnungsleerstand

Stadtteil	Leerstand 2001		WE-Bestandsveränderung durch Rück- und Neubau und Bestandsveränderungen	Leerstand 2022		Veränderung	
	absolut	in %		absolut	in %	Leerstand WE	in %
Altstadt	897	17,0	200	212	3,9	-685	-13,1
Wismar Nord	8	0,9	299	5	0,4	-3	-0,5
Wismar Ost	571	19,5	-392	79	3,1	-492	-16,4
Dargetzow	7	1,1	11	5	0,8	-2	-0,3
Wismar Süd	87	5,2	109	14	0,8	-73	-4,4
Friedenshof	950	16,0	-1.028	99	2,0	-851	-14,0
Wismar West	105	5,2	278	40	1,7	-65	-3,5
Wendorf	302	4,5	165	284	4,1	-18	-0,4
Wismar	2.927	11,2	Saldo -358 WE	738	2,9	-2.189	-8,4

Abbildung 44: Wohnungsleerstand in Wismar nach Eigentümern



4.3 Wohnungsnachfragende Haushalte

Der Wohnungsbestand in der Hansestadt Wismar lag Ende 2022 bei 25.720 WE, davon standen insgesamt 738 WE leer (2,9 %). Die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte (Wohnungsbestand minus leerstehende Wohnungen) lag bei 24.982 Haushalten.

Am 31.12.2022 waren in Wismar 43.938 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet, davon lebten 1.070 Einwohner in Heimen und es gab 1.804 Einwohner mit Nebenwohnsitz (Zweitwohnsitz). Die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner ergibt sich aus der Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz plus der Zahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz minus der Zahl der Einwohner in Heimen. Ende 2022 fragen 44.672 Einwohnern in Wismar Wohnraum nach.

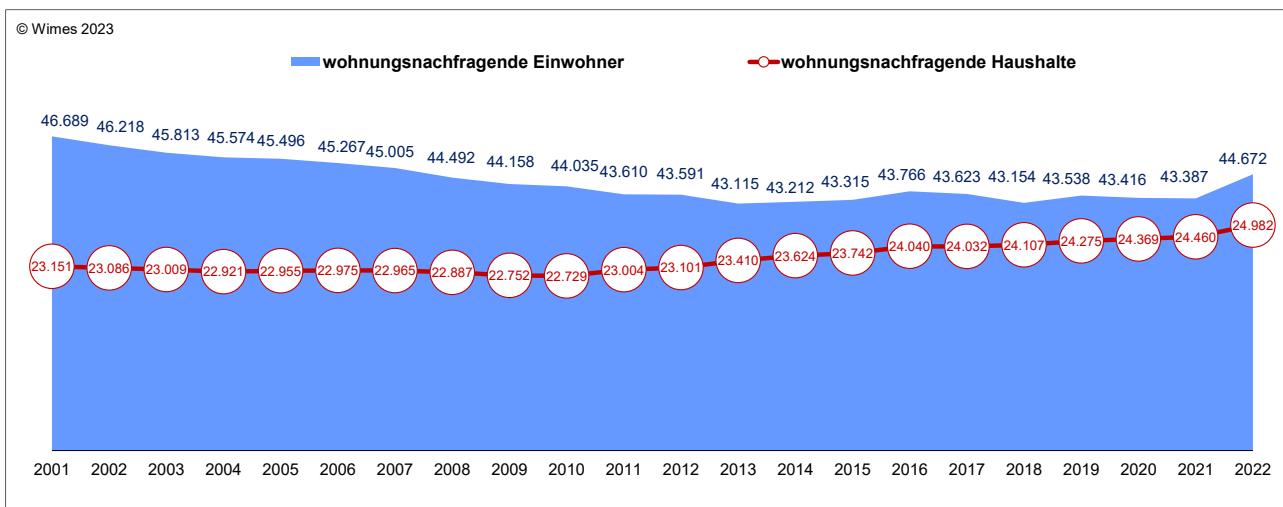
Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag im Jahr 2001 noch bei 2,02 Personen je Haushalt und im Jahr 2022 nur noch 1,79 Personen je Haushalt. Gegenüber dem Vorjahr ist die durchschnittliche Haushaltsgröße um 0,02 Personen angestiegen, das hängt mit dem Zuzug von Geflüchteten Familien mit Kindern aus der Ukraine zusammen.

Tabelle 13: Veränderung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen in Wismar

2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
2,02	2,00	1,99	1,99	1,98	1,97	1,96	1,94	1,94	1,94	1,90	1,89	1,84	1,83	1,83	1,82	1,79	1,79	1,78	1,77	1,79	

Von 2001 bis 2022 nahm die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner um 2.017 Personen (-4,3 %) ab. Demgegenüber nahm die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte um 1.831 Haushalte (+7,9 %) zu.

Abbildung 45: Einwohner- und Haushaltsentwicklung im Vergleich



Prognose der Wohnungsnachfrage

Im Rahmen der 3. ISEK-Fortschreibung wurde auf der Grundlage der neuen Bevölkerungsprognose auch eine Prognose der Wohnungsnachfrage nach drei Annahmen bis zum Jahr 2030 gerechnet. Das Basisjahr der Prognose ist das Jahr 2017 und die Prognosejahre sind 2025 und 2030. Für die Annahmen I wurde ein Rückgang der durchschnittliche Haushaltsgröße um 0,08 Personen je Haushalt bis 2030 angenommen, für Annahme II um 0,11 Personen je Haushalt und für Annahme III um 0,06 Personen je Haushalt.

Wenn die durchschnittliche Haushaltsgröße um nur 0,06 Personen je Haushalt bis 2030 abnehmen würde, erhöht sich die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte um rund 970 Haushalte im Zeitraum bis 2030. Realistischer ist jedoch, aufgrund der jetzigen Struktur der Haushalte und des bisherigen Wanderungsverhaltens, ein Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße um 0,11 Personen je Haushalt bis 2030. Das bedeutet, die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte steigt wahrscheinlich um ca. 1.700 Haushalte an.

Mit der Fortschreibung des jährlichen Monitorings wird das jeweilige Berichtsjahr in der Tabelle der Wohnungsnachfrage ergänzt, so dass der Abstand zur Prognose und der Stand der Zielerreichung deutlich wird. Gegenüber dem Jahr 2017, dem Basisjahr der Prognose, hat sich die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner bis zum Jahr 2021 um 236 Personen verringert. Von 2021 zu 2022 kam es aufgrund des sehr hohen Zuzugs von Geflüchteten zu ein Anstieg um 1.285 wohnungsnachfragenden Personen. Diese Entwicklung war zum Zeitpunkt der Prognoserechnung nicht vorhersehbar. Eine Prognose zum Verbleib von Menschen aus der Ukraine ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich. Der Landkreis Rostock hat im 1. Quartal eine Befragung von Schutzsuchenden aus der Ukraine zum Verbleib durchgeführt, mehr als die Hälfte gab an, dass sie nach Kriegsenden wieder in ihr Heimatland zurückkehren wollen. Bei allen anderen Neuankommenden, auch für diejenigen die über den Umweg Ukraine nach Deutschland kommen, ist davon auszugehen, dass sie ein dauerhaftes Bleiberecht anstreben.

Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte ist im Zeitraum von 2017 bis 2021 um 428 Haushalte angestiegen. Und damit verlief bis dahin die reale Entwicklung entsprechend dem Leitszenario der Prognose der Wohnungsnachfrage. Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag im Jahr 2021 bei 1,77 Personen und die Haushaltszahl bei 24.460 wohnungsnachfragenden Haushalte. Die Prognose ging von einem Rückgang der Haushaltsgröße bis 2025 auf 1,75 Personen und einem Anstieg der Wohnungsnachfrage auf 25.301 Haushalte aus.

Von 2021 zu 2022 erhöhte sich die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte um 522 Haushalte. Die Prognose der Wohnungsnachfrage ging von einem Anstieg zwischen 100 und 150 Haushalten aus. Die erhöhte Zunahme um ca. 400 Haushalte begründet sich durch den Zuzug von Schutzbe rechtigten. Diese Entwicklung hat enorme Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Sollte sich dieser Trend in den kommenden Jahren fortsetzen, muss sowohl die Bevölkerungsprognose aus auch die Prognose der Wohnungsnachfrage neu gerechnet werden.

Tabelle 14: Prognose der wohnungsnachfragenden Einwohner und Haushalte – regional-realistisch

Regional-realistisches Szenario	Real 2017	Real 2018	Real 2019	Real 2020	Real 2021	Real 2022	Prognosejahr 2025	Prognosejahr 2030	Veränderung 2017-2030
Einwohner (Hauptwohnsitz)	42.864	42.501	42.899	42.758	42.752	43.938	43.676	43.209	345
Einwohner (Nebenwohnsitz)	1.775	1.703	1.709	1.728	1.705	1.804	1.800	1.800	25
Einwohner Heime/Einrichtungen	1.016	1.050	1.070	1.070	1.070	1.070	1.200	1.200	184
wohnungsnachfragende Einwohner*	43.623	43.154	43.538	43.416	43.387	44.672	44.276	43.809	186

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

Haushalte und durchschnittliche Haushaltsgröße	Real 2017	Real 2018	Real 2019	Real 2020	Real 2021	Real 2022	Prognosejahr 2025	Prognosejahr 2030	Veränderung 2017-2030
Annahme I	1,82	1,79	1,79	1,78	1,77	1,79	1,78	1,74	-0,08
wohnungsnachfragende Haushalte	24.032	24.107	24.275	24.369	24.460	24.982	24.874	25.178	1.146
Annahme II	1,82	1,79	1,79	1,78	1,77	1,79	1,75	1,71	-0,11
wohnungsnachfragende Haushalte	24.032	24.107	24.275	24.369	24.460	24.982	25.301	25.619	1.587
Annahme III	1,82	1,79	1,79	1,78	1,77	1,79	1,80	1,76	-0,06
wohnungsnachfragende Haushalte	24.032	24.107	24.275	24.369	24.460	24.982	24.598	24.891	859

Im Teilmarkt Wohnungen im unteren Mietpreisniveau war bis Ende 2022 in Wismar immer noch ein ausreichendes Wohnungsangebot für Wohnungssuchende vorhanden. Im Jahr 2021 standen rund 900 Wohnungen in diesem Segment leer und im Jahr 2022 waren es 580 leere Wohnungen, obwohl die Nachfrage durch Geflüchtete aus der Ukraine und aus anderen Ländern, wie z.B. Syrien und Afghanistan, im Jahr 2022 stark angestiegen ist (+1.507 Personen aus dem Ausland).

Die Nachfrage nach preiswerten Wohnungen und insbesondere nach gefördertem Wohnraum wird zwar ansteigen, aber durch Umzug von Mietern in andere Teilmärkte (Einfamilienhäuser, höherwertig modernisierte Wohnungen, barrierefreie Wohnungen etc.) werden Standardwohnungen frei, die dann für die Nachfragegruppe Sozialwohnungen für Leistungsempfangende nicht leistungsempfangenden Geflüchteten sowie Menschen mit geringen Einkommen, wieder zur Verfügung stehen.

Zu beachten ist, dass rund 70 % der Asylsuchenden unter 30 Jahre alt ist und es sind deutlich mehr Männer als Frauen, rund ¾ aller Asylantragstellenden sind Männer. Aufgrund der jungen Altersstruktur der Geflüchteten müssen nicht zwingend barrierefreie Wohnungen für diese Zielgruppe vorgehalten werden.

So z.B. wurden in den Jahren 2021 und 2022 insgesamt 267 Wohnungen neu gebaut, darunter 130 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Auf der Rückbaufläche Kapitänspromenade 13,15,17 wurde durch einen privaten Investor ein Neubau mit 30 Sozialwohnungen errichtet. Rund 90 % der neu gebauten Wohnungen wurden durch Wismarer Familien bezogen. Im Segment altersgerechte barrierefreie Wohnungen hat die Hansestadt Wismar in den vergangenen Jahren eine Vielzahl von Wohnungen für die ältere Generation fertiggestellt, wie z.B. 176 moderne, barrierefreie Wohnungen mit Balkon oder Terrasse in Wismar Ost, Am Wallensteingraben. Im Jahr 2023 wurden 60 WE in vier attraktiven Wohngebäuden in der Dr.-Unruh-Straße fertiggestellt. Zudem entstand hier ein Pflegeheim 132 Heimplätzen.

Die Wohnungsmarktentwicklung hat im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Hansestadt Wismar stets eine hohe Priorität. Das aktuelle ISEK legt den Schwerpunkt auf die Erhöhung der Angebote in den Segmenten:

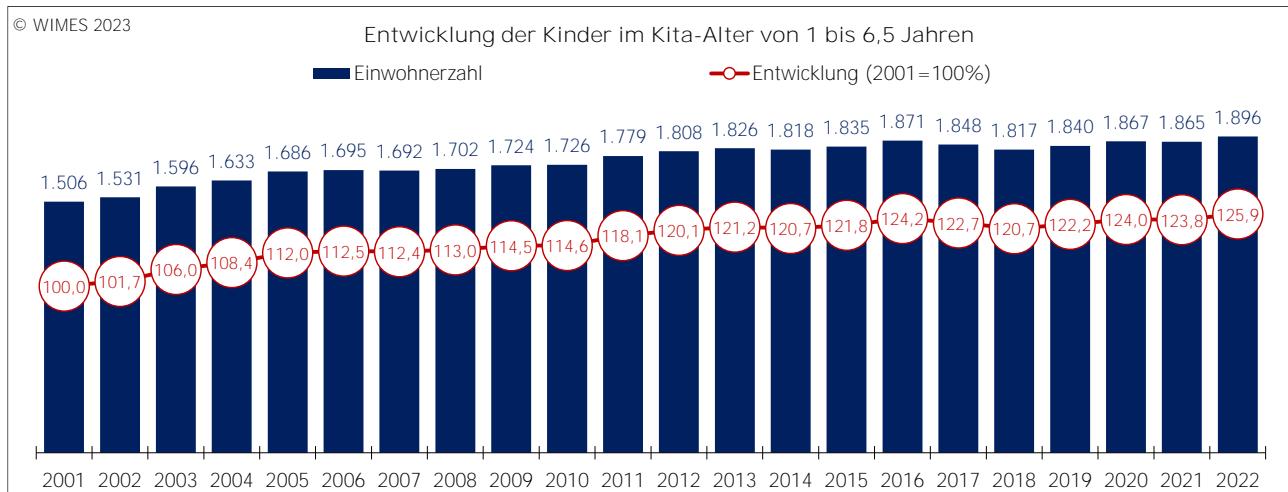
- „Einfamilienhaus“ zur Erhöhung der Wohneigentumsquote und zur Vermeidung räumlicher Segregation (Fortzug in Umlandgemeinden)
- große bezahlbare Mietwohnungen für Wismarer Familien mit mehreren Kindern
- Eigentumswohnungen mit moderner Ausstattung und größeren Wohnflächen
- barrierefreie altersgerechte Wohnungen
- Arbeiterwohnungen und studentisches Wohnen

5 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Kindertagesstätten

Im Zeitraum von 2001 bis 2022 hat sich die Anzahl der Kinder im Alter von 1 bis 6,5 Jahren³ (Krippen- und Kindergartenalter) um 390 Personen (+25,9 %) erhöht. Der höchste absolute Zuwachs ist im Stadtteil Friedenshof eingetreten und hier wohnen auch die meisten Kinder im Alter von 1 bis 6,5 Jahren im Vergleich der Stadtteile der Hansestadt Wismar.

Abbildung 46: Bevölkerungsentwicklung der Kinder im Kita-Alter



Im Jahr 2001 gab es in der Hansestadt Wismar ein Angebot von 1.007 Kindertagesplätzen, das entsprach einem Versorgungsgrad damals von nur 67 Plätzen je 100 Kinder im Alter von 1 bis 6,5 Jahren. Die vorhandenen Plätze waren zu 99 % ausgelastet.

Kindertagesstätten befanden sich in vier der acht Stadtteile – Altstadt, Wismar Ost, Friedenshof und Wendorf. Angesichts der hohen Auslastung und der steigenden Anzahl der Kinder zeigte sich deutlich die Notwendigkeit der Schaffung neuer Kapazitäten. Seit 2001 sind in der Hansestadt Wismar 1.150 Kindertagesplätze neu geschaffen.

- Durch Sanierung und Umbau des ehemaligen Schützenhauses entstand in der Schweriner Straße in Wismar Süd die Kita „Hanseatenhaus“, die zum 01.09.2014 eröffnet wurde und eine Platzkapazität von 60 Krippenplätzen und 68 Kindergartenplätzen hat.
- In Friedenshof im Dammhusener Weg wurde zum 01.04.2014 die neu gebaute Kita „Kleine Seeräuber“ eröffnet mit Platz für 24 Krippenkinder und 36 Kindergartenkinder.
- In der Altstadt wurden die Kapazitäten im Jahr 2015 in der Kita „Evangelischen Kinderhaus“ in der Mecklenburger Straße 48 durch einen Erweiterungsbau erhöht. Durch den Erweiterungsbau wurden 18 Krippen- und 8 Kindergartenplätze neu geschaffen.
- Im Stadtteil Friedenshof an der Erich-Weinert-Promenade 2 wurde aus dem ehemaligen Kinderhaus „Wiki“ die Kita „Wiki“. Diese wurde im August 2016 eröffnet und verfügt über eine Kapazität von 45 Kindergarten- und 44 Hortplätzen. Zum September 2017 wurde die Kapazität um 15 Krippenplätze erweitert.
- Aufgrund der hohen Nachfrage nach Krippen- und Kindergartenplätzen im Stadtteil Friedenshof wurde hier eine weitere Kita neu gebaut, die Kita „Siebenschläfer“. Anfang 2018 wurde die neue Kita mit 30 Krippen- und 81 Kindergartenplätzen eröffnet.

³ Krippenalter = 1-3 Jahre, Kindergartenalter = 3-6,5 Jahre → Es ist anzunehmen, dass im ersten Lebensjahr keine Betreuungskapazitäten in Einrichtungen beansprucht werden – Betreuung zu Hause bzw. in Einzelfällen Tagespflege. Somit finden die Kinder im Alter von Null bis unter einem Jahr in den Betrachtungen zur Kita-Versorgung keine Beachtung.



Foto: Perspektive Wismar

- Im Stadtteil Wismar Ost wurde die Kita „Stadtspatzen“ (Gerberhof) mit 24 Krippen- und 60 Kindergartenplätzen neugebaut, die Eröffnung der Kita war im April 2019.



- In der Altstadt wurde die langersehnte Kita „Bunte Stifte“ der Wismarer Werkstätten GmbH mit 24 Krippen- und 60 Kindergartenplätzen fertiggestellt, die Eröffnung fand im August 2019 statt.

Foto: Homepage Architektenkammer M-V



- In Wismar West wurde im Februar 2022 die Kita „Hansehüppers“ des DRK Kreisverbandes Nordwestmecklenburg mit 24 Krippen- und 60 Kindergartenplätzen eröffnet.



Damit stehen in den 29 Kindertagesstätten (inklusive sechs reinen Horteinrichtungen) 2.244 Plätze für die Betreuung der Kinder im Krippen- und Kindergartenalter der Hansestadt Wismar und aus dem Umland zur Verfügung. Dazu kommen 72 Plätze bei 13 Tagesmüttern.

Tabelle 15: Kindertagesplätze nach Stadtteilen

Stadtteil	Kinderkrippe und Kindergarten		
	Anzahl der Einrichtungen	Kapazität	Plätze je 100 Kinder im Alter von 1 bis 6,5 Jahren
Altstadt	6	361	102
Wismar Nord			0
Wismar Ost	3	423	249
Dargatzow			0
Wismar Süd	3	174	164
Friedenshof	6	432	84
Wismar West	5	458	318
Wendorf	6	324	79
Tagesmütter	13	72	
Wismar	29	2.244	107

Stadtteil	Anzahl der Plätze		
	Krippe	Kindergarten	Hort
Altstadt	84	277	176
Wismar Nord			
Wismar Ost	120	303	264
Dargatzow			
Wismar Süd	66	108	179
Friedenshof	123	309	588
Wismar West	109	349	
Wendorf	84	240	276
Tagesmütter	72		
Wismar	658	1.586	1.483

Bedarf an Kindertagesbetreuungsplätzen

Die neue Bevölkerungsprognose der Hansestadt Wismar sagt eine stabile Zahl der Kinder im Kindergartenalter von 1 bis 6,5 Jahren bis zum Jahr 2025 voraus. Erst danach wird es wahrscheinlich aufgrund der sinkenden Zahlen der Frauen im demographisch aktiven Alter zu einem leichten Rückgang der Kinder im Kita-Alter kommen.

Im Ergebnis der neuen Bevölkerungsprognose wird die höchste Zahl der Kinder im Krippenalter im Jahr 2020 erwartet und im Kindergartenalter im Jahr 2024. Entsprechend dieser Entwicklung resultiert ein Bedarf von rund 560 Krippenplätze bei einer Inanspruchnahme von nur 81 % und bei einer Inanspruchnahme von 100 % liegt der Bedarf bei 690 Plätzen. Im Kindergartenalter wird das Hoch im Jahr 2024 mit 1.350 Kindergartenplätze erreicht. Hierbei ist der Bedarf für die Betreuung von Kindern aus dem Umland und für Kinder der Arbeitspendler eingerechnet.

Aufgrund der zu erwartenden Nachfrage hat die Hansestadt Wismar frühzeitig ihre Kita-Planung erarbeitet und entsprechend den Ergebnissen der neuen Bevölkerungsprognose angepasst.

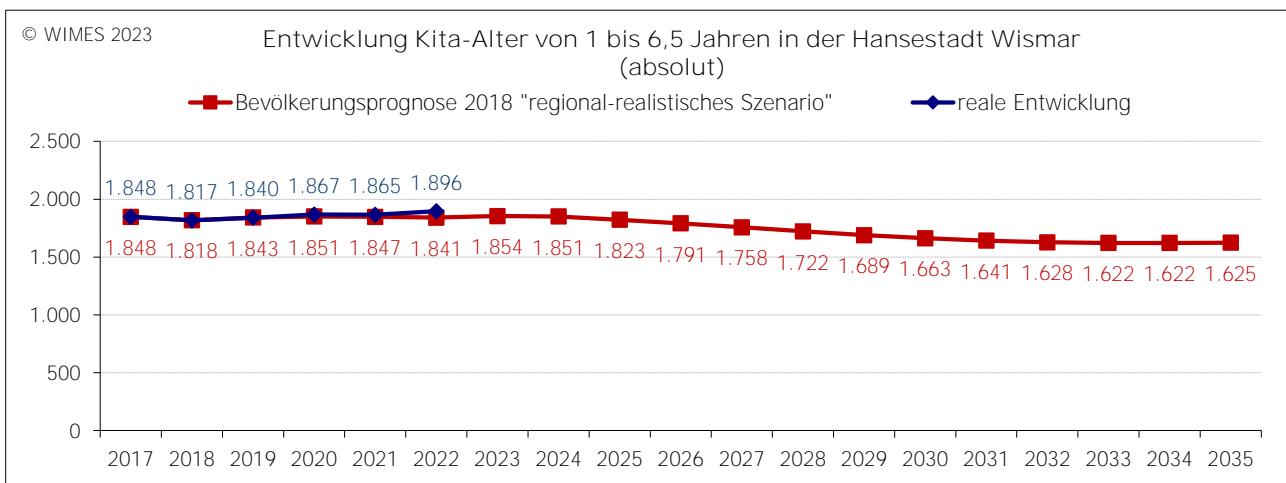
Die Erstellung eines gesamtstädtischen Kita-Konzeptes war schon eine Maßnahme der 2. ISEK-Fortschreibung 2013. Das Ziel „Optimierung der Betreuungsangebote durch Bereitstellung weiterer Kita-Plätze und Hort-Plätze“ war ein Ergebnis der 3. ISEK-Fortschreibung.

Auf einer Brachflächen am Lembkenhof wurde eine Kindertagesstätte neu gebaut, die Sport- und Bewegungs-Kita am Lembkenhof mit Blick auf die Ostsee. Auf 1.276 Quadratmetern entstehen 24 Krippen- und 60 Kitaplätze. Mit der neuen Kita können andere Kindertagesstätten entlastet werden. Das DRK, als Träger der Kita, hat für die Kindertagesstätte Lembkenhof ein eigenes Konzept entwickelt, eine „Bewegungs-Kita“, in der besonderer Wert auf die körperlichen und sportlichen Aspekte gelegt wird. Dafür wurden unter anderem die Innenräume bewusst bewegungsfreundlich gestaltet mit breiten Fluren und großen Räumen, in denen die Kinder sich selbstständig bewegen und kreativ austoben können. Matten, Barren und Kästen, Hangelmöglichkeiten und viele weitere Gerätschaften stehen dafür zur Verfügung und sind in die Raumplanung integriert. Hinzu kommt ein großzügiger Außenspielbereich mit ca. 1.700 Quadratmetern, der auch nach der Eröffnung noch weiterentwickelt werden soll. Das DRK hat bei der Playmobil-Stiftung einen Antrag auf ein so genanntes Aktiv-Schiff gestellt – passend zur Nähe zur geplanten neuen Werftanbindung. Mit Fertigstellung der neuen Kindertagesstätte konnten die Gruppengrößen von 18 Kinder pro Gruppe auf 15 gesenkt werden.

Mit Unterstützung von EFRE-Mitteln wird die Kita „Kraksel“ im Stadtteil Wendorf erweitert. Mit dem Ausbau wurden ein Mehrzweckraum, eine Kinder- und Verteilerküche sowie ein Gruppen- und Nebenraum für weitere 15 Kinder geschaffen, um langfristig gewachsene Bedarfe in der Qualitätsentwicklung der pädagogischen Arbeit umzusetzen und zu gestalten.

Der Abgleich von Realentwicklung und Bevölkerungsprognose im Jahr 2022 zeigt, dass die Zahl der Kinder im Kita-Alter um 55 Kinder über dem Prognosewert lag. Bei der positiven Abweichung im Jahr 2022 ist der Zuzug ausländischer Flüchtlingskinder zu berücksichtigen.

Abbildung 47: Abgleich Bevölkerungsprognose und Realzahl der Kinder im Kita-Alter



Schulen und Hort

Im Bereich der öffentlichen Schulen gibt es fünf Grundschulen, zwei Regionale Schulen, eine Integrierte Gesamtschule, zwei Gymnasien sowie eine Förderschule. Davon wurden zwei Schulen neu gebaut, sieben Schulen wurden saniert und eine befindet sich in Sanierungsdurchführung.



Für zwei Schulen besteht hoher Sanierungsbedarf, das ist die Integrierte Gesamtschule und das Gerhart-Hauptmann-Gymnasium. Die IGS befindet sich in umfassender Sanierung.



Fotos: Hansestadt Wismar Gerhart-Hauptmann Gymnasium und Integrierte Gesamtschule

Die privaten Schulen in Wendorf sind beide saniert. Die Evangelische Grundschule „Robert Lansemann“ mit Orientierungsstufe ist ebenfalls saniert, der Erweiterungsneubau wurde 2021 fertiggestellt.

Der Neubau der Grundschule mit spezifischer Kompetenz (inklusive Schule) in der Bürgermeister-Haupt-Straße 27 wurde ebenfalls 2021 fertig. Das geförderte Projekt umfasst den Neubau einer dreizügigen, barrierefreien Grundschule mit einer maximalen Kapazität von 324 Schülerinnen und Schülern in 12 Klassen sowie eine komplett Gestaltung der Außenanlagen.

Tabelle 16: allgemeinbildende Schulen in Wismar

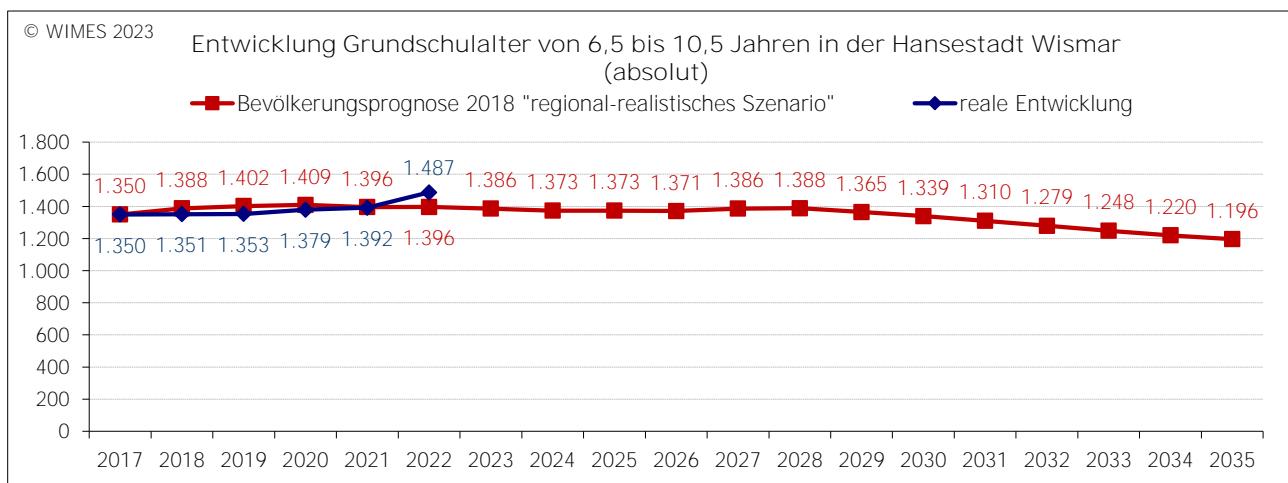
Einrichtung	Stadtteil	Schultyp	Sanierung
öffentliche Schulen:			
Grundschule "Seeblick"	Wendorf	Grundschule	saniert
Grundschule "Rudolf Tarnow"	Wismar Ost	Grundschule	Neubau
Grundschule "Fritz Reuter"	Altstadt	Grundschule	saniert
Hanse-Grundschule mit spezifischer Kompetenz Bürgermeister-Haupt-Straße	Friedenshof I	Grundschule	Neubau
Grundschule "Friedenshof"	Friedenshof	Grundschule	saniert
Claus-Jesup-Schule	Wendorf	Förderschule - Schule mit dem Förderschwerpunkt Lernen	saniert
Integrierte Gesamtschule "Johann Wolfgang von Goethe"	Altstadt	Integrierte Gesamtschule ohne gymnasiale Oberstufe	in Durchführung
Regionale Schule "Ostseeschule"	Wendorf	Regionale Schule	saniert
Regionale Schule "Bertolt Brecht"	Friedenshof	Regionale Schule	saniert
Große Stadtschule Geschwister-Scholl-Gymnasium	Altstadt	Gymnasium	saniert
Gerhart-Hauptmann-Gymnasium	Altstadt	Gymnasium	hoher Handlungsbedarf
private Schulen:			
Evangelische Schule "Robert Lansemann"	Wismar Süd	Grundschule mit Orientierungsstufe	Erweiterungsneubau
Astrid-Lindgren-Schule	Wendorf	Förderschule - Schule mit dem Förderschwerpunkt geistige Entwicklung	saniert
Freie Schule Wismar	Wendorf	Grundschule mit Orientierungsstufe	saniert

In Wismar befinden sich weitere wichtige Bildungseinrichtungen. Hierzu zählen die berufliche Schule des Landkreises Nordwestmecklenburg (Berufsschulzentrum Nord), die Volkshochschule und die Fachhochschule Wismar.

Kinder im Grundschulalter und Hortversorgung

Die neue Bevölkerungsprognose der Hansestadt Wismar ging von einem Anstieg der Schülerzahlen im Grundschulalter bis 2020 von ca. 1.400 Schülern aus.

Abbildung 48: Abgleich Bevölkerungsprognose und Realzahl der Schüler im Grundschulalter



Die Realzahl der Kinder im Grundschulalter wichen im Jahr 2022 um 91 Personen positiv vom Prognosewert ab. Der Wert der Bevölkerungsprognose für die Kinder im Grundschulalter lag im Jahr 2022 bei 1.396 Kinder, der Realwert lag bei 1.487 Kinder. Auch diese Einwohnerentwicklung der Kinder im Grundschulalter ist begründet durch den Zuzug von Kindern aus Familien, die im Jahr 2022 aus dem Ausland zugezogen sind. Das bedeutet aber auch, dass die Schulkapazitäten im Grundschulalter nahezu erschöpft sind.

Für die Betreuung der Kinder im Grundschulalter von 6,5 bis 10,5 Jahren gibt es in der Hansestadt Wismar 1.483 Hortplätze. In Anbetracht der gesetzlichen Regelung, dass ab dem Jahr 2023 jedem Kind im Grundschulalter ein Hortplatz zur Verfügung stehen muss, sind Kapazitätserweiterungen notwendig. In der neuen Hanse-Grundschule entstanden 324 Hortplätze. Auch die Hortkapazitäten sind aus den o.g. Gründen vollständig ausgelastet.

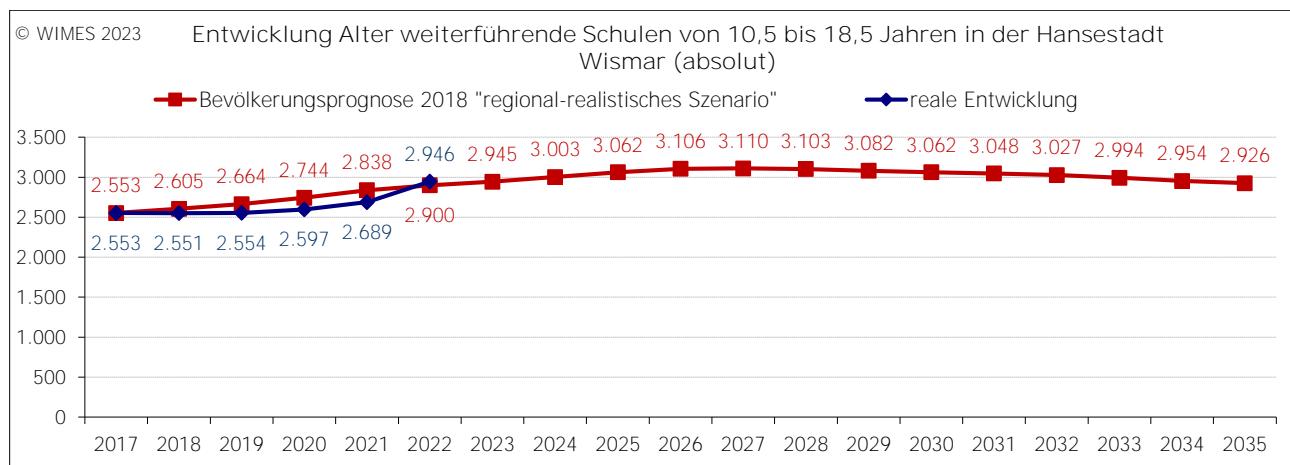
Kinder und Jugendliche im Alter weiterführender Schulen

Den größten Anstieg der Schülerzahlen im Prognosezeitraum bis 2030 wird ab der Klasse 5 eintreten. Demzufolge ist die Sanierung der Schulen in Wismar unumgänglich.

