



Integriertes Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) der Stadt Wolgast – 3. Fortschreibung



Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Wolgast (ISEK) 3. Fortschreibung

■ Auftraggeber:

BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Chausseestraße 2
17438 Wolgast
Tel.: +49 3836 3399 137

■ Im Auftrag:

Stadt Wolgast
Der Bürgermeister
Burgstraße 6
17438 Wolgast
Tel.: +49 3836 251 0

■ Bearbeitung:

Wimes – Stadt- und Regionalentwicklung
Barnstorfer Weg 6
18057 Rostock
Tel.: +49 381 377 069 83

■ Mitwirkung:

BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Frau Tammert
17438 Wolgast
Tel.: +49 3836 3399 137

Fotos Titelblatt: Stadt Wolgast

Rostock / Wolgast im Januar 2024

Inhaltsverzeichnis

1	Ablauf und Beteiligungsverfahren	6
2	Einleitung	8
3	Lage im Raum und übergeordnete Planungen	10
4	Historische Entwicklung	12
5	Städtische Gliederung und Flächenverteilung	15
6	Demographischen Entwicklung	17
6.1	Bevölkerungsentwicklung	17
6.1.1	Bevölkerungsentwicklung nach Stadt- und Ortsteilen	17
6.1.2	Ausländische Bevölkerung	18
6.1.3	Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen	19
6.1.4	Gründe für die Veränderung der Bevölkerungszahl	25
6.2	Neue Bevölkerungsprognose 2035	26
6.2.1	Vorbemerkungen	26
6.2.2	Prognose-/ und Projektionsverfahren	26
6.2.3	Annahmen	27
6.2.4	Ergebnisse der Bevölkerungsprognose - natürliches Szenario	28
6.2.5	Bevölkerungsprognose nach dem regional-realistischen Szenario	28
7	Wirtschaft und Beschäftigung	31
7.1	Arbeitslosigkeit	31
7.2	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Wohnort)	32
7.3	Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze und Pendler	33
7.4	Wirtschaftsstruktur	35
7.5	Gewerbeflächenentwicklung	37
7.6	Einzelhandel	40
8	Städtebau und Wohnen	44
8.1	Städtebauliche Entwicklung und Siedlungsstruktur	44
8.2	Gebäudebestand und Wohnflächen	49
8.3	Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand	50
8.4	Wohnungsnachfragende Haushalte	54
8.5	Prognose der Wohnungsnachfrage und der Baulandentwicklung	56
9	Soziale und kulturelle Infrastruktur	63
9.1	Kindertagestätten	63
9.2	Schulen und Hort	65

9.3	Schulentwicklungsplanung	66
9.3.1	Rechtsgrundlagen	66
9.3.2	Schulbauempfehlung für öffentliche allgemeinbildende Schulen	70
9.3.3	Organisationskriterien nach Schularten	72
9.3.4	Methodik	73
9.3.5	Zielstellung	73
9.3.6	Ausgangsbedingungen und Input der Schülervorausberechnung	74
9.3.7	Schulentwicklungsplanung für die Grundschule Wolgast	76
9.3.8	Schulentwicklungsplanung für die Regionale Schule „G.-L.-Th. Kosegarten“	79
9.3.9	Schulentwicklungsplanung Regionale Schule „C.-W.-B.-Heberlein mit Grundschule“	82
9.3.10	Schulentwicklungsplanung für das Runge-Gymnasium	86
9.3.11	Janusz-Korczak-Schule – Förderschule mit Förderschwerpunkt Lernen	88
9.3.12	Evangelische Grundschule Wolgast	88
9.3.13	Zusammenfassung und Handlungsempfehlungen	89
9.4	Sporthallen, Sport- und Spielplätze	93
9.5	Wohnanlagen für Ältere und Pflegeeinrichtungen	95
9.6	Kultur und Freizeit	97
10	Verkehrliche Infrastruktur	102
11	Technische Infrastruktur und Hochwasser- und Brandschutz	108
12	Tourismus und Naherholung	112
12.1	Tourismus	112
12.2	Naherholung, Grün- und Freiraumstrukturen	118
13	Festlegung von Entwicklungsschwerpunktgebieten	125
13.1	Altstadt mit besonderem Handlungsbedarf	126
13.2	Sanierungsgebiet Fischerwiek mit hohem Handlungsbedarf	128
13.3	Stadtumbaugebiet Wolgast Nord mit abnehmendem Handlungsbedarf	134
13.4	Entwicklungsgebiet nachhaltige Erneuerung – Wolgast Süd	136
13.5	Gebiete mit räumlich punktuellen Handlungsbedarf	141
14	Stand der Zielerreichung der 2. ISEK-Fortschreibung 2015	143
14.1	Leitbild, strategische Ziele und Handlungsfelder	143
14.2	Stand der Umsetzung des Ziel- und Maßnahmenkonzeptes 2015	144
15	Leitbild – neues gesamtstädtisches Ziel- und Maßnahmenkonzept	149
15.1	Vorbemerkungen zur neuen Leitbildarbeit	149
15.2	Leitziele / strategische Ziele	150

15.3	Strategische Handlungsfelder	150
15.4	Handlungsziele und Maßnahmen zur Zielerreichung	151
15.4.1	Handlungsfeld 1: Stadtkultur – Wohnen – Wohnumfeld	151
15.4.2	Handlungsfeld 2: Bildung – Sport und Spiel – Soziales	153
15.4.3	Handlungsfeld 3 Hafen- und maritime Wirtschaft – Einzelhandel und Gewerbe	154
15.4.4	Handlungsfeld 4: Tourismus – Kultur – Freizeit	155
15.4.5	Handlungsfeld 5: Urbanes Grün für Mensch und Umwelt – Verkehr	156
15.5	Maßnahmenpläne nach Handlungsfeldern und gesamtstädtische Zielpyramide	158
15.6	Festlegung und Beschreibung der Schwerpunktmaßnahmen	164
16	Umsetzungsstrategien und Prioritäten	189
17	Organisationsstruktur	198
18	Monitoring Stadtentwicklung	199
	Abbildungs-, Tabellen- und Kartenverzeichnis	200
	Abbildungsverzeichnis	200
	Tabellenverzeichnis	202
	Kartenverzeichnis	203

Quellenverzeichnis

- Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V), Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP-Vorpommern), Regionaler Planungsverband Vorpommern, Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern
- 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) der Stadt Wolgast
- Kleinräumige Einwohnerdaten – Einwohnermeldestelle Wolgast
- Kleinräumige Unternehmensdaten der Wohnungsunternehmen WoWi und WWG
- Arbeitslosen- und SV-Beschäftigtendaten – Agentur für Arbeit Nürnberg
- Pendlerdaten und Wirtschaftszweige – Wimes, kostenpflichtig von Agentur für Arbeit Hannover
- Kaufkraftkennziffern – Wimes, kostenpflichtig von BBE München bezogen
- Angaben zu Gewerbeflächenentwicklung und Wohnbaupotenzialen, Stadt Wolgast
- Vermarktung Gewerbegebiet Poppelberg – FEG Vorpommern-Greifswald mbH
- Einzelhandelskonzept Büro Dr. Lademann & Partner
- Hochwasserschutz – Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V, Stadt Wolgast
- Lärminderungsplan und Brandschutzbedarfsplanung – Stadt Wolgast
- Angaben zu Kinderkrippen-, Kindergarten- und Hortplätzen, Kultur und Freizeit – Stadt Wolgast
- Rechtsgrundlagen Schulentwicklungsplanung – Ministeriums für Bildung, Wissenschaft und Kultur
- Schülerzahlen 2015 bis 2020 – Landkreis Vorpommern-Greifswald, Schulen der Stadt Wolgast
- Ortsumfahrung Wolgast - Ingenieurbüro für Verkehrsanlagenbau GmbH Halle/Saale, DEGES
- Entwurfsplanung Sonder-/ Mischgebiet – Architekt BDA und Stadtplaner Dipl.-Ing. Dreischmeier
- Geschichtliche Entwicklung zu ausgewählten Themen (im Text gekennzeichnet), Tom Schröter
- Alle Bilder ohne Quellenangaben – Stadt Wolgast oder Wimes GbR

1 Ablauf und Beteiligungsverfahren

In Durchführung der Aufgabenstellung zur 3. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) der Stadt Wolgast wurde ein differenziert organisierter Beteiligungsprozess entwickelt. In Wolgast ist **das ISEK „Chefsache“**. Zu Beginn der 3. ISEK-Fortschreibung wurde eine ISEK-Arbeitsgruppe unter Leitung des Bürgermeisters der Stadt Wolgast gebildet. Mitglieder dieser Arbeitsgruppe waren die Fachbereichsleiterin Bauen und Stadtentwicklung und der Fachbereichsleiter Zentrale Dienste und Öffentliche Ordnung sowie die BauBeCon Sanierungsträger GmbH, als städtischer Sanierungsträger.

Zudem wurde für die dritte ISEK-Fortschreibung **ein zeitweiliger „Begleitausschuss Stadtentwicklungskonzept“ gegründet. In einer ersten Zusammenkunft hatte sich der Begleitausschuss Anfang Dezember 2019 konstituiert.** Oberstes Ziel dieses neuen Ausschusses der Stadt Wolgast war eine neue Leitbild-Findung und eine aktive Beteiligung an der Erarbeitung des neuen Maßnahmenkonzeptes.

Der **neugegründete „Begleitausschuss Stadtentwicklungskonzept“** setzte sich aus sechs Stadtvertretern und drei sachkundigen Einwohnern zusammen. Die Wolgaster Wohnungswirtschafts GmbH und die Wohnungsgenossenschaft Wolgast eG waren von Anfang an am ISEK-Prozess beteiligt. Ständige Gäste waren die Geschäftsführerin Gemeinnützige Regionalgesellschaft Usedom-Peene mbH, die Fachhochschule Stralsund und die Förder- und Entwicklungsgesellschaft Vorpommern-Greifswald mbH sowie der Bürgermeister der Stadt Wolgast und Vertreter der Stadtverwaltung.

Alle Bewohner*innen waren aufgerufen, sich aktiv im Prozess der neuen Leitbildfindung für Wolgast mit einzubringen dafür wurde zu Beginn einer jeder Ausschusssitzung Zeit in einem öffentlichen Teil eingeräumt. Das wurde jedoch von den Bürger*innen der Stadt Wolgast nicht in Anspruch genommen.

Zu allen Ausschusssitzungen erfolgte eine themenbezogene Input-Präsentation durch die Inhaberin des Büros Wimes Stadt- und Regionalentwicklung, als Auftragnehmer der 3. ISEK-Fortschreibung. Folgende Themen wurden in den Ausschusssitzungen behandelt und alle Teilnehmer*innen hatten die Möglichkeit sich aktiv in den Erarbeitungsprozess einzubringen.

- Ausschusssitzung am 26.02.2020 – Einführung und Diskussionen zur Leitbildarbeit
- Ausschusssitzung am 05.03.2020 – Bevölkerungsentwicklung und neue Bevölkerungsprognose, Bestandssituation und Auswirkungen der neuen Bevölkerungsprognose auf die Kita- und Schulentwicklungsplanung, Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand. Die Wohnungsunternehmen stellten ihre Planungen zum Rückbau und zum barrierefreien Umbau von Wohnungen vor.
- Ausschusssitzung am 03.06.2020 – Stand der bisherigen Leitbildarbeit, Fortsetzung der Diskussion zum Thema Wohnungen, insbesondere zu Potenzialflächen für Wohnungsneubau, Stärken und Schwächen im Bereich Wohnumfeld und Naherholung.
- Ausschusssitzung am 03.06.2020 – Stand der Leitbildarbeit, Erschließungsanlagen und Verkehr, Sanierungsstand und Bedarfs der Straßen, Wege, Plätze, ruhender Verkehr, öffentlicher Nahverkehr und Ausbau der Rad- und Wanderwege, Forderung nach einem einheitliches Beschilderung-Systems einschließlich für Hotel und Gastronomie.
- Ausschusssitzung am 06.08.2020 – Tourismus, touristische Aspekte für die Entwicklung einer Stadtmarke. Der Vorsitzende des Ausschusses begann das Thema mit einer eigenen Präsentation und wies darauf hin, dass in der deutschen Wirtschaft der Tourismus den 2. Platz nach der Autoindustrie belegt. Wichtig ist für Wolgast die Wahrung der Authentizität mit der Konzentration und Rückbesinnung auf Kernelemente, wie Runge und Romantik oder die Lage in Pommern.
- Ausschusssitzung am 03.09.2020 – Präsentation des Ausschussvorsitzenden zu Schwerpunktmaßnahmen im Bereich Kultur und Tourismus. Diskussion zum Touristischen Schwerpunkt Gesundheit und Erholung.
- Ausschusssitzung am 01.10.2020 – Evaluierung der Maßnahmen der 2. ISEK-Fortschreibung, Zusammenfassung und Auswertung der eingereichten Vorschläge und Projektideen zu den

Handlungsfeldern Wohnen, Verkehr und Tourismus. Schwerpunktthema Wirtschaft und Beschäftigung, Bericht zum Arbeitsstande der Förder- und Entwicklungsgesellschaft Vorpommern-Greifswald mbH, Präsentation der Ergebnisse der Tätigkeit des Innenstadtmanagers.

- Ausschusssitzung am 05.11.2020 – Fortsetzung der Diskussion zum Schwerpunktthema Wirtschaft - Input zur bisherigen Entwicklung des Arbeitsmarktes, strategische Ausrichtung nach Branchen und Förderung der ortsansässigen Unternehmen und der gewerblichen Wirtschaft, Managementinstrumente und Standortmarketing, Einzelhandel und Gastronomie.
- Ausschusssitzung am 08.04.2020 – Vorstellung des ersten Entwurf der ISEK-Fortschreibung für die Gesamtstadt Wolgast, es wurde darauf hingewiesen, dass noch nicht alle Kapitel der ISEK-Fortschreibung umfassend bearbeitet wurden. Es fehlt noch Kapitel zur städtebaulichen Entwicklung, zum Einzelhandel und eine Ergänzung des Kapitels verkehrliche Entwicklung. Es erfolgte eine Diskussion zum Arbeitsstand und zum ISEK-Maßnahmenkonzept, insbesondere zur Prioritätenliste. Zur vorgeschlagene Prioritätenliste gab es folgende Anmerkungen:
 - Bau des Gemeindezentrums Hohendorf höher zu priorisieren
 - Bebauung Platz der Jugend – mit Bürgerhaus, Büroräume, Stellplätze und Gewerbe, Nutzung Stadtverwaltung streichen, neu aufgenommen wurde die Etablierung eines Ansiedlungsmanagements
 - Räumliche Trennung der B-Pläne im Stadthafen, beim B-Plan 29 die dahinter befindlichen privaten Flächen mit aufnehmen
 - Im Handlungsfeld Tourismus sollte die Maßnahme Beschilderung und Infotainment als laufende Maßnahme gekennzeichnet werden, es sollte mit der Gastronomie und Hotellerie begonnen werden. Vorgeschlagen wurde, eine Verbindung zwischen Bahnhof und Tierpark zu installieren und der Ausbau der Busverbindung Mahlzow-Tierpark sollte mit aufgenommen werden
 - Im Handlungsfeld Umwelt und Verkehrsinfrastruktur sollte die **Maßnahmen „Neustrukturierung der B 111 nach Fertigstellung der Ortsumfahrung“ in den Maßnahmenkatalog** aufgenommen werden und das Bahnhofsgebäude sollte in des Konzept Belvedere mit aufgenommen werden.

Die Vorschläge werden in das ISEK-Maßnahmenkonzept aufgenommen, alle Schwerpunktmaßnahmen werden ausführlich beschrieben.

Erarbeitung der Schulentwicklungsplanung – Die 3. ISEK-Fortschreibung enthält ein Kapitel zur Schulentwicklungsplanung 2034/2035 unter Berücksichtigung der Umsetzung der Inklusion. In den Bearbeitungsprozess der Schulentwicklungsplanung waren die Schulleiter*innen der der Grundschule Wolgast, der Regionalen Schule, **der Regionalschule mit Grundschule „Carl Wilhelm Berthold Heberlein“ Wolgast und der Förderschule „Janusz Korczak“ aktiv einbezogen. Es fand eine gemeinsame Beratung mit dem Bürgermeister, der Verwaltung und den Schulleiter*innen sowie persönliche Vor-Ort-Gespräche statt.**

Der erste Entwurf der ISEK-Fortschreibung wurde am 15.04.2021 im Bauausschuss, am 20.04.2021 im Sozial- und Kulturausschuss, am 21.04.2021 im Hauptausschuss und am 26.04.2021 in der Stadtvertretung vorgestellt und diskutiert, die erfolgte im öffentlichen Teil. Die Vorschläge der Ausschussmitglieder wurden in das ISEK-Maßnahmenkonzept eingearbeitet.

Der Entwurf der Endfassung der 3. ISEK-Fortschreibung wurde **dem „Begleitausschuss Stadtentwicklungskonzept“ am 01.06.2021 vorgestellt, dem folgte** der Bauausschuss am 03.06.2021, der Sozial- und Kulturausschuss am 08.06.2021 und der Hauptausschuss am 09.06.2021. Die Vorstellung der Endfassung erfolgt im öffentlichen Teil, so dass alle Bürger*innen der Stadt Wolgast nochmals die Möglichkeit der Beteiligung und Mitwirkung haben. Die Öffentliche Auslegung erfolgte auf der Internetseite der Stadt Wolgast. Alle Ausschüsse gaben ein positives Votum.

Nach Vorstellung der Endfassung der 3. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Wolgast erfolgte die Beschlussfassung der Stadtvertretung auf ihrer Sitzung am 14.06.2021.

2 Einleitung

Anlass und Rahmenbedingungen

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Wolgast ist seit 2002 das planerische Steuerungsinstrument für den Stadtumbau und die Stadtentwicklung. Das erste Integrierte Stadtentwicklungskonzept wurde im Rahmen des Bundeswettbewerbes „Stadtumbau Ost“ erarbeitet. Neben einer gesamtstädtischen Betrachtung lag der Schwerpunkt im Jahr 2002 auf Großwohnsiedlungen. In Folge hoher Einwohnerverluste waren damals die Wohnungsleerstände im industriell errichteten Geschosswohnungsbau überdurchschnittlich hoch und dies erforderte die Erarbeitung von Rückbaukonzepten. Der Inhalt der 1. ISEK-Fortschreibung im Jahr 2005 orientierte sich an der Struktur des ersten ISEK. Mit der 1. ISEK-Fortschreibung wurde aber der Innenstadtentwicklung eine größere Bedeutung beigemessen.

Die 2. Fortschreibung des ISEK im Jahr 2015 beinhaltete die Forderungen, die sich aus dem Konzeptaufruf für „Integrierte Nachhaltige Stadtentwicklung“ im Rahmen der EFRE-Förderung ergaben. Im Ergebnis der 2. ISEK-Fortschreibung wurde die gesamtstädtische Zielpyramide mit strategischen Zielen, Handlungsfeldern, Entwicklungszielen und Maßnahmen/Projekten zur Zielerreichung überarbeitet.

Aufbau und Inhalt der 3. Fortschreibung des ISEK der Stadt Wolgast entsprechen den Anforderungen, die das Land Mecklenburg-Vorpommern an ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept stellt, in Folge von notwendigen Klimaschutzmaßnahmen mit oberster Priorität haben sich die Rahmenbedingungen in allen Handlungsfeldern seit der 2. ISEK-Fortschreibung 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 erfordert teilweise eine Neubewertung und Ergänzung des Maßnahmenkatalogs 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 Maßnahmenzebene.

