

Pressemitteilungen der Stadt Neustrelitz

Einwohnerzahlen und Wohnungsmarkt bisher günstiger als erwartet

vom : 24.04.2006

3. öffentliches Stadtforum zu Perspektiven bis 2015

Das 3. öffentliche Stadtforum „Zukunft Neustrelitz“ am 22. April, das durch die Stadtverwaltung und die Lokale Agenda 21 Neustrelitz veranstaltet wurde, befasste sich mit der Bevölkerungsentwicklung und den Auswirkungen auf die bauliche Entwicklung, insbesondere auf den Wohnungsmarkt in der Stadt. Als Sprecher des Arbeitskreises Residenzstadt begrüßte der Architekt Christian Peters die Teilnehmer.

Grundlage der Betrachtungen und der öffentlichen Diskussion in der Stadtscheune bildete das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK).

„In den kommenden Jahren muss die Stadt sich vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und der Kreisgebietsreform gut aufstellen und die Infrastruktur erhalten, die vorhanden ist“, sagte Architekt und Stadtplaner Michael Bräuer aus Rostock, der als Modertor im Prozess des ISEKs und seine Umsetzung in Neustrelitz eingebunden ist, unter anderem auf Bundes- und Landesebene als Verfechter des Stadtumbauprozesses gilt und nicht zuletzt als Fachexperte in diesen Fragen in verschiedenen Gremien mit den Ministerien zusammenarbeitet.

Der Wohnungsleerstand in der **Innenstadt** hat sich in den vergangenen fünf Jahren nicht so dramatisch entwickelt, wie ursprünglich angenommen. Zurzeit stehen etwa 1500 Wohnungen leer. In der Innenstadt, die sich zum einwohnerstärksten Stadtteil entwickelt hat, ist der Trend besonders erfreulich: Hier konnte die Leerstandsquote von 30 Prozent auf 22 Prozent verringert werden. Das sei nach Ansicht von Experten besonders auf die hier seit 1991 erfolgte Sanierung zurückzuführen, betonte Uwe Rilke, Stadtplaner der Planungsgruppe 4, Planungsbüro in Berlin, der mit der Erarbeitung des ISEK seit 2001 betraut ist. Immerhin ist im Stadtzentrum nach aktueller Einschätzung des Sanierungsträgers BIG-Städtebau die Sanierung zu 55 Prozent abgeschlossen. Neben Modernisierungen gab es auch Abbruchmaßnahmen, die dazu führten, dass nicht vermietbarer Wohnraum vom Markt genommen wurde. Aber auch Neubaumaßnahmen haben dazu beigetragen, dass das Wohngebiet Innenstadt attraktiver geworden ist. Dass Wohnen in der Innenstadt begehrt wird, hat auch die NeuWo beobachtet, die ihre Wohnhofprojekte hier ausgelastet hat. Dass eine städtische Wohnungsgesellschaft so intensiv in die Innenstadt investiert hat, ist eine strategisch richtige Entscheidung, die im Land durchaus beispielgebend wirkt, wie unter anderem Dr. Uwe Hölling betonte, der als Unternehmensberater der Wohnungswirtschaft den Prozess der Datenauswertung (Einwohner, Haushalte, Wohnungsmarkt) bearbeitet hat.

Städtebaulicher Handlungsbedarf ergibt sich in der Innenstadt unter anderem in der Tiergartenstraße, wo ein Architektenwettbewerb noch in diesem Jahr Klarheit über die zukünftige Nutzung der Grundstücke 10-16 bringen soll. Aber auch im Bereich Schlachthof, Töpferberg, am Neuen Markt und auf dem bisherigen Krankenhausgelände müssen in den kommenden Jahren Schwerpunkte gesetzt werden. Die Uferzone Zierker See, wo öffentliche und private Maßnahmen bereits viel zur Verbesserung des Stadtbildes beigetragen haben, bleibt ebenfalls ein wichtiges Handlungsfeld. Rilke plädierte in der Innenstadt für eine bessere Vernetzung von öffentlichen Räumen, wie am Katersteig, für mehr touristische orientierte Qualität und lediglich punktuelle, gut überlegte Rückbaumaßnahmen.

Insgesamt sollen sich städtisches Leben und Tourismus in der Innenstadt gemäß ISEK vordringlich im „magischen Dreieck“ Hafen – Markt – Schlossgarten entwickeln.

Der Stadtteil **Kiefernheide** hat in den letzten Jahren einen leichten Anstieg an leeren Wohnungen zu verzeichnen. Dabei widerspiegelt die aktuelle Quote von neuen Prozent im ostdeutschen Vergleich eine eher positive Situation. Der Stadtteil hat durch gut gestaltete Freiräume und eine gute Infrastruktur eine hohe Wohnqualität, wird festgestellt.