Die Realzahl der Kinder und Jugendlichen im Alter weiterführender Schulen wichen im Jahr 2022 um 46 Personen positiv vom Prognosewert ab. Der Wert der Bevölkerungsprognose für die Kinder und Jugendlichen im Alter weiterführender Schulen lag im Jahr 2022 bei 2.900 Personen, der Realwert lag bei 2.946 Personen.

Infolge des starken Anstiegs der Zugezogenen aus dem Ausland im Jahr 2022 erhöhte sich auch die Zahl der Kinder und Jugendlichen im Alter weiterführender Schulen.

Abbildung 49: Abgleich Bevölkerungsprognose und Realzahl der Schüler der Klassen 5 bis 12



Wohnanlagen für Ältere und Pflegeeinrichtungen

Für die pflegebedürftige ältere Bevölkerung standen im Jahr 2001 in der Hansestadt Wismar insgesamt 345 Plätze in drei Altenwohnheimen zur Verfügung. Die Kapazität der vorhandenen Plätze war damals voll ausgelastet, wobei der Bedarf deutlich höher ausfiel als die vorhandenen Kapazitäten. Angesichts der hohen Auslastung und des Zuwachses der älteren Einwohner war die Schaffung weiterer Kapazitäten dringend erforderlich.

Mittlerweile gibt es ein breitgefächertes Betreuungsangebot für die ältere Bevölkerung in Wismar. Es gibt sieben Seniorenpflegeheime mit 653 vollstationären Plätzen, zudem gibt es in der Altstadt seit 2016 in der Großschmiedestraße 11-17 zwei Senioren-WGs mit insgesamt 23 Plätzen. Im Jahr 2017 wurde das ehemalige Job-Center Mühlenstraße 32/Lindengarten zu einer Seniorenwohnanlage umgebaut. Hier befinden sich nun 18 Altenwohnungen als Servicewohnungen und zwei Wohngemeinschaften mit je 10 WE.

Hinter dem Rathaus 13-15 in der Altstadt entstand eine neue altersgerechte Wohnanlage mit einer Tagespflege (29 Plätze), 12 Einzelwohnungen mit ambulanten Betreuungsangeboten und 22 altersgerechte betreute Wohnungen als Apartments.



Fotos: Bernadette Grimenstein
Neubau Wohnhof Schwarzes Kloster



Neben den vollstationären Pflegeplätzen gibt es 52 Tagespflegeplätze (teilstationäre Plätze).

Zudem gibt es in der Hansestadt Wismar eine Vielzahl altersgerechter Wohnungen mit individuellen Betreuungsangeboten, darunter 176 Wohnungen Am Wallensteinegraben in Wismar Ost. Die Wohnungen verfügen alle über einen Balkon oder eine Terrasse, sind sehr modern, mit Einbauküche und barrierefrei gebaut. Darum sind diese Wohnungen nicht nur von der älteren Bevölkerung nachgefragt, sondern auch von jüngeren Generationen.



Foto: Homepage ASB

Tabelle 17: Betreuungs- und Pflegangebote

Stadtteil	Altersgerechte WE mit individuellen ambulanten Betreuungsangeboten	voll stationäre Plätze in Pflegeheimen Plätze in Senioren-WGs bzw. Wohnungen mit Betreuung/Service	Tagespflege/ teilstationäre Plätze	Plätze gesamt*
Altstadt	107	171	43	375
Wismar Nord				0
Wismar Ost	244			366
Dargatzow				0
Wismar Süd				0
Friedenshof	141	324		536
Wismar West	112	84	14	266
Wendorf	206	157	24	490
Wismar	810	736	81	2.032

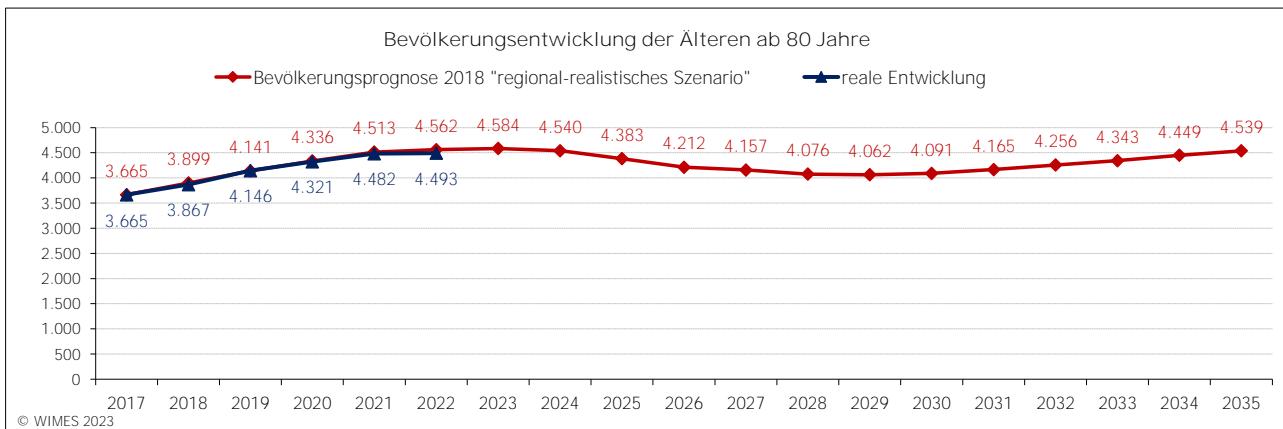
* unterstellt wird für altersgerechte Wohnungen eine durchschnittliche Belegung mit 1,5 Personen

Im Jahr 2023 wurde ein neues Pflegeheim mit 132 Heimplätzen auf dem Dahlberg (Dr-Unruh-Straße) eröffnet.

Die neue Bevölkerungsprognose geht von einem Anstieg der älteren Senioren um rund 920 Personen bis 2023 aus. Die Realentwicklung folgt bisher der Linie der Prognoserechnung. Der Realwert der Einwohner im Alter ab 80 Jahre lag im Jahr 2022 bei 4.493 Personen, damit um nur 69 Personen unter dem Prognosewert.

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 ein Bedarf nach altersgerechtem Wohnraum mit Betreuungs- und Pflegeangeboten für rund 1.400 Personen.

Abbildung 50: Prognose und Realentwicklung Einwohner ab 80 Jahre



Mit einem Angebot von 2.032 Plätzen im Pflege-/Betreuungsbereich im Jahr 2022 und weiterer 132 Plätzen im Jahr 2023 ist die Hansestadt Wismar sehr gut mit altersgerechten Wohnungsangeboten ausgestattet. Wismar hat als Mittelzentrum eine Versorgungsfunktion für die Umlandgemeinden zu erfüllen. Gerade im Pflegebereich ist ein hoher Zuzug aus Umlandgemeinden und darüber hinaus vorhanden, dem die Stadt mit Ihren Angeboten gerecht wird. 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. Das bedeutet, dass kleinere Einheiten (Einzelzimmer/ Wohnungen) benötigt werden, um den pflegebedürftigen Menschen Privatsphäre und Lebensqualität zu erhalten. Moderne barrierefreie Wohnungen werden nicht nur von älteren Bewohnern, sondern generationsübergreifend nachgefragt.

6 Monitoring für das Sanierungsgebiet Altstadt

6.1 Grenzen und Einteilung des Stadtteils Altstadt

Seit Beginn der 1990er Jahre wird in der Altstadt Wismar ein umfangreiches Stadterneuerungsprogramm schrittweise umgesetzt, wie die Sanierung von denkmalgeschützten und städtebaulich bedeutsamen Gebäuden sowie Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen und von Straßen, Wegen, Plätzen sowie Grün- und Freiflächen.

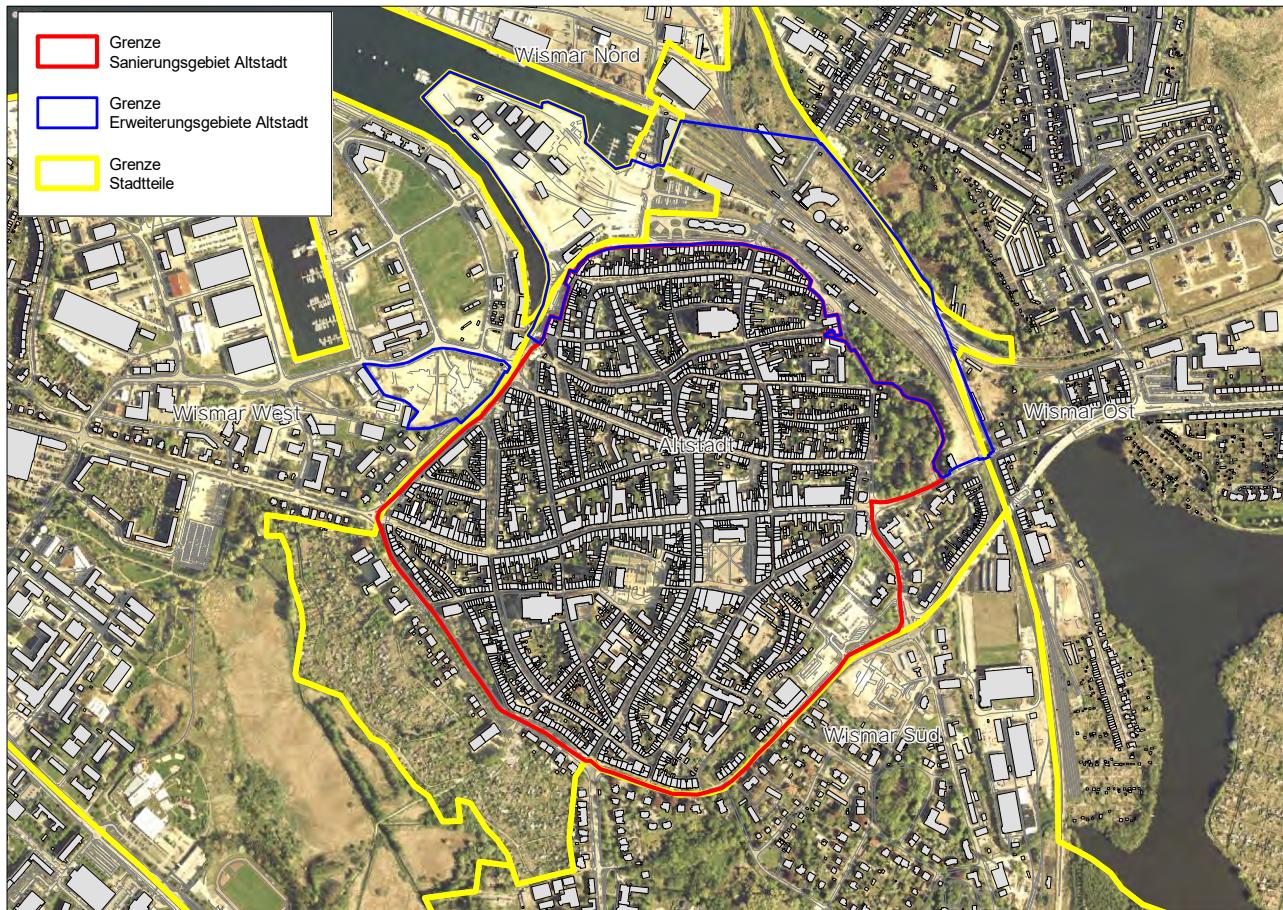
Am 30. April 1992 wurde durch die Bürgerschaft die Festlegung des Sanierungsgebietes beschlossen. Das 68 ha umfassende Gebiet wurde als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhielt die Bezeichnung „Altstadt Wismar“. Insgesamt belegt dieses Gebiet rund 95 % der gesamten Fläche des Stadtteils Altstadt.

Am 27. November 2003 hat die Bürgerschaft die Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Wismar – Erweiterungsgebiet“ beschlossen. Anlass waren die städtebaulichen Missstände in nordwestlich, nördlich und nordöstlich der Altstadt gelegenen Gebieten zwischen Ulmenstraße und Schiffbauerdamm, dem Alten Hafen und den angrenzenden Bahnanlagen bis zur Rostocker Straße. Das insgesamt 26,9 ha umfassende Gebiet wurde als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhielt die Bezeichnung „Altstadt Wismar – Erweiterungsgebiet“.

Seit dem Jahr 1999 ist das Sanierungsgebiet Altstadt auch das Fördergebiet im Rahmen des Programms „Die Soziale Stadt“. Das Fördergebiet „Die Soziale Stadt“ entspricht der Abgrenzung des Sanierungsgebietes (ohne Erweiterungsgebiet).

Während sich das ursprüngliche Sanierungsgebiet innerhalb der Grenzen des Stadtteils Altstadt befindet, erstreckt sich das Erweiterungsgebiet zum Teil über diese bis in den Stadtteil Wismar West.

Gliederung des Stadtteils Altstadt



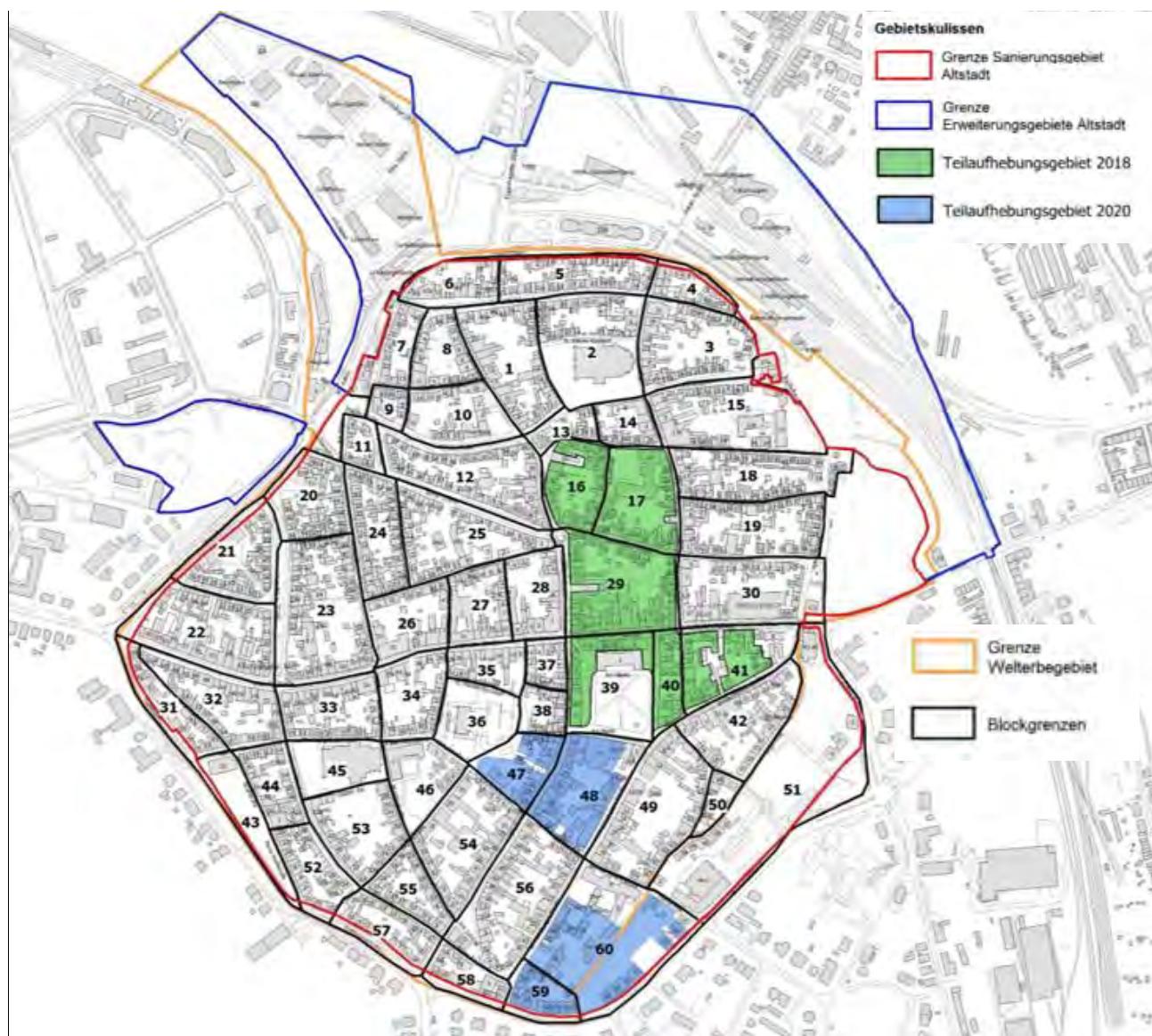
Im Jahr 2018 erfolgte die erste Teilaufhebung. Aufgrund des § 5 Abs.1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBI. M-V S. 777) und des § 162 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar in ihrer Sitzung am 26.10.2017 die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung „Altstadt Wismar“ (Teilgebiet I) als Satzung beschlossen.

Das Teilgebiet I umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile, welche sich innerhalb des in der Karte 20 grün gekennzeichneten Bereiches befinden und sich so vom übrigen Sanierungsgebiet „Altstadt Wismar“ abgrenzen. In diesem gekennzeichneten Teilgebiet sind die Sanierungsziele erreicht.

Die Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung „Altstadt Wismar“ (Teilgebiet I) trat am 01.01.2018 in Kraft.

Zwischenzeitlich wurde auch die 2. Teilaufhebung vorangetrieben. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar in ihrer Sitzung am 24.10.2019 die 2. Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung „Altstadt Wismar“ (Teilgebiet II) beschlossen. Sie tritt zum 01.01.2020 in Kraft.

Für die von der Teilaufhebung nicht betroffenen Grundstücke und Grundstücksteile des Sanierungsgebietes „Altstadt Wismar“ gilt die Sanierungssatzung vom 18.07.1992 weiterhin.



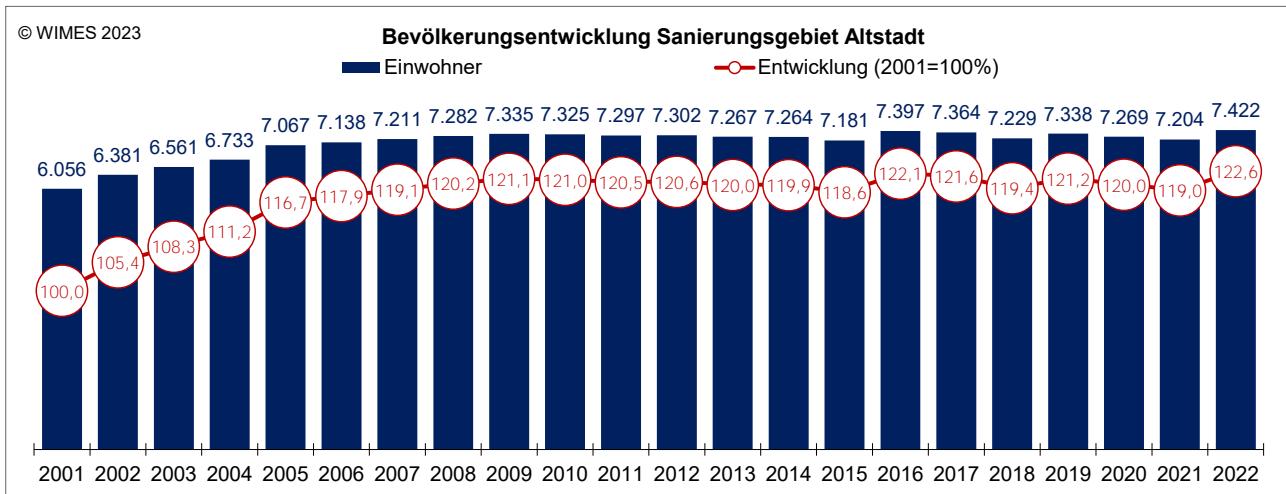
6.2 Sozioökonomische Entwicklungen

6.2.1 Bevölkerungsentwicklung und Prognose

Bevölkerungsentwicklung gesamt

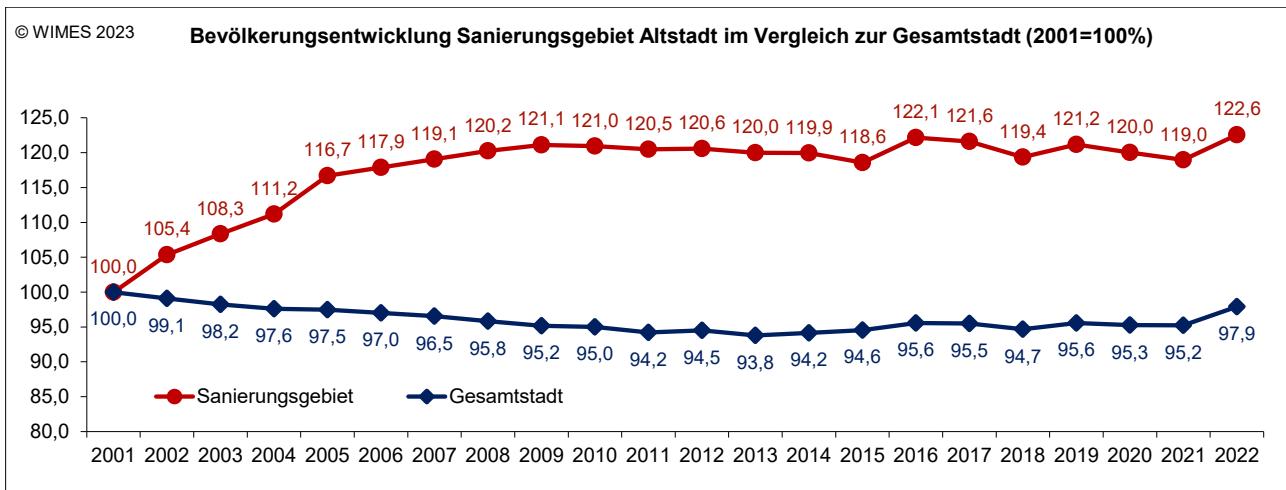
Ende 2022 lebten in der Altstadt gesamt 7.828 Personen (mit Hauptwohnsitz). Davon wohnten 7.422 Personen im Sanierungsgebiet Altstadt, das entspricht etwa 95 % der Gesamtbevölkerung der Altstadt. Gegenüber dem Basisjahr 2001 ist ein Einwohnerzuwachs um 22,6 % (+1.366 Personen) zu verzeichnen.

Abbildung 51: Bevölkerungsentwicklung in der Altstadt (2001 = 100 %)



Ein Vergleich der Bevölkerungsentwicklung der Gesamtstadt mit dem Sanierungsgebiet Altstadt macht deutlich, dass das Sanierungsgebiet im Gegensatz zur Hansestadt Wismar einen deutlichen Zuwachs seit 2001 erzielte. In der Gesamtstadt war ein Rückgang der Bevölkerung um 2,1 % zu verzeichnen.

Abbildung 52: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich zur Gesamtstadt (2001 = 100 %)

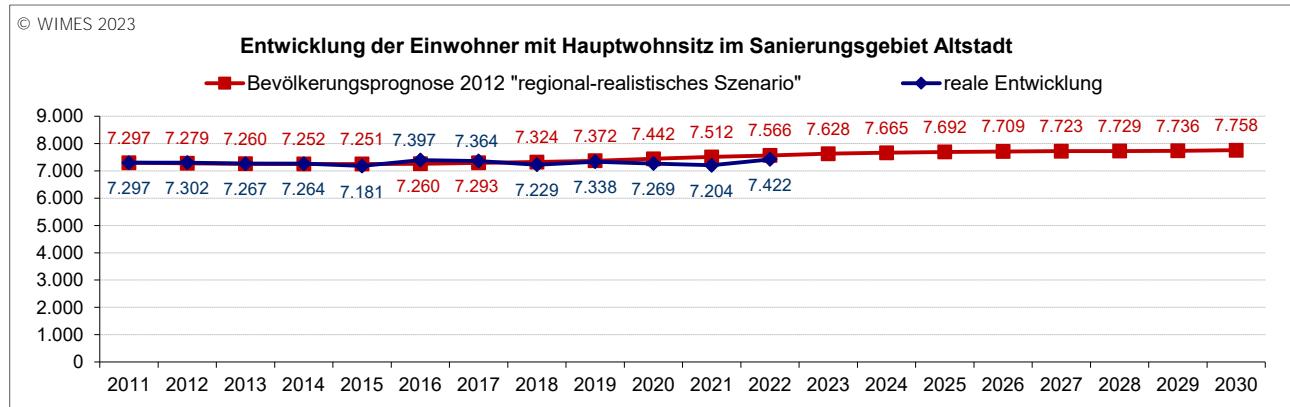


Die Zahl der Zuwanderer aus dem Ausland hat sich auch in der Altstadt von 2002 bis 2022 deutlich um 663 Personen auf 927 Personen im Jahr 2022 erhöht. Der Bevölkerungsanteil dieser Personengruppe lag im Jahr 2002 bei 3,9 % und im Jahr 2022 bei 11,8 %. Der Bevölkerungsanteil mit ausländischer Staatsbürgerschaft lag in der Gesamtstadt im Jahr 2022 bei 12,1 %.

Im Rahmen der 2. ISEK-Fortschreibung 2012 wurde für das Sanierungsgebiet Altstadt eine Bevölkerungsprognose mit Startjahr 2011 gerechnet. Seitdem verlaufen die Linien Realentwicklung und Prognose fast parallel, so dass die Bevölkerungsprognose für die Altstadt nach wie vor als Planungs- und Entscheidungsgrundlage geeignet ist.

Im Jahr 2022 wich die reale Einwohnerzahl im Sanierungsgebiet Altstadt nur noch um 144 Personen negativ vom Prognosewert ab.

Abbildung 53: Realentwicklung und Prognose im Vergleich



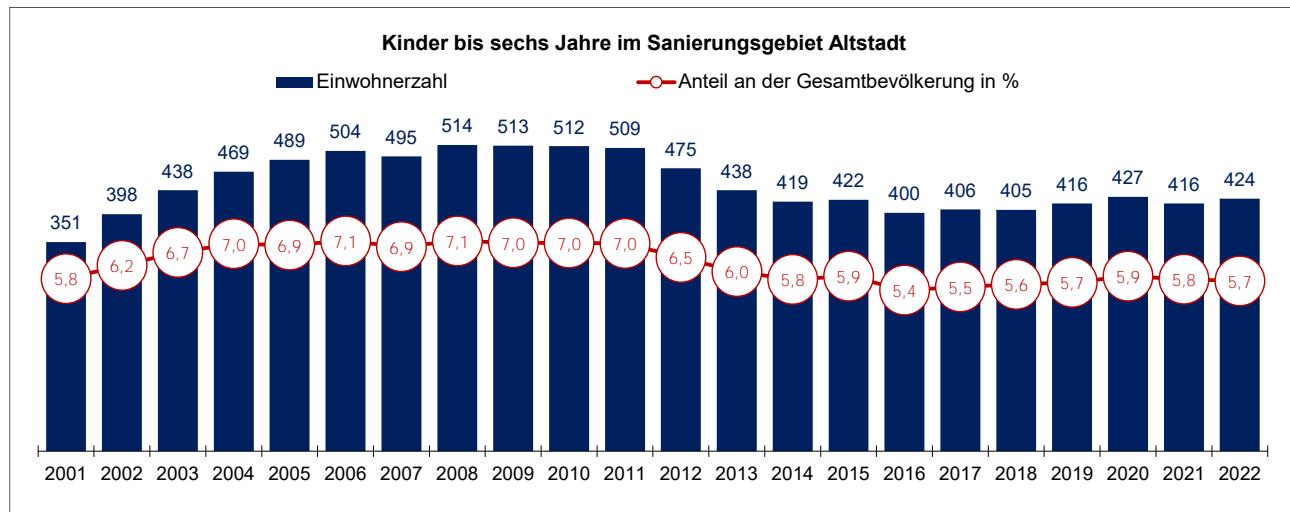
Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen

Die Zahl der Kinder bis sechs Jahre erhöhte sich im Sanierungsgebiet von 2001 bis 2022 um 73 Kinder. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung lag 2022 bei 5,7 %.

Nachdem die Einwohnerzahl der Kinder bis sechs Jahre im Zeitraum von 2001 bis 2006 stetig anstieg, waren in den Folgejahren zumeist Verluste kennzeichnend. Das liegt am mangelnden Wohnraum für Familien mit Kindern in der Altstadt. Nach Familiengründung und -erweiterung erfolgt oft ein Umzug in andere Stadtteile der Hansestadt Wismar.

Von 2021 zu 2022 erhöhte sich die Zahl der Kinder bis sechs Jahre um acht Kinder.

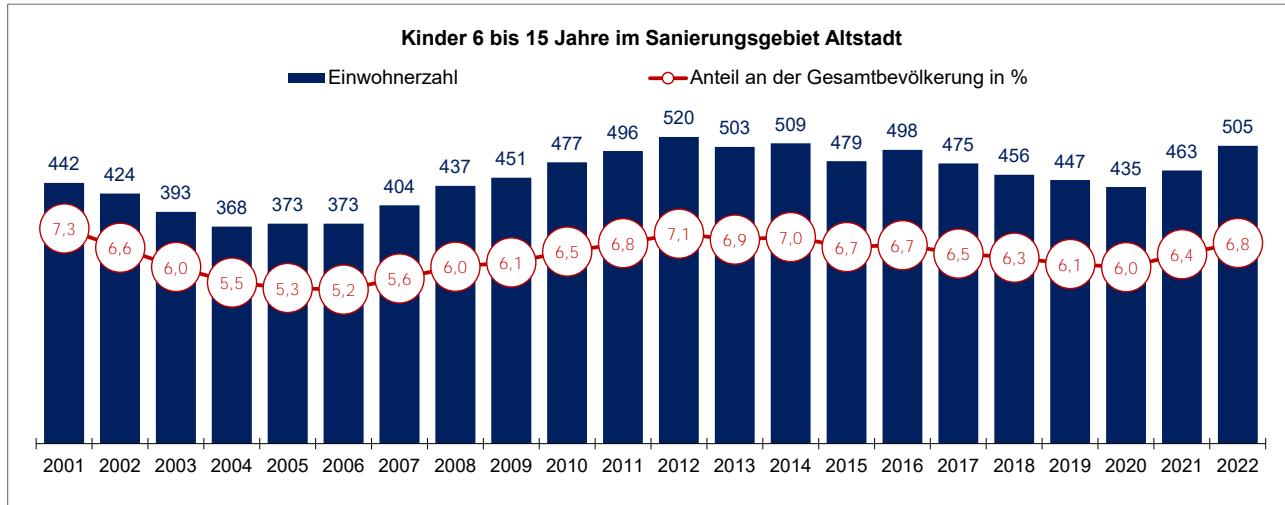
Abbildung 54: Bevölkerungsentwicklung – Kinder bis 6 Jahre



Aufgrund des Geburtenknicks in den 1990er-Jahren war die Zahl der Kinder in dieser Altersgruppe noch rückläufig. In den Folgejahren bis 2012 waren stetige Zugewinne erzielt worden. Die Verluste nach 2012 sind wiederum durch den Umzug von Familien mit Kindern in andere Stadtteile begründet.

Insgesamt lag die Zahl der Kinder von 6 bis 15 Jahren im Jahr 2022 um 65 Kinder (+14,2 %) über der Zahl des Jahres 2001. Von 2021 zu 2022 erhöhte sich die Einwohnerzahl um 42 Kinder.

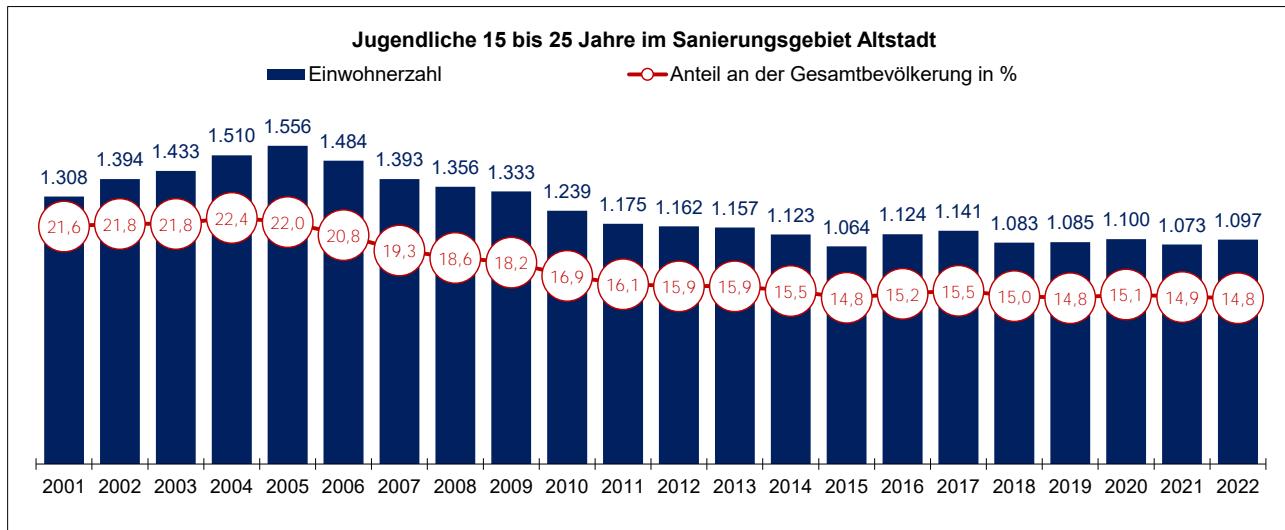
Abbildung 55: Bevölkerungsentwicklung – Kinder 6 bis 15 Jahre



Von 2001 bis 2005 hat sich die Einwohnerzahl der Jugendlichen im Sanierungsgebiet um 19 % (+248 Personen) erhöht. In den Folgejahren waren dann überwiegende Bevölkerungsverluste in dieser Altersgruppe kennzeichnend. Von 2021 zu 2022 nahm die Zahl um 24 Personen zu.

Der Anteil lag im Jahr 2022 bei 14,8 % und damit immer noch deutlich höher als der gesamtstädtische Durchschnitt. In der Gesamtstadt lag der Bevölkerungsanteil dieser Altersgruppe bei 9,9 %.