Die 3. ISEK-Fortschreibung der Stadt Wolgast berücksichtigt nunmehr ebenfalls 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).

Nach nunmehr 30 Jahren Stadtentwicklung / Stadtumbau soll zum einen Bilanz zum erreichten Entwicklungsstand gezogen werden und zum anderen sollen die nächsten Arbeitsschwerpunkte ausgewählt und festgelegt werden. Der Inhalt des ISEK der Stadt Wolgast orientiert sich an den Vorgaben des Ministeriums für Inneres, Bau und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern unter Berücksichtigung des neuen Anwenderleitfadens für die Erarbeitung und Fortschreibung von Integrierten Stadtentwicklungskonzepten in Mecklenburg-Vorpommern.

Das ISEK der Stadt Wolgast war von Beginn an auf Fortschreibung angelegt. Eine Fortschreibung sichert langfristig den Erfolg des eingeschlagenen Wegs. Von besonderer Bedeutung für die ISEK-Fortschreibungen sind das Monitoring Stadtentwicklung und die Prognosen. Das Monitoring Stadtentwicklung wird jährlich zum Stichtag 31.12. für die Gesamtstadt und die städtebauliche Gesamtmaßnahmen der Stadt Wolgast fortgeschrieben. Neben der Fortschreibung der mit dem ISEK festgelegten Kontext- und Outputindikatoren erfolgt stets ein prozessbegleitender Evaluierungsbericht zum Stand der ISEK-Zielerreichung und zum Umsetzungsstand der geplanten und festgelegten Maßnahmen.

Aufgabe und Zielstellung

Nach der Verwaltungsvereinbarung der Städtebauförderung ist die Erstellung eines ISEK Fördergrundlage für sämtliche Programme der Städtebauförderung. ISEKs sind damit ein zentrales Element der Städtebauförderung und für kommunale Akteure ein unverzichtbarer Teil ihres beruflichen Alltags¹.

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

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

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept ist auf kontinuierliche Fortschreibung angelegt, es dient als langfristiger Orientierungsrahmen und ist eine wesentliche Planungs- und Entscheidungsgrundlage. Es ist so lange aktuell und hilfreich, wie die Problemlagen und Entwicklungszeile fortbestehen.

Methodik und Grundlagen

Die 3. Fortschreibung des ISEKs der Stadt Wolgast bedeutete keinen völligen Planungsneubeginn. Bereits vorhandene Fachplanungen und Konzepte fanden Eingang in diese ISEK-Fortschreibung. Es erfolgt eine Überprüfung, ob diese Planungen noch aktuell sind oder ggf. aktualisiert werden müssen und welche Vorgaben sich daraus für das ISEK ergeben. Dieser Prozess fand in enger Zusammenarbeit mit den Fachämtern der Stadt Wolgast und den Wohnungsunternehmen statt.

Im Ergebnis der 3. ISEK-Fortschreibung wurde wiederum die gesamtstädtische Zielpyramide mit den strategischen Zielen, den Handlungsfeldern, den Entwicklungszielen und den Maßnahmen/Projekten zur Zielerreichung aktualisiert.

Die 3. ISEK-Fortschreibung beinhaltet gesamtstädtische und teilräumliche Betrachtungen, auch unter Beachtung der Neuausrichtung der Städtebauförderung. Seit dem Programmjahr 2020 steht die Städtebauförderung auf neuen Füßen. Die bisherigen sechs Programme wurden unter Beibehaltung der bisherigen Förderinhalte zu drei neuen Programmen zusammengefasst. Die drei neuen Förderprogramme sind:

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

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

- Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten

Das Programm "Sozialer Zusammenhalt" entwickelt das bisherige Programm "Soziale Stadt" fort. Die Finanzhilfen des Bund-Länder-Programms werden in Anlehnung an § 171e BauGB weiterhin

¹ Arbeitshilfe für Kommunen des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit zur Notwendigkeit und zum Inhalt Integrierter städtebaulicher Entwicklungskonzepte in der Städtebauförderung

zur Förderung von Gesamtmaßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung von Stadt- und Ortsteilen eingesetzt, die aufgrund der Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation der darin lebenden und arbeitenden Menschen erheblich benachteiligt sind. Damit soll ein Beitrag zur Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität sowie zur Integration aller Bevölkerungsgruppen und zur Stärkung des Zusammenhaltes im Quartier geleistet werden.

▪ Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten

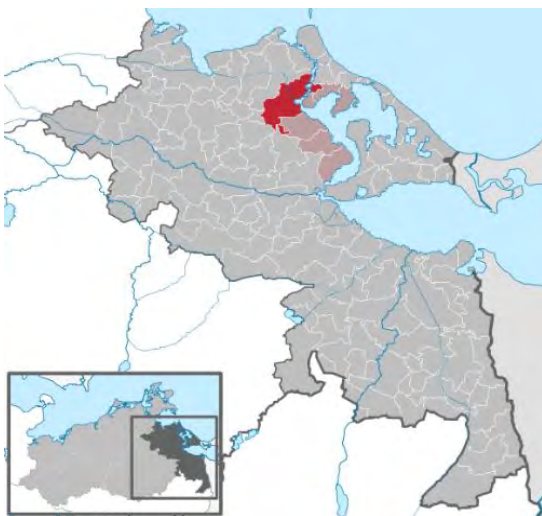
Das Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ enthält die bisherigen Förderziele des Stadtumbau-Programms, jedoch ergänzt im Sinne nachhaltiger Erneuerung und Klimaanpassung. Die Finanzhilfen des Bund-Länder-Programmes zur Förderung des Wachstums und der nachhaltigen Erneuerung in städtebaulichen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

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

Der Rückbau von Wohnungen bildet dabei einen Förderschwerpunkt des Städtebauförderprogramms in Mecklenburg-Vorpommern. Gerade in ländlichen Regionen benötigen die zumeist kleinen Kommunen finanzielle Unterstützung, um dauerhaft leerstehenden, nicht mehr bedarfsgerechten bzw. benötigten Wohnraum abreißen zu können. Damit soll den Kommunen zugleich die Möglichkeit gegeben werden neue qualitativ verbesserte Wohnungen zu schaffen, um Anreize für den Zuzug, insbesondere auch von Familien, zu geben².

Wichtiger fachlicher und methodischer Hinweis: Der Ziel- und Maßnahmenkatalog der 3. ISEK-Fortschreibung wurde nach dem voran genannten Beschluss der Stadtvertretung im Juni 2021 nochmals hinsichtlich der Prioritäten überarbeitet und aktualisiert. Um eine solide Bearbeitung auf einer aktuellen Datenbasis zu gewährleisten, erfolgte auch die Aktualisierung des Analyse- und Prognoseteils auf den Datenstand 31.12.2022.

3 Lage im Raum und übergeordnete Planungen



Wolgast gehört zum Landkreis Vorpommern-Greifswald und ist Sitz des Amtes Am Peenestrom. Sie ist geschäftsführende Gemeinde des Amtes Am Peenestrom. In diesem Amt haben sich sechs Gemeinden und die Stadt Wolgast zu einer Verwaltungsgemeinschaft zusammengeschlossen. Der Amtssitz ist Wolgast. Wolgast ist eines der 18 Mittelzentren des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Wolgast liegt zum größten Teil am Westufer des Peenestroms, eines Mündungsarmes der Oder und der Peene, der die Insel Usedom vom Festland trennt. Der Ortsteil Mahlzow liegt östlich des Peenestroms auf der Insel Usedom.

Das Stadt Wolgast ist in den deutsch-polnischen Verflechtungsraum der Metropole Stettin eingebunden.

² Städtebauförderung, Förderprogramme ab 2020, Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern, Referat Stadtentwicklung und Städtebauförderung

Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP)

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

Die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Landes haben sich seit Inkrafttreten des Landesraumentwicklungsprogramms 2005 deutlich verändert. Die Alterung der Bevölkerung und der Rückgang der Einwohnerzahl wirken sich auf Angebot und Inanspruchnahme infrastruktureller, kultureller, sozialer Leistungen und damit auf die Bedeutung der Zentralen Orte aus. Im Mittelpunkt steht das Zentrale-Orte-System als Garant staatlicher Daseinsvorsorge (Standortkonzentrationen von Infrastruktureinrichtungen). Die Siedlungsentwicklung konzentriert sich auf die Zentralen Orte.

Der Wohnungsbau ist auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. Einzelhandelsgroßprojekte sind nur hier zulässig. Ebenso sind die Zentralen Orte Vorrangstandorte für allgemeinbildende Schulen und Zentren insbesondere für Einrichtungen der Weiter- und Erwachsenenbildung. Leistungsfähige Verkehrswege und -anlagen sind Voraussetzung für eine gute Erreichbarkeit aller Teilräume für den Güter- und Personenverkehr. Die Zentralen Orte müssen als wichtigste Versorgungs- und Wirtschaftsstandorte gut erreichbar und miteinander verbunden sein. Bei der Verkehrsplanung werden Oberzentren durch das großräumige, Mittelzentren durch das über-regionale und Grundzentren durch das regionale Verkehrsnetz miteinander verknüpft.



Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP)

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

Die Aufstellung der RREP übernehmen in Mecklenburg-Vorpommern vier Planungsverbände, die sich jeweils aus Landkreisen und kreisfreien Städten sowie den großen kreisangehörigen Städten und den Mittelzentren der jeweiligen Region zusammensetzen.

Das oberste Gremium in den Planungsverbänden ist die Verbandsversammlung, deren Mitglieder von den jeweiligen Kommunalparlamenten entsandt werden. Verbindlichkeit erhalten RREP wie das Landesraumentwicklungsprogramm durch Rechtsverordnung.

Seit dem 20.09.2010 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern rechtskräftig. Es ersetzt das seit 1998 gültige Regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP Vorpommern). Mitglieder des Regionalen Planungsverbandes Vorpommern sind die Städte und Gemeinden der Landkreise Vorpommern-Rügen und Vorpommern-Greifswald.

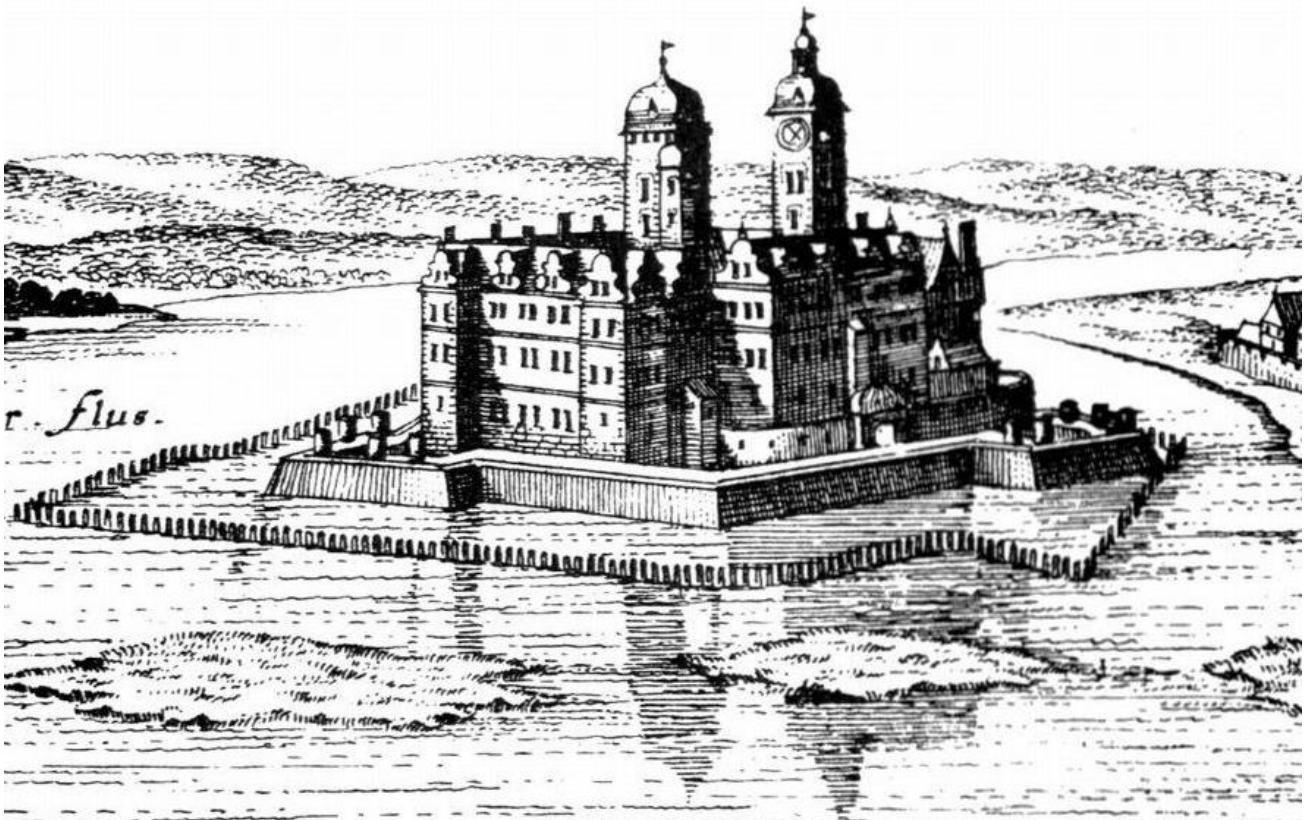
Die erste Änderung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern enthält die Neufestlegung des Eignungsgebietes für Windenergieanlagen Altefähr, sie ist seit dem 01.10.2013 rechtsverbindlich.

Mit der Zweiten Änderung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern reagiert der Regionale Planungsverband Vorpommern auf die Herausforderungen der Energiewende. Die Zweite Änderung betrifft sowohl die Flächenausweisungen als auch die inhaltlichen Festlegungen zu Eignungsgebieten für Windenergie. Im Ergebnis der 5. Beteiligung zu raumbedeutsamen Abwägungsergebnissen gemäß Entwurf 2020 wurde das Eignungsgebiet Nr. N6/2017 mit veränderter Gebietskulisse nach Überprüfung der Siedlungsabstände zu Wolgast und dem Ortsteil Groß Ernhof wieder aufgenommen. Auf der Fläche erfolgt ausschließlich Ackernutzung.

4 Historische Entwicklung

Die Gegend von Wolgast gehörte zum Siedlungsgebiet der wendischen Liutizen, später zum Herzogtum Pommern. Der Ort wurde urkundlich erstmals im Jahr 1123 als eine Handels- und Zollstelle erwähnt. Wolgast erhielt 1282 durch Herzog Bogislaw IV. eine Bestätigung des Lübischen Stadtrechts.

Von 1295 bis 1625 war die Stadt nach der Teilung des Herzogtums Pommern in Pommern-Stettin und Pommern-Wolgast Sitz der Herzöge der Wolgaster Linie. Ihre Residenz, das Schloss Wolgast (errichtet um 1496), war einer der bedeutendsten norddeutschen Renaissancebauten. Es befand sich auf einer, der Stadt vorgelagerten Insel, im Peenestrom zwischen dem Festland und der Insel Usedom, die bis **in die Gegenwart als „Schlossinsel“ bezeichnet wird.**



Schloss Wolgast, Ausschnitt aus dem Kupferstich von Wolgast von Matthäus Merian d. Ä., 1652



Ansicht von Wolgast in der Stralsunder Bilderhandschrift 1615, unbekannter Künstler (Stadtarchiv Stralsund)

Der schwedische König Gustav Adolf II. landete 1630 im Dreißigjährigen Krieg mit seiner Armee in Peenemünde, das zur Stadt Wolgast gehörte. Ebenso erfolgte nach seinem Tod 1633 die Rückführung seines Leichnams nach Schweden von Wolgast aus.



Belagerung von Wolgast, Matthäus Merian, 1642

Vom Ende des Dreißigjährigen Krieges 1648 bis zum Wiener Kongress 1815 befand sich die Stadt, wie das gesamte Gebiet Vorpommerns, unter schwedischer Herrschaft und wurde ab 1720 zur Grenzstelle der Oderein- und -ausfahrt, weil die Swineausfahrt versandet war.

Im Jahr 1713 ließ der russische Zar Peter I. die Stadt im Großen Nordischen Krieg niederbrennen. Dabei wurden das Residenzschloss endgültig und große Teile der Stadt fast völlig zerstört.

Um 1820 verschwanden die letzten Überreste des Schlosses aus dem Stadtbild. Die Reste des Schlosses wurden als Baumaterial für andere Gebäude verwendet, eine Ruine besteht aus diesem Grund nicht. Von der Außen- und Inneneinrichtung sind nur wenige Gegenstände in verschiedenen Ausstellungen erhalten. Ein Bezug zum ehemaligen Schloss ist im Wolgaster Stadtwappen zu finden, das einen Burgturm zwischen zwei Greifen zeigt.

Sehenswert aus dieser Zeit sind die Petrikirche mit der herzoglichen Gruft und die Gertrudenkapelle auf dem alten Friedhof, ein architektonisches Kleinod.

Wenn auch das historische Schlossensemble nicht mehr vorzufinden ist, so verbindet diese geschichtsträchtige Insel die kulturhistorisch wertvolle Altstadt durch Brücken über den ehemaligen Schlossgraben mit dem Festland und mittels einer imposanten neu errichteten Brücke mit der Insel Usedom.



Seit dem Ende des 18. Jahrhunderts kam es zu neuem Aufschwung durch Handel und Industrie. Es entstanden Speicher- und Handelshäuser. Der in unmittelbarer Nähe zur Peene-Werft stehende, 1843 für den Getreidegroßhändler Wilhelm Homeyer errichtete Speicher (Kornspeicher), wurde in der Nacht vom 6. zum 7. Juni 2006 durch einen auf Brandstiftung beruhenden Großbrand vollständig zerstört.

Im 19. Jahrhundert avancierte Wolgast mit seinem Hafen zu einem bedeutenden Umschlagplatz für den Getreidehandel im Ostseeraum. Um die Mitte des 19. Jahrhunderts verfügten die in Wolgast vertretenen Reeder über 20 Handelsschiffe.

In den Jahren 1899 und 1901 nahm die Firma „Pommerscher Industrie-Verein auf Actien“ zwei große Portlandzementfabriken in Wolgast in Betrieb, deren wichtigstes Rohmaterial per Schiff angelieferte Kreide von Rügen war. Bis 1939 konnten sich die Wolgaster am Markt behaupten. Danach lag das Gelände bis 1945 brach. Es wurde von 1950 bis zur Wende von der Marine der DDR genutzt und ist heute Teil des Südhafen-Gewerbegebietes.

Zu Zeiten der DDR wurde in der Stadt die Peene-Werft errichtet. Sie war auf Militärschiffbau ausgerichtet und hatte ca. 3.500 Beschäftigte. Daneben wurde Wolgast zum Marinestützpunkt. Administrativ wurde Wolgast ab 1952 Kreisstadt des Kreises Wolgast im Bezirk Rostock. Die Einwohnerzahl stieg bis 1989 auf etwa 17.000.

Im Zuge der Kreisreform Mecklenburg-Vorpommern 1994 wurde der Kreis Wolgast zusammen mit den Kreisen Anklam und Greifswald-Land zum Landkreis Ostvorpommern zusammengefasst, dessen Kreissitz die Stadt Anklam war. Mit der Kreisgebietsreform Mecklenburg-Vorpommern 2011 wurde Wolgast Teil des Landkreises Vorpommern-Greifswald.