Baumaßnahmen sollen auch hier betonen „dass der Stadtteil eine Zukunft hat“. Dazu gehören Freiflächengestaltungen, aber auch der Rückbau oder Teilrückbau von Blocks, wie aktuell in der Georg-Herweg-Straße. NeuWo-Geschäftsführer Falko Herschel berichtete vom Umbau dieses Blocks. „Alle Wohnungen sind bereits reserviert“, erklärte er. Mit Blick auf die Bevölkerungsstruktur und die Einwohnerzahl rechnet er in den

kommenden Jahren mit einem steigenden Bedarf an altersgerechten kleinen Wohnungen. „Die meisten Menschen wollen bis zum Lebensende in eigenen Wohnungen leben. Nicht alle möchten ins Heim oder ins Betreute Wohnen. Dem müssen wir mit Wohnungen und der sozialen Infrastruktur Rechnung tragen. Oft genügt schon ein unaufwendiger Umbau“, sagte er. Attraktiver Wohnraum für ältere aber auch für junge Familien sei ein Wachstumsbereich für Wohnungsunternehmen, den es zu erschließen gelte. Aber auch Auszubildende und Gymnasiasten suchen mehr und mehr in der Stadt eine Bleibe. „Wir können in unseren kleinen Wohnungen mit Wohnheimgebühren locker mithalten“, so Herschel.

In **Strelitz-Alt** hat sich der Wohnungsleerstand seit 2001 von 15 auf elf Prozent verringert. Grund dafür sind auch Abbruchmaßnahmen. Umbaumaßnahmen in diesem Stadtteil sollen die Entwicklung eines Zentrums fördern, die Nahversorgung sichern und kleine Einfamilienhausbebauung ermöglichen. So entsteht nach dem Abriss des Eckgebäudes Fürstenberger Straße eine Baufläche für Neubebauung nach dem Bebauungsplan. Ein weiterer Bebauungsplan für die Wesenberger Straße/Daniel-Sanders-Straße, der aus dem ISEK entwickelt wurde, wird zeitgleich mit Eigenheimen bebaut.

Wie Wohnungsmarkt und Bevölkerungsentwicklung zusammenhängen hat Dr. Hölling parallel seit 2001 untersucht und ausgewertet.

Noch hat Neustrelitz weniger Einwohner als erwartet verloren. 900 waren es zwischen 2001 und 2004. Zu rund einem Drittel ist das Geburtendefizit bzw. die Sterberate Ursache dafür. Zwei Drittel waren so genannte „Wanderungsverluste“, besonders in das Umland oder andere Gebiete des Bundeslandes. Neustrelitzer, die Mecklenburg-Vorpommern ganz den Rücken kehren, gibt es immer weniger. Das liegt auch an den schlechter gewordenen Arbeitsmöglichkeiten in alten Ländern. Die Zahl der Haushalte in der Stadt wuchs um 3,5 Prozent auf 10750. So leben zurzeit statistisch gesehen 2,02 Einwohner in einem Haushalt. Die Sozialgesetzgebung Hartz IV, aber auch der Wohnungsbedarf bei Schülern aus dem Umland, Auszubildenden oder Alleinstehenden ist dafür verantwortlich, hieß es auf der Veranstaltung. Vor diesem Hintergrund wurden die Prognosen für den Wohnungsmarkt bis 2015 kürzlich relativiert. So geht man davon aus, dass in Neustrelitz in zehn Jahren rund 20600 Einwohner in 10430 Haushalten leben werden. Die Wohnungsnachfrage werde um rund 3,5 Prozent sinken und der Leerstand auf etwa 2000 Wohnungen steigen, so Hölling. Aus diesem Grunde empfiehlt das aktualisierte ISEK, in den kommenden zehn Jahren rund 800 Wohnungen vom Markt zu nehmen.

Die jährliche Fortschreibung des Monitoringprozesses ist eine grundlegende Aufgabe, damit Politik und Verwaltung in den kommenden Jahren nachhaltige Entscheidungen treffen können. Dabei steht außer Frage, den Betrachtungshorizont über 2015 hinaus auszudehnen.

ISEK-Prozess in Neustrelitz

Das umfangreiche Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) wird seit 2001 ständig weiter entwickelt. Es liegt inzwischen für die Innenstadt und die Stadtteile Kiefernheide und Strelitz-Alt vor. Anhand von Daten zur Bevölkerung, zum Wohnungsmarkt, zur Sozialstruktur und zur Quartierstruktur werden Entwicklungsziele und Handlungsbedarf abgeleitet und ständig aktuell untersetzt. Zu diesem jährlichen so genannten Monitoring arbeiten die Ämter der Stadt auch mit regionalen Verwaltungen eng zusammen. Außerdem fanden seit 2001 mehrere Workshops mit Vertretern aus Verwaltungen, Politik und Unternehmen statt.

Die im ISEK festgelegten Ziele mündeten zusammen mit den Grundsätzen des Flächennutzungsplanes und des Integrierten Regionalen Entwicklungskonzeptes (IREK) im Leitbild der Stadt, das im März in der Stadtvertretung diskutiert und zur Kenntnis genommen wurde. Nicht zuletzt ist das ISEK eine Voraussetzung für die Einwerbung von Fördermitteln, die der Stadt, den Wohnungsgesellschaften, aber auch anderen Grundstücksbesitzern aus dem Programm Stadtumbau Ost zugute kommen können.

[zum Pressearchiv](#)

DRUCKEN

Weitere Informationen:

Stadt Neustrelitz, Pressestelle, Petra Ludewig, Markt 1, 17235 Neustrelitz
Tel. 03981-253110, Fax: 03981-205443

email: presse@neustrelitz.de