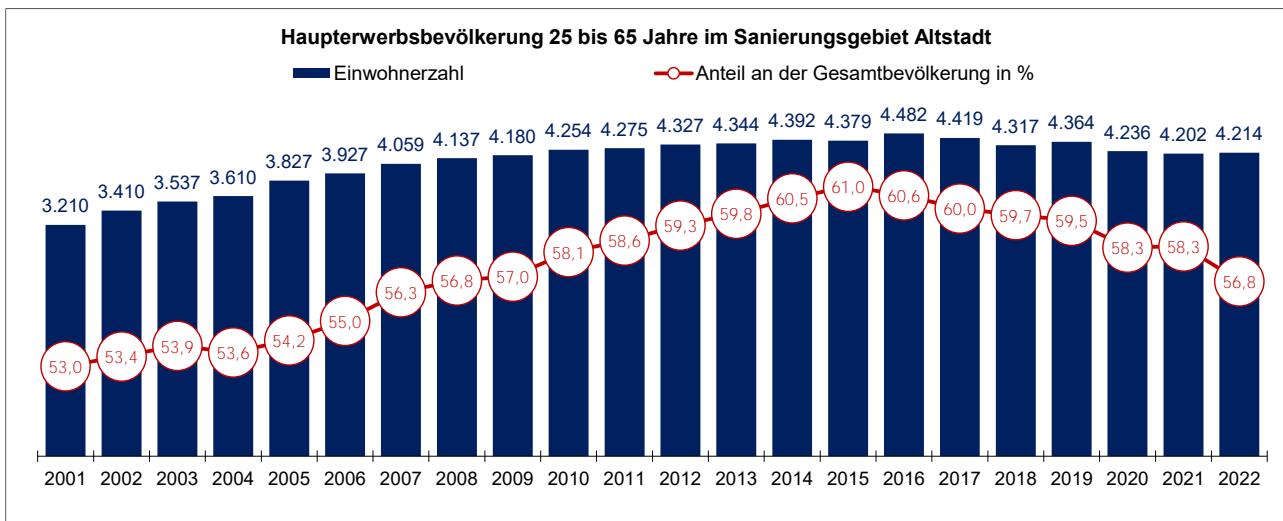
Abbildung 56: Bevölkerungsentwicklung – Jugendliche 15 bis 25 Jahre



Die Zahl der Personen im Haupterwerbsalter ist bis 2016 stetig angestiegen, in den Jahren 2017, 2018 und 2020 waren in dieser Altersgruppe Bevölkerungsverluste kennzeichnend. Das begründet sich dadurch, dass ein Teil der Bevölkerung in die nächsthöhere Altersgruppe hineinwächst. Im Jahr 2022 erhöhte sich die Einwohnerzahl leicht um 12 Personen.

Der Anteil an der Gesamtbevölkerung lag im Jahr 2022 bei 56,8 % und damit über dem Wert der Gesamtstadt. Der Bevölkerungsanteil der Personen im Haupterwerbsalter lag in der Gesamtstadt im Jahr 2020 bei 48,9 %.

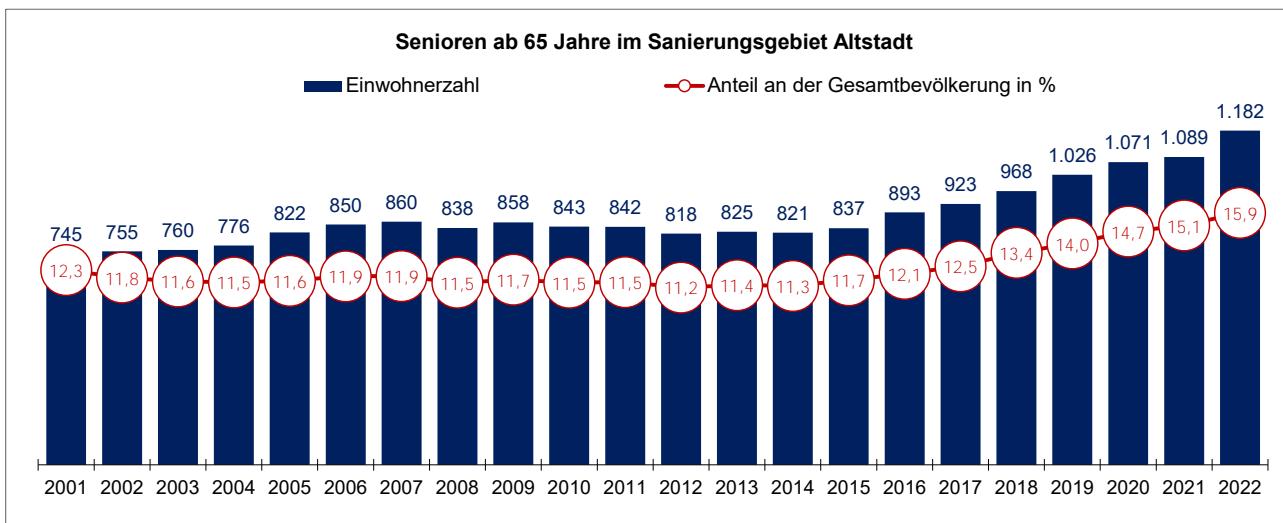
Abbildung 57: Bevölkerungsentwicklung – Einwohner im Haupterwerbsalter



Die Einwohnerzahl der Senioren hat sich im Sanierungsgebiet von 2001 bis 2022 um 437 Personen erhöht. Leichte Verluste gab es in den Jahren 2008, 2010 bis 2012 sowie 2014. Von 2021 zu 2022 stieg die Zahl der Senioren um 93 Personen an.

Der Anteil an der Gesamtbevölkerung in der Altstadt lag dennoch bei nur 15,9 % und damit deutlich unter dem Wert der Gesamtstadt (28,3 %). Im Vergleich der Stadtteile der Hansestadt Wismar ist die Altstadt der Stadtteil mit der jüngsten Altersstruktur und das vor dem Hintergrund, dass es in der Altstadt eine Vielzahl von Senioreneinrichtungen gibt.

Abbildung 58: Bevölkerungsentwicklung – Senioren ab 65 Jahre



Das Sanierungsgebiet Altstadt zeichnete sich im Vergleich zur Gesamtstadt durch eine junge Altersstruktur aus. Überdurchschnittliche Anteile der Kinder bis sechs Jahre, der Jugendlichen sowie der Haupterwerbsbevölkerung stehen unterdurchschnittlichen Anteilen der Schulkinder und vor allem der Senioren gegenüber.

Abbildung 59: Veränderung der Altersstruktur 2022 gegenüber dem Basisjahr

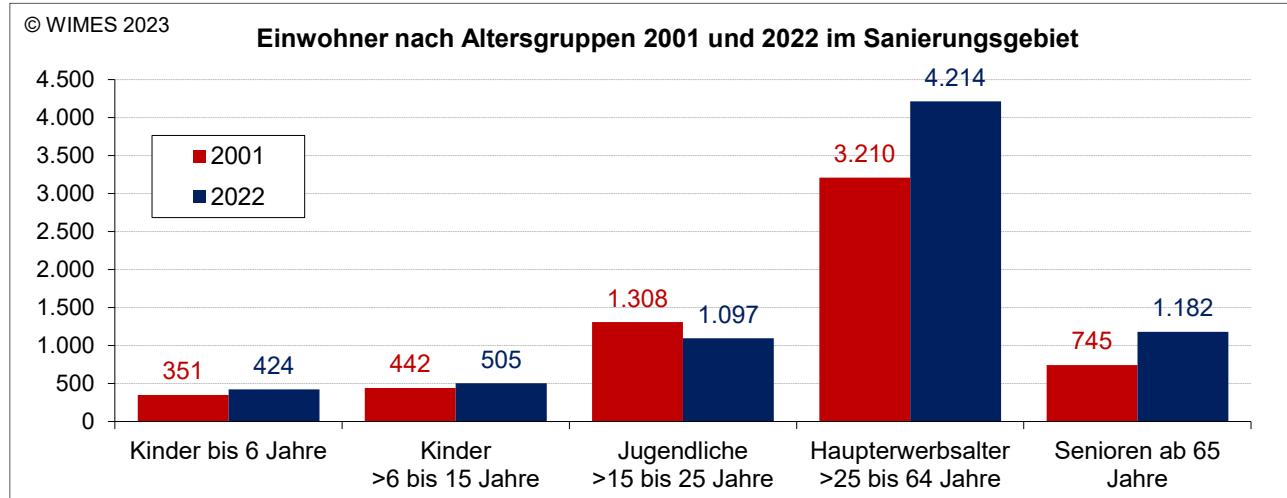


Abbildung 60: Bevölkerungsanteile 2001 und 2022 im Vergleich

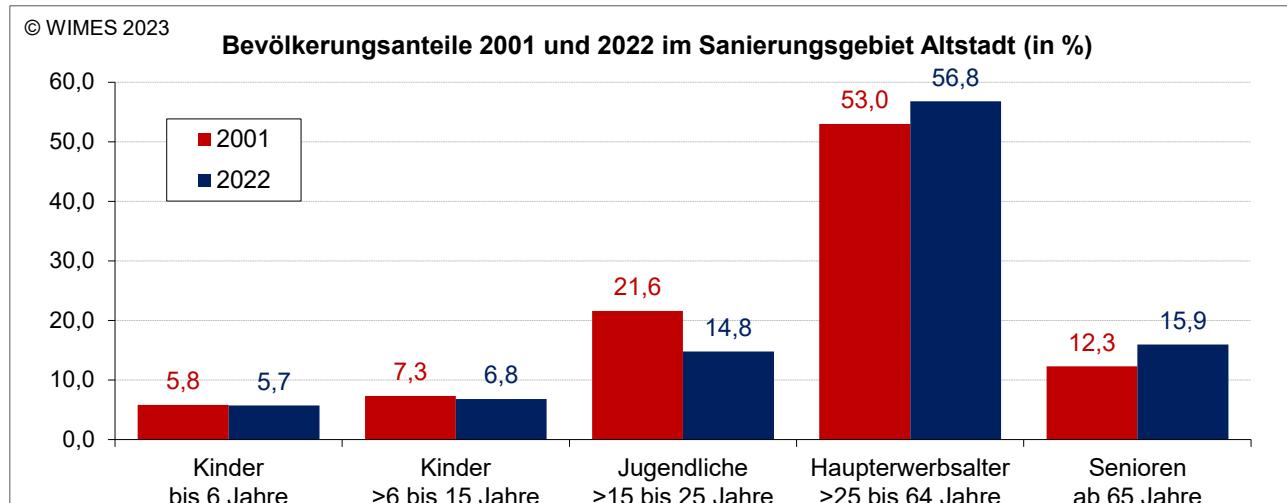
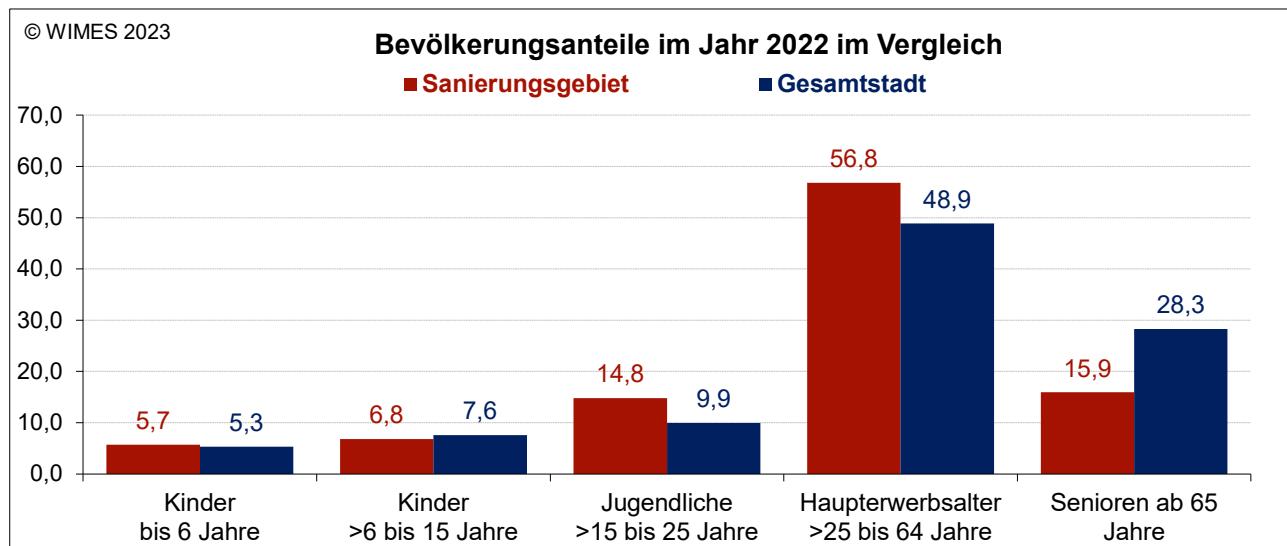


Abbildung 61: Altersstruktur im Vergleich zur Gesamtstadt

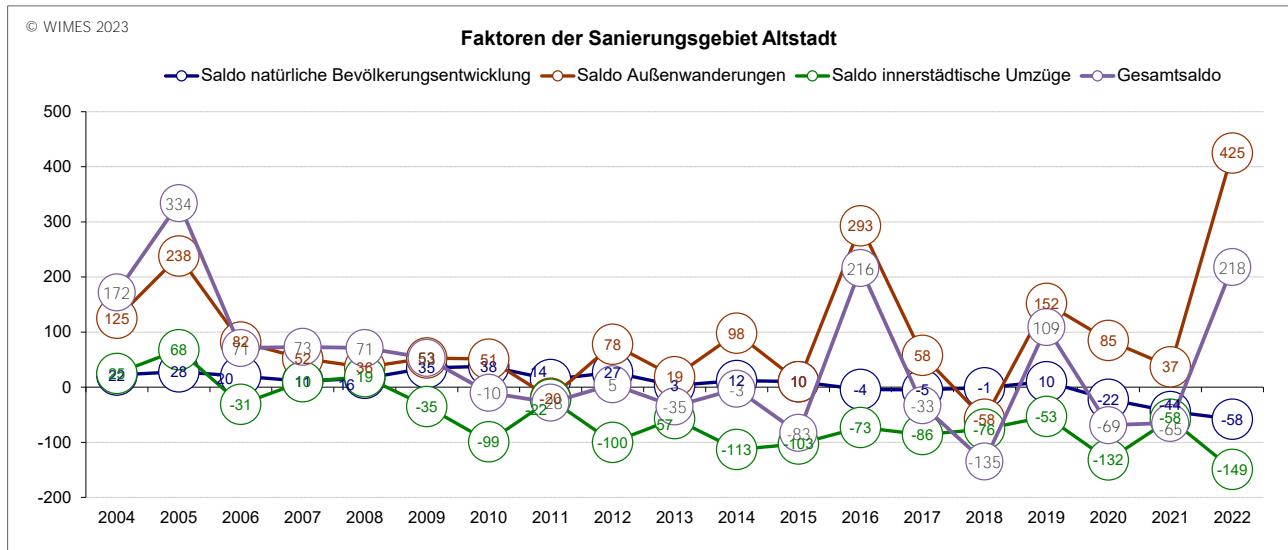


Gründe für die Veränderung der Einwohnerzahl

Die Bevölkerungsentwicklung wird zum einen durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung beeinflusst und zum anderen durch die Wanderungs-/Umzugsbewegungen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ergibt sich aus dem Saldo der Geburten- und Sterberaten.

Die Zahl der Einwohner im Sanierungsgebiet Altstadt erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 218 Personen. Ursächlich für den Bevölkerungsgewinn war der hohe Wanderungsgewinn bezüglich der Außenwanderungen von 425 Personen. Die negativen Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und der innerstädtischen Umzüge schwächten den Gewinn ab.

Abbildung 62: Wanderungen/natürliche Bevölkerungsentwicklung im Sanierungsgebiet Altstadt



6.2.2 Arbeitsmarktentwicklung

Hinweis: Die Arbeitslosen- und Beschäftigtenzahlen sind aufgrund der geringen Fallzahlen nur für den Stadtteil Altstadt gesamt verfügbar. Im Sanierungsgebiet wohnen jedoch 95 % der Einwohner des Stadtteils Altstadt.

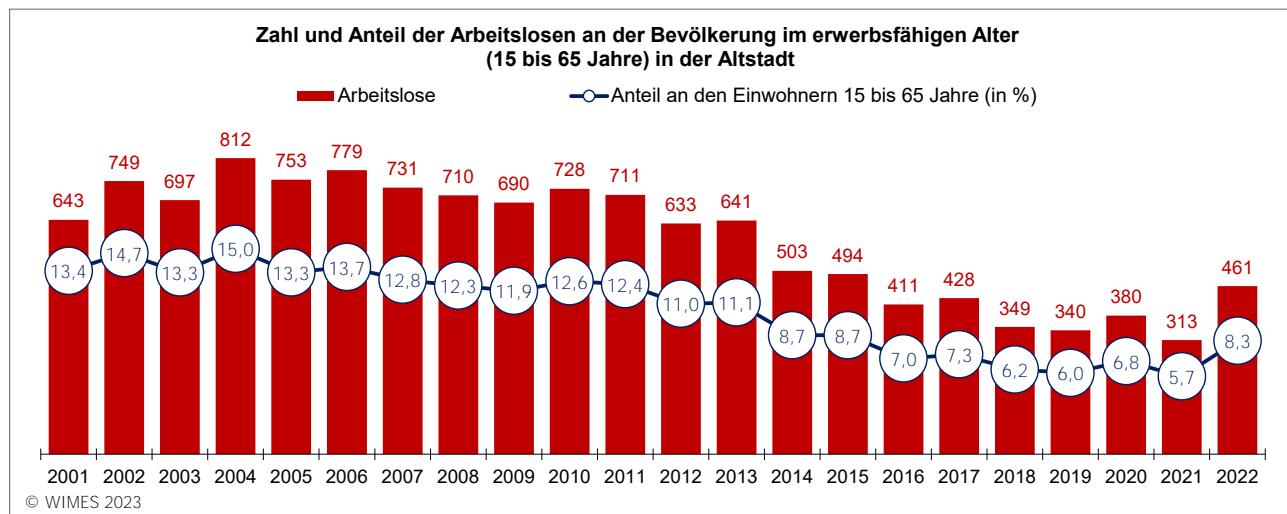
Arbeitslosigkeit

Ende 2022 waren in der Altstadt 461 Personen arbeitslos. Es bezogen 322 Personen Leistungen nach SGB II (Hartz IV), das entspricht einem Anteil von 69,8 %, gemessen an allen Arbeitslosen.

Der Anstieg der Arbeitslosigkeit im Jahr 2020 steht im Zusammenhang mit den Auswirkungen der Corona-Pandemie.

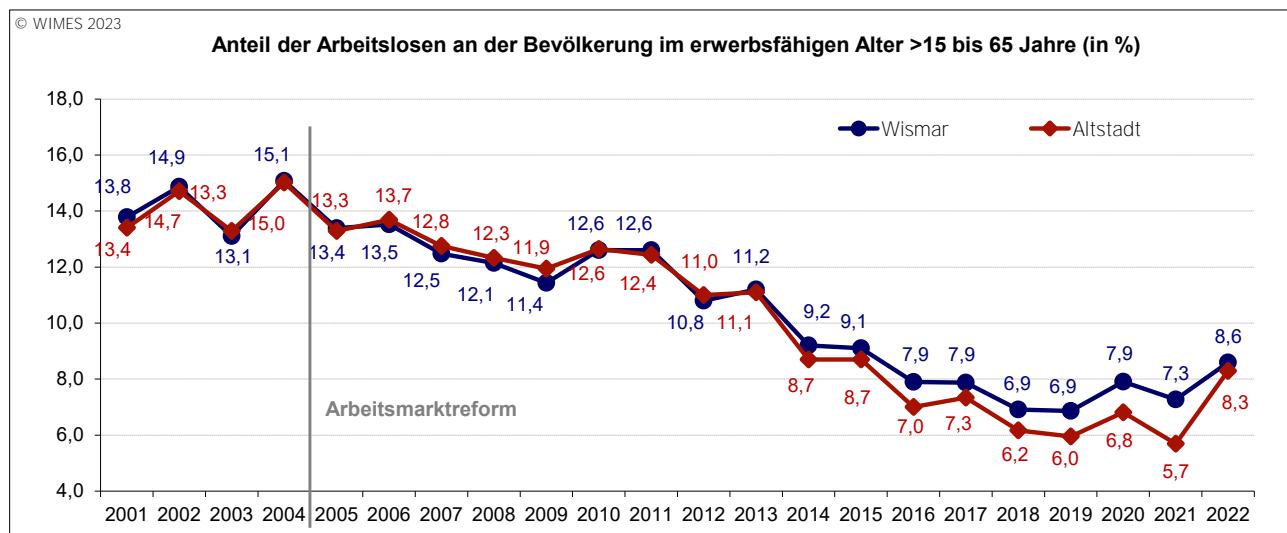
Im Jahr 2022 ist die Arbeitslosenzahl gegenüber dem Vorjahr um 148 Personen angestiegen. Die Zahl der ausländischen Arbeitslosen nahm von 31 Personen im Jahr 2021 auf 129 Personen im Jahr 2022 zu.

Abbildung 63: Entwicklung der Arbeitslosigkeit in der Altstadt



Der Arbeitslosenanteil, gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren lag in der Altstadt 8,3 % und in der Gesamtstadt bei 8,6 %.

Abbildung 64: Entwicklung der Arbeitslosenquoten in der Altstadt und in der Gesamtstadt



Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SV-Beschäftigte)

Im Jahr 2022 gab es 3.426 SV-Beschäftigte mit Wohnort in der Altstadt, das entspricht einer SV-Beschäftigtenquote, gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren von 61,6 %. Gegenüber dem Basisjahr 2002 ist die SV-Beschäftigtenquote mit Wohnort in der Wismarer Altstadt um 12,9 Prozentpunkte gestiegen. Der Anstieg ist auf den Einwohnerverlust in der Altersgruppe der 15- bis 65-Jährigen zurückzuführen.

In der Gesamtstadt lag im Jahr 2022 die SV-Beschäftigtenquote bei 61,1 % und damit um einen halben Prozentpunkt unter dem Wert der Altstadt.

Abbildung 65: Entwicklung der SV-Beschäftigung in der Altstadt

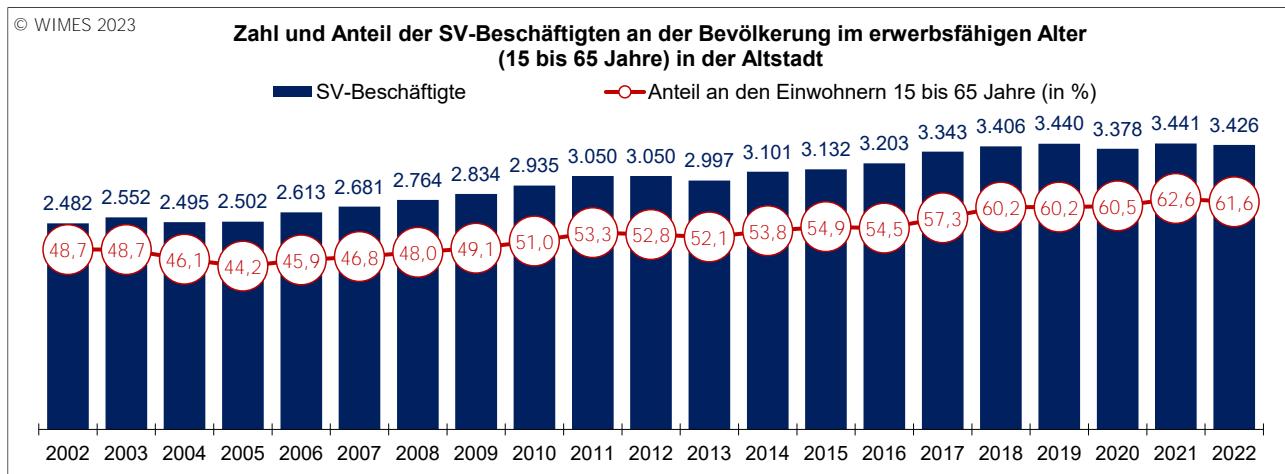
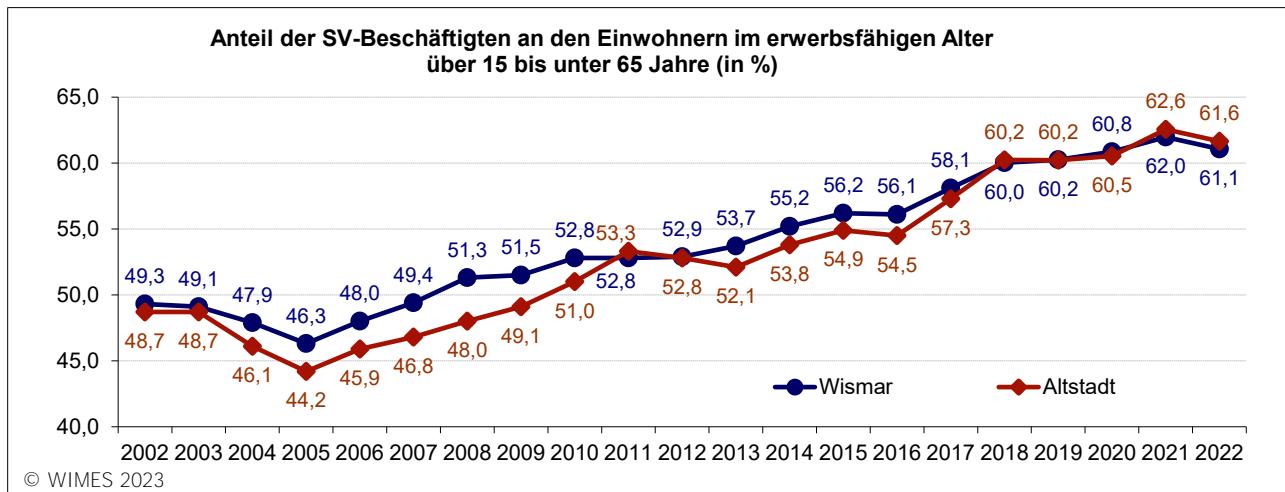


Abbildung 66: Entwicklung der Beschäftigtenquoten in der Altstadt und in der Gesamtstadt



6.3 Städtebauliche Entwicklung in der Altstadt

6.3.1 Gebäude- und Wohnungsbestand

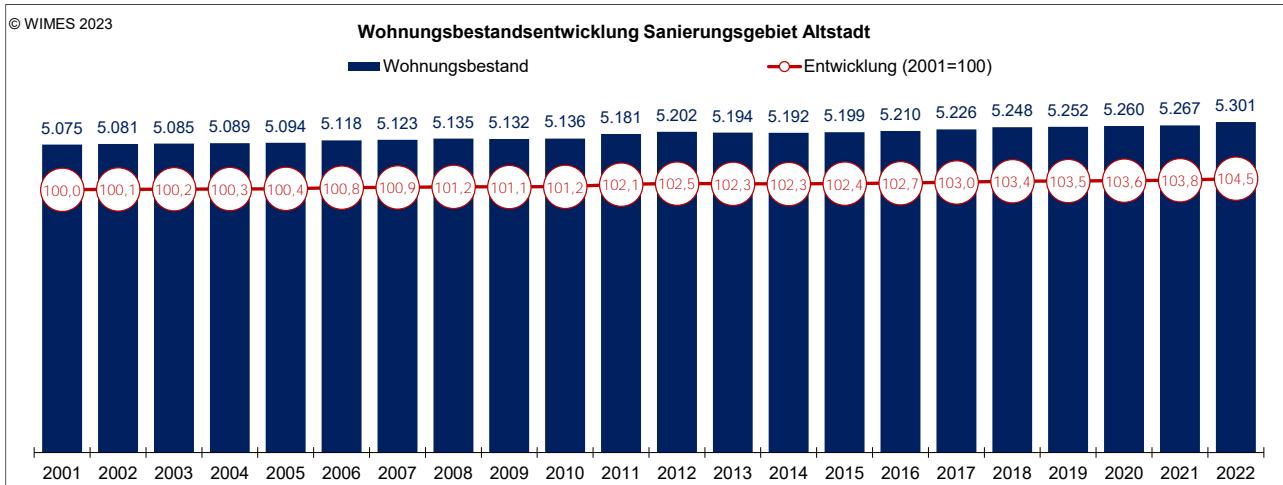
Im Jahr 2001 gab es im Sanierungsgebiet Altstadt 1.771 Gebäude. Der Wohnungsbestand lag bei 5.075 WE. Bis zum Jahr 2022 erhöhte sich die Zahl der Gebäude überwiegend durch Lückenschließungen auf 1.805 Gebäude mit 5.301 WE. Der Wohnungsbestand erhöhte sich um 226 WE.

Tabelle 18: Faktoren der Entwicklung des Wohnungsbestandes im Sanierungsgebiet

WE-Bestand	Entwicklung des WE-Bestandes durch:			WE-Bestand 31.12.2022	Veränderung
	Rückbau	Veränderungen im Bestand	Neubau		
31.12.2001 5.075	-41	45	222	5.301	226

Seit dem Basisjahr des Monitorings wurden 222 Wohnungen (WE) neu gebaut und nur 41 WE wurden zurückgebaut, dabei handelte es sich um Gebäude, deren Bauzustand einen Erhalt bzw. eine Sanierung nicht mehr zuließen, darunter das Objekt Turmstraße 23-27 mit 27 WE, das 2018 abgebrochen wurde.

Abbildung 67: Entwicklung des Wohnungsbestandes



Die Rückbauflächen wurden zum Großteil wieder neubebaut, überwiegend mit Wohnungsneubau. So z.B. erfolgten im Jahr 2017 die Baulückenschließungen Weberstraße 4 und 5 sowie Stockholmer Straße 10 (Bürogebäude auf der Abrissfläche des Speichers Hanse-Saaten, der im Jahr 2014 abgebrochen wurde). Am Poeler Tor 2 erfolgte ein Anbau an das Hauptgebäude mit 3 WE und im Alten Hafen 2-6 wurde das Lotsenhaus (Gewerbeeinheiten mit Fewo) fertiggestellt.



Stockholmer Straße 10 (Neubau in Baulücke)



Alter Hafen 2-6 (Lotsenhaus)

Im Jahr 2018 wurde der Neubau in der Baulücke Dr.-Leber-Straße 1-3 mit 12 barrierefreie Wohnungen fertiggestellt. In der Mecklenburger Straße 11a/11b/11c erfolgte in einer Baulücke, die als Stellplatz (ehemals Theatervorplatz) zwischengenutzt wurde, ein Neubau mit 25 Eigentumswohnungen. Die Baulücke Frische Grube 27 wurde ebenfalls im Jahr 2018 mit einem Stadthaus mit einer WE geschlossen.

Nachdem eine Vielzahl nicht mehr benötigter Industriebrachen im Alten Hafen zurückgebaut und die erforderliche öffentliche Infrastruktur geschaffen wurde, wurde schrittweise die Neubebauungen auf den Baufeldern umgesetzt. Im Alten Hafen Stockholmer Straße 6 wurde ein Geschäftshaus (Orthopädiezentrum) neugebaut und im Juli 2018 eröffnet. Das Gebäude passt sich sehr gut an die Umgebung des alten Hafens an. Die Fassade ist ein Mix aus Ziegelsteinen und Holz. In dem neuen Orthopädiehaus sind Werkstatt, Fachhandel und Arztpraxen vereint.

Nach jahrelanger Sanierung und Umbau wurde 2018 der Ohlerich Speicher seiner Nutzung (48 Ferienwohnungen und eine Gaststätte) übergeben.



Neubau Stockholmer Straße 6



Neubau Frische Grube 27



Neubau Mecklenburger Straße 11a,11b,11c



Im Jahr 2019 wurden die Baulücken Breite Straße 26/28 mit einem Wohnhaus mit zwei Wohnungen und die Böttcherstraße 27 mit einer Wohnung geschlossen. Böttcherstraße 27 waren nur noch Teile der Fassade vorhanden, diese wurden 2016 abgebrochen.



Böttcherstraße 27 – Foto 2012



Böttcherstraße 27 (Neubau 2019)



Breite Straße 26 / 28 im Jahr 2012



Neubau 2019

Im Jahr 2020 wurde die Baulücken Bergstraße 2 mit einem Wohnhaus mit 3 WE geschlossen. Im Jahr 2021 wurde der Neubau Fischerstraße 5/7 mit 8 WE und im Jahr 2022 der Neubau Turmstraße 23-27 mit 29 WE fertiggestellt.



Fischerstraße 5/7 vor dem Abruch



Neubau 2021



Turmstraße 23-27 (Neubau 2022)

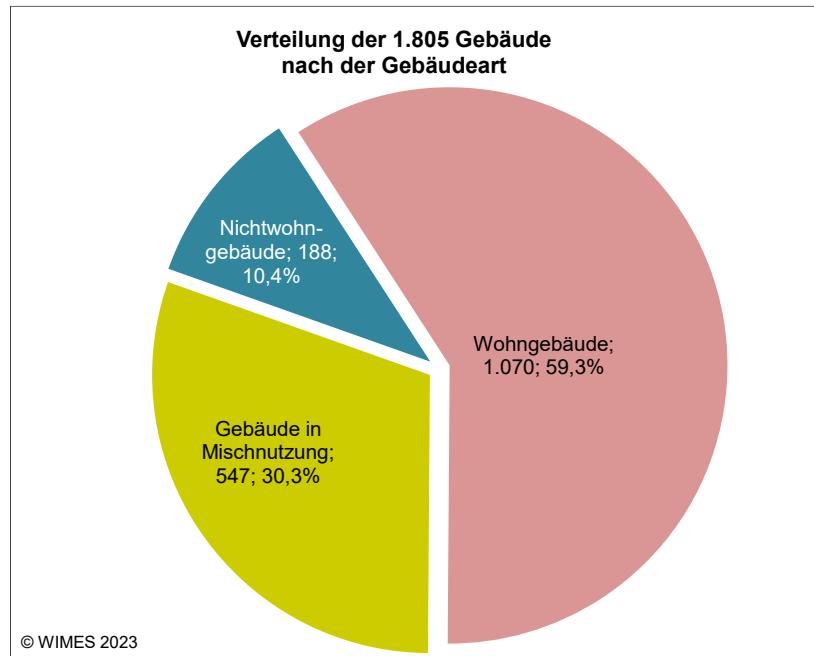
Gebäudeart und Gebäudenutzung

59,3 % des Gebäudebestandes im Sanierungsgebiet sind reine Wohngebäude, darin befinden sich 3.575 WE (das sind 67,4 % des gesamten Wohnungsbestandes im Sanierungsgebiet). In 547 Gebäuden befanden sich Mischnutzungen, darunter 1.726 WE. Nichtwohngebäude sind rein gewerblich genutzte Gebäude und Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen.