Am 23. September 2008 erhielt die Stadt den von der Bundesregierung verliehenen Titel Ort der Vielfalt.

5 Städtische Gliederung und Flächenverteilung

Städtische Gliederung

Die Stadt Wolgast gliederte sich bis 2012 in vier Stadteile mit unterschiedlicher Bebauungsstruktur und den Ortsteil Mahlzow. Zum 1. Januar 2012 wurden die Gemeinden Buddenhagen und Hohendorf nach Wolgast eingemeindet.

Seit 1991 sind die Altstadt, das Sanierungsgebiet der Stadt Wolgast und seit 2002 die Großwohnsiedlung Wolgast Nord das Stadtumbaugebiet. Aufgrund der städtebaulichen Problemlagen im Gebiet Fischerwiek erfolgten im Jahr 2015 Vorbereitende Untersuchungen (VU) gemäß § 141 (1) BauGB zur Feststellung der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse, der anzustrebenden allgemeinen Ziele und der Durchführbarkeit einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme.

Der Bericht über die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen wurde am 09.09.2015 von der Stadtvertretung Wolgast gebilligt. Auf dieser Grundlage hat die Stadtvertretung Wolgast sodann mit Beschluss vom 15.11.2017 den Bereich förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt. Die Sanierungsatzung „Fischerwiek“ ist seit dem 08.12.2017 rechtskräftig.

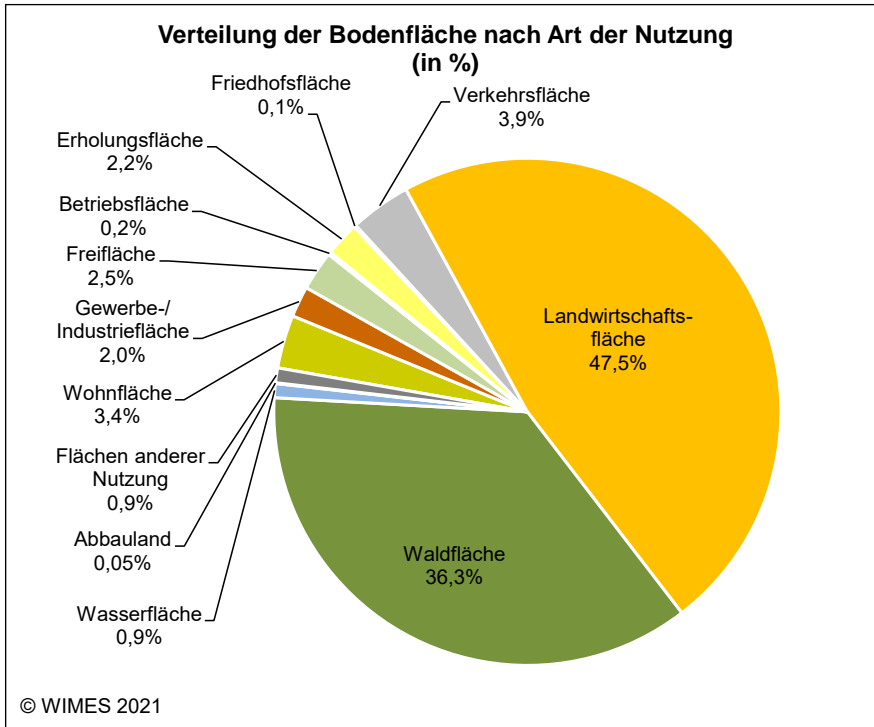
Karte 1: Städtische Gliederung und Lage der bisherigen Fördergebiete



Flächennutzung

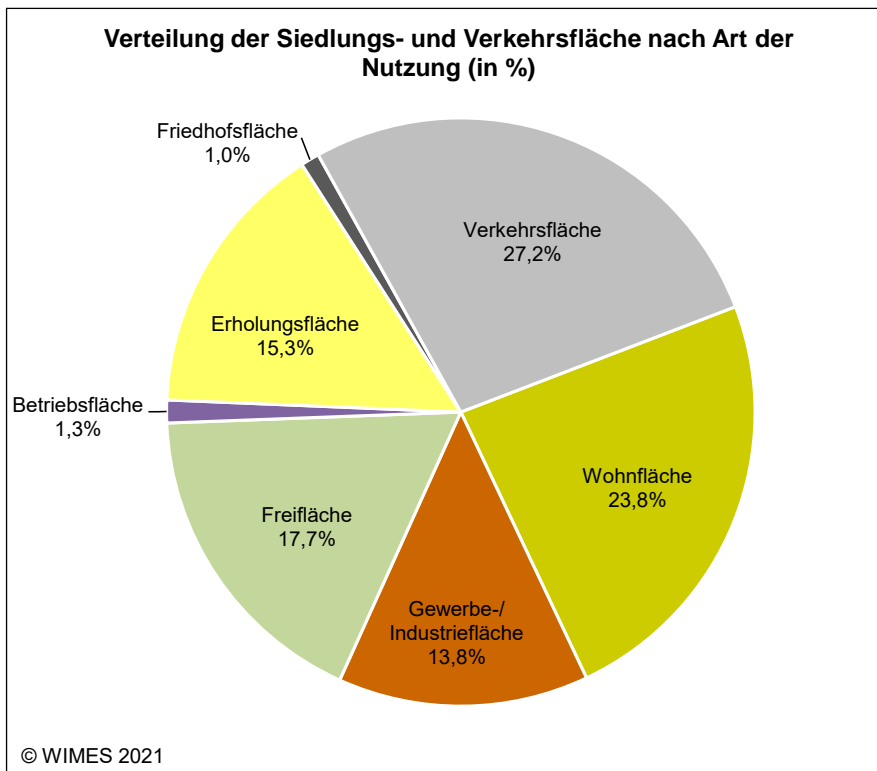
Das Stadt Wolgast belegt eine Gesamtfläche von 61,53 km². Die Bevölkerungsdichte lag im Jahr 2022 bei 202 Einwohnern je km². Der Großteil der Bodenfläche mit einem Anteil von 47,5 % ist Landwirtschaftsfläche, 36,3 % des Flächenaufkommens sind Waldflächen und 3,4 % sind Wohnflächen.

Abbildung 1: Bodenfläche nach Art der Nutzung (Quelle: Statistisches Amt M-V)



Ca. die Hälfte der Siedlungsfläche sind Verkehrs- und Wohnflächen und ein Drittel Erholungs- und Freiflächen. Der Anteil der Gewerbeflächen an der Siedlungsfläche liegt bei 13,8 %.

Abbildung 2: Siedlungsfläche nach Art der Nutzung (Quelle: Statistisches Amt M-V)



6 Demographischen Entwicklung

6.1 Bevölkerungsentwicklung

6.1.1 Bevölkerungsentwicklung nach Stadt- und Ortsteilen

Von 2000 bis 2022 hat sich die Einwohnerzahl um 15,6 % (-2.302 Personen) verringert. Einzig von 2014 zu 2015 und von 2020 zu 2022 ergaben sich Einwohnerzuwächse, welche durch den Zuzug von Ausländern begründet sind. Die 2012 eingemeindeten Ortsteile Buddenhagen und Hohendorf wurden rückwirkend ab 2000 in die Analyse einbezogen, um eine Vergleichbarkeit herzustellen. Im Jahr 2002 wohnten 1.494 Einwohner in beiden Ortsteilen, im Jahr 2022 waren es 1.393 Einwohner (-6,9 %).

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung (Hauptwohnsitz in Wolgast)

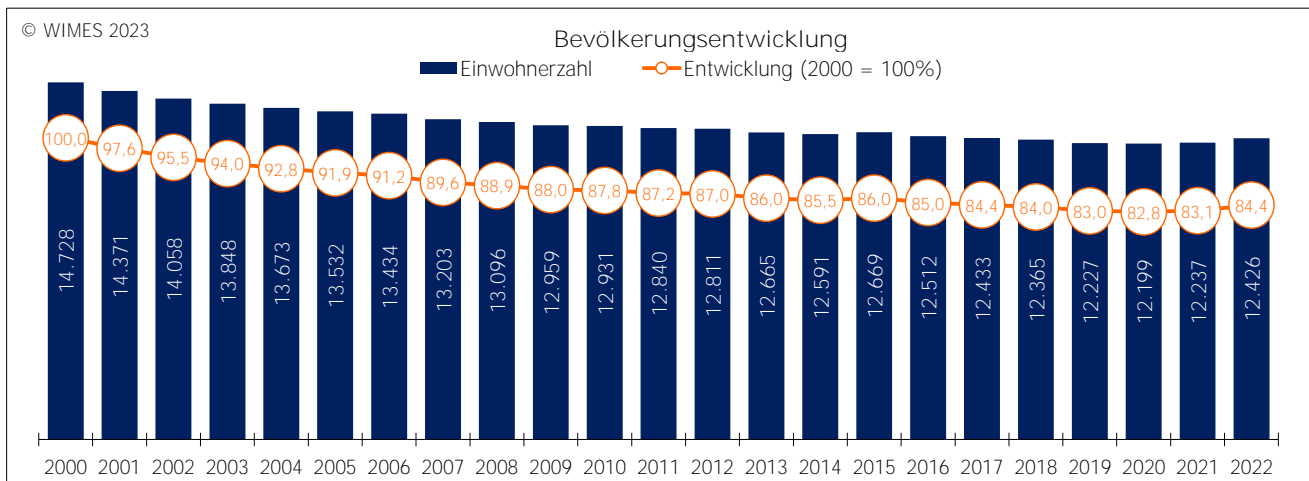


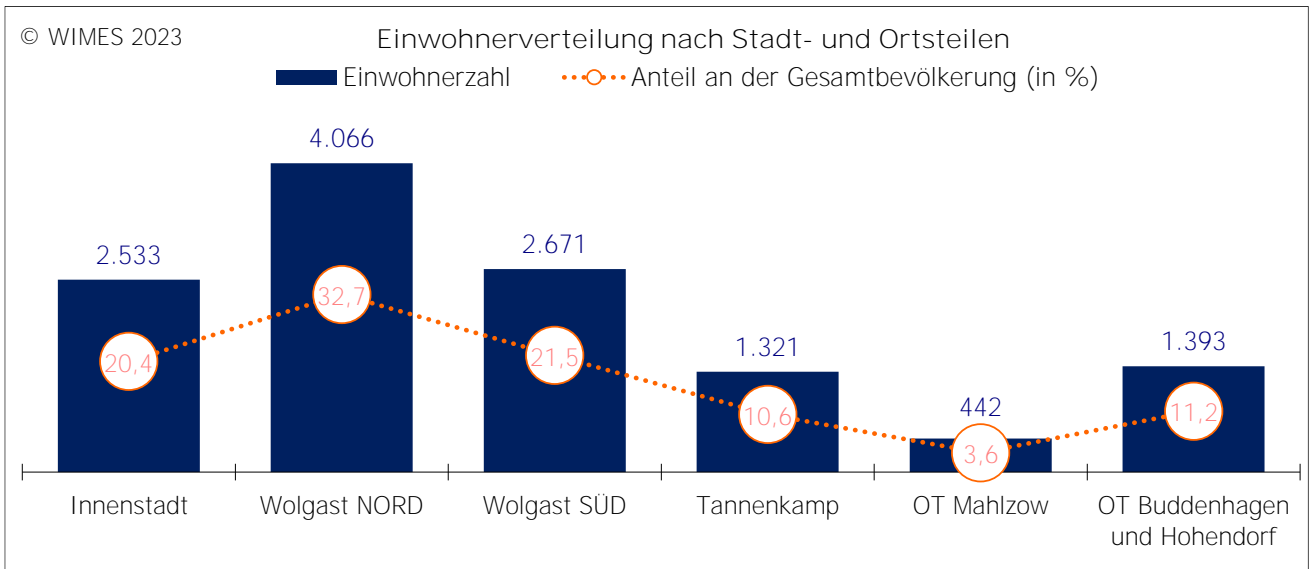
Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung nach Stadt- und Ortsteilen

Jahr	Innenstadt	Wolgast NORD	Wolgast SÜD	Tannenkamp	Mahlzow	Buddenhagen und Hohendorf	Wolgast
2000	2.672	5.508	3.290	1.423	341	1.494	14.728
2001	2.621	5.284	3.266	1.394	337	1.469	14.371
2002	2.631	5.055	3.137	1.444	337	1.454	14.058
2003	2.661	4.920	3.008	1.471	345	1.443	13.848
2004	2.638	4.809	2.961	1.481	355	1.429	13.673
2005	2.667	4.594	2.996	1.478	369	1.428	13.532
2006	2.615	4.507	3.000	1.460	368	1.484	13.434
2007	2.569	4.368	2.976	1.428	382	1.480	13.203
2008	2.569	4.330	2.977	1.396	394	1.430	13.096
2009	2.589	4.255	2.928	1.394	386	1.407	12.959
2010	2.637	4.240	2.902	1.359	403	1.390	12.931
2011	2.616	4.158	2.925	1.351	397	1.393	12.840
2012	2.627	4.200	2.876	1.346	384	1.378	12.811
2013	2.622	4.167	2.794	1.347	379	1.356	12.665
2014	2.580	4.129	2.746	1.381	381	1.374	12.591
2015	2.570	4.258	2.741	1.365	376	1.359	12.669
2016	2.577	4.112	2.728	1.361	385	1.349	12.512
2017	2.545	4.115	2.666	1.355	388	1.364	12.433
2018	2.522	4.064	2.668	1.339	401	1.371	12.365
2019	2.486	3.960	2.655	1.338	403	1.385	12.227
2020	2.483	3.950	2.620	1.335	424	1.387	12.199
2021	2.517	3.910	2.642	1.343	425	1.400	12.237
2022	2.533	4.066	2.671	1.321	442	1.393	12.426
absolut	-139	-1.442	-619	-102	101	-101	-2.302
in %	-5,2	-26,2	-18,8	-7,2	29,6	-6,8	-15,6

Die Bevölkerung entwickelte sich in den Stadt- und Ortsteilen im Betrachtungszeitraum unterschiedlich. Der höchste Einwohnerverlust ergab sich im Betrachtungszeitraum in Wolgast Nord mit einem Rückgang um 1.442 Personen (-26,2 %). Im Ortsteil Mahlzow erhöhte sich die Einwohnerzahl im Zeitraum von 2000 bis 2022 um 101 Personen (+29,6 %). Auch in Summe der Ortsteile Buddenhagen und Hohendorf sind Bevölkerungsverluste um 101 Personen (-6,8 %) eingetreten.

Der einwohnerstärkste Stadtteil ist Wolgast Nord, hier wohnten 4.066 Einwohner, das sind 32,7 % der Gesamtbevölkerung am 31.12.2022. Im Ortsteil Mahlzow wohnen nur 3,6 % der Gesamtbevölkerung der Stadt Wolgast.

Abbildung 4: Anteil der Einwohner in den Stadtteilen an der Gesamtbevölkerung

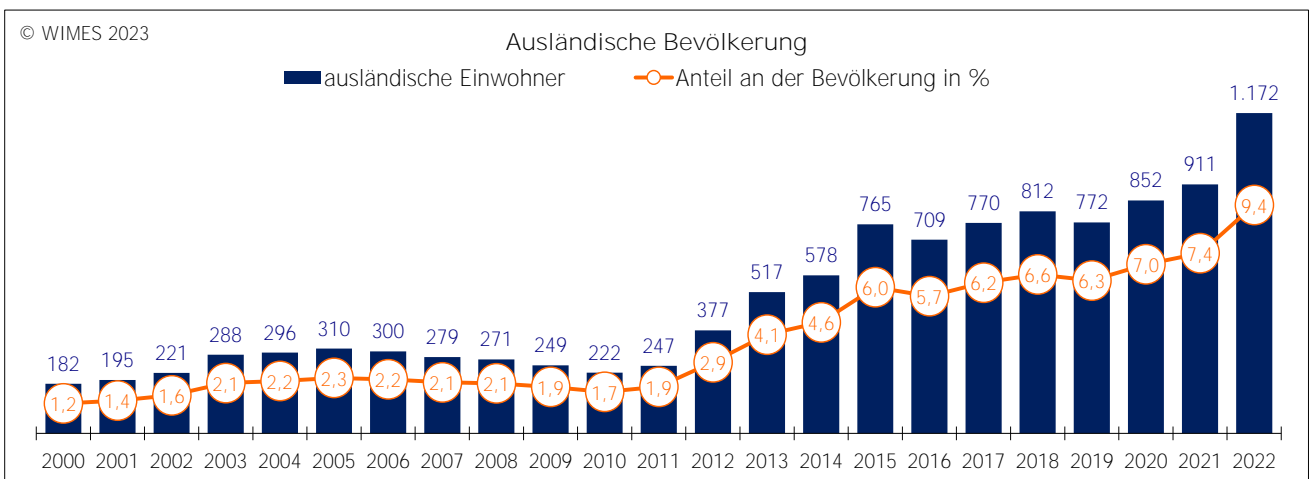


6.1.2 Ausländische Bevölkerung

Die Zahl der Ausländer erhöhte sich in der Stadt Wolgast im Zeitraum von 2000 bis 2022 um 990 Personen. Bereits im Jahr 2012 wurde ein Wohnblock in Wolgast Nord mit 66 Wohnungen zur Unterbringung von Flüchtlingen genutzt. Der Anteil der Ausländer an der Gesamtbevölkerung (mit Hauptwohnsitz) lag in Wolgast im Jahr 2022 bei 9,4 %. Im Jahr 2000 waren es nur 1,4 %.

Der Rückgang der Bevölkerung ausländischer Herkunft von 2018 zu 2019 könnte damit zusammenhängen, dass Asylberechtigte mit Bleiberecht nach drei Jahren das zugewiesene Bundesland verlassen können und in ganz Deutschland sich frei bewegen können. Danach ist die Zahl der Einwohner mit ausländischer Staatsbürgerschaft aber wieder stetig angestiegen, insbesondere von 2021 zu 2022.

Abbildung 5: Zahl der Ausländer und Anteil an der Gesamtbevölkerung



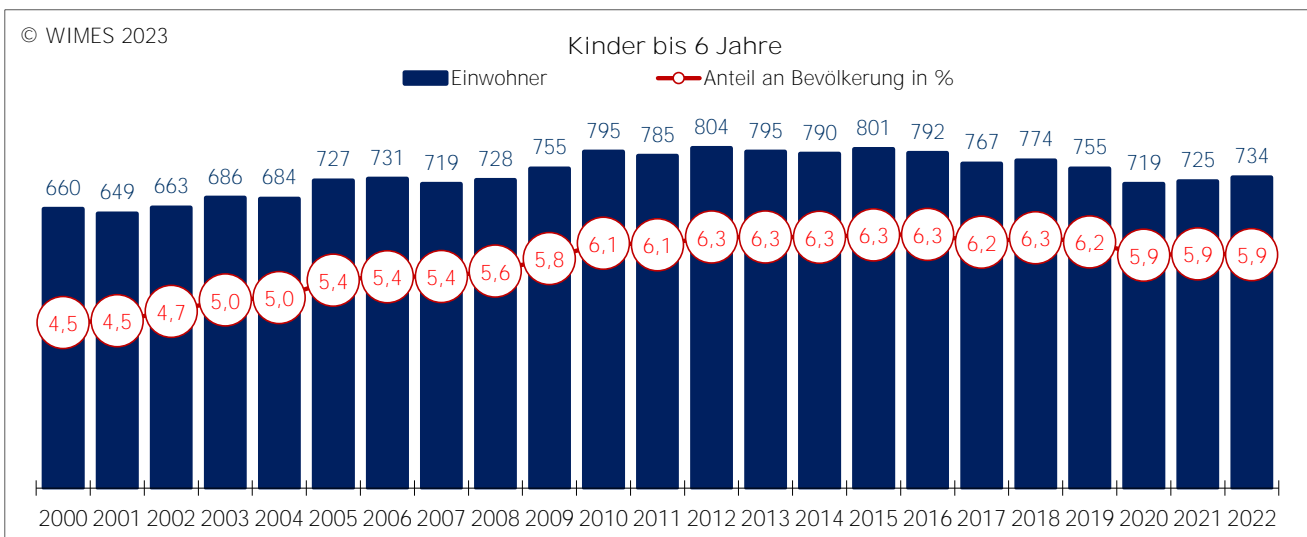
6.1.3 Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen

Kinder bis sechs Jahre

Die Zahl der Kinder bis sechs Jahre hat sich von 2000 bis 2022 um 74 Kinder (+11,2 %) erhöht. Von 2016 bis 2020 waren Bevölkerungsverluste in dieser Altersgruppe zu verzeichnen, das hing z.T. mit dem Fortzug von jungen Familien mit Kindern zusammen. In den Jahren 2021 und 2022 sind leicht Bevölkerungsgewinne in dieser Altersgruppe eingetreten, das hängt mit dem hohen Zuzug von Geflüchteten zusammen.

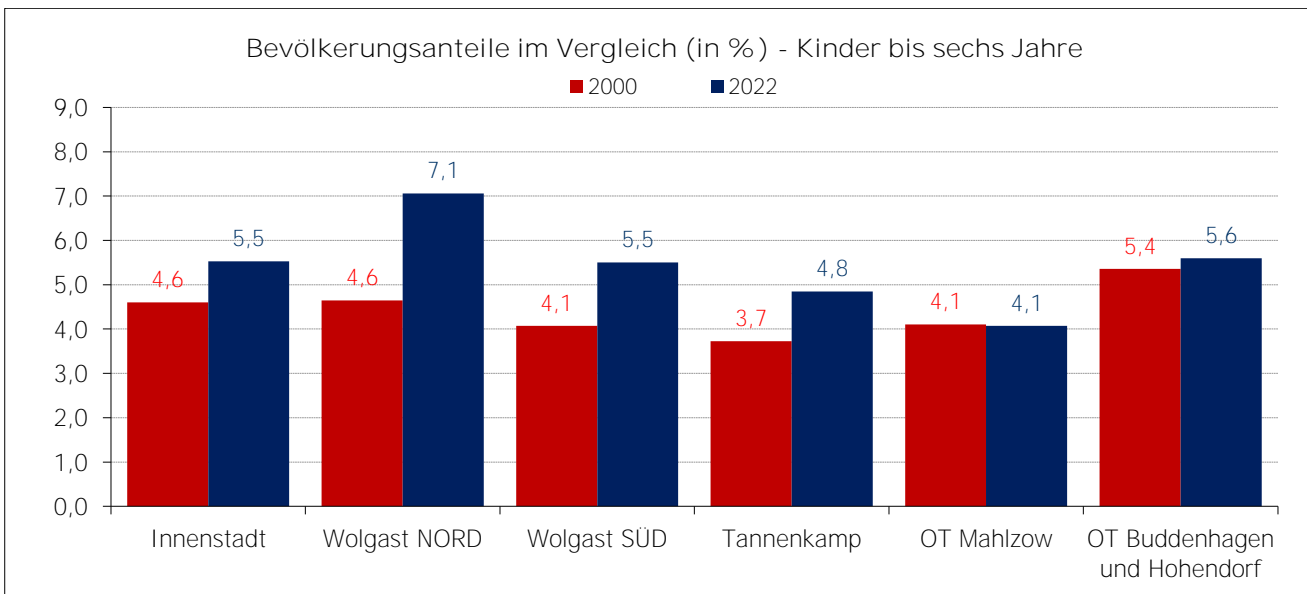
Im Jahr 2022 lag der Anteil der Kinder bis sechs Jahre an der Gesamtbevölkerung bei 5,9 % und damit um 1,4 Prozentpunkte über dem Anteil des Jahres 2000.

Abbildung 6: Einwohnerentwicklung – Kinder bis sechs Jahre



Im innerstädtischen Vergleich war der Bevölkerungsanteil in Wolgast Nord mit 7,1 % am höchsten, gefolgt von Wolgast Süd und der Innenstadt sowie den Ortsteilen Buddenhagen und Hohendorf. Im Ortsteil Mahlzow lag der Bevölkerungsanteil der Kinder bis sechs Jahre hingegen nur bei 4,1 %. Hier ist der Bevölkerungsanteil gegenüber dem Jahr 2000 gleichgeblieben. In allen anderen Stadtteilen lagen die Bevölkerungsanteile in dieser Altersgruppe im Jahr 2020 über denen des Jahres 2004.

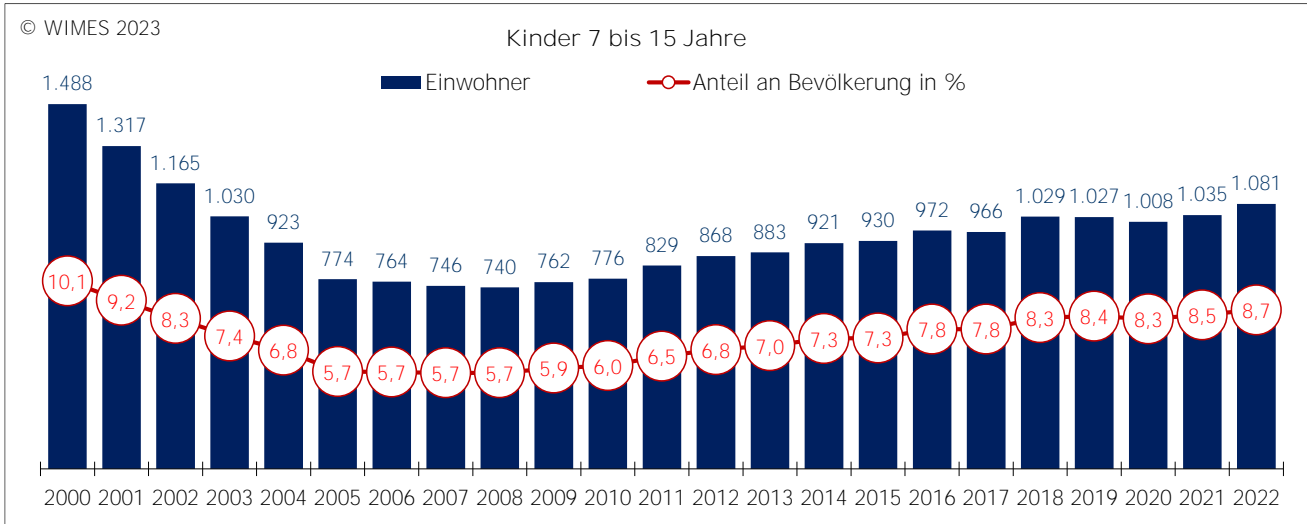
Abbildung 7: Bevölkerungsanteile Kinder bis sechs Jahre 2000 und 2022 nach Stadtteilen



Kinder 7 bis 15 Jahre

Bei den Kindern im Schulalter von 7 bis 15 Jahren waren von 2000 bis 2008 stetige Verluste kennzeichnend. Der Bevölkerungsanteil nahm von 10,1 % im Jahr 2000 auf nur noch 5,7 % im Jahr 2008 ab. In den Folgejahren waren dann zumeist Einwohnerzuwächse in dieser Altersgruppe zu verzeichnen. Der Bevölkerungsanteil lag im Jahr 2022 bei 8,7 %.

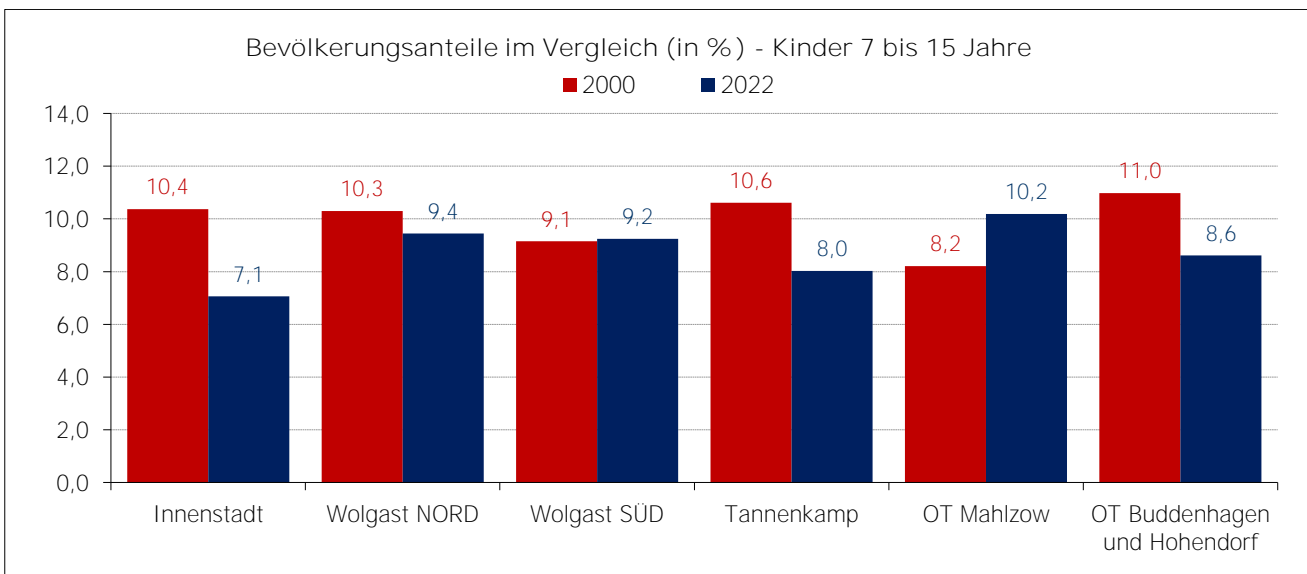
Abbildung 8: Einwohnerentwicklung – Kinder 7 bis 15 Jahre



Im innerstädtischen Vergleich war der Bevölkerungsanteil Ortsteil Mahlzow mit 10,2 % am höchsten, gefolgt von Wolgast Nord mit 9,4 %. In der Innenstadt lag der Bevölkerungsanteil der Schulkinder nur bei 7,1 %. Mit Ausnahme des Ortsteils Mahlzow lagen die Bevölkerungsanteile der Kinder im Schulalter im Jahr 2022 unter denen des Jahres 2000.

Im Ortsteil Mahlzow hat sich die Zahl der Kinder von 7 bis 15 Jahren um 13 Kinder auf 45 Kinder im Jahr 2022 erhöht. Der Bevölkerungsanteil stieg um 2,0 Prozentpunkte an.

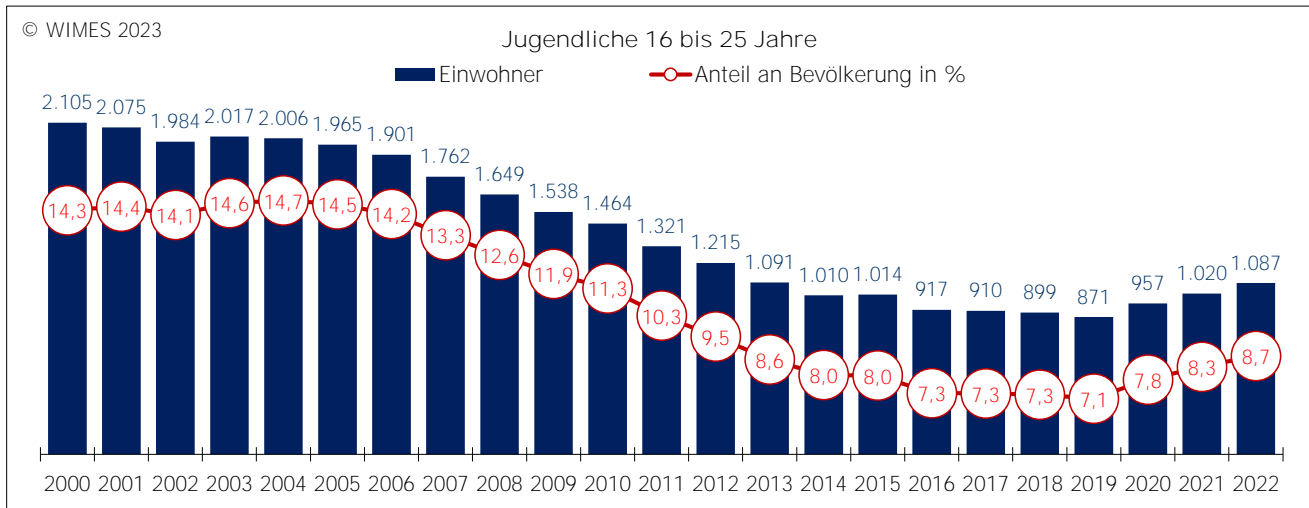
Abbildung 9: Bevölkerungsanteile Kinder 7 bis 15 Jahre 2000 und 2022 nach Stadtteilen



Jugendliche 16 bis 25 Jahre

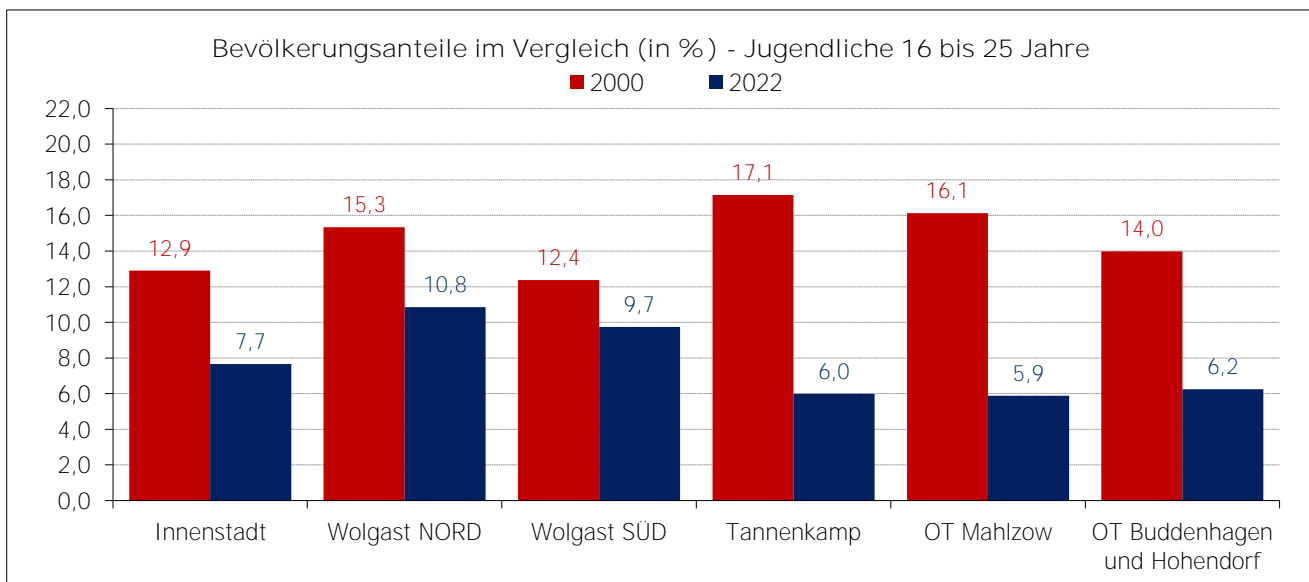
Die Einwohnerzahl der Jugendlichen von 16 bis 25 Jahren nahm in Wolgast bis zum Jahr 2019 stetig ab. Seit dem Jahr 2020 sind wieder Bevölkerungsgewinne in dieser Altersgruppe zu verzeichnen. Der Bevölkerungsanteil lag im Jahr 2022 bei 8,7 %, im Jahr 2000 waren es 14,3 %.

Abbildung 10: Einwohnerentwicklung – Jugendliche 16 bis 25 Jahre



Im innerstädtischen Vergleich war der Bevölkerungsanteil in Wolgast Nord mit 10,8 % am höchsten, gefolgt von Wolgast Süd mit 9,7 %. Im Tannenkamp und den Ortsteilen lagen die Bevölkerungsanteile im Jahr 2022 zwischen 5,9 % und 6,2 %.

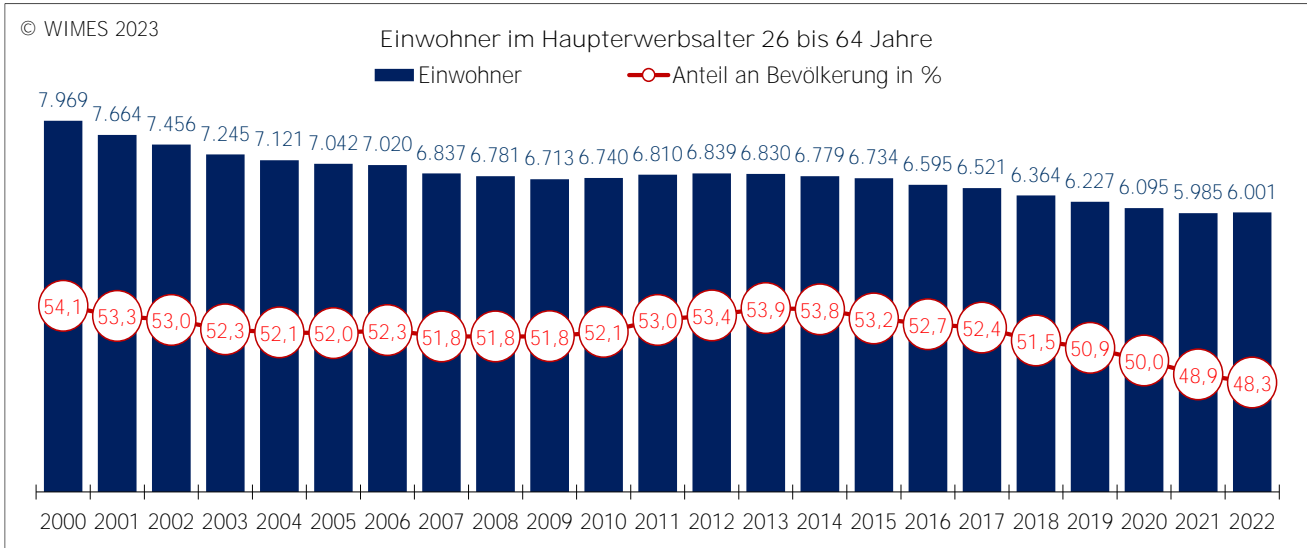
Abbildung 11: Bevölkerungsanteile Jugendliche 16 bis 25 Jahre 2000 und 2022 nach Stadtteilen



Haupterwerbsbevölkerung 26 bis 64 Jahre

Zum 31.12.2022 waren in Wolgast 6.001 Personen zwischen 26 und 64 Jahre alt. Der Bevölkerungsanteil lag bei nur noch 48,3 %. Gegenüber dem Jahr 2000 ergab sich in dieser Altersgruppe ein Einwohnerverlust von 24,7 % (-1.398 Personen). Der leichte Zuwachs von 2021 zu 2022 hängt mit dem hohen Zuzug von Geflüchteten im Jahr 2022 zusammen.