Tabelle 19: Gebäude und Wohnungen nach der Gebäudeart

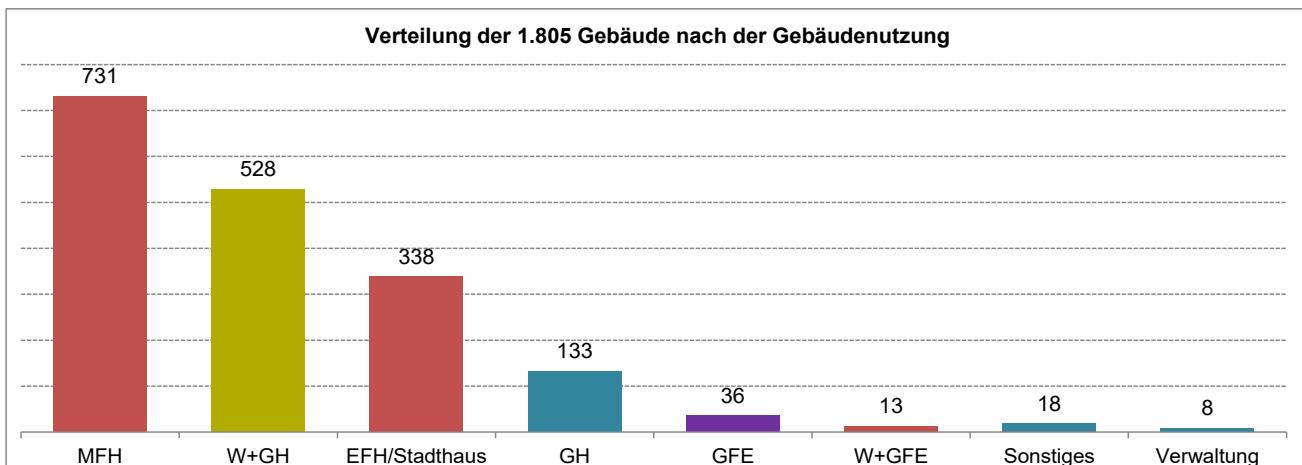
Gebäudeart	Gebäude		WE in diesen Gebäuden	
	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %
Wohngebäude	1.070	59,3	3.575	67,4
Gebäude in Mischnutzung	547	30,3	1.726	32,6
Nichtwohngebäude	188	10,4	0	0,0
gesamt	1.805	100,0	5.301	100,0

Abbildung 68: Gebäudeart



Den höchsten Anteil am Gebäudebestand in der Altstadt haben die Mehrfamilienhäuser (MFH) mit 40,5 %. Knapp 30 % der Gebäude sind Wohn- und Geschäftshäuser (W+GH). Der Anteil an reinen Geschäftshäusern lag 2020 bei 7,4 %.

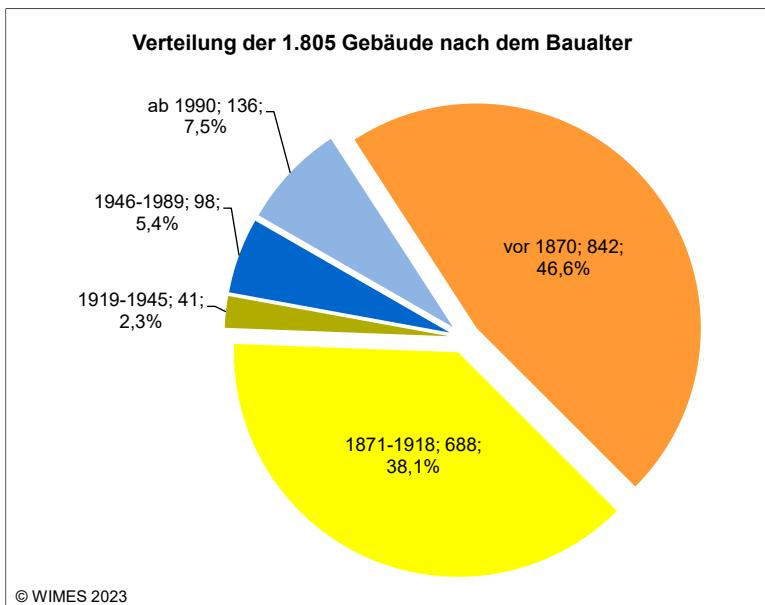
Abbildung 69: Gebäude nach der Nutzung



Zu den Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen zählen: öffentliche Verwaltung, medizinische Einrichtungen, soziale Einrichtungen/Sozialstationen, Pflegeeinrichtungen, Einrichtungen der Kinderbetreuung, Bildungsstätten, Kultureinrichtungen, Jugendhäuser/Jugendclubs, Freizeitanlagen, Feuerwehr, Kirchen/Religionsgemeinschaften, Sportstätten.

Baulalter der Gebäude

Abbildung 70: Gebäude nach Baulalter



Knapp die Hälfte der Gebäude in der Altstadt wurden vor 1870 errichtet, das sind 842 Gebäude.

688 Gebäude wurden nach 1870 bis 1918 gebaut und 98 Gebäude wurden im Zeitraum von 1945 bis 1989 errichtet. 133 Gebäude wurden seit 1990 neu gebaut.

Zu den fertiggestellten Neubauten im Jahr 2017 zählen die Baulückenschließungen Weberstraße 4 und 5 sowie Stockholmer Straße 10 (Bürogebäude auf der Abrissfläche des ehem. Speichers Hanse-Saaten).

Am Poeler Tor 2 erfolgte ein Anbau an das Hauptgebäude mit 3 WE und im Alten Hafen 2-6 wurde 2017 das Lotsenhaus (Gewerbeeinheiten mit Fewo fertiggestellt. Im Jahr 2018 wurde der Neubau in der Baulücke Dr.-Leber-Straße 1-3 mit 12 barrierefreie Wohnungen fertiggestellt. In der Mecklenburger Straße 11a/11b/11c erfolgte in einer Baulücke, die als Stellplatz (ehemals Theatervorplatz) zwischengenutzt wurde, ein Neubau mit 25 Eigentumswohnungen.

Die Baulücke Frische Grube 27 wurde ebenfalls im Jahr 2018 mit einem Stadthaus mit einer WE geschlossen. Im Erweiterungsgebiet Alter Hafen Stockholmer Straße 6 wurde ein Geschäftshaus (Orthopädiezentrum) neugebaut und im Jahr 2018 eröffnet. Nach jahrelanger Sanierung und Umbau wurde 2018 der Ohlerich Speicher seiner Nutzung übergeben.

Im Jahr 2019 wurden die Baulücken Breite Straße 26/28 und Böttcherstraße 27 mit Wohngebäuden geschlossen und im Jahr 2020 die Bergstraße 2. Im Jahr 2021 wurde die Lücke Fischerstraße 5/7 geschlossen und im Jahr 2022 die Lücke Turmstraße 23-27.

Im Jahr 2022 wurde der Neubau der Hafenspitze im Alten Hafen mit Ferienwohnungen, Gastronomie und Geschäften fertiggestellt.

Tabelle 20: Gebäude nach dem Baulalter und darin befindliche Wohneinheiten

Baulalter	Gebäude		WE in diesen Gebäuden	
	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %
vor 1870	842	46,6	1.935	36,5
1871-1918	688	38,1	2.339	44,1
1919-1945	41	2,3	129	2,4
1946-1989	98	5,4	378	7,1
ab 1990	136	7,5	520	9,8
gesamt	1.805	100,0	5.301	100,0

Eigentümerstruktur

94,1 % der Gebäude in der Altstadt sind Privateigentum (selbst genutzt bzw. vermietet). Demzufolge dominiert hier auch das Wohnprivateigentum. 46 Gebäude mit 299 WE gehören der Wohnungsbau gesellschaft. 27 Gebäude sind Eigentum der Hansestadt Wismar und 12 weitere Gebäude zählen zum Sondervermögen der Hansestadt. Dem Studentenwerk gehören 4 Gebäude mit 18 Wohnungen.

Tabelle 21: Gebäude nach dem Eigentümer und darin befindliche Wohnungen

Eigentümerstruktur	Gebäude		WE in diesen Gebäuden	
	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %
private Eigentümer/Sonstige	1.697	94,0	4.899	92,4
Hansestadt Wismar	27	1,5	14	0,3
Hansestadt Wismar Sondervermögen	12	0,7	33	0,6
Studentenwerk	4	0,2	16	0,3
Wohnungsbau gesellschaft	47	2,6	328	6,2
WG Union e.G.	1	0,1	3	0,1
WG Friedenshof e.G.	1	0,1	8	0,2
DB AG	10	0,6	0	0,0
Land M-V	1	0,1	0	0,0
Landkreis NWM	3	0,2	0	0,0
Seehafen Wismar	2	0,1	0	0,0
gesamt	1.805	100,0	5.301	100,0

Denkmalgeschützte Gebäude

In der Altstadt gibt es 319 Objekte denkmalgeschützte Objekte. Zu den denkmalgeschützten Objekten zählen zudem der Fischerturm im Alten Hafen und die Wasserkunst am Markt. In denkmalgeschützten Gebäuden befinden sich 788 Wohnungen. 241 denkmalgeschützte Gebäude waren bis Ende 2022 bereits saniert. In Sanierung befanden sich 7 Baudenkmale. Nur noch 13 denkmalgeschützte Gebäude sind noch unsaniert und 4 Gebäude sind im Bestand gefährdet, dabei handelt es sich um Gebäude, die vor 1870 errichtet wurden.

Abbildung 71: Denkmalgeschützte Gebäude nach dem Sanierungsstand

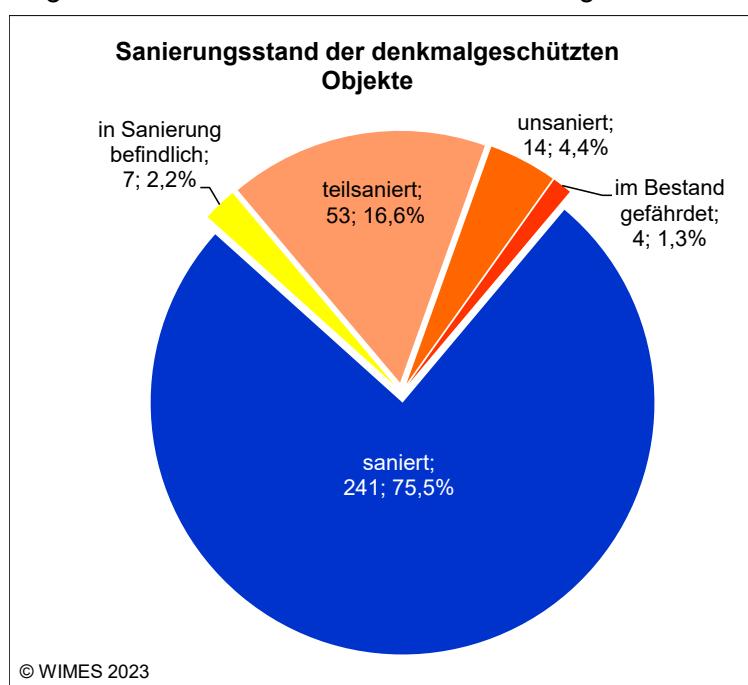
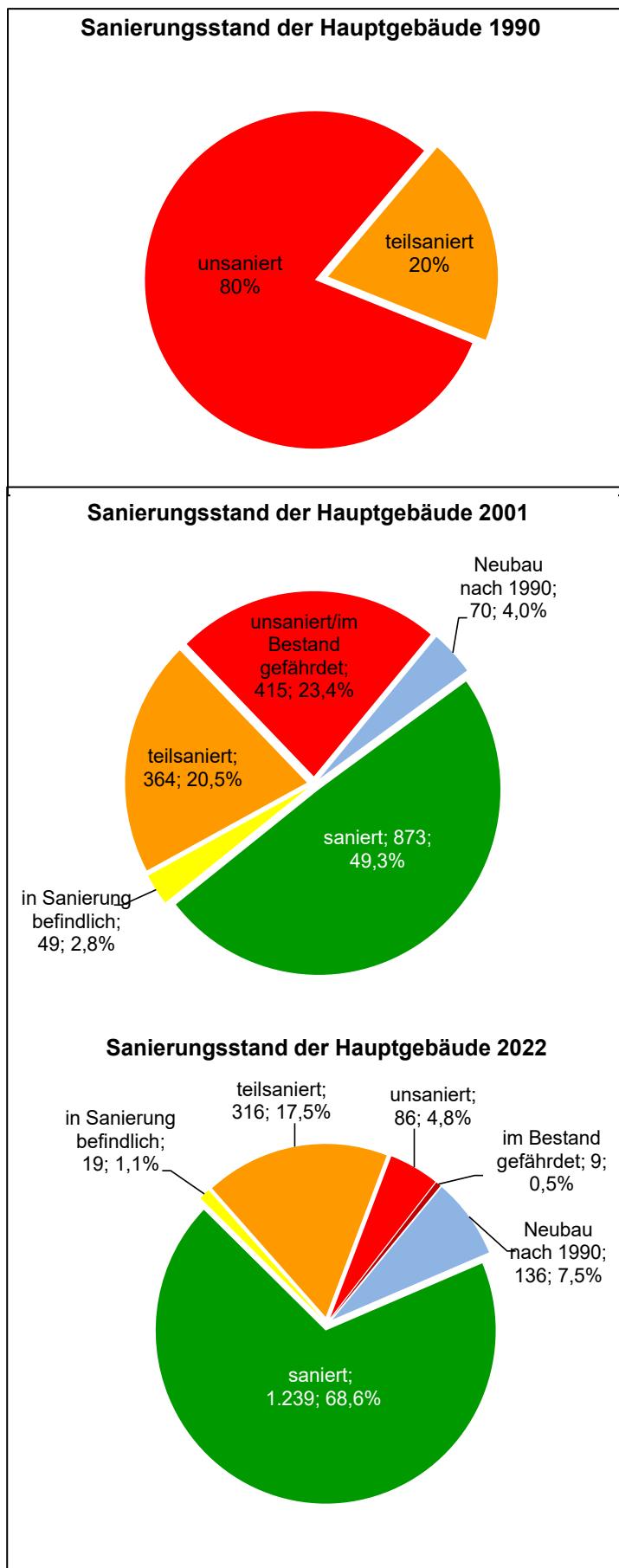


Abbildung 72: Sanierungsstand der Hauptgebäude



Im Jahr 1990 waren 80 % der Gebäude in der Altstadt sanierungsbedürftig, lediglich 343 Gebäude (20,0 %) waren instandgesetzt bzw. modernisiert.

Bis zum Jahr 2001 erhöhte sich der Anteil sanieter Gebäude sowie neugebauter Gebäude nach 1990 auf ca. 53 %. Fast jedes vierte Gebäude (23,4 %) war noch unrenoviert (einschließlich im Bestand gefährdeter Gebäude).

Ende 2022 lag der Anteil der sanierten Gebäude bereits bei 68,6 %. In den Jahren 2021 und 2022 konnten folgende Gebäudesanierungen abgeschlossen werden, dabei handelt es sich um stadtbildprägenden Gebäuden:

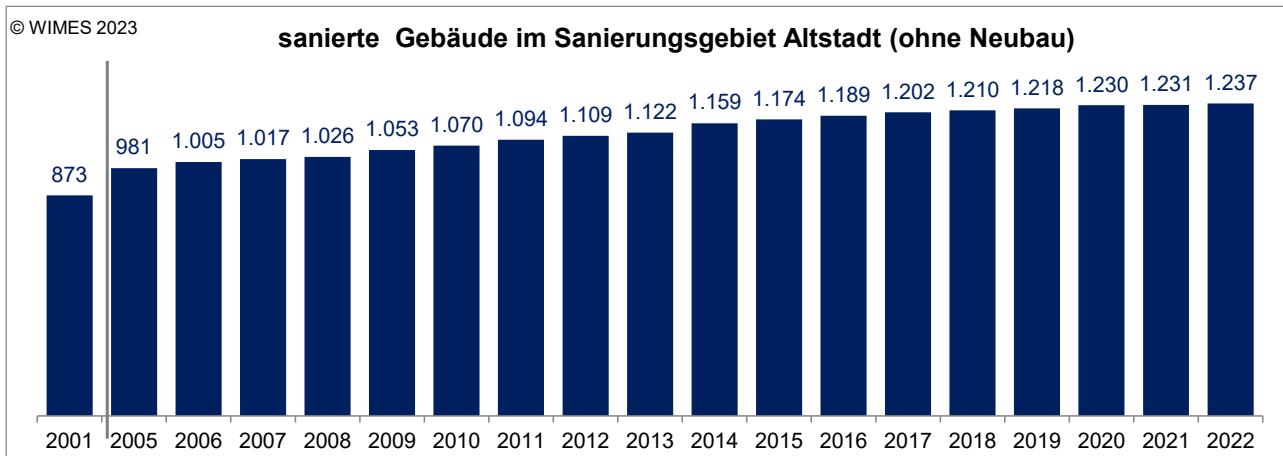
- Markt 18
- Mecklenburger Straße 1
- Claus-Jesup-Straße 46
- Böttcherstraße 15
- Gerberstraße 4
- Krönkenhagen 10
- Ehem. Werkstatt- und Sozialgebäude
- Kruse-Seicher

19 Gebäude befanden sich Ende 2022 noch in Sanierung.

Trotz des Sanierungsfortschrittes besteht noch an 95 Gebäuden ein hoher Handlungsbedarf, darunter sind 9 Gebäude aufgrund ihres Bauzustandes im Bestand gefährdet.

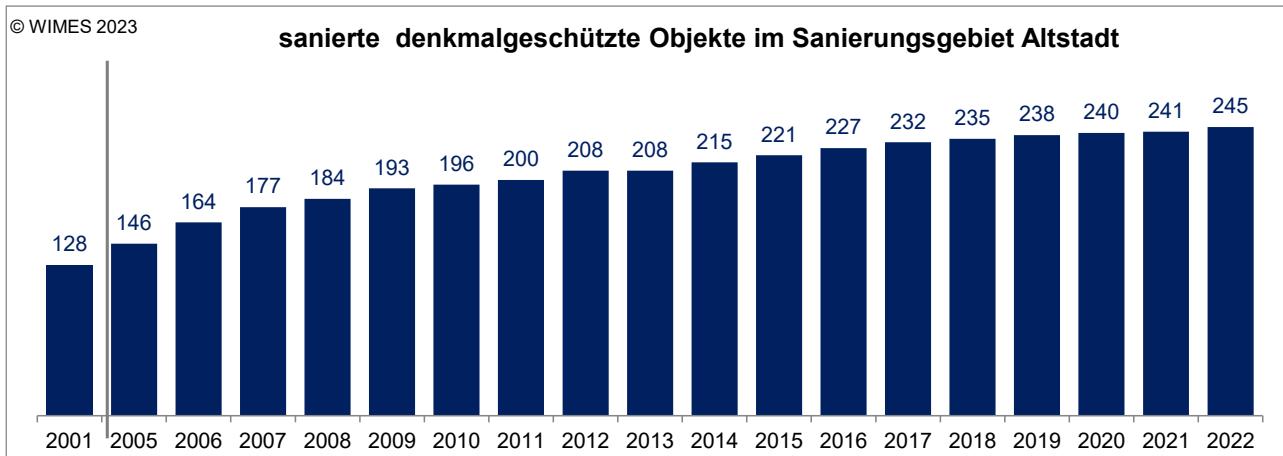
Zu den unrenovierten Gebäuden gehört der Speicher im Alten Hafen, Silo I (Löwe-Speicher) und fünf Gebäude der DB AG im Erweiterungsgebiet Altstadt. Diese Gebäude (Bahnhof, Empfangsgebäude, Werkstatt- und Wirtschaftsgebäude) wurden alle vor 1918 errichtet.

Abbildung 73: Zahl der vollen Gebäuden insgesamt



Von den 319 denkmalgeschützten Objekten sind 244 Gebäude saniert und die denkmalgeschützte Wasserkunst.

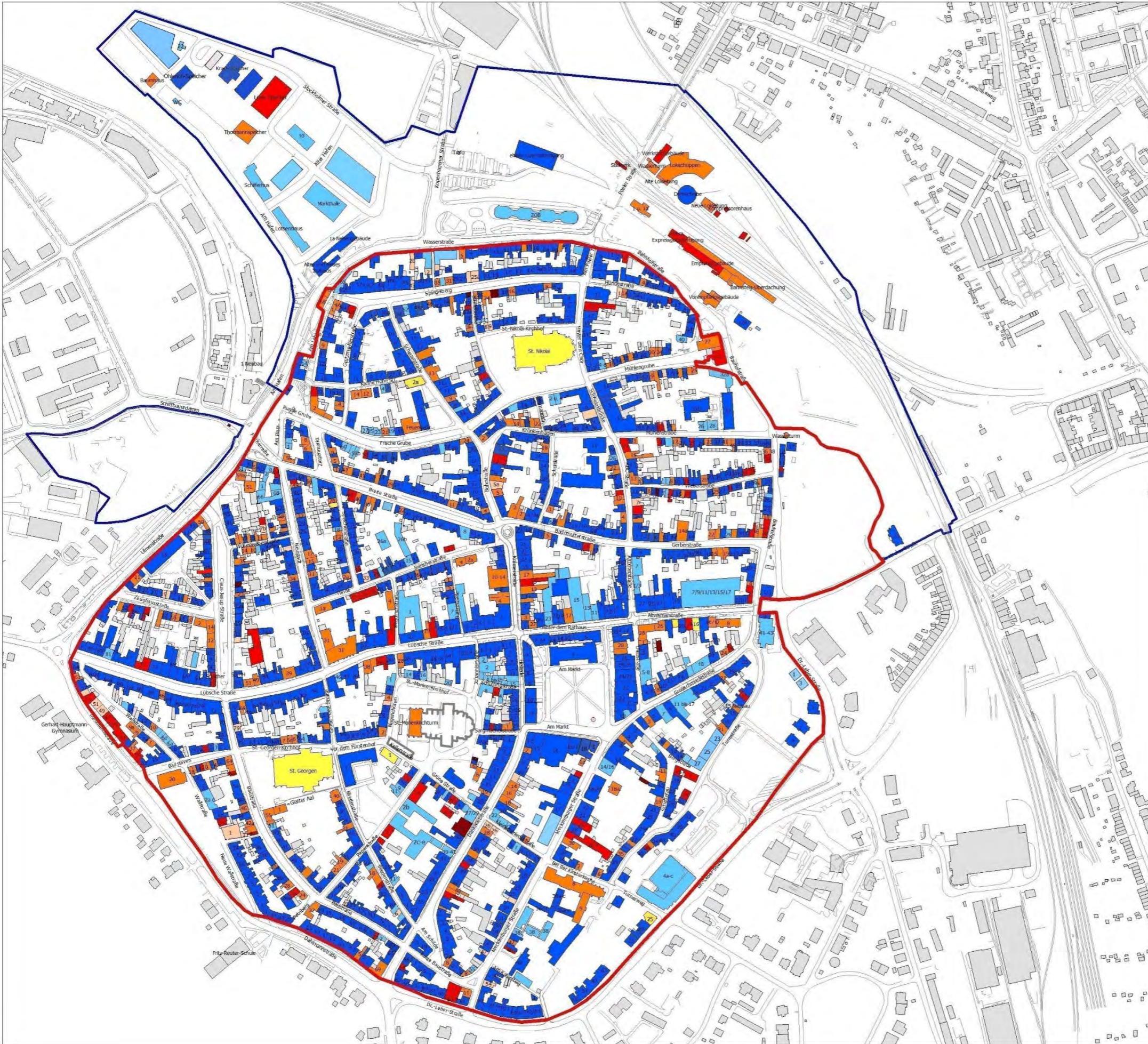
Abbildung 74: Zahl der denkmalgeschützten Objekte



Spiegelberg 48a vor der Sanierung, während der Sanierung 2017 und nach der Sanierung 2019

Bei der Sanierung dieses Gebäudekomplexes Scheuerstraße 11 und 11a handelt es sich um eine der größten Einzelmaßnahmen der Wismarer Altstadt. Die Erbauungszeit des Giebelhauses Nr. 11 wird um 1662 vermutet. Die Erbauung des Speichers Nr. 11a wird um 1800 vermutet. Das Gebäude stand viele Jahre vor Beginn der Sanierung leer. Die Sanierung wurde 2001 begonnen und erfolgte in Bauabschnitten. Im Jahr 2012 konnte im Kemladen die erste Wohnung übergeben werden. Im Jahr 2014 wurde die Wohnung im Giebelhaus Nr. 11 fertiggestellt. Die letzten Arbeiten wurden 2017 am Gebäude Nr. 11a durchgeführt.





SANIERUNGSGEBIET ALTSTADT

Sanierungsstand

- Neubau nach 1990
- saniert
- in Sanierung befindlich
- instandgesetzt
- teilsaniert
- unsaniert
- im Bestand gefährdete Gebäude

■ in Neubau befindliche Gebäude

■ Grenze
Sanierungsgebiet Altstadt

■ Grenze
Erweiterungsgebiete Altstadt

N
Datenstand: 31.12.2022



Barnstorfer Weg 6
18057 Rostock
0381-377 069 83
info@wimes.de
www.wimes.de

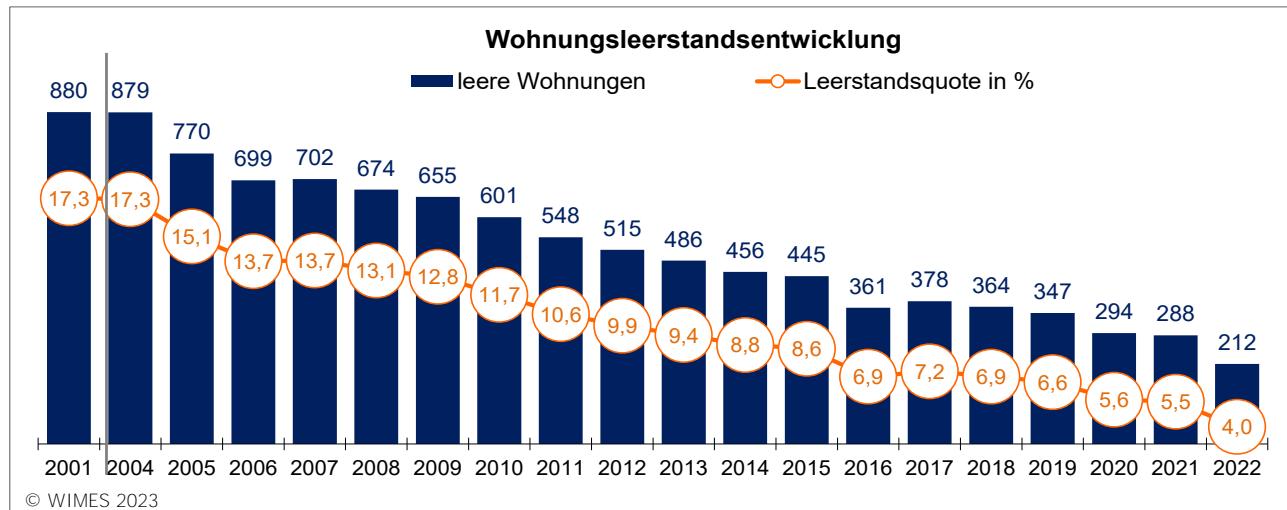
6.3.2 Gebäude- und Wohnungsleerstand

In 1995 (Wohnraum- und Gebäudezählung) lag der Wohnungsbestand bei 4.564 WE. Davon standen damals 1.289 Wohnungen (28,2 %) leer.

Im Jahr 2001 betrug die Leerstandsquote in der Altstadt gesamt „nur“ noch 17,3 % (880 leere WE).

Im Jahr 2022 standen nur noch 212 WE leer, das entspricht einer Wohnungsleerstandsquote von 4,0 %. Der deutliche Rückgang der Leerstände seit dem Basisjahr korreliert mit dem voranschreitenden Sanierungsstand und den damit verbundenen Einwohnergewinnen in der Altstadt.

Abbildung 75: Wohnungsleerstand in der Altstadt



Von den 212 leerstehenden Wohnungen im Sanierungsgebiet Altstadt befanden sich 126 freie Wohnungen in unsanierten komplett leerstehenden Gebäuden, davon sechs Gebäude mit 22 WE, die sich in Sanierung befanden. Die Wohnungsleerstandsquote im marktfähigen Bestand lag Ende 2022 bei nur 1,4 %.

In denkmalgeschützten Gebäuden standen nur noch 22 WE leer, davon 13 WE sanierungsbedingt. Gemessen an allen Wohnungen in denkmalgeschützten Gebäuden lag die Wohnungsleerstandsquote bei 2,8 %. Im marktfähigen denkmalgeschützten Bestand betrug die Wohnungsleerstandsquote im Jahr 2022 auch nur 1,7 %.

Ende 2022 standen im Sanierungsgebiet noch 39 Gebäude komplett leer, darunter 34 Gebäude mit Wohnraum. Von den 39 leerstehenden Gebäuden waren 15 Gebäude denkmalgeschützt, davon befanden sich zwei Gebäude in Sanierung und drei Gebäude sind im Bestand gefährdet. Bei den leerstehenden denkmalgeschützten Gebäuden, die im Bestand gefährdet sind, handelt es sich um die Großschmiedestraße 12b, St.-Marien-Kirchhof 4a und Dankwartstraße 31. Zu den leerstehenden denkmalgeschützten Gebäuden gehört der Thormannspeicher im Alten Hafen.

6.3.3 Baulücken

Im Jahr 2017 wurden drei Baulücken durch Neubau geschlossen. Dabei handelt es sich um die Fläche des ehemaligen Speichers Hanse-Saaten(Stockholmer Straße 10) im Alten Hafen, der 2014 bis auf das Kellergeschoss zurückgebaut wurde und mit einem Büro- und Geschäftshaus wieder bebaut wurde. Weiterhin wurden die Baulücken Weberstraße 4 und 6 geschlossen. Der Rückbau der nicht mehr sanierungsfähigen Gebäude erfolgte in den Jahren 2011 und 2014 mit ehemals je 3 WE. Im Jahr 2017 wurde die Baulücke mit einem Wohngebäude mit 2 WE geschlossen.

Im Jahr 2018 wurden zwei weitere Baulücken geschlossen. In der Frischen Grube 27 wurde ein Stadthaus mit einer WE errichtet. Auf dem ehemaligen Theaterplatz, der als Stellplatzanlage zwischen genutzt wurde, und der Rückbaufläche der ehemaligen Requisiten entstand ein Wohnhaus mit 25 Eigentumswohnungen. Um eine Baulücke hat sich die Zahl gegenüber dem Jahr 2017 durch den Rückbau Turmstraße 23,25,27 erhöht.

Im Jahr 2019 wurden zwei weitere Baulücken geschlossen, in der Breiten Straße 26/28 entstand ein Wohnhaus mit zwei Wohnungen und in der Böttcherstraße 27 ein Wohnhaus mit einer Wohnung. 2020 erfolgte die Lückenschließung Bergstraße 2.

Im Jahr 2021 wurden die Baulücken Fischerstraße 5/7 und im Jahr 2022 wurde die Rückbaufläche aus dem Jahr 2017 Turmstraße 23,25,27 durch den Neubau eines Wohnhauses mit 29 WE, einschließlich einer Tiefgarage, geschlossen. Durch die Wohnungsbaugesellschaft mbH entstand ein Neubau eines Mehrgenerationenhauses mit großzügig geschnittenen Wohnungen – 7 WE mit 60-70 m², 12 WE mit 75-85 m², 10 WE mit 90-115 m², 7 Wohnungen sind altengerecht und über einen Aufzug erreichbar.

Im Jahr 2001 gab es in der Altstadt Wismar noch 62 zusammenhängende Baulücken. Im Zeitraum von 2001 bis 2005 sind 6 Baulücken durch den Rückbau von Gebäuden hinzugekommen und 14 Baulücken wurden durch Neubebauung geschlossen. Es entstanden 11 reine Wohngebäude mit 37 WE, 1 Gebäude mit Mischnutzung (4 WE und 1 GE), ein Hotelanbau mit 4 WE und in einer Baulücke entstand ein Bankgebäude. Ende 2005 gab es im Sanierungsgebiet Altstadt noch 54 Baulücken.

Im Zeitraum von 2005 bis 2022 sind sechs Baulücken durch den Rückbau von Gebäuden und baulichen Anlagen hinzugekommen und 44 Baulücken wurde durch Neubau geschlossen. Es entstanden 33 Wohngebäude mit 129 WE, 6 Gebäude mit Mischnutzung (28 WE und 14 GE) sowie 5 Nichtwohngebäude (Hotel, Gewerbe).

Tabelle 22: Baulücken im Sanierungsgebiet Altstadt

Baulücken	Anzahl zusammenhängende Grundstücke
2001	62
2005	54
2022	16



In Bebauung befand sich Ende 2022 die Lückenschließung Schatterau 44,46,48. Der Neubau mit zusammen 10 Wohnungen wurde Anfang 2023 fertiggestellt.

In Bau befinden sich die Lückenschließungen Breite Straße 30, Grützmacherstraße 1-13 und Hinter dem Chor 10-12.

Für die Altstadt der Hansestadt Wismar gibt es ein Baulückenkataster, dass jährlich mit der Fortschreibung des Monitoring Stadtentwicklung aktualisiert wird.

Die noch vorhandenen zusammenhängenden Baulücken werden zumeist als Parkplatz-/flächen, Spielplätze, Hofeinfahrten etc. zwischen genutzt.

6.3.4 Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte

Der Wohnungsbestand im Sanierungsgebiet Altstadt lag Ende 2023 bei 5.301 WE, davon standen insgesamt 212 WE leer (4,0 %). Die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte (Wohnungsbestand minus leerstehende Wohnungen) lag bei 5.089 Haushalten.

Am 31.12.2022 waren im Sanierungsgebiet Altstadt 7.422 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet, davon lebten 170 Einwohner in Heimen und es gab 590 Einwohner mit Nebenwohnsitz (Zweitwohnsitz). Die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner ergibt sich aus der Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz plus der Zahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz minus der Zahl der Einwohner in Heimen. Ende 2022 fragten 7.842 Einwohnern im Sanierungsgebiet Altstadt Wohnraum nach.