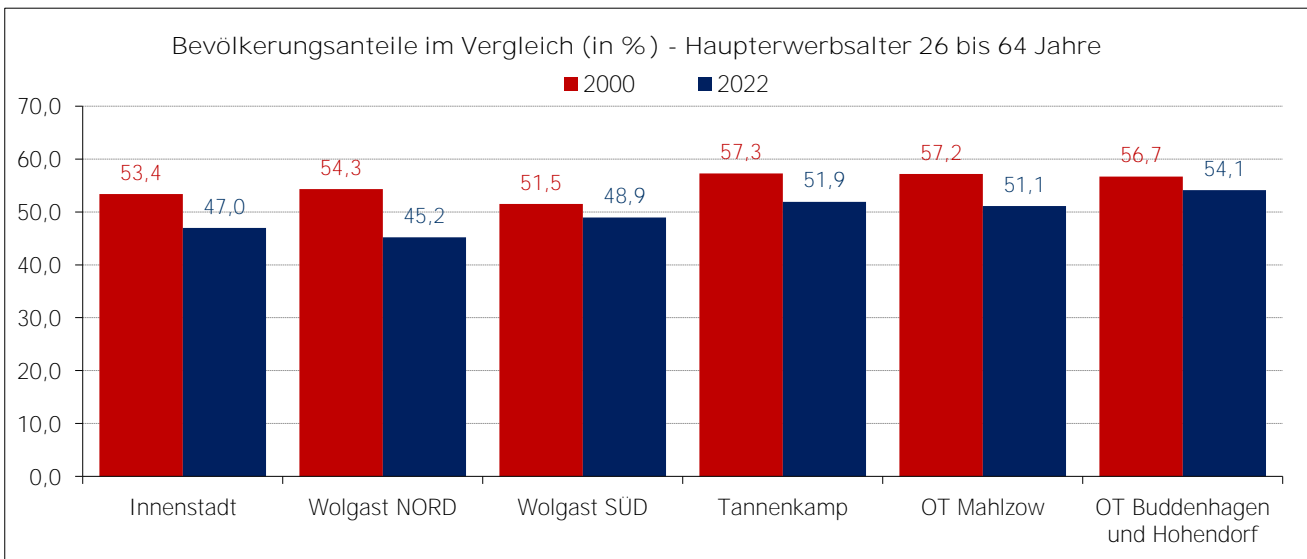
Abbildung 12: Einwohnerentwicklung – Haupterwerbsbevölkerung 26 bis 64 Jahre



In den Ortsteilen Buddenhagen und Hohendorf ist der Bevölkerungsanteil mit 54,1 % im Vergleich der Stadt- und Ortsteile am höchsten. In Wolgast Nord lag der Bevölkerungsanteil der Haupterwerbsbevölkerung nur bei 54,2 %.

In allen Stadtteilen verringerte sich der Bevölkerungsanteil der 26- bis 64-Jährigen im Zeitraum von 2000 bis 2022.

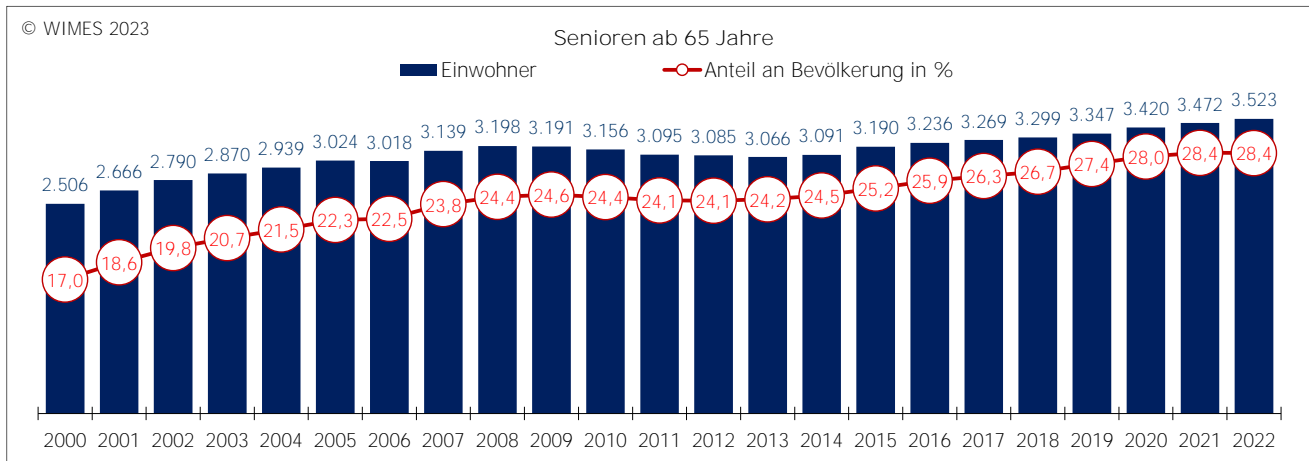
Abbildung 13: Bevölkerungsanteile Haupterwerbsbevölkerung 26 bis 64 Jahre nach Stadtteilen



Ältere ab 65 Jahre

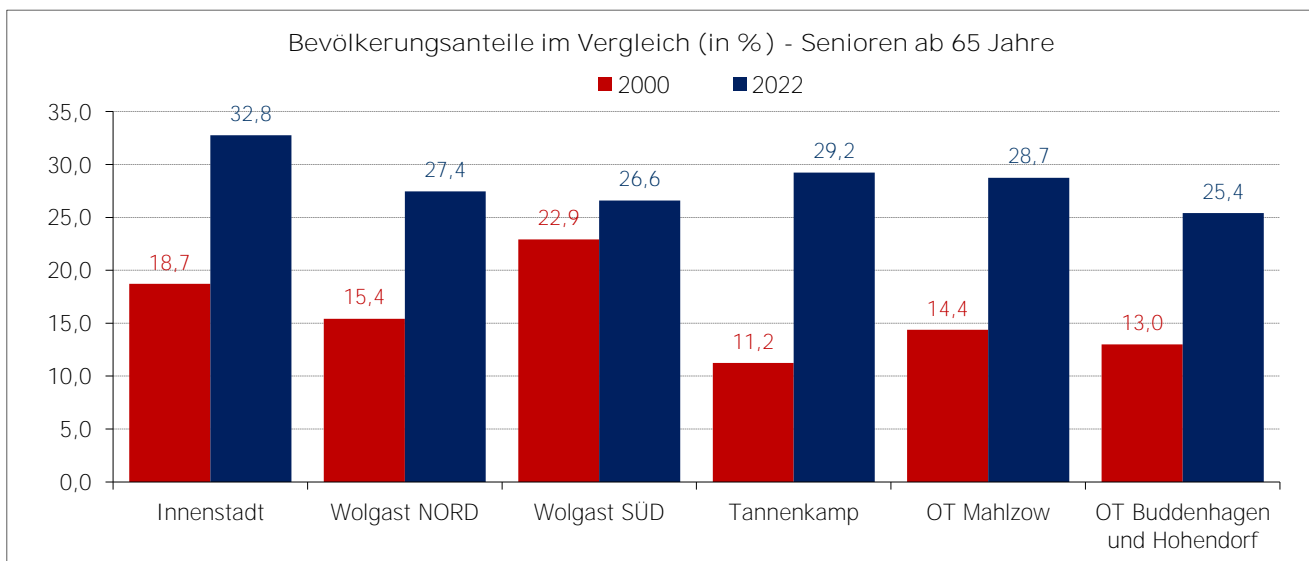
Der Bevölkerungszuwachs bei den Einwohnern ab 65 Jahren lag in der Gesamtstadt Wolgast bei 40,6 % (+1.017 Personen). Der Bevölkerungsanteil erhöhte sich von 17,0 % im Jahr 2000 auf 28,4 % im Jahr 2022.

Abbildung 14: Einwohnerentwicklung – Senioren ab 65 Jahre



In allen Stadtteilen erhöhte sich der Bevölkerungsanteil der Älteren im Zeitraum von 2000 bis 2022 merklich. Mit 32,8 % war im Jahr 2022 in der Innenstadt der höchste Bevölkerungsanteil zu verzeichnen. Der geringste Anteil ergab sich in den Ortsteilen Buddenhagen und Hohendorf mit 25,4 %.

Abbildung 15: Bevölkerungsanteile Senioren ab 65 Jahre 2000 und 2022 nach Stadtteilen



Zusammenfassung Altersgruppen

Einwohnergewinne waren im Zeitraum von 2000 bis 2020 bei den Kinder bis sechs Jahren und bei den Ältere ab 65 Jahren zu verzeichnen. Bei den Schulkindern, den Einwohnern im Haupterwerbsalter und vor allem bei den Jugendlichen ergaben sich Verluste.

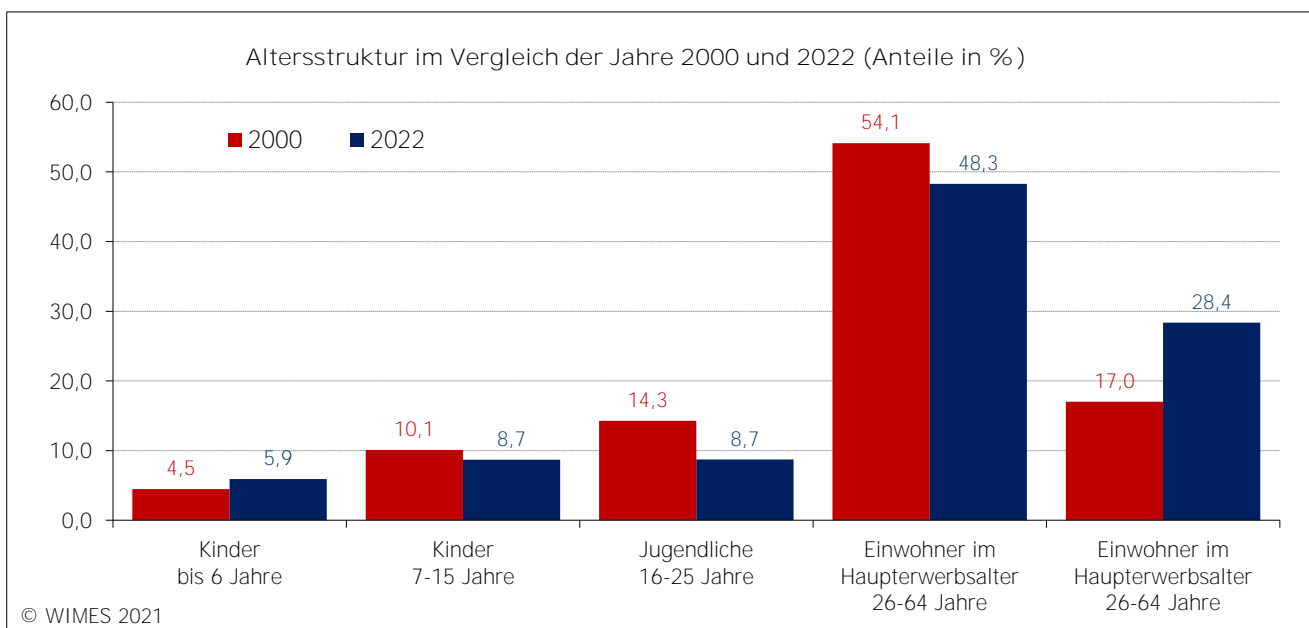
Tabelle 2: Einwohner nach Altersgruppen und Stadtteilen 2000 und 2022

Stadtteile	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 7-15 Jahre		Jugendliche 16-25 Jahre		Haupterwerbsalter 26-64 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	2000	2022	2000	2022	2000	2022	2000	2022	2000	2022
Innenstadt	123	140	277	179	345	194	1.427	1.190	500	830
Wolgast NORD	256	287	567	384	845	441	2.991	1.838	849	1.116
Wolgast SÜD	134	147	301	247	407	260	1.694	1.307	754	710
Tannenkamp	53	64	151	106	244	79	815	686	160	386
OT Mahlzow	14	18	28	45	55	26	195	226	49	127
OT Buddenhagen und Hohendorf	80	78	164	120	209	87	847	754	194	354
Wolgast	660	734	1.488	1.081	2.105	1.087	7.969	6.001	2.506	3.523

Gewinn bzw. Verlust Stadtteile	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 7-15 Jahre		Jugendliche 16-25 Jahre		Haupterwerbsalter 26-64 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Innenstadt	17	13,8	-98	-35,4	-151	-43,8	-237	-16,6	330	66,0
Wolgast NORD	31	12,1	-183	-32,3	-404	-47,8	-1153	-38,5	267	31,4
Wolgast SÜD	13	9,7	-54	-17,9	-147	-36,1	-387	-22,8	-44	-5,8
Tannenkamp	11	20,8	-45	-29,8	-165	-67,6	-129	-15,8	226	141,3
OT Mahlzow	4	28,6	17	60,7	-29	-52,7	31	15,9	78	159,2
OT Buddenhagen und Hohendorf	-2	-2,5	-44	-26,8	-122	-58,4	-93	-11,0	160	82,5
Wolgast	74	11,2	-407	-27,4	-1.018	-48,4	-1.968	-24,7	1.017	40,6

Entsprechend dieser Einwohnerentwicklung erhöhten sich die Bevölkerungsanteile der Kleinkinder und der Senioren. Die Anteile der anderen Altersgruppen lagen in 2022 unter den Anteilen des Jahres 2000.

Abbildung 16: Altersstruktur Gesamtstadt 2000 und 2022 im Vergleich

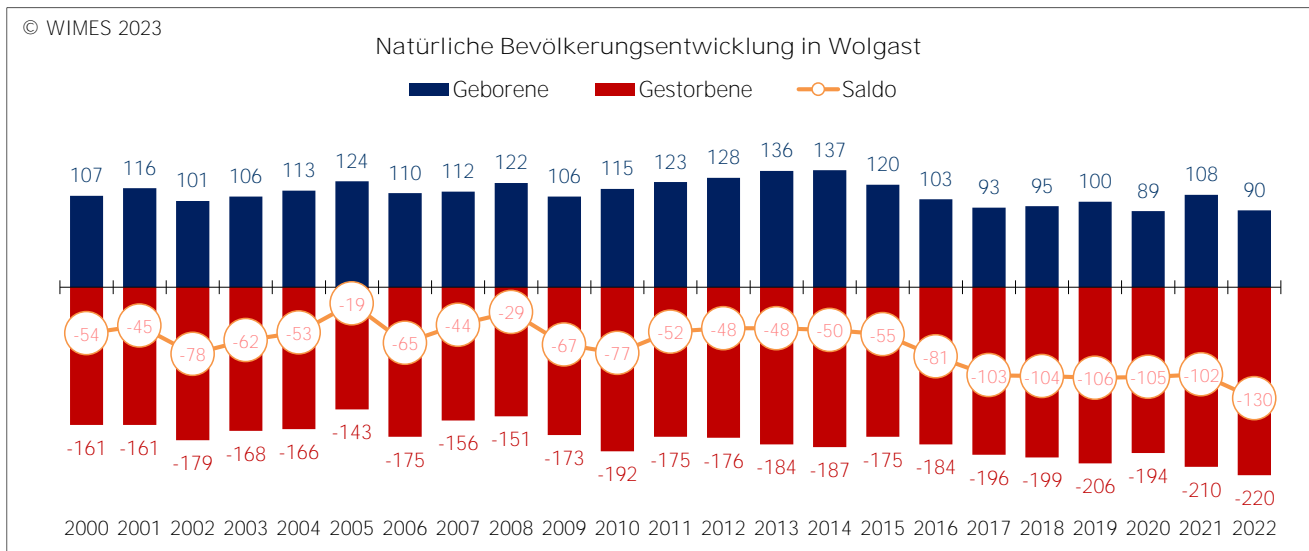


6.1.4 Gründe für die Veränderung der Bevölkerungszahl

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

Im gesamten Betrachtungszeitraum lag die Sterberate über der Geburtenrate. Im Jahr 2022 standen 220 Sterbefälle nur 90 Geburten gegenüber, das entspricht einem Negativsaldo von 130 Personen. Das ist der höchste Bevölkerungsverlust durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung im Betrachtungszeitraum.

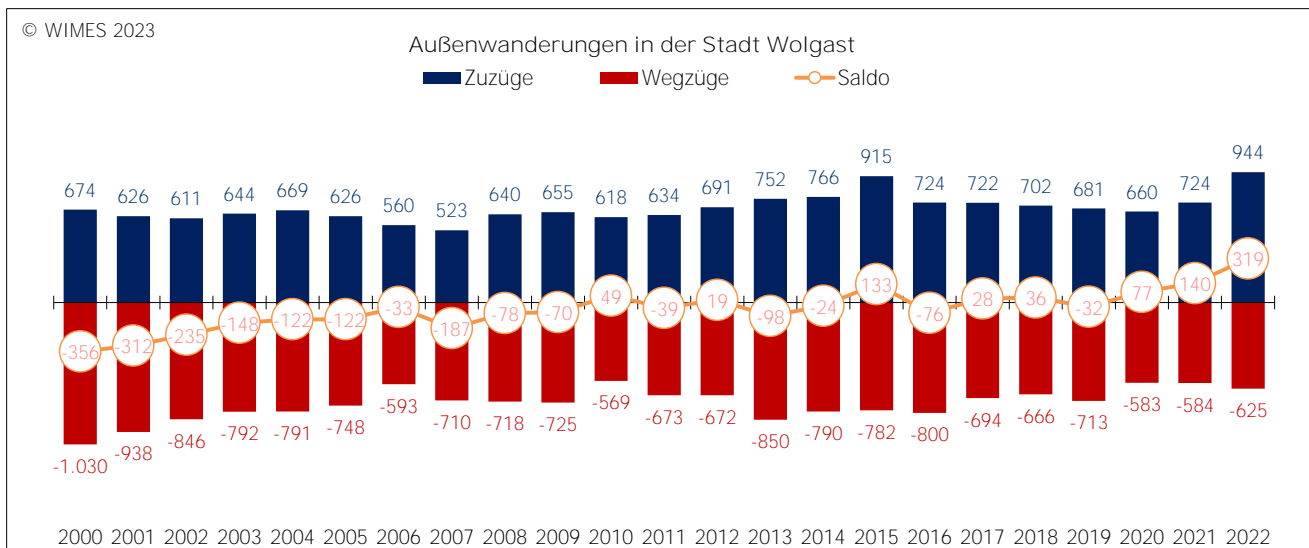
Abbildung 17: Geburten und Sterbefälle



Sowohl die Entwicklung der Zuzüge als auch der Fortzüge war im Betrachtungszeitraum Schwankungen unterworfen. Positivsalden und damit Wanderungsgewinne ergaben sich in den Jahren 2010, 2012, 2015, 2017, 2018 und von 2020 bis 2022. Die relativ hohen Wanderungsgewinne der vergangenen zwei Jahre begründen sich hauptsächlich durch den Zuzug von Geflüchteten.

Im Jahr 2022 lag der Wanderungsgewinn bei 319 Personen. Es standen 944 Zuzügen 625 Fortzüge gegenüber.

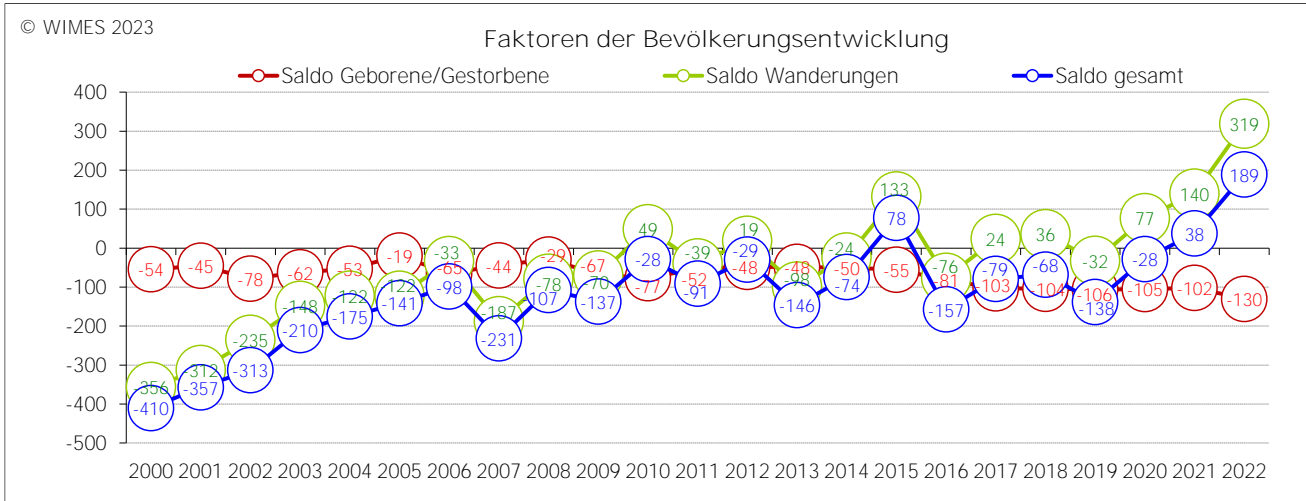
Abbildung 18: Zuzüge und Fortzüge



In der Stadt Wolgast wurde der Gesamtsaldo im Jahr 2000 zu 87 % durch den Wanderungssaldo bestimmt. Somit ergab sich der Einwohnerverlust zu 13 % aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung.

Im Jahr 2022 ist ein Einwohnergewinn von 189 Personen eingetreten. Dieser setzt sich zusammen aus dem Wanderungsgewinn von 319 Personen und dem Bevölkerungsverlust durch den Sterbeüberschuss von 130 Personen.

Abbildung 19: Entwicklung des Gesamtsaldos



6.2 Bevölkerungsprognose 2035

6.2.1 Vorbemerkungen

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

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

6.2.2 Prognose- / und Projektionsverfahren

Die Bevölkerungsprognose für die Stadt Wolgast wurde mit den stadteigenen Daten bis zum Jahr 2035 gerechnet. Im Mittelpunkt der Prognose standen die Vorausberechnung der Bevölkerungszahlen (Hauptwohnsitz), der Alters- und Geschlechtsstruktur.

- Die Berechnung der vorliegenden Prognose bzw. Projektion beruhen auf der Komponentenmethode (Cohort-Survival-Verfahren). Ausgangspunkt dieser Methode ist die Überlegung, dass eine Bevölkerungszahl und -struktur durch eine Mehrzahl von Faktoren beeinflusst wird und daher bei einer Prognose zumindest die drei Bestimmungsvariablen einer Bevölkerungsentwicklung - Fertilität, Mortalität und Migration - berücksichtigt werden sollten. Basis der Komponentenmethode sind die Daten der zu betrachtenden Bevölkerung zu einem Ausgangszeitpunkt, gegliedert nach Alter und Geschlecht. Die Prognose liefert eine jahrgangswise Fortschreibung der Ausgangsbevölkerung mit Hilfe der drei Bestimmungsvariablen.

- Die demographische Grundgleichung lautet:

$$\text{Bevölkerung}_{t+1} = \text{Bevölkerung}_t + \text{Geburten}_{t,t+1} - \text{Sterbefälle}_{t,t+1} \\ + \text{Zuzug}_{t,t+1} - \text{Wegzug}_{t,t+1}$$

- Für die Berechnung wird die Grundgleichung auf ein Komponenten-Kohorten-Modell übertragen, welches sich aus 121 Kohorten, die Altersgruppen von 0 bis 120 Jahren nach Geschlecht, zusammensetzt. Somit resultiert die Einwohnerzahl im Prognosejahr $t+1$ aus der Bevölkerung im Jahr t und den im Zeitraum von t bis $t+1$ stattfindenden Bevölkerungsbewegungen, d. h. den Geburten, den Sterbefällen sowie den Zu- und Fortzügen. Im Rahmen der Prognose-/Projektionsrechnung bis 2035 wird dieser Zyklus 17-mal durchlaufen. Für das Startjahr 2018 steht die Zahl der Bevölkerung fest, für die folgenden Jahre resultiert sie jeweils aus dem vorangegangenen Prognosezyklus.

Grundlegend für die Prognoseberechnung sind dabei umfangreiche Auswertungen der Entwicklung der altersspezifischen Wanderungen nach Alter, Geschlecht sowie Herkunfts-/Zielort und Nationalität der Jahre 2017 und 2018. Zudem werden spezifische Annahmen zum künftigen Verlauf der für die Bevölkerungsentwicklung relevanten Parameter getroffen.

- Im Hinblick auf die Geburten-/Sterbeziffer wurde auf die Angaben des Statistischen Amtes Mecklenburg und des Statistischen Bundesamtes zurückgegriffen.
- Wohnungsneubau, Flüchtlingszuwanderung, Sozialstruktur der Bevölkerung im Hinblick auf deren spezifische Auswirkungen auf das Wanderungsverhalten sowie die Erwerbstätigkeit und die Pendlerverflechtungen finden Eingang in die Prognoseberechnungen.

Die Prognoseergebnisse werden gesamt und nach verschiedenen Altersgruppen in Jahresscheiben in Tabellen und Abbildungen dargestellt, so dass jährlich ein Abgleich der Realentwicklung mit den Prognosewerten möglich ist und somit überprüft werden kann, ob die Prognosen für Planungs- und Entscheidungsprozesse als geeignete Grundlage dienen.

6.2.3 Annahmen

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

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

Für Wolgast wurde die Bevölkerungsprognose nach zwei Szenarien gerechnet:

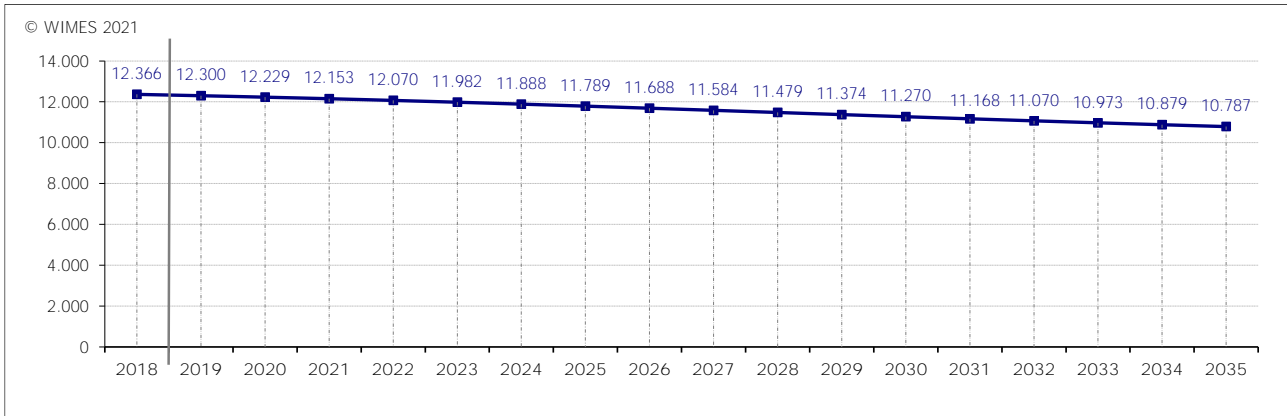
- Natürliches Szenario – **Dieses Szenario hat ausschließlich eine „didaktische“ Bedeutung, ist aber als „Verständnishilfe“ notwendig. Es zeigt, wie die Bevölkerungsentwicklung ohne Wanderungen verlaufen würde.**
- Regional-realistisches Szenario – Diesem Szenario sind umfangreiche Auswertungen zu den Wanderungsbewegungen nach Alter, Geschlecht sowie Ziel- und Herkunftsort 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.

6.2.4 Ergebnisse der Bevölkerungsprognose - natürliches Szenario

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

Ohne Wanderungen würden aufgrund sinkender Geburtenzahlen bis 2035 Bevölkerungsverluste um 1.579 Personen eintreten (-12,8 %).

Abbildung 20: Bevölkerungsprognose nach dem natürlichen Szenario



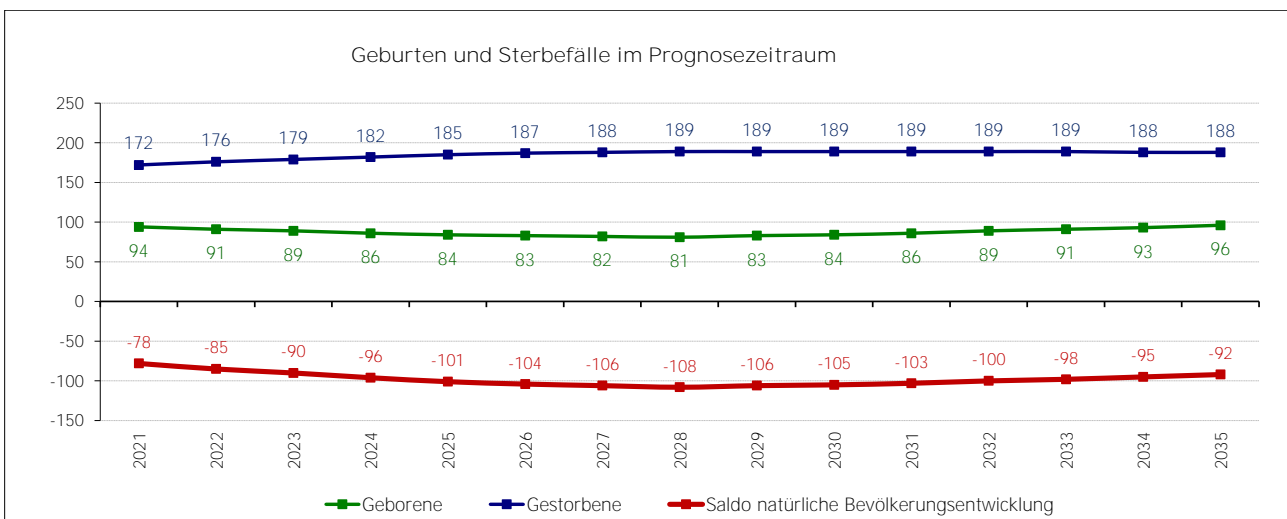
6.2.5 Bevölkerungsprognose nach dem regional-realistischen Szenario

Annahme

Angenommen wurde, dass die durchschnittliche Kinderzahl von 1,56 Kindern je Frau auf 1,60 Kinder je Frau im Prognosezeitraum ansteigt. Aber dennoch wird die Zahl der Geburten aufgrund des Rückgangs der Frauen im demografisch aktiven Alter zunächst leicht sinken. Ab dem Jahr 2029 kann dann wieder mit einem Anstieg gerechnet werden, weil ab dem Zeitpunkt auch die Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter von 15 bis 45 Jahren ansteigen wird.

Am Ende des Prognosezeitraumes im Jahr 2035 könnte die Zahl der Geburten wieder auf dem heutigen Niveau liegen. Die Zahl der Sterbefälle wird aufgrund der zunehmenden Alterung noch bis 2027/2028 ansteigen und danach auf einem relativ stabilem Niveau verharren.

Abbildung 21: Realentwicklung und Prognose (Einflussfaktoren Geburten und Sterbefälle)



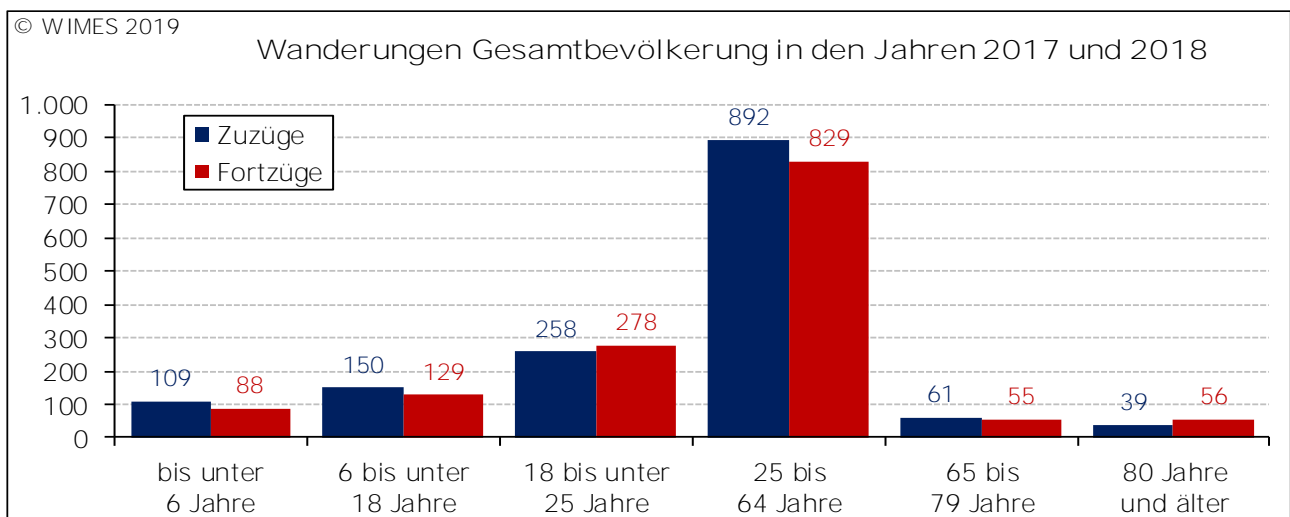
Prognoseinput: Wanderungen nach Altersgruppen

Eingang in die Prognoserechnung fanden die Wanderungen nach Alter und Geschlecht der Jahre 2017 und 2018. Wanderungsgewinne waren insbesondere in der Altersgruppen der 25- bis 64-Jährigen und deren Kinder von 0 bis 18 Jahren zu verzeichnen. Für die Prognoserechnung wurde stets ein positiver Wanderungssaldo, insbesondere in der Altersgruppe der ab 30- bis 45-Jährigen, unterstellt.

Tabelle 3: Wanderungen nach Altersgruppen in den Jahren 2017 und 2018

Gesamtbevölkerung	2017			2018			gesamt		
	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
bis unter 6 Jahre	43	45	-2	66	43	23	109	88	21
6 bis unter 18 Jahre	51	75	-24	99	54	45	150	129	21
18 bis unter 25 Jahre	118	131	-13	140	147	-7	258	278	-20
25 bis 64 Jahre	471	395	76	421	434	-13	892	829	63
65 bis 79 Jahre	29	30	-1	32	25	7	61	55	6
80 Jahre und älter	16	26	-10	23	30	-7	39	56	-17
gesamt	728	702	26	781	733	48	1.509	1.435	74

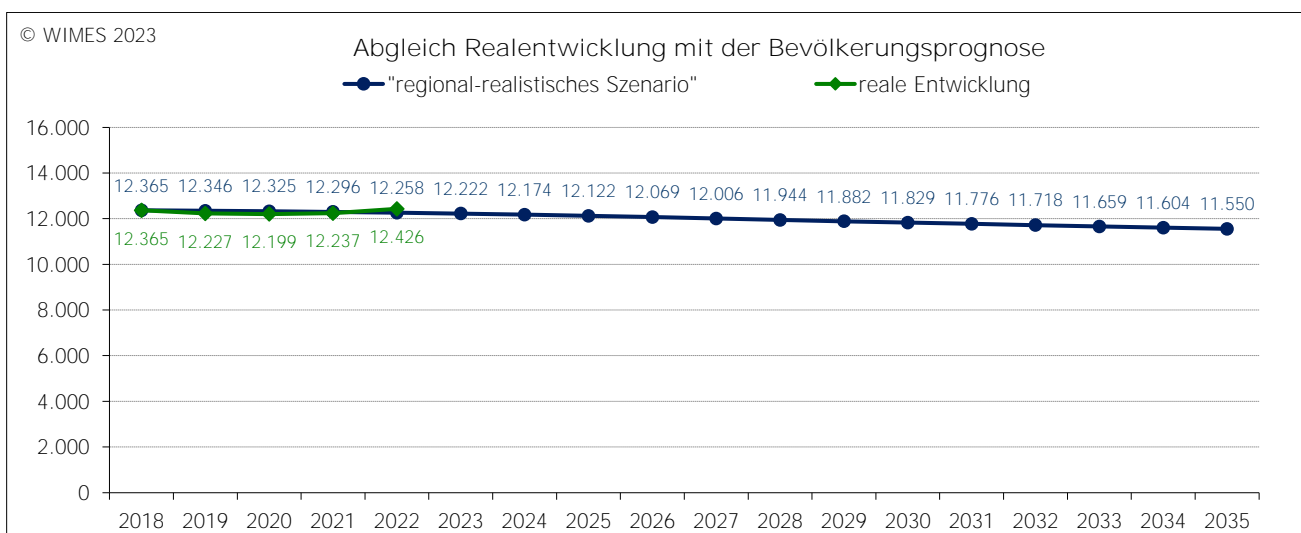
Abbildung 22: Wanderungen nach Altersgruppen



Ergebnisse nach dem regional-realistischen Szenario

Im Ergebnis der Prognoserechnung wurde ein Bevölkerungsverlust von 6,5 % bis 2035 ermittelt.

Abbildung 23: Bevölkerungsentwicklung nach dem regional-realistischen Bevölkerungsszenario



Entsprechend der Annahmen für die Bevölkerungsvorausberechnung sinkt die Einwohnerzahl trotz unterstellten positiver Wanderungssalden, begründet durch den hohen negativen natürlichen Saldo der Bevölkerungsentwicklung.

Der Abgleich der Realentwicklung mit der Bevölkerungsprognose zeigt, dass die reale Entwicklung bis zum Jahr unter den Werten der Bevölkerungsprognose verlief. Das liegt daran, dass die unterstellten Wanderungsgewinne aufgrund fehlender Wohnbauflächen nicht eintreten konnten. Die positive Abweichung von 2021 zu 2022 hängt mit dem hohen Zuzug von Geflüchteten zusammen. Die Entwicklung war zum Zeitpunkt der Prognoserechnung nicht absehbar.

Die Zahl der Kinder bis sechs Jahre wird bis 2029 aufgrund des Rückgangs der Frauen im demographisch aktiven Alter langsam sinken und danach werden jedoch wieder Bevölkerungsgewinne in dieser Altersgruppe erwartet.