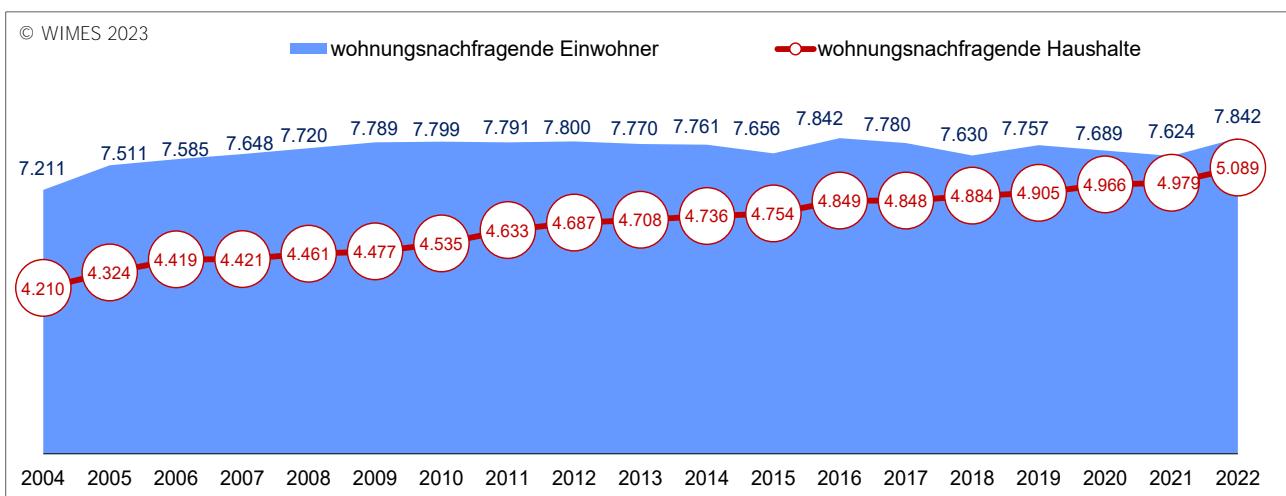
Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag im Jahr 2022 nur noch bei 1,54 Personen je Haushalt. Das ist ein Indiz dafür, dass die Zahl der Single-Haushalte immer größer wird. Die Vielzahl der kleinen Wohnungen in der Altstadt begünstigt diese Entwicklung.

Tabelle 23: Entwicklung der Haushaltsgröße in der Altstadt

2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1,71	1,74	1,72	1,73	1,73	1,74	1,72	1,68	1,66	1,65	1,64	1,61	1,62	1,60	1,56	1,58	1,55	1,53	1,54

Im Betrachtungszeitraum von 2004 bis 2022 nahm die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner um 631 Personen (8,8 %) und die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte um 879 Haushalte (20,9 %) zu.

Abbildung 76: Einwohner- und Haushaltsentwicklung im Vergleich



6.3.5 Verkehr und Freiraumstrukturen

Der Grundriss der Altstadt ist seit der Zeit frühesten Plandarstellungen im 17. Jahrhundert weitgehend erhalten geblieben. Grundlage des heute noch erkennbaren Erscheinungsbildes der Straßen waren die Pläne zur Neupflasterung 1871-1879. Grundsätzlich waren die Straßen dreigeteilt, mit Dachprofil und beidseitigen Gehwegen. Die Straßen wurden in drei Klassen eingeteilt, mit entsprechenden Festlegungen für die jeweiligen Oberflächenbefestigungen.

Die Gliederung der Straßenräume und das Erscheinungsbild hat sich seit der Neupflasterung in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts kaum verändert. Die größte Veränderung fand in den 1970er-Jahren durch die komplette Umgestaltung mehrerer Straßen in eine Fußgängerzone statt. Vor allem in der südlichen Altstadthälfte wurden ab den 1970er-Jahren in vielen Straßen die gepflasterten Fahrbahnen mit Asphalt und die Gehwege mit Bitumen überdeckt. Eine ausführliche Darstellung der Entwicklung befindet sich im Straßenatlas von 1998.

Hauptzufahrten in die Altstadt sind vor allem die Dankwartstraße, die Lübsche Straße, die Fischerreihe, Bei der Klosterkirche/Turnerweg und Poeler Tor/Hinter dem Chor. Die Haupterschließung innerhalb der Altstadt wird vor allem durch die Straßenzüge Breite Straße/Bademutterstraße/Gerberstraße, Mecklenburger Straße/Großschmiedestraße und Claus-Jesup-Straße/Baustraße wahrgenommen. Innerhalb der Altstadt werden die vorwiegend schmalen Straßen meist im Einbahnverkehr befahren. Die Hegede, Krämerstraße, Hinter dem Rathaus, Altwismarstraße, Altböterstraße und der östliche Teil der Lübschen Straße sind als Fußgängerzone gewidmet

Die Altstadt von Wismar ist als Tempo-30-Zone ausgebildet. Ausnahmen bilden:

- Die Sargmacherstraße (zukünftig auch die Kleinschmiedestraße und Grützmacherstraße) als verkehrsberuhigter Bereich und der Lohberg als Fußgängerzone.
- Die Lübsche Straße im Abschnitt Neustadt bis Johannisstraße und die Dankwartstraße im Abschnitt Grüne Straße bis zum Markt als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich.

In fast allen Altstadtstraßen findet Straßenrandparken statt. Größere zusammenhängende Flächen für den ruhenden Verkehr befinden sich derzeit um den Markt, im Stadtraum um die St.-Marien-Kirche, im Block 15 Mühlenstraße (Ärztehaus), im Block 28 Böttcherstraße (Karstadt Warenhaus), im Block 30 Tiefgarage Altwismarstraße 7-17, im Block 49 Mecklenburger Straße (Post), im Block 54 Tiefgarage Papenstraße und im Block 51 Dr.-Leber-Straße/ Turmstraße. Des Weiteren werden mehrere Baulücken zum Parken genutzt. Außerhalb des Altstadtringes befinden sich größere Anlagen für den ruhenden Verkehr an der Ulmenstraße, am Schiffbauerdamm, an der Stockholmer Straße / Kopenhagener Straße, hinter dem Busbahnhof / Poeler Straße, in der Dahlmannstraße und direkt neben dem Bahnhof ein Park & Ride Parkplatz mit 149 Stellplätzen.

1991 befanden sich die öffentlichen Erschließungsanlagen und Plätze der Wismarer Altstadt in einem bautechnisch und gestalterisch mangelhaften Zustand. Ungeordnetes Parken belastete wichtige öffentliche Freiräume, Baulücken und Straßenzüge. Von 1991 bis 2011 wurden 48 Straßen denkmalgerecht saniert. Von 2011 bis 2020 wurden weitere 10 Straßen saniert und verkehrlich neu geordnet, so dass nunmehr 58 von 85 der Straßen im Welterbegebiet saniert sind. Der Zielwert für 2020 ist mit 68,2 % zum Ende des Jahres erreicht worden.

Der 1. BA Mecklenburger Straße, die Straßen Schweinsbrücke und Neustadt wurden im Jahr 2018 fertiggestellt und letzte BA Dahlmannstraße 2019 realisiert. Der 2. BA Mecklenburger Straße wurde 2020 abgeschlossen. Die Claus-Jesup-Straße und der letzte BA der Ulmenstraße wurde im Jahr 2022 fertiggestellt.

In der Altstadt gibt es acht Brücken, von denen bisher sechs saniert wurden. Im Jahr 2016 erfolgte die Fertigstellung des Ersatzneubaus der Brücke Bohrstraße/Scheuerstraße. Aufgrund zahlreicher Schäden musste die frühere Brücke über den Mühlenbach Bohrstraße/Scheuerstraße im Jahr 2015 abgebrochen werden. Zudem erfolgte 2016 die Gestaltung der noch sanierungsbedürftigen Wege über den Markt sowie die Straßenraumgestaltungen der Mecklenburger Straße (Bereich Am Markt bis Bei der Klosterkirche), der Bahnhofstraße (Bereich Wasserstraße bis Mühlengrube) und der Zeughausstraße

Ruhender Verkehr

Die positive städtebauliche Entwicklung in der Altstadt und die damit einhergehende Steigerung der Aufenthalts- und Wohnqualität führte in den letzten Jahren zu steigenden Einwohnerzahlen als auch Touristenzahlen in der Altstadt. Dies zog allerdings auch eine hohe Auslastung der vorhandenen Stellplätze nach sich. Die Straßen innerhalb der Altstadt waren nicht nur zur Hochsaison hoch belastet. Es gab kaum noch freie Plätze zum Parken der Fahrzeuge, sei es für Bewohner, Gäste, Kunden oder Touristen. Auch der Parksuchverkehr beeinträchtigte zunehmend die Wohnqualität.

Im Jahr 2010 wurde daher die Erstellung eines Parkraumkonzeptes beauftragt. Das Parkraumkonzept und das darauf aufbauende Realisierungskonzept wurden 2011 durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschlossen.

Auf der Grundlage des Parkraumbewirtschaftungskonzeptes wurde in der Hansestadt Wismar im Jahr 2012 eine umfangreiche Neuordnung des ruhenden Verkehrs vorgenommen. Dem wurden folgende vier zuvor entwickelte und von der Bürgerschaft beschlossene Leitlinien zu Grunde gelegt:

- Stärkere Öffnung der Altstadt für Kunden und Besucher
- Verbesserung der Angebote für Touristen
- Parken der Bewohner über spezifische Regelungen sichern
- Beschäftigte auf noch akzeptablen externen Standorten konzentrieren – Verlagern statt Verdrängen

Das Parkraumbewirtschaftungskonzept wird seitdem regelmäßig evaluiert. Seit Einführung des Parkraumbewirtschaftungskonzeptes im Jahr 2012 wurden eine Vielzahl von Empfehlungen sowie darüberhinausgehende Maßnahmen bereits umgesetzt. Im Sanierungsgebiet sind das:

- Realisierung des neuen Parkleitsystems
- Entfall Parkplatz Mecklenburger Straße (Theaterplatz) durch städtebauliche Entwicklung
- (-52 Stellplätze)
- 1. BA Parkhaus am Alten Hafen, Realisierung 2018 mit 219 Stellplätzen



Es wird eingeschätzt, dass die Einführung der Parkraumbewirtschaftung für die Altstadt von Wismar zu sehr positiven Effekten geführt hat.

- Für Kunden und Besucher stehen zu jeder Tageszeit zeitnah Stellplätze zur Verfügung.
- Touristen werden auf großen Parkierungsschwerpunkten an der Peripherie der Altstadt konzentriert. Das Parkleitsystem der Stadt führt sie gezielt zu diesen Standorten.
- Bewohner können auf ausgewählten Straßen innerhalb der Altstadt, die für Bewohnerparken vorgesehen sind, ganztags Parken.

Grün- und Freiraumstrukturen

Der historische Stadtkern der Hansestadt Wismar zeichnete sich wie viele mittelalterliche Städte dadurch aus, dass seine Straßenräume mit Ausnahme bedeutsamer Plätze, nicht begrünt waren. Begrünt waren dagegen die Blockinnenflächen. Dieses Straßenbild hat sich deutlich verändert.

In den letzten 25 Jahren konnte im Rahmen der durchgeführten Straßensanierungen das historische Straßenbild erhalten bzw. verbessert werden. Bis dahin über asphaltierte Straßen und Plätze wurden in größeren Abschnitten wiederhergestellt, entsiegelt und gepflastert. Mit der Sanierung der Straßen erfolgten Baumpflanzungen, wie z.B. die Allee in der Dahlmannstraße.

Die Grün- und Freiraumstrukturen in der Altstadt lassen sich an Hand des Luftbildes in ihrer unterschiedlichen Form sehr gut ablesen und werden wie folgt unterteilt:

- Stadt - und Kirchplätze,
- straßenbegleitendes Grün in Form von Baumpflanzungen,
- Grün - und Parkanlagen,
- Innenhöfe sowie Spielplätze.



Im Bereich von Stadt - und Kirchplätzen befinden sich wertvolle Baumbestände und größere zusammenhängende Grünflächen, wie z.B. am St.-Marien-Kirchplatz, um die St.-Georgen-Kirche, die St.-Nikolai-Kirche, am Fürstenhof und am Katersteig.

Straßenbegleitendes Grün in Form von Baumpflanzungen ist in der Altstadt ein besonderes Privileg, das aus der Historie überliefert ist. Beispiele dafür sind die Claus-Jesup-Straße, die Breite Straße und ein Teil der Frischen Grube vor St. Nikolai.

Größeres Grünpotenzial befindet sich auf privaten Grundstücken in den Altstadtblöcken. In den Innenhöfen liegen die „verborgenen“ Gartenflächen und begrünten Höfe in unterschiedlicher Größe. Sie wurden meist von den Anwohnern individuell gestaltet und dienen der Freizeitgestaltung und Erholung.

Teilweise sind diese Gärten und Höfe auch durch Tore und Pforten für Besucher zugänglich, wie beispielsweise im Heilig Geist Kirchhof, Wohnquartier Bock 3 gegenüber des Bahnhofes.

Am Altstadtrand sind Alleen und großflächige Grün- und Parkanlagen vorhanden. Beispiele dafür sind die Fläche am Ärztehaus Mühlenstraße, die Parkanlagen Lindengarten und Schützenwiese, die Freiflächen an der Volkshochschule und die Wallgärten.

Um neben gestalterischen auch stadtökologischen Funktionen zu entsprechen, wird in mehreren Bereichen die Verknüpfung einzelner Potenzialflächen mit vorhandenen Grün- und Freiflächen angestrebt, wie z. B. mit der in mehreren Bauabschnitten erfolgten Gestaltung des Stadtmauergrünzugs im Block 60. Zuletzt erfolgte hier 2013 in Weiterführung der bereits vorhandenen Platzgestaltung „Am Katersteig“ die Freistellung der Stadtmauer und die Anlage einer großzügigen Promenade. In Anlehnung an die einstige Stadtgärtnerei entstand ein individueller Spielplatz mit bespielbarem Gemüse, Gewächshaus zum Klettern und Rutschen sowie Sonnenblumen und Bänken zum Verweilen.



Stadtmauerabschnitt vor und nach Umgestaltung sowie Spielplatz in Anlehnung an ehem. Gärtnerei
(Fotos: Maike Kayatz, Bauamt Hansestadt Wismar)

Die Altstadt von Wismar ist in ihren privaten Innenhofbereichen größtenteils zur Aufwertung der Wohnfunktion grün gestaltet und genutzt. Die meisten Innenhöfe werden ausschließlich durch die Eigentümer, Mieter und Pächter zur Aufwertung der Wohnfunktion gestaltet und genutzt. Diese öffnen zu bestimmten Anlässen, wie dem Tag des offenen Denkmals, ihre Pforten.



Innenhof Baustraße (Foto: privat) Innenhof Lübsche Straße „Das Boot“ Innenhof Speicherstraße (privat)

In der Altstadt gibt es neben öffentlich begrünten Stadt- und Kirchplätzen auch strassen- und wegebegleitende Baumpflanzungen, wie z.B. in der Breiten Straße, der Claus-Jesup-Straße, die Promena-

dengestaltungen Ulmenstraße, Dahlmannstraße sowie die Lindenallee an der Nikolaikirche. Die Vorgabe für die meisten Baumpflanzungen kann aus den vorliegenden Stadtgrundrissen aus den Jahren 1834 und 1879 entnommen werden.



Allee Dahlmannstraße

Ein neues Projekt wurde nach der Stilllegung der Rangiergleise in der Ulmenstraße möglich. Die dringend notwendige Überarbeitung der Flächen basiert auf der Grundlage der Ziele des Städtebaulichen Rahmenplanes Altstadt. Es entstand eine Flaniermeile, durch Grün gesäumt mit diversen Ausstattungselementen versehen, die bis an das Hafenbecken heranführt.



Einzelstandorte von Bäumen, die markante Abschnitte oder platzartige Aufweitungen betonen, befinden sich an der Runden Grube, am Markt, an der Fischerreihe, Am Platz, unterhalb der Neuen Wallstraße, am Fürstenhofgarten Papenstraße/ Bliedenstraße, vor dem ehemaligen schwedischen Provianthaus (Ärztehaus) an der Mühlenstraße.

In den letzten Jahren sind in der Altstadt auch einige neue Einzelbäume gepflanzt worden, wie in der ABC-Straße, am Giebel der Turnhalle der großen Stadtschule, an der Mühlengrube gegenüber dem Bahnhof, Ziegenmarkt/Frische Grube, an der Ecke Kleinschmiedestraße/Mecklenburger Straße.

Auch im Bereich des Alten Hafens vor dem Ohlerich-Speicher wurden bereits Baumpflanzungen realisiert. Ebenso auf Kinderspielplätzen wie beispielsweise in der Neustadt und der Böttcherstraße.

Grün in der Altstadt ist auch eine gestalterische Komponente, die von den Bewohnern mehr und mehr reflektiert wird. Öffentlich wahrnehmbares Grün ist in den vergangenen Jahren stärker an den Fassaden in der Altstadt zu erkennen. Die zeigt sich vor allem an den Bestrebungen der Hauseigentümer und auch der Gewerbetreibenden, im öffentlichen Straßenbild ihren Fassaden einen grünen "Touch" zu verleihen, in dem sie diese begrünen. Blumenkübel Blumenkästen, Rosenstöcke oder Kletterpflanzen sollten immer dezent eingefügt werden und im Einklang mit der Architektur stehen. Vor allem sind das Flächeneigentum (privat oder öffentlich) zu prüfen, die ausreichenden Platzverhältnisse, die Wuchs-eigenschaften der Pflanze für eine artgerechte Entwicklung, die Wahrung der Verkehrssicherheit bei anliegenden Fußwegen und Straßen sowie Stellplätzen. In den meisten Fällen ist dazu eine vorherige Abstimmung mit der Hansestadt Wismar vorzunehmen.

Architektonisch wertvolle Häuser und Denkmale sollten in ihrem baulichen Erscheinungsbild auch zukünftig ungestört erlebbar sein.

Seitliche Fassaden von Baulücken, die z.B. als Parkflächen, Spielplätze oder Hofeinfahrten genutzt werden oder dort, wo aus städtebaulichen oder bauordnungsrechtlichen Gründen kurzfristig keine Bebauung stattfinden wird, ist eine Begrünung möglich.

Grünflächen in Straßen- und Fußwegen als Beete oder Hochbeete widersprechen den Grundelementen der gewachsenen Stadtstruktur.

Die in einigen Boulevardabschnitten, meist in Verbindung mit Bankplätzen aufgestellten Pflanzkübel müssen in der Art der Pflanzenauswahl an die aktuellen Gestaltungsziele und die Witterungsverhältnisse angepaßt werden. Hier gibt es Handlungsbedarf. Wünschenswert wäre im Zusammenhang mit der Bepflanzung und der Pflege eine Übernahme von Patenschaften durch Anwohner oder Gewerbetreibende.

Besonders beeindruckend ist der Eingangsbereich zum Rathaus mit den großen Orleanderkübeln, die jeden jedes Jahr bis spät in den Herbst hinein voller Pracht blühen und beliebtes Fotomotiv für Einheimischen und Besucher sind.



Eine weitere Möglichkeit zur zusätzlichen Begrünung in der Altstadt ist die extensive Dachbegrünung von Flachdächern auf Nebenanlagen. Neben dem positiven Effekt auf Kleinklima in den Höfen bieten die Flächen einen zusätzlichen „grünen Ausblick“ von den Wohnungen der oberen Geschosse, wie z.B. Hof Baustraße.

Die Flächen für Spielplätze in der Altstadt sind auf Grund der engen Bebauung und der Grundstücksgröße sehr begrenzt verfügbar und wegen der Nähe zur Wohnbebauung auch nur bedingt einzuordnen. Einige Beispiele dafür sind der Spielplatz an der Nikolaikirche, in der Böttcherstraße, in der Neustadt, am Stadtmauergrünzug. Kleine Spielpunkte in Form von Einzelgeräten gibt es auf dem Boulevard und am Lohberg, am Platz. Mit den zukünftigen Umgestaltungen im Lindengarten, der Claus-Jesup-Straße und der Freifläche am Alten Hafen wird es ein erweitertes Spielangebot für Kinder und Jugendliche geben.

Die Neugestaltung des Innenhofes hinter der Heilig-Geist-Kirche wurde 2019 fertiggestellt. Der barrierefrei durch das Torhaus an der Straße Neustadt zugängliche Innenhof wird neben dem Ruhe- und Aufenthaltsbereich für Kirche und Anwohner auch bezüglich seines architektonischen Umfeldes, bestehend aus mehreren Denkmalen des Mittelalters bis zum Anfang des 20. Jahrhunderts, auch für verschiedenen öffentlichen Veranstaltungen genutzt.



Innenhof Heilig-Geist-Kirche

Seit Mai 2019 hat das Wasserspiel im Garten des Welt-Erbe-Hauses eine neue Gestaltung. Der Komplex von Welt-Erbe-Haus und Tourist-Information in der Lübschen Straße 23 und 23a verfügt über einen gemeinsamen Außenbereich, der sich in einen Hof und in einen tiefen gelegenen Garten aufteilt. Beide sind Teil der Welterbe-Ausstellung und in deren Ergänzung wird hier das Thema „Wasser“ behandelt.

Auf der sonnigen Gartenfläche ist zu diesem Zweck eine helle Betonskulptur in den Boden eingelassen, die den Stadtgrundriss von Wismar verdeutlicht. Mehrere wasserführende Muldenrinnen sind in das eiförmige Rund von ca. fünf mal sechs Meter Durchmesser eingefügt. Zum Welterbetag am 2. Juni 2019 konnte der Stadtgrundriss mit den wasserführenden Bereichen schon ein erstes Mal besichtigt werden und seit Mitte Juni fließt nun auch wieder das Wasser durch seine Rinnen.

Zwei konservierte Hermen der Wismarer Wasserkunst wurden bisher im Garten des Welt-Erbe-Hauses aufgestellt. Bei dem auf dem Wismarer Marktplatz befindlichen Renaissancepavillon der Wasserkunst sind im Rahmen der Restaurierung in den 1970er-Jahren die zwölf Sandsteinhermen durch Kopien ersetzt worden. Die Originale werden derzeit konserviert und sukzessiv im Garten des Welt-Erbe-Hauses als Freiexponate platziert. Am 21. Oktober 2020 erfolgte die offizielle Übergabe einer zweiten Herme der Wasserkunst.



Die Auseinandersetzung mit dem Thema „Grün“ in Innenstädten geht seit einiger Zeit mit den Diskussionen zum Klimawandel einher. Dabei geht es auch um die Frage, wie den Menschen bei Wetterextremen wie z.B. lang andauernder Hitze oder stark anhaltendem Niederschlag der Aufenthalt in Städten mit großem Versiegelungsgrad erträglich gestaltet werden kann. In diesem Zusammenhang bekommen mittelbare Maßnahmen zum Klimaschutz neue und verstärkte Bedeutung.

Einige Planungs- und Bauvorhaben die für die Altstadt, die Randgebiete und die Pufferzone zeitnah zur Realisierung anstehen, werden nachstehend vorgestellt. Gerade am Stadtring und der Pufferzone liegen Flächen mit großem Potential in Bezug auf die Freizeit- und Erholungsnutzung. Beispiele dafür sind der Stadtmauergrünzug, der Lindengarten und die Schützenwiese. Bei diesen Flächen ist es das Ziel vorhandene Wegeverbindungen „im Grünen“ zu einem ausgiebigen Spazierweg zu verknüpfen und gleichzeitig Aufenthaltsqualität durch Bankplätze, Spielmöglichkeiten und Wissensvermittlung anzubieten.

Im Jahr 2022 wurde die Platzgestaltung zwischen dem Thormann-Speicher und dem Ohlerich-Speicher im Alten Hafen fertiggestellt. Geplant war die Gestaltung einer multifunktionalen Fläche für Aufenthalt, Spiel und Veranstaltungen. Dabei wurde eine qualitätvolle Gestaltung, im Einklang mit der umliegenden Bebauung, für unterschiedliche Nutzergruppen angestrebt und umgesetzt.



Abgeschlossen wurde auch die Neugestaltung des mittigen Grünstreifens Claus-Jesup-Straße. Im Zusammenhang mit der nunmehr abgeschlossenen Sanierung der Claus-Jesup-Straße erfolgte auch die Neugestaltung des mittigen Grünstreifens, einschließlich der Übergangsbereiche zur Lübschen Straße / Ulmenstraße / Zeughausstraße geplant. Neben einer Vielzahl von Baumpflanzungen entlang der neuen Promenade wurden Aufenthaltsbereiche mit Wissensvermittlungen eingefügt.



In Vorbereitung bzw. Planung befinden sich folgende Maßnahmen:

Spielplatzerneuerung Lindengarten und St.-Nikolaikirchhof

Die Spielplätze thematisch zu gestalten hat sich die Hansestadt Wismar auf die Fahne geschrieben, um eine spannende Welt für Kinder rund um ein spezielles Thema zu schaffen. So ist die Spielplatzerneuerung im Lindengarten mit dem Thema „Bahnhof“ ausgewählt worden. Auch der vorhandene Spielplatz St. Nikolaikirchhof ist in die Jahre gekommen und muss erneuert werden.

Umgestaltung der denkmalgeschützten Parkanlage Lindengarten

1815 entstand auf dem Gebiet der ehemaligen schwedischen Befestigungsanlage der aus Spenden finanzierte Lindengarten. Der Lindengarten ist die größte relevante Grünanlage in der Altstadt mit teilweise 200 Jahre altem Baumbestand. Ein maßgeblicher Teil des heutigen Baumbestandes stammt noch aus dieser Zeit. Die Anlage ist in Teilabschnitten bereits aufgewertet. Im Bereich des Gewässers, des Uferbereiches und auf einigen Teilflächen sind in den vergangenen Jahren Ergänzungspflanzungen durchgeführt worden. Weitere Gestaltungsmaßnahmen sind erforderlich. Im Zusammenhang mit der Aufwertung des Lindengartens ist auch die Erneuerung des Spielplatzes geplant (Themenspielplatz Bahnhof).

Umgestaltung St. Marienkirchplatz Nordseite

Auf der Basis des Leitbildes und des St.-Marien-Forums ist die Umgestaltung des St. Marienkirchplatzes Nordseite (ehemaliger Friedhofsfäche) geplant. In Zukunft könnte an dieser Stelle ein Skulpturengarten mit Grün und Aufenthaltsfunktionen entstehen. Diese Idee ist detailliert zu prüfen und ggf. weiter zu bearbeiten.

Freiflächengestaltung St.-Georgen-Kirche (westlicher Teil)

Die Gestaltung der westlich der St.-Georgen-Kirche gelegenen Außenanlagen, war schon Schlüsselprojekt der 1. Fortschreibung des Managementplanes 2012. Da die Maßnahme noch nicht umgesetzt wurde, hat diese nunmehr eine hohe Priorität. Im Zusammenhang mit der Gestaltung der Außenanlage soll auch ein Funktionsgebäude für die Veranstaltungen in St. Georgen und ein Kinderspielplatz errichtet werden.

Umgestaltung des Fürstenhofgartens

Die innerstädtische Grünfläche in unmittelbarer Nachbarschaft des Fürstenhofes dehnt sich über eine Fläche von rund 3.000 m² aus und besitzt Denkmalstatus. Nach umfassender Sanierung der Gebäude des Fürstenhofes muss eine adäquate gestalterische Aufwertung des Fürstenhofgartens erfolgen. Die Zielsetzung besteht darin, den Fürstenhofgarten für Bewohner und Gäste wieder als erlebbaren Gartenraum für Erholungszwecke und Kurzweil mit Sitzmöglichkeiten und Spielpunkten zu gestalten. Die Wiederanlage der historisch nachgewiesenen Baumreihen und weitere Anpflanzungen sollten ebenso in die Planung einfließen wie die Möglichkeit diesen Garten für Veranstaltungen zu nutzen. Die Neugestaltung des Fürstenhofgartens war ebenfalls ein Schlüsselprojekt der 1. Fortschreibung des Managementplanes 2012, das bisher nicht umgesetzt wurde. Sie bleibt weiterhin eine Schwerpunktaufgabe mit hoher Priorität.

Vervollständigung des begrünten Promenadenrings entlang der Altstadtkante

Schon im Jahr 2013 gab es eine Ausarbeitung zur Errichtung eines begrünten Promenadenrings in Form eines Gutachtens mit Handlungsempfehlungen, die schrittweise in die Bebauungspläne und Objektplanungen, vornehmlich am Altstadtring und in der Pufferzone des Welterbegebietes, einfließen. Die westliche Altstadtkante ist bereits durch die vorhandene Allee in der Dahlmannstraße und erfolgte Neupflanzungen von Bäumen entlang der Ulmenstraße weitestgehend begrünt.

Angestrebt wird die Verknüpfung vorhandener mit den neu zu gestaltenden Grün- und Freiflächen am äußeren Altstadtrand. Realisiert werden kann dies über die Gestaltung eines Grünzuges hinter dem ZOB auf der ehemaligen Gleistrasse in Richtung Bahnhofsvorplatz. Von hier erfolgt die gestalterische Verknüpfung zur öffentlichen Grünanlage Lindengarten. Weitergeführt wird der Grünzug über die landschaftsräumliche Gestaltung in Block 51 (B-Plan Süd-östlicher Altstadtrand) und Block 60 (Stadtmauergrünzug) in südliche Richtung zur Parkanlage Schützenwiese / Wallgärten.



HANSESTADT
Wismar
SANIERUNGSGEBIET
ALTSTADT

Sanierungsstand Erschließungsanlagen,
Grün- und Freiflächen

- sanierte Straßen und Wege
- Neugestaltung öffentlicher und zu Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen zugehöriger Freiflächen
- Innenhofgestaltung (quartiersbezogene Gestaltung)
- aufgewertete/neugestaltete Stellplatzanlagen
- in Sanierung befindliche Straßen und Wege

Grenze
Sanierungsgebiet Altstadt

Grenze
Erweiterungsgebiete Altstadt

N
Datenstand: 31.12.2022

wimes

Barnstorfer Weg 6
18057 Rostock
0381-377 069 83
info@wimes.de
www.wimes.de

6.4 Infrastrukturelle Ausstattung

Kindertageseinrichtungen

In der Altstadt gibt es fünf Kindertageseinrichtungen. Das sind die Kindertagesstätte Neustadt (Neustadt 24), das Evangelische Kinderhaus in der Koch'schen Stiftung (Mecklenburger Straße 48), der Waldorfkindergarten SinnesReich (Scheuerstraße 19), die Kita Brummkreisel (Lübsche Straße 100, außerhalb der Altstadt) und die Kita Bunte Stifte (Turmstraße 30). Zur Verbesserung der Betreuungsmöglichkeiten erfolgte 2015 ein Erweiterungsbau des Evangelischen Kinderhauses mit Platz für weitere 18 Krippen- und 8 Kindergartenplätze. Angesichts der hohen Nachfrage und Auslastung vorhandener Betreuungskapazitäten wurde 2018 mit dem Neubau einer Kita am südöstlichen Altstadtrand (Turmstraße/Dr.-Leber-Straße) begonnen. Die Kita „Bunte Stifte“ wurde 2019 eröffnet. Insgesamt haben die fünf Kindertagesstätten eine Kapazität von 361 Plätzen, 84 Krippenplätze und 277 Kindergartenplätze.

In direkter Nähe zur Altstadt entstand bereits im Jahr 2014 im denkmalgeschützten ehemaligen Schützenhaus in der Schweriner Straße die Kita Hanseatenhaus (zählt zum Stadtteil Süd). Die Kita übernimmt auch eine Versorgungsfunktion für die Altstadt und verfügt insgesamt über 128 Plätze, davon 60 Krippen- und 68 Kindergartenplätze. Ebenfalls in unmittelbarer Nähe befindet sich die Kita Am Holzhafen. Die Kita-Plätze in der Altstadt und am Altstadtrand sind vollständig ausgelastet.

Neben ihrer Funktion als Wohnstandort, ist die Altstadt das Zentrum des Einzelhandels und der Verwaltung der Hansestadt Wismar und damit Arbeitsstätte für eine Vielzahl von Personen auch aus dem Umland. Gerade die im Bereich der Altstadt vorhandenen Einrichtungen werden in verstärktem Maße von Einpendlern zur Betreuung ihrer Kinder genutzt, so liegt hier der Anteil der auswärtigen Kinder an allen betreuten Kindern bei rund 10 %.

Schulversorgung

Im Sanierungsgebiet gibt es zwei allgemeinbildende Schulen, die Integrierte Gesamtschule „Johann-Wolfgang-von-Goethe“ (Bei der Klosterkirche 8) sowie die Große Stadtschule „Geschwister-Scholl-Gymnasium“ (Schulstraße 9). Das Schulgebäude der IGS ist nur teilsaniert, die Vollsanierung befindet sich in Durchführung. Die Große Stadtschule Geschwister-Scholl-Gymnasium ist bereits saniert.

Der Gebäudekomplex der Grundschule „Fritz Reuter“ besteht aus dem denkmalgeschützten Haupthaus und einem neu errichteten Hortgebäude. Die Sanierung des Schulgebäude und die Erneuerung der Außenanlagen konnten im Jahr 2021 abgeschlossen werden.

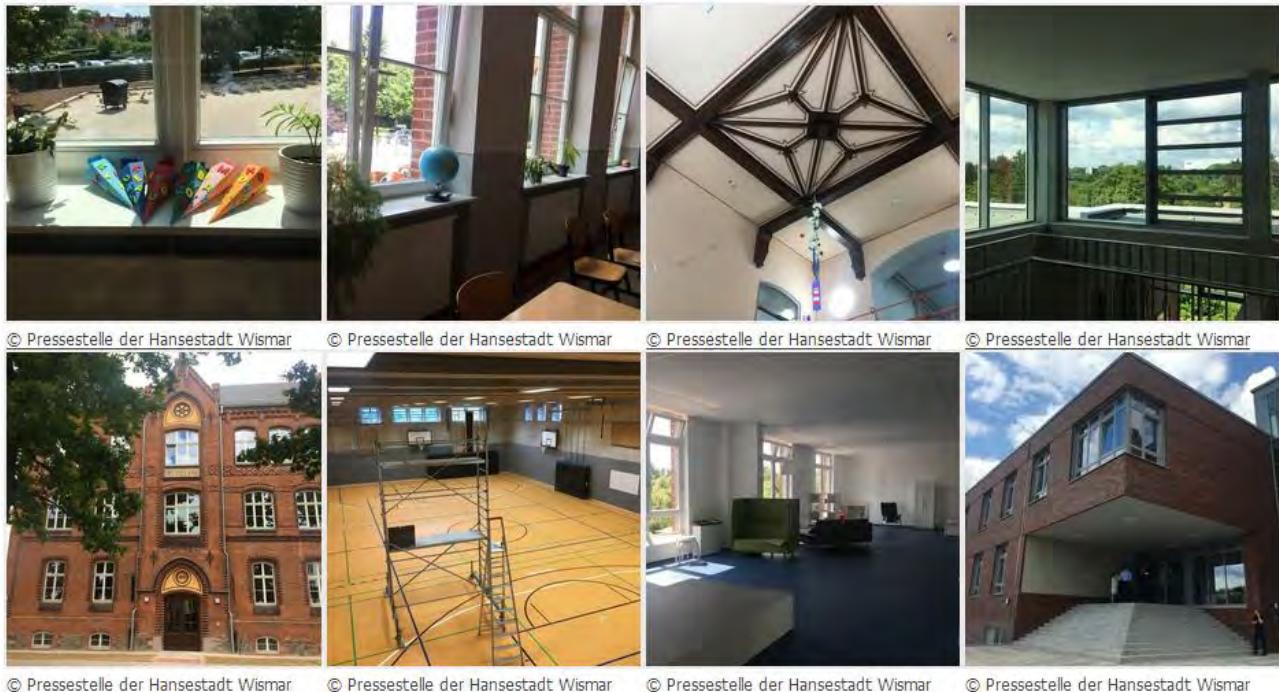
Am Dienstag, dem 27.07.2021, wurde die Fritz-Reuter-Schule und der Reuterhort feierlich eingeweiht. Nach rund vier Jahren Bauzeit und Investitionen in Höhe von rund 14,343 Millionen Euro (Schule 4,905 Millionen, Hort: 9,438 Millionen Euro) können sich die Schülerinnen und Schüler sowie das Lehrerkollegium auf moderne Unterrichtsräume, eine hervorragende technische Ausstattung und brandneue Sanitäranlagen freuen. Hinzu kommen der neugebaute Hort, eine eigene Turnhalle und ein neu gestalteter Außenbereich.