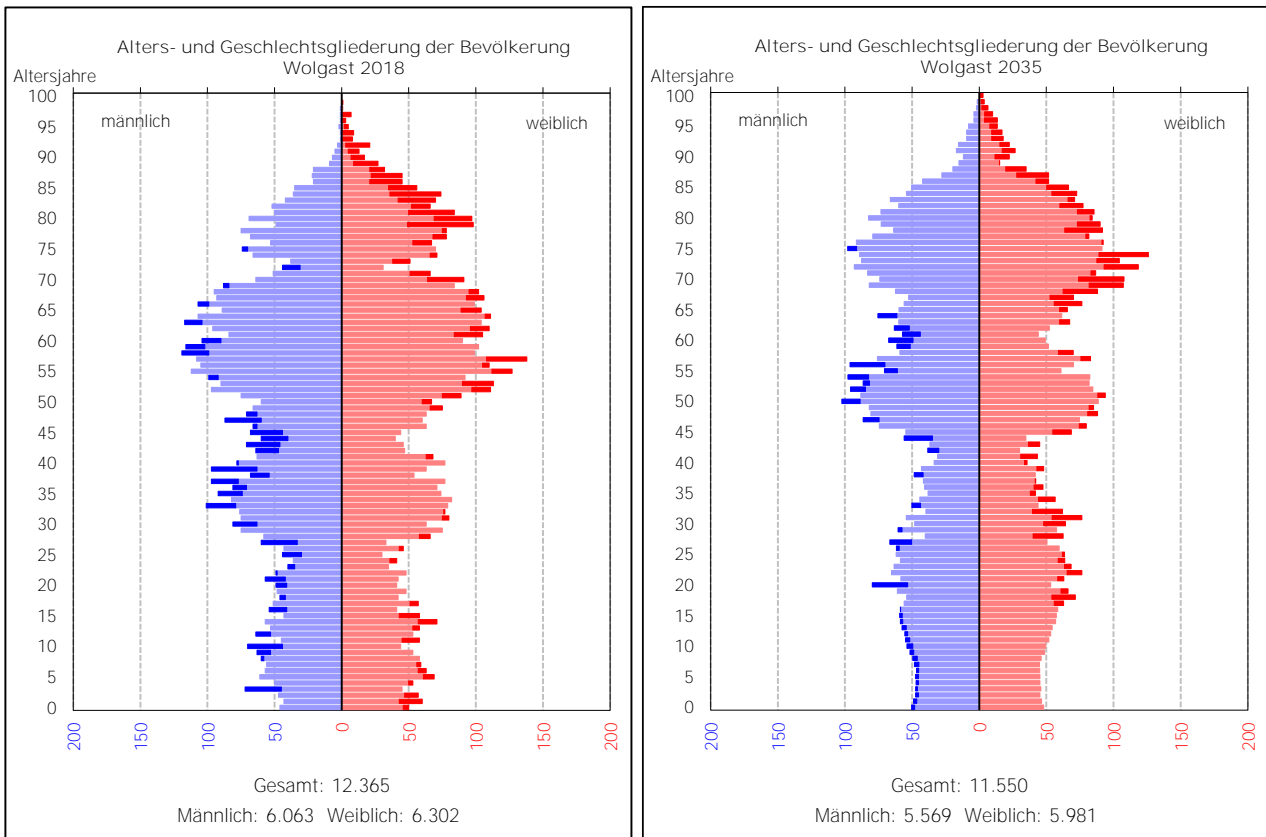
Im Schulalter wird aufgrund der seit der Jahrtausendwende steigenden Geburten im Prognosezeitraum bis 2025/2026 eine stetige Zunahme der Zahl der Kinder in dieser Altersgruppe erwartet. Danach ist die Zahl der Kinder in dieser Altersgruppe leicht rückläufig.

Der Tiefpunkt bei den Jugendlichen aufgrund des Geburtenknicks in den 1990er Jahren war im Jahr 2019 erreicht. In den Folgejahren steigt die Einwohnerzahl in dieser Altersgruppe aufgrund der steigenden Geburtenzahlen seit der Jahrtausendwende.

Die Zahl der Einwohner im Alter von 26 bis 65 Jahren wird in den kommenden Jahren trotz angenommener positiver Wanderungssalden stetig sinken, weil ein Teil der Einwohner dieser Altersgruppe ins Seniorenalter hineinwächst. Demzufolge werden bis zum Ende des Prognosezeitraumes in der Altersgruppe der Senioren Bevölkerungszugewinne eintreten.

Die Alterspyramiden, auch Lebensbäume genannt, geben einen Überblick über die Entwicklung der Altersjahrgänge nach dem Geschlecht im Jahr 2018 und im Prognosejahr 2035 nach dem regional-realistischen Bevölkerungsszenario. Die kräftigen Blautöne stehen für einen Männerüberschuss und die kräftigen Rottöne für einen Frauenüberschuss

Abbildung 24: Alters- und Geschlechtsgliederung 2018 und Prognose 2035



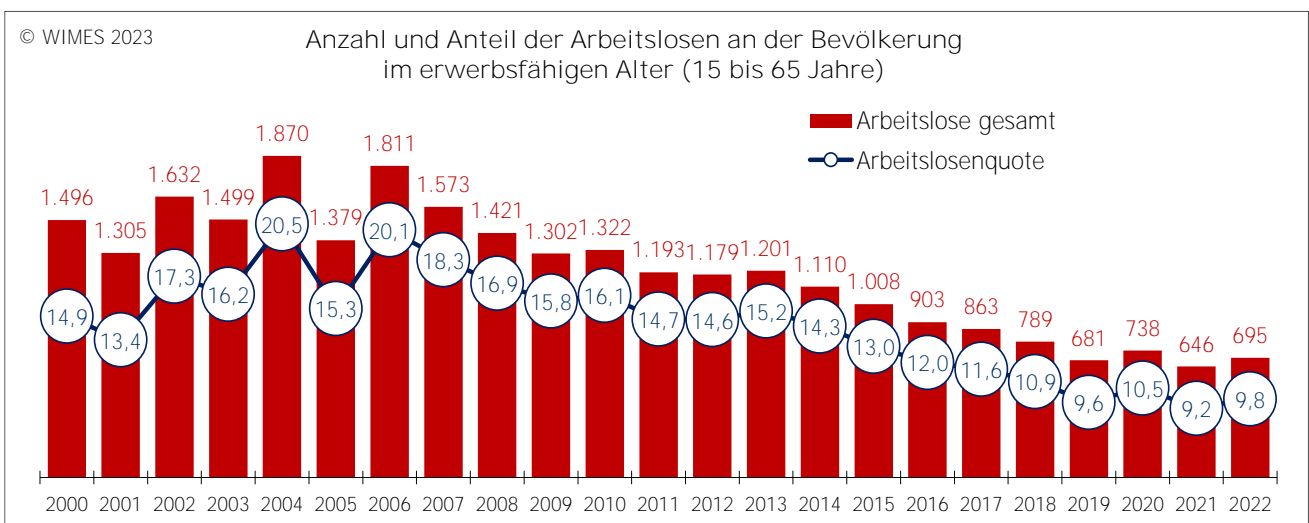
7 Wirtschaft und Beschäftigung

7.1 Arbeitslosigkeit

Bei der Bewertung der Entwicklung der Arbeitslosigkeit sind die Reformen (Arbeitsmarktreform Hartz IV im Jahr 2005 und weitere Reformen insbesondere zum SGB II) zu beachten. Des Öfteren wurden die Bezugsgrößen geändert, so z.B. werden Arbeitslose, die 58 Jahre alt sind und länger als ein Jahr arbeitslos sind, in der Arbeitslosenstatistik nicht mehr berücksichtigt.

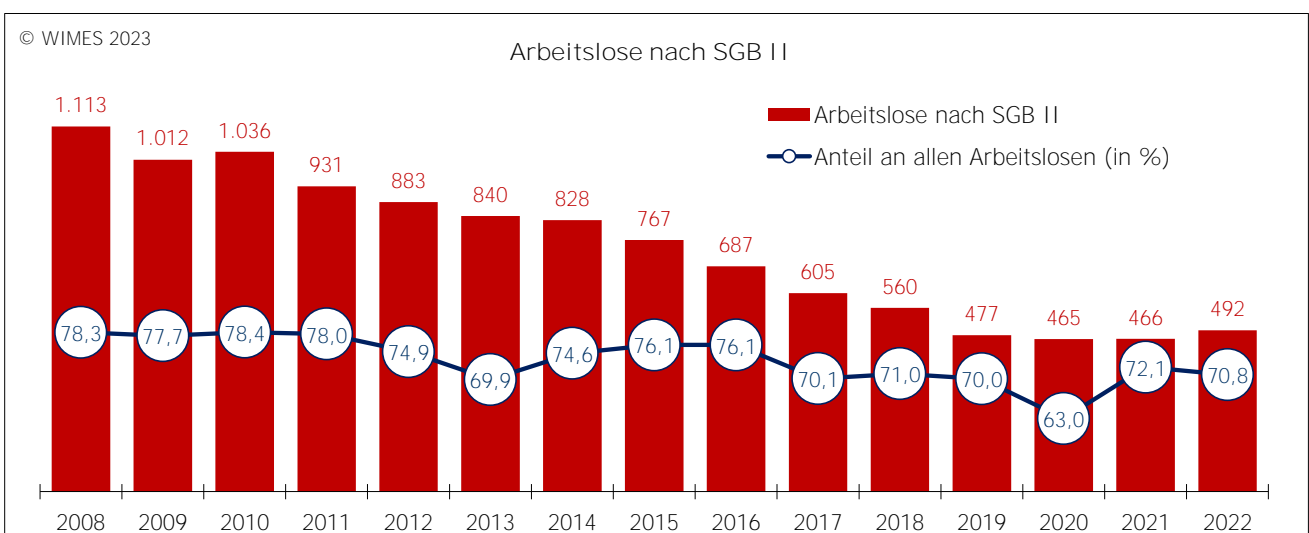
Im Dezember 2022 waren 695 Personen in Wolgast arbeitslos. Das entspricht einem Anteil an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15-65 Jahre) von 9,8 %.

Abbildung 25: Entwicklung der Arbeitslosigkeit



Von allen Arbeitslosen im Jahr 2022 bezogen 492 Personen Leistungen nach SGB II, das entspricht einem Anteil von 70,8 % an allen Arbeitslosen.

Abbildung 26: Entwicklung der Arbeitslosen nach SGB II



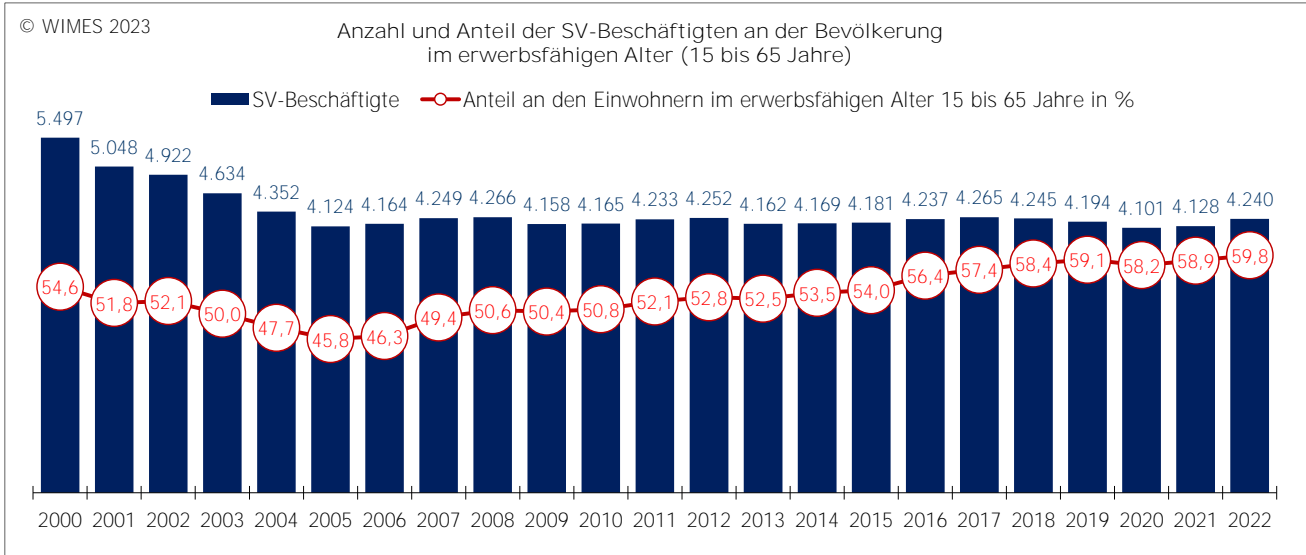
In Wolgast gab es im Jahr 2022 insgesamt 65 Arbeitslose unter 25 Jahren. Diese Zahl verlief in den vergangenen fünf Jahren recht stabil. Der Anteil der jugendlichen Arbeitslosen an den Einwohnern im Alter von 15 bis 25 Jahren lag im Jahr 2022 bei 6,0 %, im Jahr 2000 waren es 9,8 % und im Jahr 2005 (nach der Arbeitsmarktreform) 8,9 %.

Von den 695 Arbeitslosen im Jahr 2022 waren 315 Frauen arbeitslos und 380 Männer. Die Arbeitslosenquote der Frauen lag bei 9,2 % und die der Männer bei 10,4 %.

7.2 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Wohnort)

Im Jahr 2022 waren 4.240 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt, das entspricht einer SV-Beschäftigtenquote von 59,8 %, gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren. Von 2019 zu 2020 nahm die Zahl der SV-Beschäftigten um 93 Personen ab, Ursache dafür waren Betriebskündigungen infolge der Maßnahmen der Corona-Pandemie.

Abbildung 27: Entwicklung der SV-Beschäftigung (Stand 30. Juni)



Im Vergleich der Geschlechter ergab sich bei den SV-Beschäftigten am Wohnort im Jahr 2022 eine leicht höhere Beschäftigungsquote bei den Männern. Gemessen am erwerbsfähigen Alter 15 bis 65 Jahre waren 60,0 % der Männer SV-Beschäftigte und 59,6 % der Frauen.

Erwerbstätige insgesamt

Im Jahr 2022 lag die Zahl der Erwerbstätigen in Wolgast bei 5.459 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. Die Zahl der 5.459 Erwerbstätigen setzt sich zusammen aus den SV-Beschäftigten am Wohnort und den Selbstständigen, den freiberuflich Tätigen, Beamten etc. Von allen Erwerbstätigen waren 4.240 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt und 1.219 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 Erwerbstätigenquote. Diese lag im Jahr 2022 bei 77,0 % und setzt sich zusammen aus der SV-Beschäftigtenquote von 59,8 % und der Quote der Selbstständigen, Freiberufler etc. von 17,2 %. Weitere 9,8 % der 15- bis 65-jährigen Einwohner in Wolgast waren im Jahr 2022 arbeitslos. Die verbleibenden 13,2 % sind Studenten, Schüler, Hausfrauen, Vorruehändler etc.

Tabelle 4: Status der Einwohner im erwerbsfähigen Alter

Jahr 2022	absolut	Anteile an den 15- bis 65-Jährigen in %
Einwohner im erwerbsfähigen Alter 15-65 Jahre	7.088	100,0
davon: SV-Beschäftigte (Wohnort)	4.240	59,8
Selbstständige, Beamte etc.	1.219	17,2
Arbeitslose	695	9,8
Studenten, Auszubildende, Schüler etc.*	934	13,2

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

7.3 Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze und Pendler

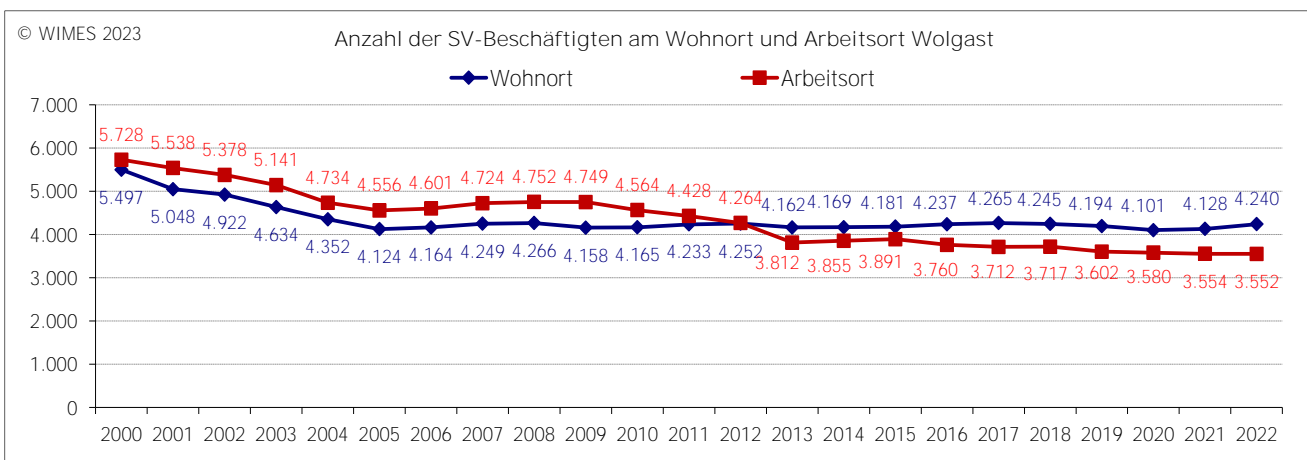
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte mit Arbeitsort = SV-Arbeitsplätze

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 Wolgast wohnen, besetzt sein oder mit SV-Beschäftigten, die von außerhalb kommen. In letzterem Fall handelt es sich um Einpendler. SV-Beschäftigte mit Wohnort Wolgast, die außerhalb ihres Wohnortes arbeiten, sind Auspendler.

Im Jahr 2000 gab es 5.728 SV-Beschäftigte mit Arbeitsort Wolgast, im Jahr 2022 waren es 3.562 SV-Beschäftigte mit Arbeitsort Wolgast, das ist ein Verlust um 2.176 SV-Arbeitsplätze (-37,8 %).

Im Zeitraum von 2000 bis 2022 lag die Zahl der SV-Arbeitsplätze stets über der Zahl der SV-Beschäftigten Wohnort in Wolgast. Ab 2013 ist es umgekehrt mit zunehmendem Abstand.

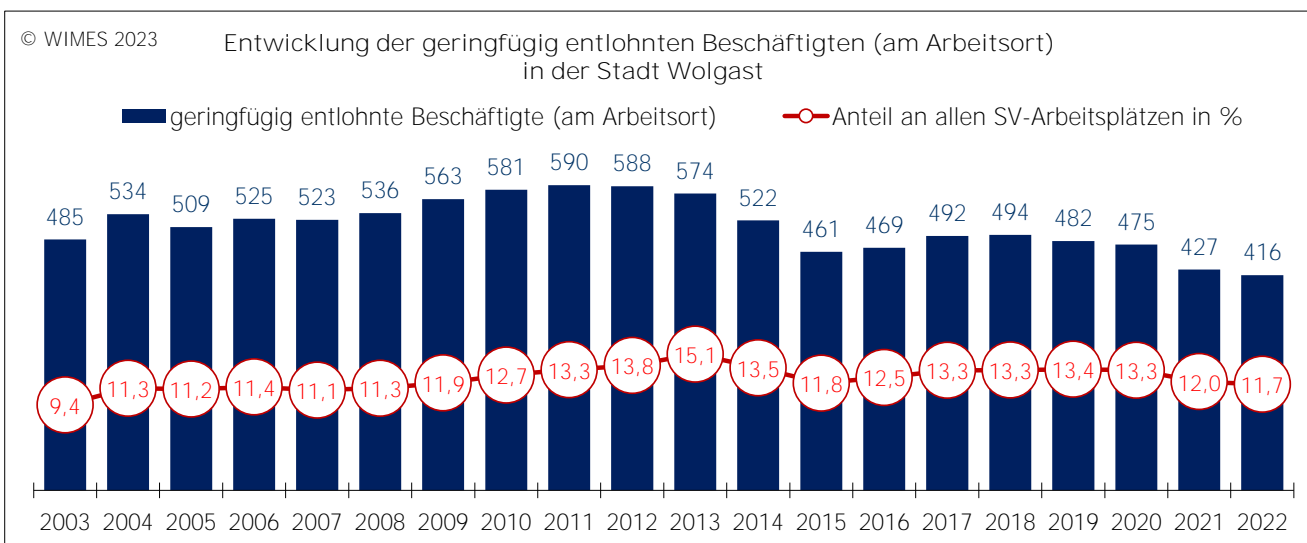
Abbildung 28: SV-Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort Wismar



Von den 3.562 SV-Arbeitsplätzen im Jahr 2022 in der Stadt Wolgast waren 416 geringfügig bezahlte Arbeitsplätze, das entspricht einem Anteil von 11,7 % an allen SV-Arbeitsplätzen.