„Die Sanierung der Fritz-Reuter-Schule und der Bau des Hortes war eine ISEK-Schwerpunktmaßnahme, die nur aufgrund der hohen Förderung durch EFRE-Fördermittel und Sonderbedarfsszuweisung möglich war. Schule, Hort und Sporthalle sind nun auf dem neuesten Stand.“

Was im Einzelnen getan wurde:

- Optimale Bedingungen für die Grundschule - Raumakustik und WLAN-Ausleuchtung
- Neuanlage von 2 Werkräumen im Kellergeschoss der Schule
- Neuausstattung der Fachkabinette, Ausstattung aller Klassenräume mit digitalen Tafeln
- Aufstellung von Schließfachschränken aus Metall für die Garderobe und Materialien
- Einrichtung eines Essenraumes und einer neuen Essenausgabeküche im Bereich des Hortes für alle Kinder. Neuausstattung von sieben Werkstätten, eine neue Kinderküche und ein großzügiger Spielflur im Obergeschoß.
- Schaffung eines Foyers/Mehrzweckraumes als Eingangssituation zu Schule und Hort
- Aufzugsanlage zum barrierefreien Zugang aller Etagen und Räume

- Ausstattung der Turnhalle mit DIN-gerechten Sportgeräten für Schule und Hort
- Neugestaltung der Außenanlagen und Auswahl der Spielgeräte gemeinsam mit der Perspektive gGmbH
- Aufstellung von 40 doppelseitig nutzbaren Fahrradständern auf dem Gelände der Schule
- Neubau von 14 Parkplätzen für das Personal



In unmittelbarer Nähe zum Sanierungsgebiet befinden sich auch das Gerhart-Hauptmann-Gymnasium (Dahlmannstraße 40). Das Gymnasium ist dringend sanierungsbedürftig. Notwendig ist eine Komplettanierung einschließlich eines Erweiterungsneubaus, da die vorhandenen Räumlichkeiten nicht ausreichen (Maßnahmen erfolgen über den Landkreis).

Wohnanlagen für Ältere und Pflegeeinrichtungen

Die Altstadt gibt es zwei vollstationäre Einrichtungen, das Pflegeheim St. Martin des Diakoniewerkes NWM mit 49 Plätzen und Pflegeheim Schwarzes Kloster des Diakonischen Werkes NWM mit 39 Plätzen. Neben diesen Angeboten der vollstationären Pflege bietet das Diakoniewerk 14 Plätze der teilstationären Pflege an (Tagespflege).

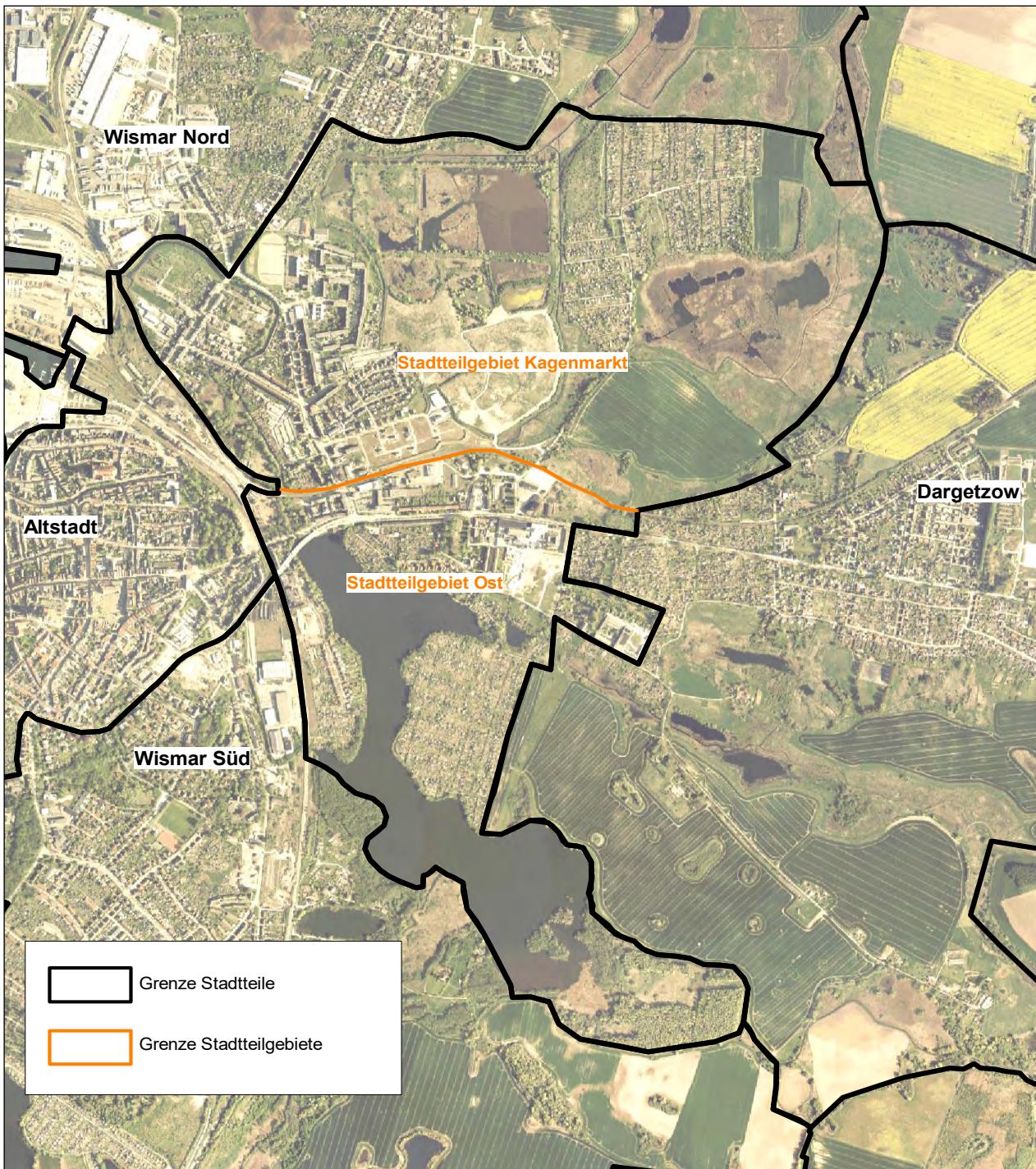
Zudem gibt es in den Seniorenwohnanlagen im Wohnhof „Schwarzes Kloster“ (Mecklenburger Straße 36/38), „St. Martin“ (Papenstraße 2b/2c-e) und „Prövnerinnenhaus“ (Neustadt 1c-e) insgesamt 66 Plätze des altersgerechten/betreuten Wohnens. Diese Einrichtungen befinden sich in Trägerschaft der Diakonie. Durch den ASB werden 17 Plätze (Schatterau 25a) des betreuten Wohnens angeboten.

Im Jahr 2016 erfolgte durch den Pflegedienst Hameyer in der Großschmiedestraße 11-17 in den Obergeschossen die Einrichtung zweier Senioren-WGs für 12 bzw. 11 Bewohner und sechs Wohnungen für betreutes Wohnen sowie einer Tagespflege im Erdgeschoss. Im Jahr 2017 erfolgte der Umbau des ehemaligen Jobcenters (Mühlenstraße 32) zur Seniorenwohnanlage Lindengarten mit 18 Servicewohnungen und 2 Wohngemeinschaften mit je 10 WE. Hinter dem Rathaus 13-15 entstand 2018 eine neue altersgerechte Wohnanlage mit einer Tagespflege, 12 Einzelwohnungen mit ambulanten Betreuungsangeboten und 22 altersgerechte betreute Apartments.

7 Monitoring für Wismar Ost/Kagenmarkt

Entsprechend der kommunalen Gliederung der Hansestadt Wismar wird der Stadtteil Wismar Ost in die Stadtteilbezirke Wismar Ost und Kagenmarkt unterteilt. Dementsprechend werden hier die zu untersuchenden Stadtteilgebiete festgelegt. Der Stadtteil Wismar Ost ist unmittelbar östlich der Altstadt gelegen, getrennt von dieser durch die Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG. Der Stadtteil Wismar Ost ist ein Wohngebiet mit verschiedenen Bauformen. Im Stadtteilgebiet Ost dominieren Mehrfamilienhäuser, die in traditioneller Bauweise entstanden sind. Auf der ehemaligen Gartenanlage „Kagenmarks-Gärten“ entwickelte sich dagegen von 1973 bis 1975 in industrieller fünfgeschosiger Bauweise die Großwohnsiedlung Kagenmarkt mit etwa 1.100 Wohnungen auf 18 ha. Für das Stadtteilgebiet Kagenmarkt sind vor allem industriel gefertigte Wohngebäude kennzeichnend.

Gliederung Stadtteil Wismar Ost



Aufgrund der längerfristig bekannten und sich weiter zusätzlichen Entwicklungsprobleme war Wismar Ost als Stadtentwicklungsgebiet mit Handlungsdruck im Rahmen des ersten ISEKs eingeordnet. Lange Zeit war die Stadt bemüht, für den Stadtteil Städtebaufördermittel einzuwerben.

Im Jahr 2002 wurde Wismar Ost in das Programm „Stadtumbau Ost“ mit dem Programmteil Rückbau aufgenommen. Seit dieser Zeit sind 518 WE durch Rückbau vom Wohnungsmarkt genommen worden. Um 104 WE verringerte sich die Wohnungszahl durch etagenweisen Rückbau.

Aufgrund des zu verzeichnenden dringenden Handlungsbedarfes aus wohnungswirtschaftlicher, sozialer und infrastruktureller Sicht beantragte die Hansestadt Wismar für das Jahr 2010 die Aufnahme des Stadtteilgebiets Kagenmarkt in das Städtebauförderungsprogramm. Dem Antrag auf Bereitstellung von Finanzhilfen wurde durch das Land Mecklenburg-Vorpommern im Juli 2010 mit Aufnahme in das landeseigene Städtebauförderungsprogramm entsprochen.

Im Ergebnis der 2. ISEK-Fortschreibung im Jahr 2012 wurde deutlich, dass im Stadtteil Wismar Ost auch außerhalb des Fördergebietes Kagenmarkt städtebauliche Missstände vorhanden sind, die die Entwicklung des Stadtteilgebiets Kagenmarkt beeinflussen. Mit der 3. ISEK-Fortschreibung wurde das Gebiet Wismar Ost/Kagenmarkt als Stadtumbaugebiet mit Handlungsbedarf eingestuft.

7.1 Sozioökonomische Entwicklungen

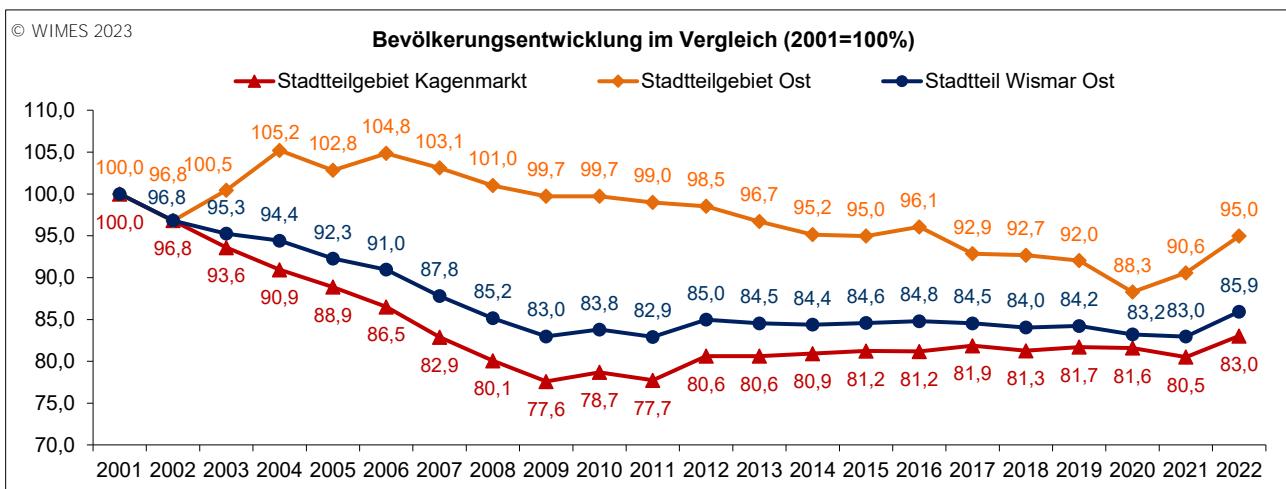
Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Wismar Ost

Knapp drei Viertel der Einwohner von Wismar Ost wohnen im Stadtteilgebiet Kagenmarkt. Im Stadtteil Wismar Ost gesamt wohnten am 31.12.2022 insgesamt 3.862 Einwohner, davon 2.824 Personen im Stadtteilgebiet Kagenmarkt. Im Betrachtungszeitraum 2001 bis 2022 nahm die Einwohnerzahl im Stadtteil Wismar Ost um 14,1 % ab. Der Verlust im Stadtteilgebiet Kagenmarkt lag bei 17,0 % und im Stadtteilgebiet Ost bei 5,0 %. Von 2021 zu 2022 erhöhte sich die Einwohnerzahl im Stadtteil Wismar Ost um 134 Personen, im Stadtteilgebiet Kagenmarkt nahm die Zahl um 86 Personen und im Stadtteilgebiet Ost um 48 Personen zu.

Tabelle 24: Bevölkerungsentwicklung in Wismar Ost nach Stadtteilgebieten (ausgewählte Jahre)

	2001	2005	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	absolut	in %
Stadtteilgebiet Kagenmarkt	3.401	3.023	2.676	2.763	2.761	2.784	2.764	2.779	2.775	2.738	2.824	-577	-17,0
Stadtteilgebiet Ost	1.093	1.124	1.090	1.038	1.050	1.015	1.013	1.006	965	990	1.038	-55	-5,0
Stadtteil Wismar Ost	4.494	4.147	3.766	3.801	3.811	3.799	3.777	3.785	3.740	3.728	3.862	-632	-14,1
Hansestadt Wismar	44.884	43.754	42.644	42.443	42.893	42.864	42.501	42.899	42.758	42.752	43.938	-946	-2,1

Abbildung 77: Bevölkerungsentwicklung in Wismar Ost (2001 = 100 %)

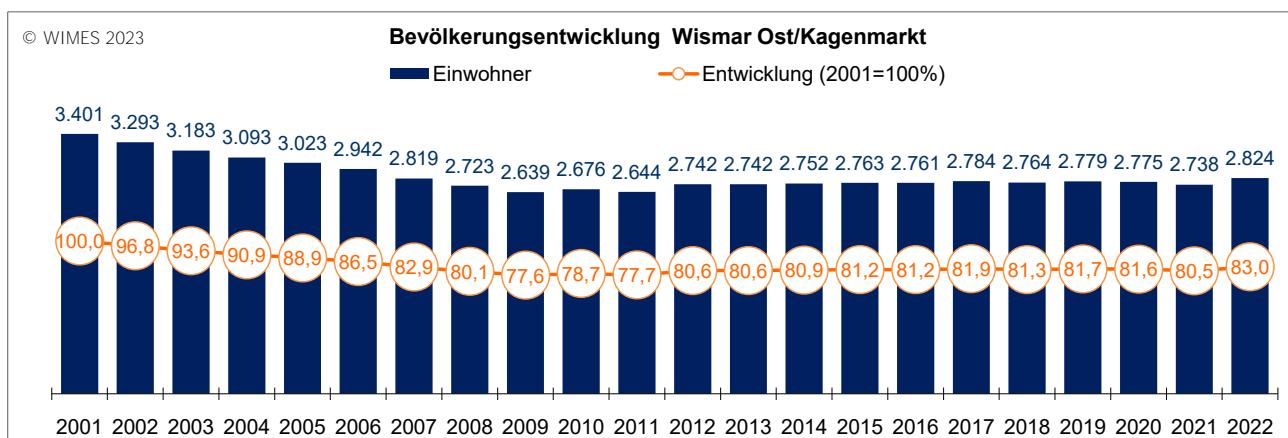


Die Zahl der Zuwanderer aus dem Ausland erhöhte sich Wismar Ost von 2002 zu 2022 um 299 Personen auf 484 Personen im Jahr 2022. Ihr Anteil erhöhte sich von 4,3 % auf 12,5 %.

Bevölkerungsentwicklung im Fördergebiet Wismar Ost/Kagenmarkt

Im Fördergebiet Wismar Ost/Kagenmarkt waren in den Jahren von 2001 bis 2009 stets Bevölkerungsverluste, überwiegend durch Abwanderung kennzeichnet. Seit dem Jahr 2010 hat sich die Einwohnerzahl um 185 Personen erhöht. Begründet ist diese Entwicklung mit der zunehmenden Attraktivität des Gebietes, insbesondere durch umfassende Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen der Wohnungsunternehmen und einer sehr guten Ausstattung mit sozialer Infrastruktur. Beim Einwohnerzuwachs von 2021 zu 2022 ist der Zuzug ausländischer Personen zu berücksichtigen.

Abbildung 78: Bevölkerungsentwicklung in Wismar Ost/Kagenmarkt (2001 = 100 %)



Abgleich der Realentwicklung mit der Bevölkerungsvorausberechnung für das Fördergebiet

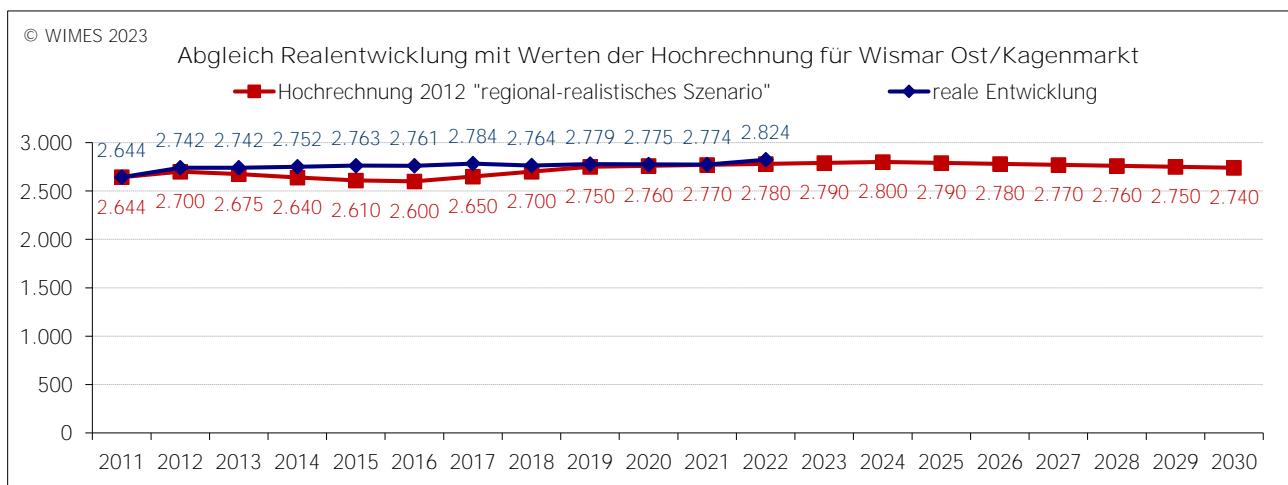
Im Rahmen der 2. ISEK-Fortschreibung wurde auch eine kleinräumige Prognose für den Stadtteil Wismar Ost und eine Vorausberechnung für das Fördergebiet Wismar Ost/Kagenmarkt erarbeitet.

Wie folgende Abbildung zeigt, wurde im Ergebnis der Vorausberechnung ein stetiger Bevölkerungsverlust vorausgesagt. Die Realentwicklung verlief in eine andere Richtung. Dafür gibt es zwei Gründe:

- Infolge der Zuwanderung von Personen aus dem Ausland kam es auch in Wismar Ost/Kagenmarkt zu Bevölkerungsgewinnen.
- Durch die umfassenden Modernisierung- und Umbaumaßnahmen der Wohnungsunternehmen, die Sanierung der Schließungsanlagen und der sozialen Infrastruktur wurden die Abwanderung gestoppt. Die Bevölkerungsentwicklung hat sich stabilisiert.

Aus den genannten Gründen erfolgte im Jahr 2018 eine Neuberechnung zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung im Fördergebiet Wismar Ost/Kagenmarkt. Im Jahr 2021 wichen die reale Einwohnerzahl um nur vier Personen positiv vom Prognosewert ab. Im Jahr 2022 lag die positive Abweichung bei 44 Personen, auch bedingt durch den Zuzug von Personen aus dem Ausland.

Abbildung 79: Realentwicklung und Prognose Wismar Ost/Kagenmarkt



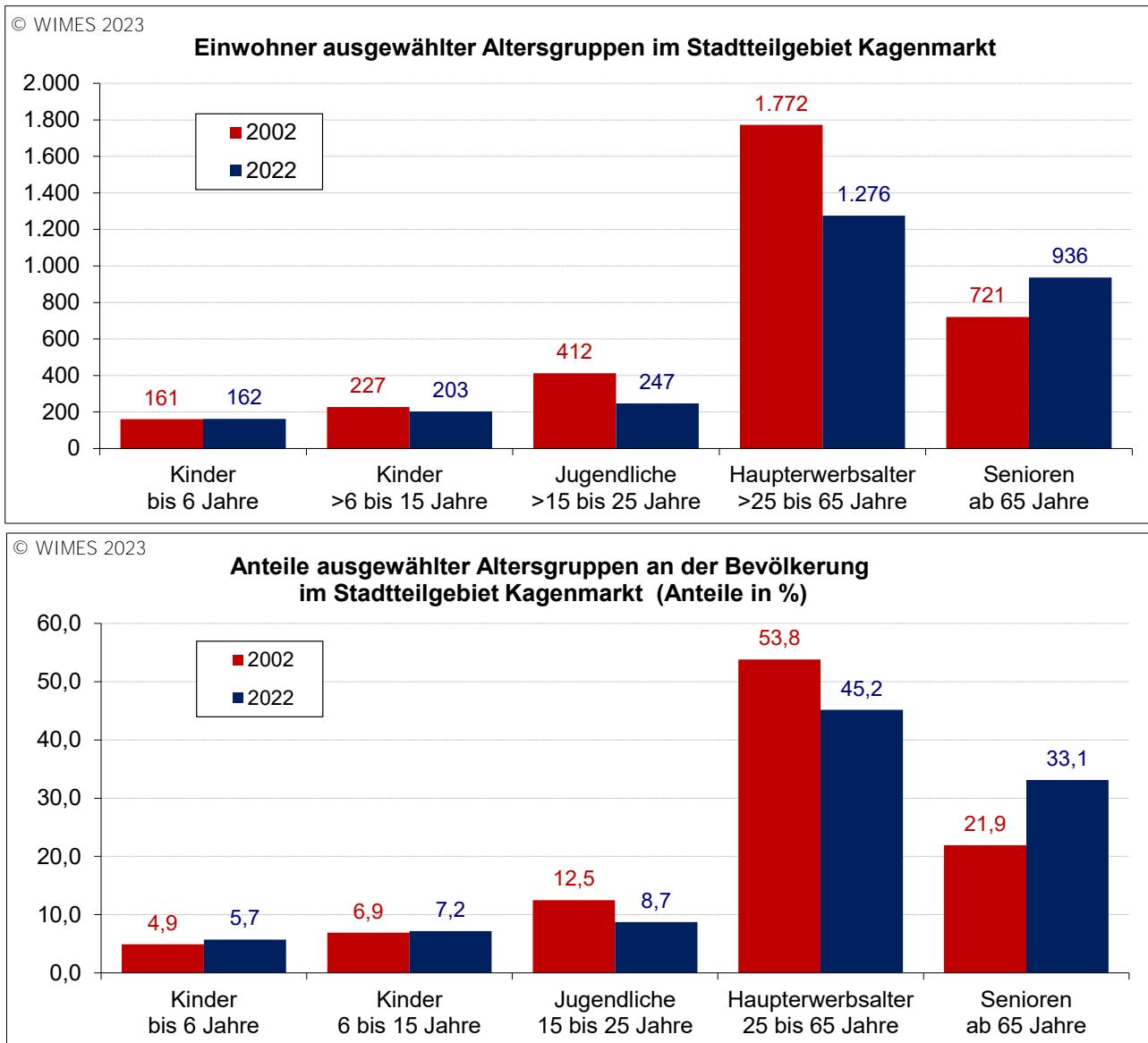
Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen

Hinweis: Für das Fördergebiet Wismar Ost(Kagenmarkt liegen die Angaben zu den Altersgruppen erst ab dem Jahr 2002 vor.

Die Zahl der Kinder bis sechs Jahre erhöhte sich von 2002 bis 2022 um ein Kind. Der Bevölkerungsanteil lag 2022 bei 5,7 % und damit über dem Wert der Gesamtstadt (5,3 %). Die Zahl der Kinder im Alter von 6 bis 15 Jahren verringerte sich um 24 Personen (-10,6 %). Der Bevölkerungsanteil erhöhte von 6,9 % im Jahr 2002 auf 7,2 % im Jahr 2022. Der gesamtstädtische Anteil lag bei 7,6 %.

Die Zahl der Jugendlichen von 15 bis 25 Jahren verringerte sich insgesamt um 40 % (-165 Personen) und die Zahl der Einwohner im Haupterwerbsalter von 25 bis 65 Jahren um 28,0 % (-496 Personen). Demgegenüber ist hat sich die Zahl der Senioren ab 65 Jahre um 215 Personen (+29,8 %) gegenüber dem Basisjahr erhöht.

Abbildung 80: Bevölkerungsentwicklung in Wismar Ost/Kagenmarkt (2001 = 100 %)



Gründe für die Veränderung der Einwohnerzahl 2022 gegenüber 2021 Stadtteilgebiet Kagenmarkt

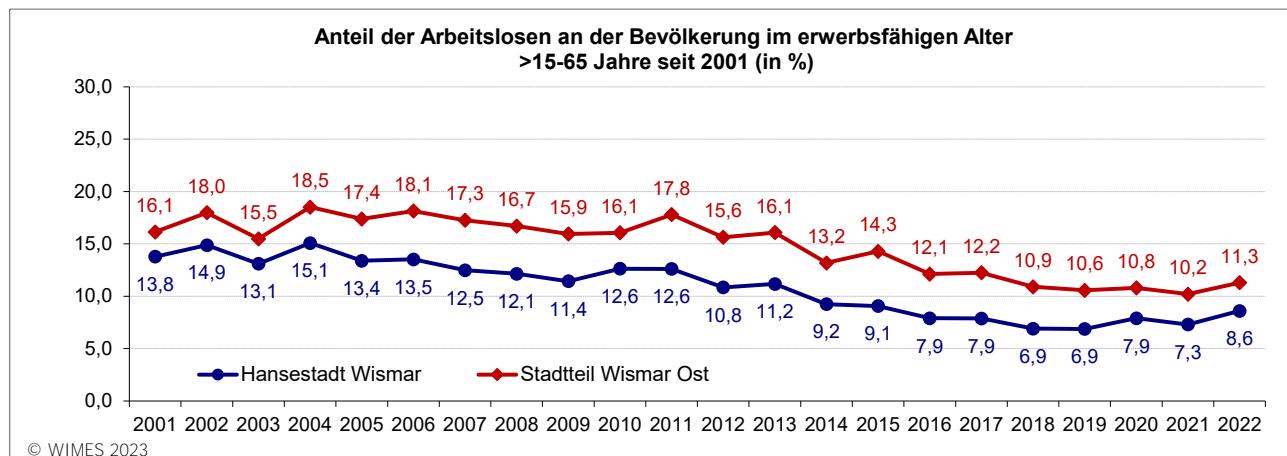
Die Bevölkerungsentwicklung wird zum einen durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung beeinflusst und zum anderen durch die Wanderungsbewegungen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ergibt sich aus dem Saldo der Geburten- und Sterberaten. Die wanderungsbedingte Migration gibt den Saldo aus Zu- und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

Die Zahl der Einwohner erhöhte sich im Stadtteilgebiet Kagenmarkt von 2021 zu 2022 aufgrund der Positivsalden der innerstädtischen Umzüge (+5 Personen) und der Außenwanderungen (+99 Personen). Der Negativsaldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung von 18 Personen schwächte den Einwohnergewinn aufgrund der Wanderungen entsprechend ab.

Arbeitslosigkeit

Im Dezember 2022 waren im Stadtteil Wismar Ost 250 Personen arbeitslos, davon bezogen 189 Personen Leistungen nach SGB II (Hartz IV), das entspricht einem Anteil von 75,6 %, gemessen an allen Arbeitslosen. Der Arbeitslosenanteil lag im Jahr 2022 bei 11,3 % und über dem Arbeitslosenanteil der Hansestadt Wismar von 8,6 %.

Abbildung 81: Arbeitslosigkeit Wismar Ost im Vergleich zur Gesamtstadt

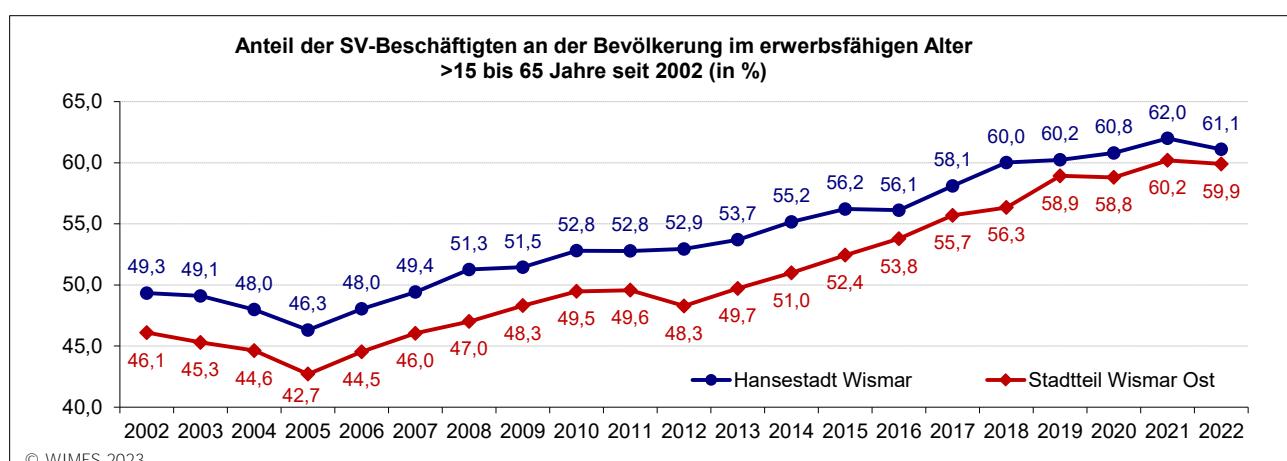


Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SV-Beschäftigte)

Im Jahr 2022 waren im Stadtteil Wismar Ost 1.327 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt, das entspricht einem Anteil von 59,9 % an der Bevölkerung im Alter 15 bis 65 Jahre.

In der Gesamtstadt lag der Anteil der SV-Beschäftigten, gemessen an den Einwohnern von 15 bis 65 Jahren, bei 61,1 %.

Abbildung 82: SV-Beschäftigung Wismar Ost im Vergleich zur Gesamtstadt

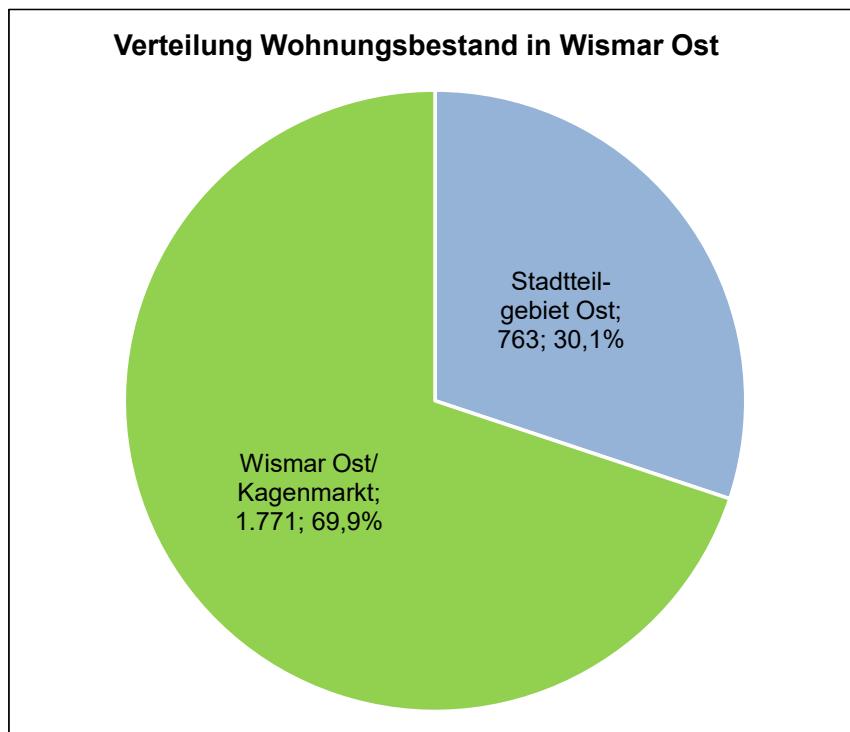


7.2 Gebäude- und Wohnungswirtschaft

Stadtteil Wismar Ost

Der Wohnungsbestand im Stadtteil Wismar Ost lag Ende 2022 insgesamt bei 2.534 WE. Davon befanden sich in Wismar Ost/Kagenmarkt 1.771 WE, das sind 69,9 % des Bestandes im Stadtteil.

Abbildung 83: Wohnungen im Stadtteil Wismar Ost



Gegenüber dem Jahr 2001 hat sich der Wohnungsbestand im Stadtteil Wismar Ost um 392 WE reduziert. Der Rückgang der Wohnungszahl im Stadtteil Wismar Ost von 2001 zu 2022 ist auf Wohnungsrückbau zurückzuführen und durch Bestandsveränderungen, wie Stilllegungen von nicht vermietbarem Wohnraum.

So wurden bisher 622 WE durch Rückbau vom Markt genommen. Dabei erfolgten zuerst in den Jahren 2005 und 2006 Rückbaumaßnahmen im Stadtteilgebiet Ost. Seit 2008 fand der Rückbau mit insgesamt 329 WE in Wismar Ost/Kagenmarkt statt.

Tabelle 25: Wohnungsbestandsentwicklung im Stadtteil Wismar Ost

	Entwicklung WE-Bestand			Veränderung seit 2001
	31.12.2001	2002-2022	31.12.2022	
Wismar Ost/Kagenmarkt	1.871	2 -329 227	1.771	-100
Stadtteilgebiet Wismar Ost	1.055	-41 -293 42	763	-292
Stadtteil Wismar Ost	2.926	-39 -622 269	2.534	-392
		Veränderungen im Bestand		
		Rückbau		
		Neubau		

Im Betrachtungszeitraum seit 2001 wurden im Stadtteil Wismar Ost insgesamt 269 WE neu gebaut. Der Neubau konzentriert sich vor allem in Wismar Ost/Kagenmarkt auf das Eigenheimgebiet im Bereich der ehemaligen Zuckerfabrik sowie den Bau altersgerechter/betreuerter Wohnanlagen Poeler Straße/Am Wallensteingraben. Im Jahr 2019 wurde der Neubau Prof.-Frege-Straße 70,72,74 der Wohnungsbaugesellschaft mbH Wismar mit 12 WE fertiggestellt.

Auf der Rückbaufläche Prof.-Frege-Straße 70-74 (Block mit 30 WE wurde im Jahr 2009 komplett zurückgebaut) entstand ein Neubau mit vier altersgerechten Wohnungen von 65 bis 80 m² Wohnfläche, vier Maisonette-Wohnungen mit ca. 150 m² Wohnfläche, vier Wohnungen mit ca. 95 m² Wohnfläche und eine Sparkasse. Dieser Neubau ist ein Beitrag der Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar um den Fehlbedarf im Marktsegment „große moderne Wohnungen“ zu mindern.



Tabelle 26: Realisierter Rückbau

Jahr	Stadtteilgebiet Ost	Fördergebiet Wismar Ost/ Kagenmarkt	Wismar Ost gesamt	Art
2005	143		143	Totalrückbau
2006	150		150	Totalrückbau
2008		60	60	Totalrückbau
2009		90	90	Totalrückbau
2010		30	30	Totalrückbau
2012		45	45	Totalrückbau
2016		30	30	etagenweiser Rückbau
2018		50	50	etagenweiser Rückbau
2021		24	24	etagenweiser Rückbau
realisiert gesamt	293	329	622	

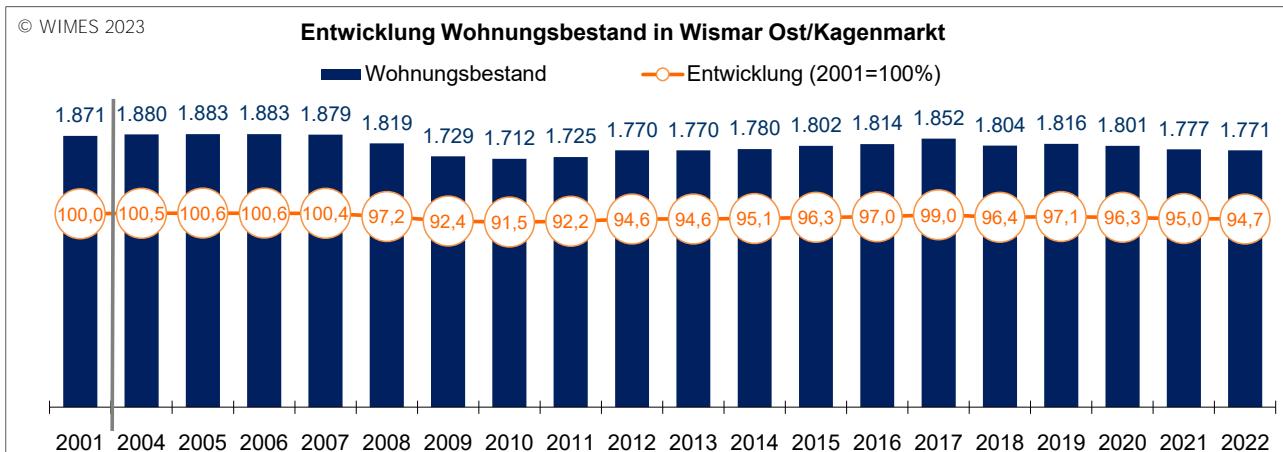
Fördergebiet Wismar Ost/Kagenmarkt

Insgesamt hat sich der Wohnungsbestand in Wismar Ost/Kagenmarkt im Zeitraum 2001 bis 2022 um 100 WE reduziert. 329 WE wurden abgebrochen, 227 WE wurden neu gebaut und um 2 WE erhöhte sich der Bestand im Saldo durch Umbau/Umnutzung.

Für die ältere Generation entstand der Senioren-Wohnparks „Am Wallensteingraben“ mit fünf Häusern mit je 21 WE und ein Haus mit 12 WE, alle altersgerecht mit individuellen ambulanten Betreuungsangeboten. Das erste Gebäude mit 21 WE konnte 2015 fertiggestellt und bezogen werden, 2016 folgten zwei weitere Gebäude mit insgesamt 42 WE und 2017 war der Bau abgeschlossen. Demgegenüber wurden 30 WE im Jahr 2016 und 50 WE im Jahr 2018 durch etagenweisen Rückbau in der Prof.-Frege-Straße vom Markt genommen (von 5 auf 3 Geschosse). Im Jahr 2019 erhöhte sich der Bestand um 12 WE durch den Neubau des MFH Prof.-Frege-Straße 70,72,74. 2020 reduzierte sich der Bestand durch Stilllegungen und Umnutzungen.

Im Jahr 2021 erfolgte in der Prof.-Frege-Straße 62, 64, 66, 68 ein etagenweiser Rückbau von insgesamt 24 WE. Die Wohnungszahl in der Rigaer 10-14 verringerte sich aufgrund umfangreicher Modernisierung (2022 abgeschlossen) um sechs WE.

Abbildung 84: Wohnungen in Wismar Ost/Kagenmarkt



Neubebauung „Am Wallensteingraben“

Eigentümerstruktur

Rund 47 % der Wohnungen in Wismar Ost/Kagenmarkt befinden sich in Privateigentum (selbst genutzt oder vermietet). Der übrige Bestand verteilt sich auf die Wohnungsunternehmen wie folgt:

Tabelle 27: Wohnungsbestand nach Eigentümer

	Wohnungen absolut	Anteil an gesamt in %
Privat / Sonstige	830	46,9
WG Friedenshof e. G.	18	1,0
WG Union e. G.	376	21,2
Wismarer WG e. G.	195	11,0
Wohnungsbaugesellschaft mbH	352	19,9
gesamt	1.771	100,0

Sanierungsstand

Achtung: Die Auswertung zum Sanierungsstand beruht nur die Gebäudehülle, nicht die Wohnungen.

Aufgrund der längerfristig bekannten und sich zusätzlichen Entwicklungsprobleme wurde der Kagenmarkt als Stadtentwicklungsgebiet mit Handlungsdruck im ISEK eingestuft. 2016 startete die WG Union das Pilotprojekt Kagenmarkt. Der erste Block mit 70 Wohnungen wurde modernisiert und mit

sieben Aufzugsanlagen ergänzt. Die WoBau und die WG Union begannen 2016 mit der Abstockung um 30 WE in der Prof.-Frege-Straße. 2018 erfolgte eine weitere Abstockung um 26 WE durch die Wobau und um 24 WE durch die Wismarer WG. Dadurch wurde der Plattenbaucharakter der 1970er Jahre deutlich moderner und attraktiver.



Wohnblock der WG Union – nach der Modernisierung, einschließlich Ausstattung mit Aufzügen



Wohnblock der Wismarer WG vor und nach der Abstockung (Foto: Wismarer WG)



Prof.-Frege-Straße 32 und 33 nach der Abstockung und Modernisierung (Foto: Wobau)

Rund 70 % des Wohnungsbestandes im Fördergebiet Wismar Ost/Kagenmarkt befinden sich in einem guten Bauzustand (vollmodernisiert oder Neubau).

Tabelle 28: Wohnungsbestand nach dem Sanierungsstand der Gebäude

	Wohnungen in:	Anteil an gesamt in %
Neubau nach 1990	399	22,5
modernisierten Gebäuden	843	47,6
teilmodernisierten Gebäuden	490	27,7
nicht modernisierten Gebäuden	39	2,2
gesamt	1.771	100,0

Beim letzten Block, Prof.-Frege-Straße 62-68, haben die Umbaumaßnahmen durch die Wobau begonnen. Auch hier erfolgt ein geschossweiser Rückbau, die Heizungen werden modernisiert und Balkone angebaut.



Prof.-Frege-Straße 62-68 vor der Modernisierung (Foto: Wimes GbR)



Prof.-Frege-Straße 62-68 nach der Modernisierung und Abstockung (Foto: Wimes GbR)

Gebäudetyp und Bauweise

Die typische Bebauung in Wismar Ost/Kagenmarkt ist der Geschosswohnungsbau.

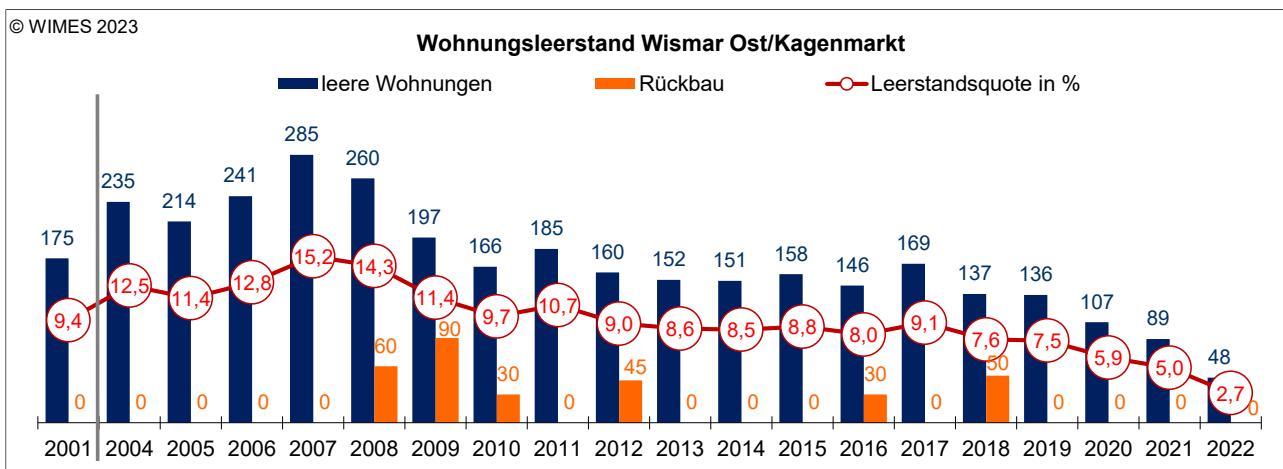
Tabelle 29: Wohnungsbestand nach Gebäudetyp und Bauweise

	Wohnungen absolut	Anteil an gesamt in %
Einfamilienhaus	184	10,4
Mehrfamilienhaus-traditionell	858	48,4
Mehrfamilienhaus-industriell	700	39,5
Wohn- und Geschäftshaus	29	1,6
gesamt	1.771	100,0

Wohnungsleerstand

In Wismar Ost/Kagenmarkt standen 2022 nur noch 48 WE leer. Der Höchstwert beim Wohnungsleerstand im Betrachtungszeitraum war 2007 mit 285 leeren WE und einer Leerstandsquote von 15,2 % zu verzeichnen. Ab 2008 begann hier der Wohnungsrückbau, was sich auch deutlich in der Entwicklung der Leerstandsquote zeigt. Insgesamt wurden 329 WE durch Rückbau seit 2008 vom Markt genommen, die Zahl leerer WE ging von 2007 bis 2022 um 237 WE zurück.

Abbildung 85: Wohnungsleerstandsentwicklung Wismar Ost/Kagenmarkt



Durch die Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen konnten die Wohnungsüberhänge abgebaut werden. Im bewohnbaren Bestand lag die Leerstandsquote im Jahr 2022 nur noch bei 1,1 % (19 leere WE). 29 der insgesamt 48 leeren WE befanden sich in unsanierten Gebäuden. In diesem Segment lag die Wohnungsleerstandsquote bei 74,4 %.

Tabelle 30: Wohnungsleerstand nach Modernisierungsstand der Gebäude

	Wohnungsleerstand nach Sanierungsstand der Gebäude	
	Wohnungen absolut	Leerstandsquote in %
Neubau nach 1990	0	0,0
modernisiert	8	0,9
teilmodernisiert	11	2,2
nicht modernisiert	29	74,4
gesamt	48	2,7

Bei dem realisierten Rückbau der Jahre 2008 bis 2012 in Wismar Ost/Kagenmarkt handelte es sich ausschließlich um Totalrückbau von Gebäuden. Im Jahr 2016 erfolgte erstmals etagenweiser Rückbau im Gebiet. Im Jahr 2018 reduzierte sich der Wohnungsbestand um 50 WE durch Abstockung von Wohngebäuden in der Prof.-Frege-Straße und im Jahr 2021 um weitere 24 WE.

Tabelle 31: Bisher erfolgter Rückbau in Wismar Ost/Kagenmarkt nach Jahren

Objekt	Eigentümer	WE	Jahr	Art
Prof.-Frege-Straße 50,52,54	WG Union e.G.	30	2008	Totalrückbau
Rigaer Straße 7,9,11	WG Union e.G.	30	2008	Totalrückbau
Prof.-Frege-Straße 30,32,34	WG Union e.G.	30	2009	Totalrückbau
Prof.-Frege-Straße 36,38,40	Wohnungsbaugesellschaft mbH	30	2009	Totalrückbau
Prof.-Frege-Straße 70,72,74	Wohnungsbaugesellschaft mbH	30	2009	Totalrückbau
Rigaer Straße 1,3,5	Wohnungsbaugesellschaft mbH	30	2010	Totalrückbau
Prof.-Frege-Straße 56,58,60	WG Union e.G.	45	2012	Totalrückbau
Prof.-Frege-Straße 27,29,31	Wohnungsbaugesellschaft mbH	18	2016	etagenweiser Rückbau
Prof.-Frege-Straße 33,35,37	WG Union e.G.	12	2016	etagenweiser Rückbau
Prof.-Frege-Straße 39,41,43	Wohnungsbaugesellschaft mbH	12	2018	etagenweiser Rückbau
Prof.-Frege-Straße 45,47,49,51	Wohnungsbaugesellschaft mbH	14	2018	etagenweiser Rückbau
Prof.-Frege-Straße 53,55,57	Wismarer WG e.G.	12	2018	etagenweiser Rückbau
Prof.-Frege-Straße 59,61,63	Wismarer WG e.G.	12	2018	etagenweiser Rückbau
Prof.-Frege-Straße 62,64,66,68	Wohnungsbaugesellschaft mbH	24	2021	etagenweiser Rückbau

Wohnungsnachfragende Haushalte

Der Wohnungsbestand in Wismar Ost/Kagenmarkt lag Ende 2022 bei 1.771 WE, davon standen 48 WE leer (2,7 %). Die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte (Wohnungsbestand minus leerstehende Wohnungen) lag bei 1.723 Haushalten.

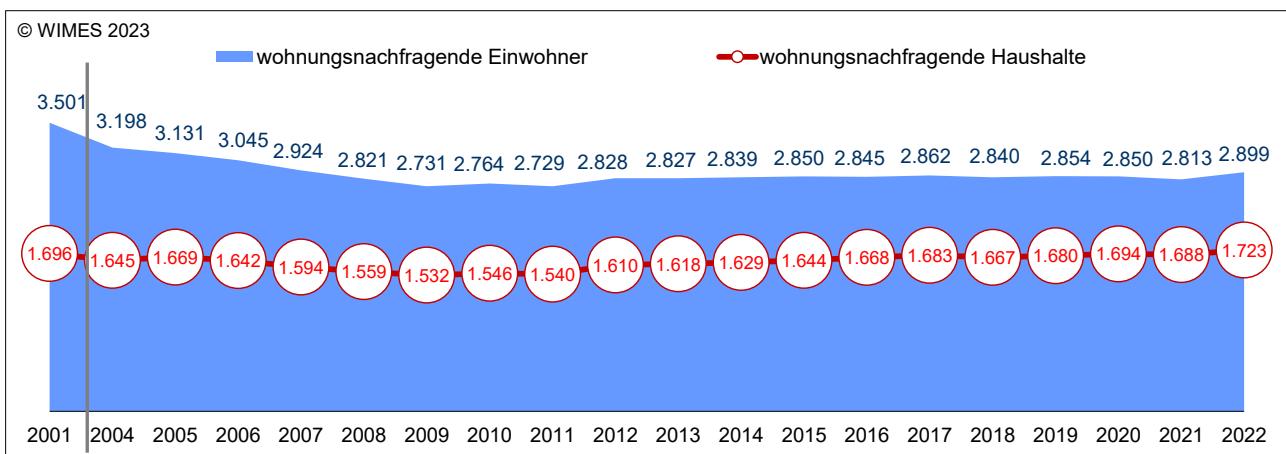
Am 31.12.2022 waren in Wismar Ost/Kagenmarkt 2.824 Einwohner mit Hauptwohnsitz und 75 Einwohner mit Nebenwohnsitz (Zweitwohnsitz) gemeldet. Die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner ergibt sich aus der Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz plus der Zahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz. Somit fragten somit 2.899 Einwohnern im Wismar Ost/Kagenmarkt Wohnraum nach.

Wird die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner zu den wohnungsnachfragenden Haushalten ins Verhältnis gesetzt, ergibt sich eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,68 Personen je Haushalt.

Tabelle 32: Haushaltsgröße im Fördergebiet Wismar Ost/Kagenmarkt

2001	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
2,06	1,94	1,88	1,85	1,83	1,81	1,78	1,79	1,77	1,76	1,75	1,74	1,73	1,71	1,70	1,70	1,70	1,68	1,67	1,68

Abbildung 86: Einwohner- und Haushaltsentwicklung im Vergleich



Im Betrachtungszeitraum von 2001 bis 2022 ist die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner um 602 Personen gesunken. Die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte erhöhte sich hingegen um 27 Haushalte. Diese Entwicklung hängt mit der Verkleinerung der Haushaltsgröße zusammen.

7.3 Infrastrukturelle Ausstattung

Kindertageseinrichtungen



Kita „Sonnenschein“

In Wismar Ost/Kagenmarkt gibt es zwei Kindertageseinrichtungen. Dies ist zum einen die Kindertagesstätte „Sonnenschein“ (Prof.-Frege-Straße 76), das Kita-Gebäude ist saniert.

Zum anderen gibt es die Kindertagesstätte „Zwergenland“ (Philosophenweg 8), deren Gebäude teilsaniert ist.

Die Einrichtungen haben eine Kapazität von insgesamt 339 Plätzen. Die vorhandenen Kapazitäten sind komplett ausgelastet.

Das begründet sich dadurch, dass die benachbarten Stadtteile Wismar Nord und

Dargatzow über keine Kita-Kapazitäten verfügen und somit Wismar Ost eine Versorgungsfunktion für diese Stadtteile übernimmt. Da die Nachfrage nach Kinderbetreuungsplätzen in diesen Stadtteilen deutlich höher ist, als das Angebot hat die Stadt ihre Kita-Planung überarbeitet.

Die Kita „Stadtspatzen“ im Stadtteil Wismar Ost mit 24 Krippen- und 60 Kindergartenplätzen wurde 2019 eröffnet.

Schulversorgung

Im Bereich allgemeinbildender Schulen gibt es im Stadtteil Wismar Ost die Grundschule „Rudolf-Tarnow-Schule“. Das Schulgebäude in der Talliner Straße (Fördergebiet Wismar Ost/Kagenmarkt) wurde 2010/11 erbaut, in unmittelbarer Nachbarschaft zum alten Schulgebäude, dessen Baukörper rückgebaut wurde. Am 06.05.2011 wurde die Schule offiziell eingeweiht.

In der Nähe der Grundschule wurde im Jahr 2014 der neue Hort der Kita „Sonnenschein“ gebaut mit Platz für 110 Mädchen und Jungen, die hier nach dem Unterricht in der „Rudolf-Tarnow-Schule“ betreut werden. Zusammen mit den Kapazitäten im benachbarten sanierten Kita-Gebäude stehen insgesamt 242 Hort-Plätze zur Verfügung.



„Rudolf-Tarnow-Schule“



Hort „Sonnenschein“

Spiel- und Sportplätze

Es gibt in Wismar Ost/Kagenmarkt 13 Spielplätze mit einer Spielfläche von insgesamt ca. 2.580 m². Im Juni 2011 wurde zudem die Sport- und Freizeitanlage Kagenmarkt eingeweiht. Auf der Fläche des ehemaligen Tennenbelag-Fußballplatzes an der Kreuzung Poeler Straße/Philosophenweg entstand eine etwa 2,3 ha große neue Sport- und Freizeitanlage mit zahlreichen Angeboten für Kinder, Jugendliche und Erwachsene. Neben einem Kunstrasenplatz (65 x 40 m) für Ballspiele erfolgte die Anlage einer Kunststofflaufbahn von 60 Metern Länge mit Weitsprungeinrichtung für den Schulsport sowie die Errichtung einer Skater-BMX-Anlage. Die Gestaltung der Fläche erfolgte zudem parkartig mit Gruppen hochstämmiger Bäume. Die Erweiterung und Umsetzung der Skateanlage befinden sich in Durchführung.



- Folgende Spielmöglichkeiten befinden sich u.a. auf dem Spielplatz am Kagenmarkt: Skateanlage, Kletterwürfel, Doppelschaukel (HipHop), Kettenschaukel, Kletterturm mit Rutsche und Wippe.
- Auf dem Spielplatz Rabenwiese/ Rabenstraße gibt es eine Rutsche, eine Holländerscheibe und eine Doppelschaukel.
- Der Spielplatz „Zuckerland“ am Zuckerring verfügt u.a. über ein Kletterelement, eine Hangrutsche, einen Gurtsteg, , ein Drehkarussell, eine Sandkiste, eine Doppelschaukel, eine Lümmelbank und zwei Federwipper.
- Zudem gibt es noch den Bolzplatz Zum Siedehaus (Basketball).

Im Zusammenhang mit der Stadtteilplatzgestaltung Kagenmarkt (Prof. Frege-Straße) entstand auch der Neubau eines Themenspielplatzes „Feuerwehr“, der Mitte 2018 eingeweiht wurde. Hier entstand ein Spielplatz mit einem Feuerwehrauto inkl. Kletterwand, einem Gurtensteg und Rutschstange, einem Balancier- und Krabbelsteg, einer Federwipper und einem Balancier-Kegel.



Wohnanlagen für Ältere und Pflegeeinrichtungen

Der Stadtteil Wismar Ost ist sehr gut mit altersgerechten Wohnformen versorgt. Es gibt die Wohnanlage „Rabenhof“ mit 68 Wohneinheiten. Hierbei handelt es sich um eine Einrichtung des Altersgerechten Wohnens mit individuellen ambulanten Betreuungsangeboten.



Im Jahr 2012 wurde der Bau der Seniorenwohnanlage Poeler Straße mit 76 altersgerechten Wohnungen fertiggestellt.

In unmittelbarer Nachbarschaft entstand in einem weiteren Bauabschnitt der Senioren-Wohnpark „Am Wallensteinegraben“. Insgesamt wurden hier sechs Häuser mit 176 WE altersgerechtes Wohnen errichtet. Auch hier wird individuelle ambulante Betreuung über einen sozialen Träger angeboten.

Außerhalb des Fördergebietes Wismar Ost/Kagenmarkt gibt es im Stadtteil Wismar Ost ein Wohnheim für Behinderte und eine Sozialstation für ambulante Pflege.

Weitere realisierte Maßnahmen

Die Freiwillige Feuerwehr der Wismarer Altstadt ist in einen Neubau in der Prof.-Frege-Straße ins Wohngebiet Kagenmarkt gezogen.



Im Zusammenhang mit der Erneuerung der Erschließungsanlagen entstand im Zentrum des Wohngebiets Kagenmarkt ein Stadtteilplatz. Geschaffen wurde ein Platz für Stadt- feste und Wochenmärkte. Auch der Themenspielplatz „Feuerwehr“ und ein Platz mit einem Kunstobjekt, umgeben von Grünflächen, wurden auf dem Stadtteilplatz integriert. Das gesamte Areal ist barrierefrei.



Auch der Einzelhandel beteiligte sich am Stadtumbau im Wohngebiet Wismar Ost Kagenmarkt. Im Jahr 2015 wurde das alte in die Jahre gekommene Gebäude abgerissen und an gleicher Stelle eine moderne barrierefreie Filiale errichtet. Zudem entstanden 60 PKW-Stellplätze.



Bilanz des Stadtumbaus

Seit 2012 weist das Stadtgebiet Wismar Ost/Kagenmarkt eine stabile Bevölkerungsentwicklung auf. Die Arbeitslosenquote ist von 17,6 % auf 11,3 % gesunken. Die Beschäftigtenquote ist von 48,3 % auf 59,9 % angestiegen. Die Wohnungsleerstandsquote liegt nur noch 2,7 %. Das Ziel, ein sozial durchmisches Wohngebiet zu entwickeln, ist erreicht. Das Wohngebiet verfügt nunmehr in allen Wohnungsteilmärkten über ein nachfragegerechtes Wohnungsangebot sowie über eine hohe Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume und über eine multifunktionale soziale Infrastruktur.

8 Stand der ISEK-Zielerreichung

Zur langfristigen Stabilisierung der Hansestadt Wismar als Mittelzentrum wurde das Leitbild aus dem Jahr 2005, der 1. ISEK-Fortschreibung, bereits 2012 fortgeschrieben und erneut mit 3. ISEK-Fortschreibung ausgehend von den Analyseergebnissen der sozioökonomischen, der wirtschaftlichen, der wohnungswirtschaftlichen, der städtebaulichen und der touristischen Entwicklung sowie den aktuellen Entwicklungstrends angepasst. Folgende gesamtstädtische strategische Ziele wurden für die künftige Entwicklung festgelegt:

- Stärkung der Stadt als Zentrum für Bildung und Kultur, für Wissenschaft, Industrie, Handwerk Handel und Dienstleistung, für Wohnen und Verwaltung unter Einbeziehung einer diversen werdenden Stadtgesellschaft
- Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der maritimen Wirtschaft und des Schiffbaus durch Förderung der Vernetzung und Unterstützung des Technologietransfers
- Grundsatz: Innen- vor Außenentwicklung – Schaffung von attraktiven Wohnbauflächen auf integrierten Standorten im Sinne des Klimaschutzes
- Schutz und denkmalgerechte Weiterentwicklung des baukulturellen Erbes der zum UNESCO-Weltkulturerbe zählenden Altstadt sowie der Baudenkmale außerhalb der Altstadt, nachhaltige Entwicklung kultureller und touristischer Angebote
- Ausbau der sozialen und umweltrelevanten Verkehrsinfrastruktur unter Beachtung von Barrierefreiheit und Energieeffizienz sowie Inklusion
- Schutz und nachhaltige Verbesserung der vorhandenen Naturräume und der Umwelt sowie Förderung der Ressourceneffizienz

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

- Handlungsfeld – Städtebau, Denkmalschutz und Wohnen
- Handlungsfeld – Wirtschaft und Verkehr
- Handlungsfeld – Wissenschaft, Bildung, Sport und Soziales
- Handlungsfeld – Tourismus, Kultur und Freiraum

Innerhalb der Handlungsfelder wurden auch die Handlungsschwerpunkte und die Ziele zur Umsetzung der Schwerpunkte aktualisiert.

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

Für die Umsetzung aller Maßnahmen der 3. ISEK-Fortschreibung ergab sich ein Gesamtfinanzierungsbedarf von rund 410,5 Mio. €. Die Aufstellung der Maßnahmen war ohne Anspruch auf Vollständigkeit, umfasste jedoch aufgrund der Analyse die für die Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes maßgeblichen Projekte. Von diesen Maßnahmen wurde eine Auswahl getroffen, die von hoher Priorität sind. Für die Umsetzung dieser Maßnahmen mit einem hohen Handlungsbedarf ergab sich nach vorläufiger Schätzung ein Finanzierungsbedarf von ca. 160,5 Mio. €. Im Einzelnen handelte es sich um folgende Maßnahmen:

- Fortführung Sanierung St. Georgen Kirche, St. Nikolai Kirche und St. Marien (auf Basis Leitbild und St.-Marien-Forum)
- Sanierung denkmalgeschützten Thormann-Speicher im Alten Hafen
- Sanierung denkmalgeschützten Löwe-Speicher (Silo I) im Alten Hafen
- Sanierung denkmalgeschützten Kruse-Speicher (Silo II) im Alten Hafen
- Sanierung des denkmalgeschützten Baumhauses im Speicherensemble Alter Hafen

- Sanierung denkmalgeschütztes ehem. Werkstatt- und Sozialgebäude im Alten Hafen
- Gebäudesanierung Altwismarstraße 22
- Gebäudesanierung Frische Grube 9-11
- Gebäudesanierung Bohrstraße 15
- Gebäudesanierung Markt 18 (Brandschaden 2018)
- Gebäudesanierung Mecklenburger Straße 1 (Brandschaden 2018)
- Gebäudesanierung Beguinenstraße 2, Papenstraße 2a und 2f
- Gebäudesanierung Bliedenstraße 40, Hinter dem Chor 19
- Komplexe Modernisierung Frische Grube 34,36,38
- Sanierung Dankwartstraße 31 (Doppelgiebelhaus und Hofgebäude)
- Neubau auf Abbruchfläche in der Altstadt, Turmstraße 23,25,27
- Geschossweiser Rückbau, 102 WE Prof.-Frege-Straße (Heizungsmodernisierung, Balkonanbau)
- Stellplatzanlage Südöstliche Altstadtkante (Dr.-Leber-Straße)
- Neue Straße mit Wendeschleife zwischen dem Restaurant Gleisbett und dem historischen Bahnhofsgebäude, einschließlich Neubau einer Stellplatzanlage (Bahnhofsbereich 2. BA)
- Erneuerung Straßenraum Claus-Jesup-Straße
- Erneuerung Straßenraum Spiegelberg/ Fischerstraße/Hinter dem Chor
- Erneuerung Straßenraum St.-Marien-Kirchhof 5. BA, Am Schilde/Kurze Straße
- Erneuerung Knotenpunkt Poeler Straße/ Am Poeler Tor / Bahnhofstraße
- Fußwegeverbindungen Prof.-Frege-Straße/Rigaer Straße / Gdansker Straße
- Erschließung Gewerbegebiet Wismar West II/Werft inkl. Knotenpunkt Lübsche Straße/ Lübsche Burg als öffentliche Straße bis Anschluss Wendorfer Weg, 2. BA
- Neubau Kita Stadtspatzen und Neubau der Kita Bunte Stifte
- Neubau der Kita Am Lembkenhof und Erweiterungsneubau Kita Kraksel
- Neubau Grundschule und Hort Friedenhof I
- Erweiterungsneubau der Ev. Schule „Robert Lansemann“
- Sanierung der Grundschule „Fritz-Reuter“ mit einer Umfeldgestaltung und einem Neubau/Anbau eines Hortgebäudes und einer Sporthalle, Dahlmannstraße 14 in der Altstadt
- Sanierung der Integrierten Gesamtschule "Johann Wolfgang von Goethe", einschließlich Sporthalle
- Sanierung Gerhart-Hauptmann-Gymnasium, einschließlich Erweiterungsneubau
- Sanierung der Sporthalle Friedenshof I
- Sanierung der Sport- und Mehrzweckhalle Bürgermeister-Haupt-Straße 31
- Sanierung Sporthalle Zanderstraße
- Sanierung des Kurt-Bürger-Stadion und Erweiterung/Neubau der Funktionsgebäude
- Sanierung der Sporthalle Bürgermeister-Haupt-Straße 25
- Multifunktionale Platzgestaltung zwischen den Speichern im Alter Hafen
- Neubau einer Feuerwache für die Berufsfeuerwehr der Hansestadt Wismar und eines Verwaltungsgebäudes

Bereits realisierte und in Durchführung befindliche Maßnahmen

Mit dem jährlichen Monitoring erfolgt stets eine Einschätzung zum Stand der ISEK-Zielerreichung und der Umsetzung des Maßnahmenkonzeptes. Fast die Hälfte der Maßnahmen mit hoher Umsetzungspriorität wurden bereits realisiert bzw. befinden sich in Umsetzung oder Vorbereitung:

- Sanierung denkmalgeschützten Kruse-Speicher (Silo II) im Alten Hafen – realisiert
- Sanierung denkmalgeschütztes ehem. Werkstatt- und Sozialgebäude im Alten Hafen – realisiert
- Gebäudesanierung Frische Grube 9, 11 – realisiert
- Gebäudesanierung Bohrstraße 15 – realisiert
- Gebäudesanierung Markt 18 (Brandschaden 2018) – realisiert
- Gebäudesanierung Mecklenburger Straße 1 (Brandschaden 2018) – realisiert
- Komplexe Modernisierung Frische Grube 34,36,38 – realisiert
- Neubau auf Abbruchfläche in der Altstadt, Turmstraße 23, 25, 27 – realisiert
- Geschossweiser Rückbau, 102 WE Prof.-Frege-Straße, einschließlich Heizungsmodernisierung, Balkonanbau der Bestandsgeschosse – realisiert
- Fußwegeverbindungen Prof.-Frege-Straße/Rigaer Straße / Gdansker Straße – realisiert
- Erneuerung Knotenpunkt Poeler Straße/ Am Poeler Tor / Bahnhofstraße – realisiert
- Erneuerung Straßenraum St.-Marien-Kirchhof 5. BA – realisiert
- Neubau Kita Stadtspatzen und Neubau der Kita Bunte Stifte – realisiert
- Neubau Kita Am Lembkenhof und Erweiterungsneubau Kita Kraksel – realisiert
- Neubau Grundschule und Hort Friedenhof I – realisiert
- Erweiterungsneubau der Ev. Schule „Robert Lansemann“ – realisiert
- Sanierung der Grundschule "Fritz-Reuter" mit Umfeldgestaltung und einem Neubau/Anbau eines Hortgebäudes und einer Sporthalle, Dahlmannstraße 14 in der Altstadt – realisiert
- Multifunktionale Platzgestaltung zwischen den Speichern im Alter Hafen – realisiert
- Neue Straße mit Wendeschleife zwischen Restaurant Gleisbett und historischem Bahnhofsgebäude, einschließlich Neubau einer Stellplatzanlage, 2. BA Bahnhofsbereich – realisiert
- Fortführung Sanierung St. Georgen Kirche, St. Nikolai Kirche und St. Marien (auf Basis Leitbild und St.-Marien-Forum) sind laufende Maßnahmen – in Durchführung
- Stellplatzanlage Südöstliche Altstadtkante Dr.-Leber-Straße – teilweise realisiert, Teil Turmstraße Nord in Durchführung
- Erneuerung Straßenraum Claus-Jesup-Straße – in Durchführung
- Gebäudesanierung Altwismarstraße 22 – in Durchführung
- Gebäudesanierung Beguinenstraße 2, Papenstraße 2a und 2f – in Durchführung
- Sanierung Doppelgiebelhaus Dankwartstraße 31 und Hofgebäude 31a – in Vorbereitung
- Sanierung der Integrierten Gesamtschule "Johann Wolfgang von Goethe", einschließlich Sporthalle – in Durchführung
- Erschließung Gewerbegebiet Wismar West II/Werft inkl. Knotenpunkt Lübsche Straße/ Lübsche Burg als öffentliche Straße bis Anschluss Wendorfer Weg, 2. BA – in Vorbereitung
- Neubau einer Feuerwache für die Berufsfeuerwehr der Hansestadt Wismar und eines Verwaltungsgebäudes – in Vorbereitung

Die noch nicht umgesetzten Maßnahmen der Städtebauförderung behalten ihre Gültigkeit (siehe folgendes ISEK-Leitbild).

Zusätzliche Projekte, die realisiert wurden / in Umsetzung sind

- Die Projekte „Digitalisierung der Ostseeschule“ und „Datennetzausbau der Grundschule am Friedenshof“ wurden zusätzlich in den Maßnahmenkatalog der 3. ISEK-Fortschreibung aufgenommen. Beide Maßnahmen wurden bereits realisiert. Die Digitalisierung durchdringt alle Lebensbereiche. Sie verändert die Art und Weise, wie die Schüler und Schülerinnen lernen und arbeiten. Diejenigen, die sich heute und morgen in einer zunehmend digitalisierten Welt und einem modernen Arbeitsumfeld selbstbestimmt bewegen und verantwortlich handeln sollen, brauchen digitale Kompetenzen. Den Schulen fällt dabei eine entscheidende Rolle zu. Um digitale Medien nutzen und digitale Kompetenzen vermitteln zu können, müssen Schulen entsprechend ausgestattet sein. Finanziert wurden diese Projekte mit Unterstützung des Förderprogramms „DigitalPakt für die Schulen“. Mit dem DigitalPakt sorgen Bund und Länder für eine bessere digitale Ausstattung.
- Die Hansestadt Wismar stellte beim Bund einen Antrag auf einen KfW-Zuschuss „Energetische Stadtsanierung“ (KfW 432 für zwei Quartiere in der Hansestadt Wismar). Beide Anträge wurden bewilligt. Die energetische Quartierssanierung für das in den 1970er Jahren errichtete Quartier Friedenshof und für das in den 1950er / 1960er Jahren errichteten Quartier Wendorf befinden sich in Vorbereitung. Entscheidungsgrundlage für die Sanierung soll ein zu erststellendes integriertes Quartierskonzept sein. Dieses Konzept soll mögliche Energiesparpotenziale im Quartier, Maßnahmen zur CO₂ Reduzierung in der vorhandenen dezentralen WärmeverSORGUNG sowie die Optionen zum Einsatz erneuerbarer Energien aufzeigen. Neben den energetischen Aspekten sollen auch Fragen einer klimafreundlichen Mobilität, der Barrierefreiheit und der Anpassung an den Klimawandel in den Quartieren untersucht werden.
- Das Projekt „Erweiterung Radstellplätze Bahnhof und Altstadt sowie LED-Beleuchtung für den Radweg Wendorf“ ist ebenfalls eine Maßnahme, die zusätzlich zum ISEK-Maßnahmenkatalog der 3. Fortschreibung durchgeführt wird, sie befindet sich im Umsetzung und wird im Jahr 2023 abgeschlossen.

Wie eingangs beschrieben, wurde der ISEK-Maßnahmenkatalog im Jahr 2023 mit der 1. Ergänzung der 3. Fortschreibung des Integrieren Stadtentwicklungskonzeptes um einige wesentliche Maßnahmen erweitert. Insgesamt wurden 19 Maßnahmen zusätzlich zum Maßnahmenkatalog der 3. ISEK-Fortschreibung aus dem Jahr 2019 hinzugefügt. Das sind:

1. Errichtung eines Sanitärbgebäudes mit Infopoint am Parkplatz Turmstraße
2. Klimagerechte Sanierung der nördlichen Rathausfassade und Sanierung des Rathauskellers mit einem Klimakonzept zur Sicherung der Wandmalereien und Ausstellungskonzept
3. Klimagerechte Umrüstung der Beleuchtungsanlage im Zeughaus
4. Klimagerechte Umrüstung und Erweiterung der Bahnübergangs- und Straßensicherheitsanlage (BÜSTRA) am Knotenpunkt „Am Haffeld“, einschließlich Geh- und Radweganbindung
5. Sanierung des PSV-Sportplatzes
6. Sanierung oder Ersatzneubau Ostseeschule
7. Knotenpunkte Lübsche Straße/Burgwall/Philipp-Müller-Straße sowie Lübsche Straße/Holzdamm einschließlich des Ersatzneubaus der Brücke Köppernitz-Weidendamm
8. Erweiterung Freiwillige Feuerwehr Friedenshof
9. Sanierung der Kaianlagen im Westhafen (Westkai) bzw. Neubau Westkai
10. Sanierung der Kaianlagen im Westhafen (Ostkai) bzw. Neubau Ostkai
11. Gleisbau Haffeld Süd 3
12. Sanierung Kreismusikschule Turnplatz 5 – Die Sanierungsmaßnahmen konzentrieren sich im 1. BA hauptsächlich auf die bauliche Substanz der Dachtragwerke, Dachdeckung, Dachentwässerung und der Geschossdecke im 2. Obergeschoss

13. Ersatzneubau Sporthalle Friedenshof I
14. Rückbau und Ersatzneubau Kita Seebad Wendorf
15. Sanierung Bolzplätze Bürgermeister-Haupt-Straße
16. Translozierung und Sanierung Fischerturm
17. Erweiterung Radstellplätze Bahnhof und Altstadt sowie LED-Beleuchtung Radweg Wendorf
18. Sanierung Lokschuppen für die Ausstellung historischer Fahrzeuge
19. Dachgeschoss Tourist-Information

Die neu hinzugekommenen Maßnahmen / Projekte werden im Folgenden beschrieben. Darunter sind drei Projekte, die als Schwerpunktprojekte im Maßnahmenkatalog der 3. ISEK-Fortschreibung bereits enthalten sind. Das sind zum einen die Fortsetzung der Sanierung des Rathauses und die Errichtung eines Knotenpunkt Lübsche Straße / Burgwall / Philipp- Müller-Straße und zum anderen die Maßnahme Sporthalle Friedenshof 1. Für diese Maßnahmen wurden die Projektpläte aktualisiert:

- Für die Fortsetzung der Sanierung des Rathauses ist eine klimagerechte Sanierung vorgesehen und eine Restauration und Sicherung der Wandmalereien im Rathauskeller.
- Die Maßnahmen „Errichtung eines Knotenpunkt Lübsche Straße / Burgwall / Philipp- Müller-Straße“ ist bisher nur teilweise umgesetzt (1. BA Umbau Kreuzung Lübsche Straße realisiert). Der 2. und 3. BA sind in Planung.
- Für die Sporthalle Friedenshof I war eine Sanierung vorgesehen, diese ist nun aufgrund ihres schlechten Bauzustandes nicht mehr realisierbar. Es ist ein Abbruch der Sporthalle und ein Ersatzneubau geplant.

Außerdem hatte die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschlossen, dass der Marktplatz von Wismar als Herzstück der Stadt weiterentwickelt werden soll. Bei weiteren Planungen sollten folgende Punkte Berücksichtigung finden:

1. Stärkung der Aufenthaltsqualität auf dem Markt durch mehr Grün, mehr öffentliche Sitzgelegenheiten und die Ausweitung der Außengastronomie
 - Über das Förderprojekt des Bundes „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ ist derzeit eine Konzeptstudie zur Steigerung der Aufenthaltsqualität in der Altstadt in Arbeit, die Maßnahmen und Empfehlungen zur Verbesserung darlegen soll. Mit den Ergebnissen kann dann die weitere Umsetzung konkreter Maßnahmen benannt werden.
 - Nach Vorliegen der Maßnahmen und Kosten, kann zu gegebener Zeit ein weiteres Maßnahmen-Projektblatt erstellt und beschlossen werden.
2. Reduktion des individuellen PKW-Verkehrs
 - Zu diesem Punkt sollen die diesbezüglichen Ergebnisse des Verkehrsentwicklungsplanes, dessen Bearbeitung im 2. Quartal 2023 begonnen hat, einfließen und Berücksichtigung finden.
3. Eine Trinkwasserquelle an der Wasserkunst als Zitat der historischen Funktion der Anlage
 - Da die Trinkwasserquelle aus technischen Gründen am Standort Wasserkunst nicht möglich ist, wurde diese an der Ostseite des Rathauses bereits realisiert.

Der Stand der ISEK-Zielerreichung ist im folgenden Leitbild farblich gekennzeichnet.

Hansestadt Wismar

WIRTSCHAFT · WISSENSCHAFT
WELTERBE und MEER

Die ISEK-Maßnahmen sind entsprechend ihres Bearbeitungsstandes farblich gekennzeichnet (Stand 31.12.2022)
realisierte Maßnahmen
in Durchführung / Vorbereitung
geplante Maßnahmen und Projekte

Leitbild				
Strategische Ziele	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stärkung der Stadt als Zentrum für Bildung, Kultur, Wissenschaft, Industrie, Handwerk, Handel, Dienstleistung, Wohnen und Verwaltung unter Einbeziehung einer diversen werdenden Stadtgesellschaft ▪ Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der maritimen Wirtschaft und des Schiffbaus durch Förderung der Vernetzung und Unterstützung des Technologietransfers ▪ Grundsatz: Innen- vor Außenentwicklung – Schaffung von attraktiven Wohnbauflächen auf integrierten Standorten im Sinne des Klimaschutzes ▪ Schutz und denkmalgerechte Weiterentwicklung des baukulturellen Erbes der zum UNESCO-Weltkulturerbe zählenden Altstadt und nachhaltige Entwicklung kultureller und touristischer Angebote ▪ Ausbau der sozialen und umweltrelevanten Verkehrsinfrastruktur unter Beachtung von Barrierefreiheit und Energieeffizienz sowie Inklusion ▪ Schutz und nachhaltige Verbesserung der vorhandenen Naturräume und der Umwelt sowie Förderung der Ressourceneffizienz 			
Handlungsfelder und Schwerpunkte	Städtebau, Denkmalschutz und Wohnen	Wirtschaft und Verkehr	Wissenschaft, Bildung, Sport und Soziales	Tourismus, Kultur und Freiraum
Entwicklungsziele	<p>1 Städtebauliche Maßnahmen zum Schutz, Erhalt und Ergänzung des baukulturellen Erbes, zur Erhaltung und Wahrnehmung der Altstadtsilhouette</p> <p>2 Modernisierung und Weiterentwicklung der vorhandenen Bausubstanz unter Beachtung moderner Ansprüche und Anforderungen (Barrierefreiheit, Energieeffizienz)</p> <p>3 Aktivierung brach liegender Potenzialflächen für Wohnungsbau unter Berücksichtigung städtebaulicher Merkmale und demographischer Entwicklung</p> <p>zu 1 Erhalt und behutsame Ergänzung der UNESCO-Welterbestätte Altstadt, der Erlebbarkeit wichtiger Sichtbeziehungen auf die Altstadtsilhouette durch Konkretisierung der Schutzziele und Anpassung städtischer Bauleitplanung bzw. Objektplanung</p> <p>zu 2 Stärkung der Wohnfunktion und Verringerung der Leerstände durch Umbau, Umnutzung, Sanierung</p> <p>zu 3 Bereitstellung von Wohnbauflächen durch Ermittlung von brachliegenden Potenzialflächen für Wohnungsbau für diverser werdende Nachfragegruppen</p> <p>zu 3 Aktivierung und Förderung der Innenentwicklung durch Schließung von Baulücken/ Nachverdichtung</p>	<p>1 Weiterentwicklung der Hansestadt als Standort der traditionsreichen maritimen Wirtschaft, Holzindustrie und der Klein- und mittelständischen Unternehmen</p> <p>2 Maßnahmen zur Sicherung der erforderlichen Verkehrsinfrastruktur, einschließlich Fahrwasservertiefung</p> <p>3 Stärkung Dienstleistungsgewerbe und Einzelhandel</p> <p>4 Ausbau der Gewerbegebiete und Entwicklung des Gewerbegroßstandortes Wismar-Kritzow</p> <p>zu 1 Entwicklung des maritimen Wirtschaftsstandortes und Schaffung neuer Arbeitsplätze durch Verbesserung der Standortbedingungen und Ausbau der Gewerbegebiete</p> <p>zu 2 Bau und Sanierung öffentlicher Erschließungsanlagen, Ausbau Radwegennetz unter Beachtung Barrierefreiheit</p> <p>zu 2 Sicherung der Erreichbarkeit durch Optimierung innerstädtischer Verkehrsabläufe, Qualifizierung ÖPNV</p> <p>zu 3 Aufwertung und Stärkung des Stadtzentrums durch Verringerung der Laden- und Gewerbeleerstände</p> <p>zu 4 Ansiedlung von Unternehmen durch Erweiterung und Entwicklung der Gewerbegebiete und Vermarktung</p>	<p>1 Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der Hochschule</p> <p>2 Verbesserung städtischer Infrastruktur in Bereichen Soziales und Bildung unter Berücksichtigung demographischer Veränderungen und sozialer Inklusion</p> <p>3 Erhöhung der Angebote in den Bereichen Kinder-, Krippe, Kindergarten, Hort und Schulen</p> <p>4 Sicherung, Ausbau und Sanierung der Sportanlagen für organisierte und nicht organisierte Sportler sowie der Spielplätze als Kommunikations- und Bildungsräume</p> <p>zu 1 Aktivierung/Nutzung der Wissenschaftspotentiale der Hochschule und des Technologiezentrums</p> <p>zu 2 Bekämpfung jeglicher Diskriminierung durch Ausbau Anpassung sozialer Infrastruktur an die Bedürfnisse der Bewohner unter Beachtung der Barrierefreiheit mit dem Ziel der Verbesserung der Integration</p> <p>zu 3 Optimierung der Betreuungsangebote durch Bereitstellung weiterer Kita-, Hort- und Schulkapazitäten entspr. der Kita- und Schulentwicklungsplanung</p> <p>zu 4 Qualifizierung der vorhandenen Sportanlagen unter Beachtung von Barrierefreiheit und Energieeffizienz und der Spielplätze durch bauliche Aufwertung und Sanierung</p>	<p>1 Förderung des Kultur- und Städtetourismus sowie Weiterentwicklung der Altstadt zum touristischen und kulturellen Zentrum mit überregionaler Ausstrahlung</p> <p>2 Erhalt kulturhistorisch bedeutsamer Bausubstanz</p> <p>3 Erhalt und Ausbau der Kultur- und Freizeitangebote</p> <p>4 Reaktivierung bzw. Aufwertung ungenutzter bzw. ungestalteter Freiflächen, Wegebeziehungen und Freiräumen, Neuanlage von Freiflächen</p> <p>zu 1 Verbesserung der touristischen Vermarktung mittels aktiver regionaler und überregionaler Außenwerbung</p> <p>zu 1 Organisation und Durchführung attraktiver Kulturveranstaltungen im gesamten Stadtgebiet und Verbesserung der Vernetzung von Veranstaltungen</p> <p>zu 2 Bewahrung kulturhistorisch bedeutsamer Bausubstanz durch Sanierung und Ergänzung</p> <p>zu 3 Bewahrung der Kultur- und Freizeitangebote durch Qualifizierung und Erweiterung der Angebote</p> <p>zu 4 Schaffung attraktiver Aufenthaltsbereiche im öffentlichen Raum unter Nutzung vorhandener Potenziale und Vernetzung der vorhandenen Grünstrukturen</p>
Maßnahmen und Projekte	<p>Es handelt sich um eine Auswahl von Maßnahmen, der vollständige Maßnahmenkatalog befindet sich im ISEK und teilweise sind es Mehrzielprojekte, die in mehreren Handlungsfeldern wirken</p> <p>zu 1 Sanierung denkmalgeschützter und städtebaulich bedeutsamer Gebäude und Anlagen in der UNESCO-Welterbestätte Altstadt entsprechend Prioritätenliste, einschl. klimagerechte Sanierung des Rathauses und Translozierung und Sanierung des Fischerturms</p> <p>zu 1 Modernisierung und Instandsetzung der denkmalgeschützten Hochbauten im Alten Hafen - Löwe-Speicher (Silo I), Kruse-Speicher (Silo II), Thormann-Speicher, Werkstatt- und Sozialgebäude, Baumhaus</p> <p>zu 1 Ausbau Dachgeschoss Tourist-Information</p> <p>zu 1 Sanierung Baudenkmale außerhalb der Altstadt</p> <p>zu 1 Erarbeitung von Kriterien zum Erhalt der Erlebbarkeit der Sichtbeziehungen auf die Altstadtsilhouette</p> <p>zu 2 Modernisierung Objekt Frische Grube 34/36/38</p> <p>zu 2 Rückbau und Ersatzneubau Böttcherstraße 28/30/32</p> <p>zu 2 geschossweiser Rückbau von 102 WE Prof.-Frege-Straße (Heizungsmodernisierung, Balkonanbau)</p> <p>zu 2 Reduzierung der Leerstände durch Modernisierung und Weiterentwicklung der vorhandenen Bausubstanz</p> <p>zu 3 Schließung von, vorrangig für Wohnungsneubau</p> <p>zu 3 Wohnungsneubau auf Rückbauflächen in Wismar Süd, Wiesenweg 32/34/36 und Altstadt Turmstraße 23,25,27</p> <p>zu 3 Zeitnahe Umsetzung der Bebauung von verfügbaren Wohnbauflächen in rechtskräftigen B-Plänen</p> <p>zu 3 mittelfristige Schaffung von Baurecht auf den weiteren Potenzialflächen als perspektivische Wohnbauflächen</p> <p>zu 3 Überplanung und Erschließung der zentrumsnahen Potenzialflächen, vorrangig barrierefreundlicher Neubau</p> <p>zu 3 Entwicklung der Flächen der ehemaligen Großbäckerei und HEVAG-Fläche, u. a. für Wohnungsbau</p> <p>zu 1 Aktivierung gewerblich nutzbarer Brachflächen im innerstädtischen Bereich (z.B. ehem. Fleischwirtschaft)</p> <p>zu 1 Ansiedlung neuer Unternehmen/Betriebserweiterungen</p> <p>zu 2 Ausbau seewärtsige Zufahrt (Vertiefung/Verbreitung der Fahrtrinne), Vertiefung der Hafen- und Werftgewässer</p> <p>zu 2 Sanierung Kaianlagen (Ost- und Westkai)</p> <p>zu 2 Erarbeitung integriertes Verkehrs-/Mobilitätskonzept</p> <p>zu 2 Erschließung Gewerbegebiet Wismar West II/Werft inkl. Knotenpunkt Lübsche Straße/ Lübsche Burg</p> <p>zu 2 Ausbau und verkehrsorganisatorische Anpassungen des Knotenpunktes Lüsche Straße/Burgwall/Holzdamm 1. BA Umbau Kreuzung, 2. BA Ausbau Knoten</p> <p>zu 2 Bau Straßenunter-/Eisenbahnüberführung Poeler Straße</p> <p>zu 2 Ersatzneubau der Hochbrücke durch das Land M-V</p> <p>zu 2 Gestaltung Bahnhofsvorplatz einschließlich Parkplatz</p> <p>zu 2 Weiterführung der Sanierung des Straßenraumes in der Altstadt entsprechend der Prioritätenliste der Stadt</p> <p>zu 2 Errichtung und Ergänzung Stellplatzanlagen entspr. Maßnahmenkonzept; Errichtung eines Sanitärbgebäudes</p> <p>zu 2 Neubau eines Besucher- und Pendlerparkplatz</p> <p>zu 2 Stufenweiser barrierefreier Ausbau von Bushaltestellen</p> <p>zu 2 Schrittweise ÖPNV-Digitalisierung, Kundenmobilitäts-App</p> <p>zu 2 Schrittweiser Umstieg auf effiziente und umweltschonende Fahrzeuge des ÖPNV, Errichtung moderner Betriebshof</p> <p>zu 2 Klimagerechte Umrüstung BÜSTRA, Gleisausbau Haffeld</p> <p>zu 2 Erweiterung Radstellplätze, LED Beleuchtung Radwege</p> <p>zu 3 Aufbau eines Leerstandsmanagement in der Altstadt</p> <p>zu 4 Umsetzung des B-Planes Gewerbegebiet Kritzowburg, Entwicklung Großgewerbestandort Wismar-Kritzow</p> <p>zu 4 Umsetzung B-Plan Drewes Wäldechen (HEVAG-Gelände)</p> <p>zu 1 Teilweise Nutzung (nach Sanierung) des ehemaligen Werkstatt- und Sozialgebäudes Alter Hafen als digitales Innovationszentrum der Hochschule Wismar</p> <p>zu 1 Vernetzung der Bildungseinrichtungen – Hochschule, Volkshochschule, Schulen, soziale Einrichtungen</p> <p>zu 2 Errichtung weiterer Pflege-/Betreuungseinrichtungen</p> <p>zu 2 Bedarfsgerechter Ausbau von altersgerechten Wohnanlagen, Hinter dem Rathaus / am Dahlberg</p> <p>zu 2 Spielplatzerneuerungen im gesamten Stadtgebiet</p> <p>zu 2 Neubau Feuerwache / Ordnungsamt</p> <p>zu 2 Erweiterung Freiwillige Feuerwehr Friedenshof</p> <p>zu 3 Neubau Kindertagesstätten Stadtspatzen, Bunte Stifte, Am Lemkenhof, Erweiterungsneubau Kita Kraksel</p> <p>zu 3 Abriss und Ersatzneubau Kita Wendorf</p> <p>zu 3 Neubau Grundschule und Hort am Friedenshof</p> <p>zu 3 Sanierung Grundschule „Fritz-Reuter“, Neubau Hort</p> <p>zu 3 Erweiterungsneubau der Ev. Schule „Robert Lanemann“</p> <p>zu 3 Sanierung Gerhart-Hauptmann-Gymnasium Altstadt,</p> <p>zu 3 Sanierung IGS in der Altstadt, einschl. Sporthalle</p> <p>zu 3 Sanierung Kreismusikschule</p> <p>zu 4 Energetische Sanierung Sport- und Mehrzweckhalle</p> <p>zu 4 Sanierung Kurt-Bürger-Stadion, Erweiterung/Neubau von Funktionsgebäuden</p> <p>zu 4 Sanierung Sporthalle Zanderstraße</p> <p>zu 4 Abriss- und Ersatzneubau Sporthalle Friedenshof I</p> <p>zu 4 Sanierung des PSV-Sportplatzes</p> <p>zu 4 Sanierung Sporthalle Bürgermeister-Haupt-Straße 25</p> <p>zu 4 Sanierung Bolzplätze Bürgermeister-Haupt-Straße</p> <p>zu 4 Sport-/Freizeitpark Wismar Ost, Erweiterung Skatepark</p>			

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung nach Stadtteilen (ausgewählte Jahre)	6
Tabelle 2: innerstädtische Umzüge im Jahr 2022	10
Tabelle 3: SV-Beschäftigung im Jahr 2022 nach Geschlecht.....	20
Tabelle 4: Status der Einwohner im erwerbsfähigen Alter	21
Tabelle 5: SV-Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort Wismar sowie Pendlersaldo	23
Tabelle 6: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet im Jahr 2022	24
Tabelle 7: Zu- bzw. Abnahme von SV-Arbeitsplätzen nach Wirtschaftszweigen	26
Tabelle 8: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufkraft der Bevölkerung	28
Tabelle 9: Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Stadtteilen.....	33
Tabelle 10: Wohnungsneubau und Wohnungsrückbau nach Jahresscheiben	35
Tabelle 11: Faktoren der Wohnungsbestandsentwicklung auf Stadtteilebene	37
Tabelle 12: Wirkung von Neubau und Rückbau auf den Wohnungsleerstand	40
Tabelle 13: Veränderung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen in Wismar	40
Tabelle 14: Prognose der wohnungsnachfragenden Einwohner und Haushalte	42
Tabelle 15: Kindertagesplätze nach Stadtteilen.....	45
Tabelle 16: allgemeinbildende Schulen in Wismar	48
Tabelle 17: Betreuungs- und Pflegangebote	51
Tabelle 18: Faktoren der Entwicklung des Wohnungsbestandes im Sanierungsgebiet	61
Tabelle 19: Gebäude und Wohnungen nach der Gebäudeart.....	65
Tabelle 20: Gebäude nach dem Baualter und darin befindliche Wohneinheiten.....	66
Tabelle 21: Gebäude nach dem Eigentümer und darin befindliche Wohnungen	67
Tabelle 22: Baulücken im Sanierungsgebiet Altstadt	73
Tabelle 23: Entwicklung der Haushaltsgröße in der Altstadt	74
Tabelle 24: Bevölkerungsentwicklung in Wismar Ost nach Stadtteilgebieten.....	89
Tabelle 25: Wohnungsbestandsentwicklung im Stadtteil Wismar Ost	93
Tabelle 26: Realisierter Rückbau.....	94
Tabelle 27: Wohnungsbestand nach Eigentümer	95
Tabelle 28: Wohnungsbestand nach dem Sanierungsstand der Gebäude	97
Tabelle 29: Wohnungsbestand nach Gebäudetyp und Bauweise.....	98
Tabelle 30: Wohnungsleerstand nach Modernisierungsstand der Gebäude	98
Tabelle 31: Bisher erfolgter Rückbau in Wismar Ost/Kagenmarkt nach Jahren.....	99
Tabelle 32: Haushaltsgröße im Fördergebiet Wismar Ost/Kagenmarkt	99

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung (Hauptwohnsitz).....	6
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung der ausländischen Bevölkerung	7
Abbildung 3: ausländische Bevölkerung nach Stadtteilen im Jahr 2022	7
Abbildung 4: Entwicklung der Ausländeranteile nach Stadtteilen 2002 und 2022	8
Abbildung 5: Geburten und Sterbefälle	8
Abbildung 6: Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung	9
Abbildung 7: Zuzüge und Fortzüge	9

Abbildung 8: Salden der Außenwanderungen nach Stadtteilen	10
Abbildung 9: Salden der innerstädtischen Umzüge	10
Abbildung 10: Faktoren der Bevölkerungsentwicklung	11
Abbildung 11: Gesamtsaldo	11
Abbildung 12: Bevölkerungsentwicklung – Kinder bis sechs Jahre	12
Abbildung 13: Kinder bis sechs Jahre 2022 sowie Gewinn/Verlust nach Stadtteilen.....	12
Abbildung 14: Bevölkerungsentwicklung – Kinder >6-15 Jahre	13
Abbildung 15: Kinder >6-15 Jahre 2022 sowie Gewinn/Verlust nach Stadtteilen.....	13
Abbildung 16: Bevölkerungsentwicklung – Jugendliche >15-25 Jahre.....	14
Abbildung 17: Jugendliche >15 bis 25 Jahre 2022 sowie Gewinn/Verlust	14
Abbildung 18: Bevölkerungsentwicklung – Haupterwerbsalter >25 bis 64 Jahre	15
Abbildung 19: Haupterwerbsalter >25- bis 64 Jahre 2022 sowie Gewinn/Verlust	15
Abbildung 20: Bevölkerungsentwicklung – Senioren ab 65 Jahre	16
Abbildung 21: Senioren ab 65 Jahre 2020 sowie Gewinn/Verlust seit 2001.....	16
Abbildung 22: Veränderung der Altersgruppen 2022 im Vergleich zu 2001	17
Abbildung 23: Abgleich Realentwicklung der Einwohner mit der neuen Prognose	18
Abbildung 24: Entwicklung der Arbeitslosigkeit.....	19
Abbildung 25: Arbeitslosigkeit auf Stadtteilebene	19
Abbildung 26: Entwicklung der SV-Beschäftigung (Stand 30. Juni).....	20
Abbildung 27: SV-Beschäftigung auf Stadtteilebene	20
Abbildung 28: SV-Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort Wismar	22
Abbildung 29: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Arbeitsort)	22
Abbildung 30: SV-Beschäftigte und Pendlerverflechtungen 2022.....	23
Abbildung 31: Sozialversicherungspflichtige Ein- und Auspendler	24
Abbildung 32: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet im Jahr 2022	25
Abbildung 33: Arbeitsplatzdichte	25
Abbildung 34: SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen.....	27
Abbildung 35: Durchschnittliche Kaufkraft pro Kopf der Bevölkerung in Euro	29
Abbildung 36: Sanierungsstand in der Hansestadt Wismar.....	32
Abbildung 37: Wohnungsbestand in Wismar nach Stadtteilen	32
Abbildung 38: Wohnungsbestand in der Hansestadt Wismar	33
Abbildung 39: Wohnungsneubau nach der Baustruktur.....	37
Abbildung 40: Verteilung des Wohnungsbestandes nach Bauart und Bauweise	38
Abbildung 41: Wohnungsbestand in der Hansestadt Wismar nach Eigentümern	38
Abbildung 42: Wohnungsleerstand in der Gesamtstadt	39
Abbildung 43: Wohnungsleerstand in Wismar 2001 und 2022.....	39
Abbildung 44: Wohnungsleerstand in Wismar nach Eigentümern	40
Abbildung 45: Einwohner- und Haushaltsentwicklung im Vergleich	41
Abbildung 46: Bevölkerungsentwicklung der Kinder im Kita-Alter.....	43
Abbildung 47: Abgleich Bevölkerungsprognose und Realzahl der Kinder im Kita-Alter	46
Abbildung 48: Abgleich Bevölkerungsprognose und Realzahl Schüler im Grundschulter..	48
Abbildung 49: Abgleich Bevölkerungsprognose und Realzahl Schüler Klassen 5-12	49

Abbildung 50: Prognose und Realentwicklung Einwohner ab 80 Jahre	51
Abbildung 51: Bevölkerungsentwicklung in der Altstadt (2001 = 100 %)	54
Abbildung 52: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich zur Gesamtstadt (2001 = 100 %) ..	54
Abbildung 53: Realentwicklung und Prognose im Vergleich.....	55
Abbildung 54: Bevölkerungsentwicklung – Kinder bis 6 Jahre	55
Abbildung 55: Bevölkerungsentwicklung – Kinder 6 bis 15 Jahre	56
Abbildung 56: Bevölkerungsentwicklung – Jugendliche 15 bis 25 Jahre	56
Abbildung 57: Bevölkerungsentwicklung – Einwohner im Haupterwerbsalter	57
Abbildung 58: Bevölkerungsentwicklung – Senioren ab 65 Jahre	57
Abbildung 59: Veränderung der Altersstruktur 2022 gegenüber dem Basisjahr.....	58
Abbildung 60: Bevölkerungsanteile 2001 und 2022 im Vergleich	58
Abbildung 61: Altersstruktur im Vergleich zur Gesamtstadt.....	58
Abbildung 62: Wanderungen/natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Altstadt.....	59
Abbildung 63: Entwicklung der Arbeitslosigkeit in der Altstadt	60
Abbildung 64: Entwicklung der Arbeitslosenquoten in der Altstadt und	60
Abbildung 65: Entwicklung der SV-Beschäftigung in der Altstadt	61
Abbildung 66: Entwicklung der Beschäftigtenquoten in der Altstadt und Gesamtstadt.....	61
Abbildung 67: Entwicklung des Wohnungsbestandes	62
Abbildung 68: Gebäudeart	65
Abbildung 69: Gebäude nach der Nutzung.....	65
Abbildung 70: Gebäude nach Baualter	66
Abbildung 71: Denkmalgeschützte Gebäude nach dem Sanierungstand	67
Abbildung 72: Sanierungsstand der Hauptgebäude	68
Abbildung 73: Zahl der vollsanierter Gebäude insgesamt.....	69
Abbildung 74: Zahl der denkmalgeschützten Objekte	69
Abbildung 75: Wohnungsleerstand in der Altstadt	72
Abbildung 76: Einwohner- und Haushaltsentwicklung im Vergleich	74
Abbildung 77: Bevölkerungsentwicklung in Wismar Ost (2001 = 100 %).....	89
Abbildung 78: Bevölkerungsentwicklung in Wismar Ost/Kagenmarkt (2001 = 100 %).....	90
Abbildung 79: Realentwicklung und Prognose Wismar Ost/Kagenmarkt.....	90
Abbildung 80: Bevölkerungsentwicklung in Wismar Ost/Kagenmarkt (2001 = 100 %).....	91
Abbildung 81: Arbeitslosigkeit Wismar Ost im Vergleich zur Gesamtstadt	92
Abbildung 82: SV-Beschäftigung Wismar Ost im Vergleich zur Gesamtstadt	92
Abbildung 83: Wohnungen im Stadtteil Wismar Ost.....	93
Abbildung 84: Wohnungen in Wismar Ost/Kagenmarkt	95
Abbildung 85: Wohnungsleerstandsentwicklung Wismar Ost/Kagenmarkt	98
Abbildung 86: Einwohner- und Haushaltsentwicklung im Vergleich	99