Die geringfügig entlohten Arbeitsplätze waren mit 303 Personen (72,8 %) belegt, die ausschließlich im geringfügig entlohten Sektor beschäftigt sind, und 113 Personen (27,2 %) mit einem Nebenjob. Letztere sind überwiegend Personen, die vom Hauptjob den Lebensunterhalt nicht bestreiten können und die Zahl hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund 40 Personen erhöht.

Abbildung 29: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Arbeitsort)



Ein- und Auspendler

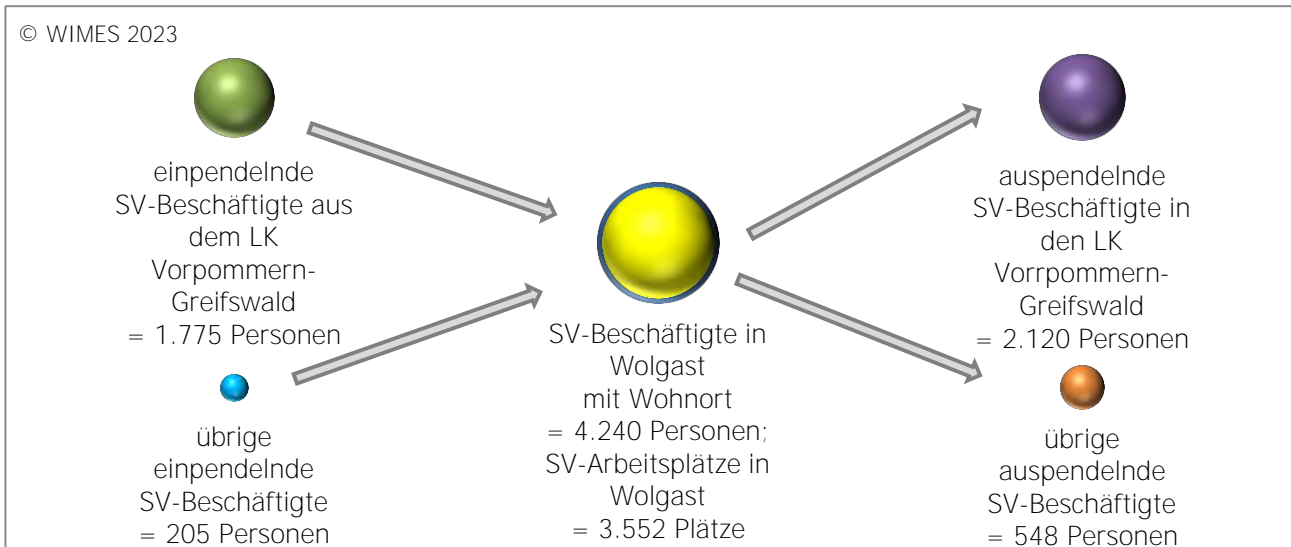
Unter Pendlern versteht man SV-Beschäftigte, deren Arbeitsort nicht die Gemeinde ihres Hauptwohnsitzes ist. Nur, wenn Wohn- und Arbeitsort gleich ist, spricht man nicht von Pendlern. Die Zahl der SV-Arbeitsplätze lag bis zum Jahr 2012 über der der SV-Beschäftigten (mit Wohnort), d. h., es ergaben sich Einpendlerüberschüsse. Ab dem Jahr 2013 waren Auspendlerüberschüsse kennzeichnend. Im Jahr 2022 standen 1.980 Einpendlern 2.668 Auspendler gegenüber, damit ergab sich negativer Pendlersaldo bzw. Auspendlerüberschuss von -688 Personen.

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

Jahr	Wohnort	Arbeitsort	Pendlersaldo
2000	5.497	5.728	231
2001	5.048	5.538	490
2002	4.922	5.378	456
2003	4.634	5.141	507
2004	4.352	4.734	382
2005	4.124	4.556	432
2006	4.164	4.601	437
2007	4.249	4.724	475
2008	4.266	4.752	486
2009	4.158	4.749	591
2010	4.165	4.564	399
2011	4.233	4.428	195
2012	4.252	4.264	12
2013	4.162	3.812	-350
2014	4.169	3.855	-314
2015	4.181	3.891	-290
2016	4.237	3.760	-477
2017	4.265	3.712	-553
2018	4.245	3.717	-528
2019	4.194	3.602	-592
2020	4.101	3.580	-521
2021	4.128	3.554	-574
2022	4.240	3.552	-688

Im Jahr 2022 arbeiteten von den insgesamt 4.240 SV-Beschäftigten am Wohnort Wolgast 1.572 Personen (37,1 %) auch in Wolgast, schlussfolgernd pendelten 2.668 Personen zum Arbeiten aus.

Abbildung 30: SV-Beschäftigte und Pendlerverflechtungen



Von den 1.980 Einpendlern nach Wolgast im Jahr 2022 stammten 89,6 % aus dem Landkreis Vorpommern-Greifswald. Weitere 3,0 % der Einpendler hatten ihren Wohnort im Landkreis Vorpommern-Rügen und 4,8 % wohnten außerhalb von M-V. Bei den 2.668 Auspendlern hatten 79,5 % als Zielort den Landkreis Vorpommern-Greifswald. 11,5 % der SV-Beschäftigten mit Wohnort Wolgast pendelten zum Arbeiten über die Landesgrenzen Mecklenburg-Vorpommerns aus.

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	LK Vorpommern-Greifswald	1.775	89,6	2.120	79,5	-345
	LK Vorpommern-Rügen	60	3,0	59	2,2	1
	übriges M-V	50	2,5	183	6,9	-133
außerhalb M-V		95	4,8	306	11,5	-211
Gesamt		1.980	100,0	2.668	100,0	-688

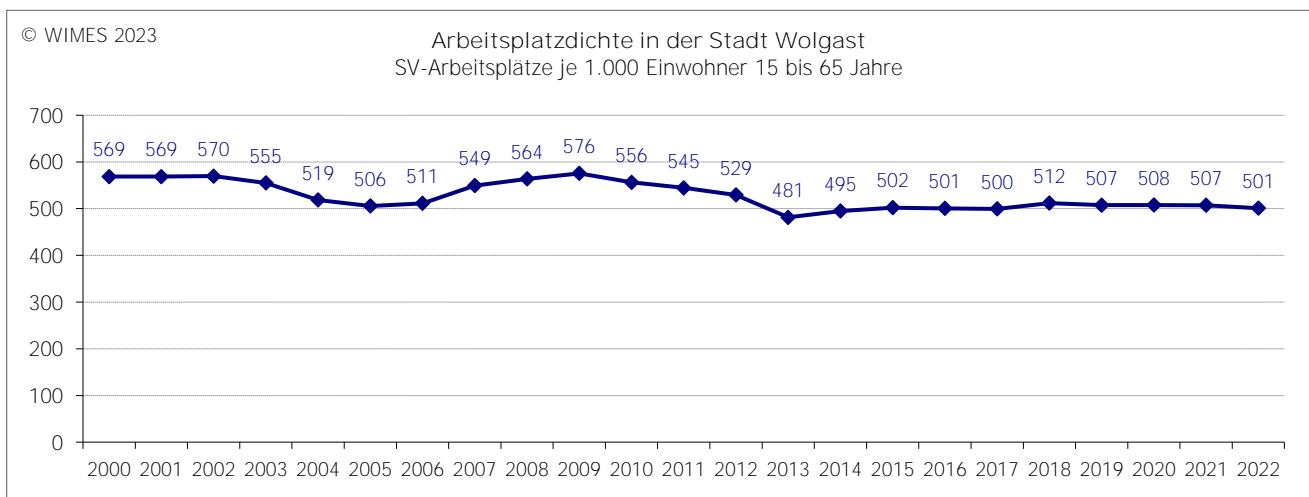
Die Gegenüberstellung der Ein- und Auspendler nach dem Herkunfts- bzw. Zielgebiet zeigt für den Landkreis Vorpommern-Greifswald einen Auspendlerüberschuss 345 Personen, im Vorjahr waren es 162 Personen.

Arbeitsplatzdichte

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

Im Jahr 2022 gab es in der Stadt Wolgast 3.552 Arbeitsplätze. Gemessen an den Einwohnern im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren entsprach das einer SV-Arbeitsplatzdichte von 501 Arbeitsplätzen je 1.000 Personen im erwerbsfähigen Alter (15-65 Jahre). Das ist im Vergleich zu den anderen Mittelzentren im Land Mecklenburg-Vorpommern ein unterdurchschnittlicher Wert.

Abbildung 31: Arbeitsplatzdichte



7.4 Wirtschaftsstruktur

Die Wirtschaftsstruktur der Stadt Wolgast weist einen heterogenen Branchenmix auf. Es dominieren kleine und mittelständische Unternehmen, u. a. aus den Bereichen Schiffbau, Metallbau und Metallverarbeitung, Garten- und Landschaftsbau sowie Gesundheits- und Sozialwesen. Der größte Wirtschaftszweig in Wolgast ist das Gesundheits- und Sozialwesen, mehr als jeder fünfte Arbeitsplatz (21,4 %) ist diesem Wirtschaftszweig zuzuordnen.

Der zweitgrößte Wirtschaftszweig mit einem Anteil von 17,3 % ist der Handel, Instandsetzung und Reparatur von Kraftfahrzeugen.

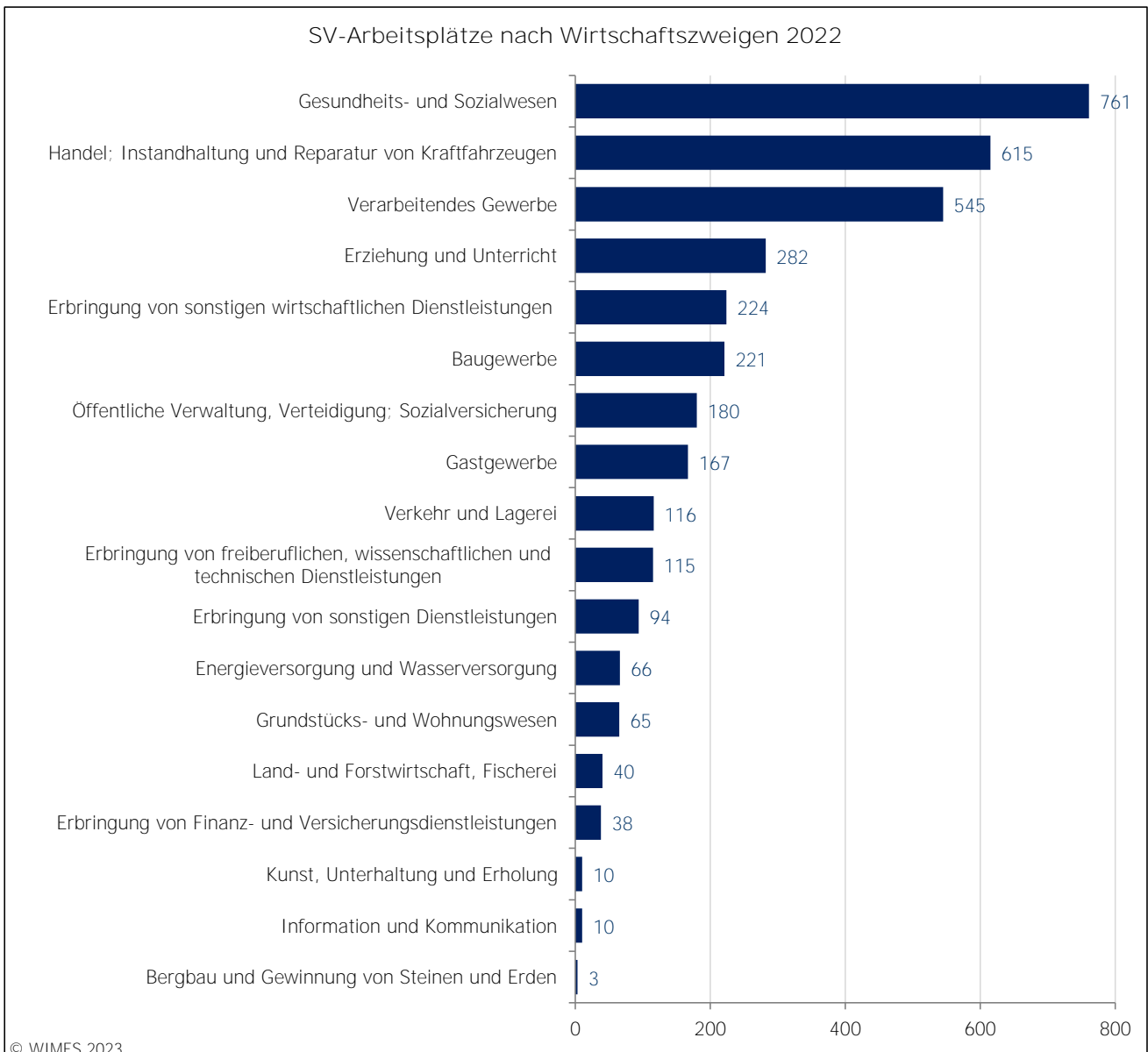
Der hohe Anteil der Arbeitsplätze im Verarbeitenden Gewerbe (15,3 %) ist ein Standortvorteil für die Stadt Wolgast. In den anderen größeren Städten in Mecklenburg-Vorpommern fallen die Werte deutlich geringer aus. So liegen der Anteile des Verarbeitenden Gewerbes, gemessen am Gesamtarbeitsplatzbestand, in der Hansestadt Stralsund nur bei 5,4 %, in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bei 9,4 % und in Neubrandenburg bei 10,5 %.

Die maritime Wirtschaft ist ein strukturbestimmender Bereich in der Stadt Wolgast. Hervorgegangen aus einer ehemaligen Marinewerft ist die Peene-Werft die größte industrielle Produktionsstätte in Wolgast. Ca. 300 Mitarbeiter fertigen hier Schiffseinheiten, die den aktuellen internationalen Standards entsprechen. Heute ist die Werft eine moderne Kompaktwerft.

Zahlreiche Gewerke wurden ausgegliedert und bilden mit den maritimen Zulieferern das gewerbliche Umfeld der Werft in den Bereichen Elektrotechnik, Metallbearbeitung, Tischler, Maler etc.

Bedeutsam für die Stadt Wolgast ist die Hafen- und Lagerwirtschaft. Der Wolgaster Hafen, als Deutschlands nordöstlichster Seehafen, ist ein wichtiges wirtschaftliches Standbein.

Abbildung 32: SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen (Stand Juni 2022)

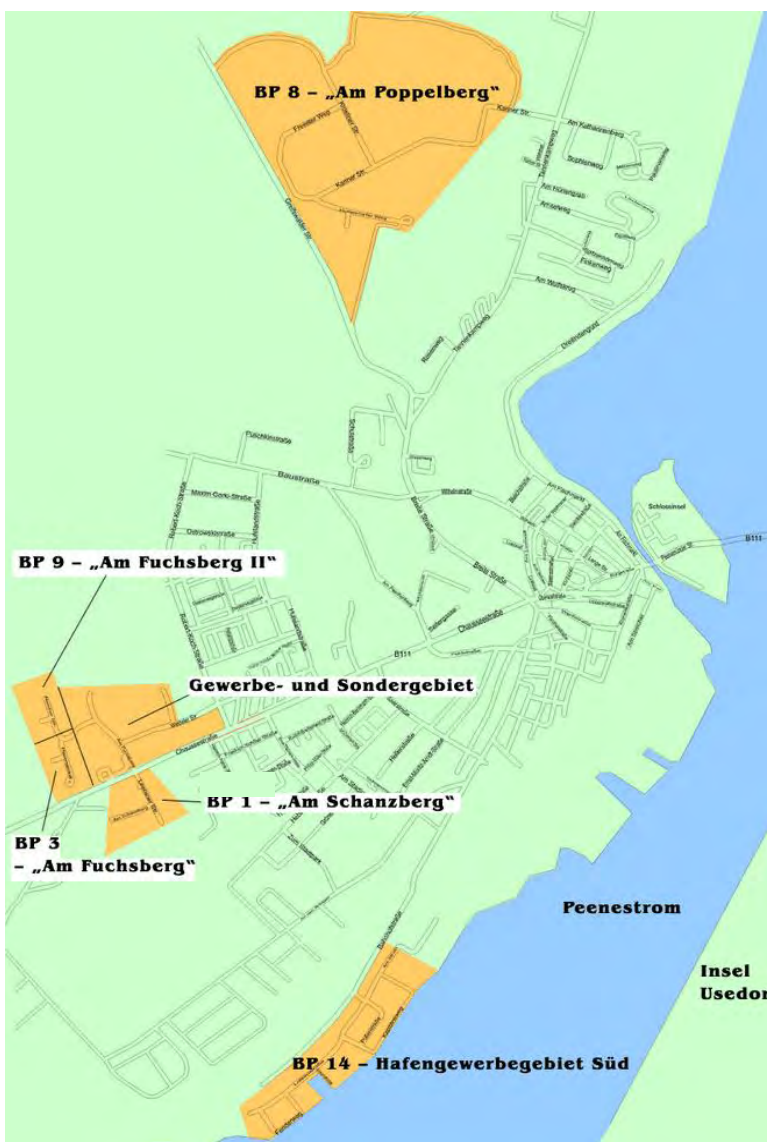


Mit der Sanierung des Stadthafens, dem Ausbau des Südhafens sowie der Vertiefung des Peenestroms und der Hafenzufahrten sind die Grundlagen für eine positive Entwicklung gelegt. Es wird erwartet, dass sich die Wirtschaft nach der Corona-Pandemie wieder erholt.

Um eine nachhaltige wachstumsorientierte Entwicklung zu erreichen, ist einerseits eine wirtschaftliche Stärkung der bestehenden Unternehmen notwendig und auch andererseits die Ansiedlung neuer kleinerer und mittlerer Unternehmen. Eine Vielzahl von Fördermöglichkeiten, finanziert durch EU, Bund und Land, unterstützen die Ansiedlung und Unternehmensentwicklung.

7.5 Gewerbeflächenentwicklung³

Als wirtschaftliches Mittelzentrum liegt Wolgast an der östlichen Landesgrenze von Mecklenburg-Vorpommern und der Bundesrepublik Deutschland. Die Stadt ist durch ihre geographische Lage, insbesondere durch die direkte Lage am Wasser, Drehscheibe zu Polen, dem baltischen Raum und Tor zur Insel Usedom. Wolgast ist traditionell ein Gewerbe- und Industriestandort.



Der kontinuierliche Ausbau der wirtschaftlichen Infrastruktur hatte seit Anfang der 1990er Jahre höchste Priorität in der Stadtentwicklung. Ausweisung von Gewerbegebieten, Erschließung von Gewerbebeständen, Ausbau der Hafensstruktur als städtische Maßnahme, ergänzt durch den Neubau der Peenebrücke und die Anbindung der Stadt an die Usedomer Bäderbahn, bilden die Voraussetzungen für gewerbliche Investitionen in der Stadt.

Wolgast, mit derzeit sechs unterschiedlich strukturierten und gut erschlossenen Gewerbe- und Industrieflächen, bietet ein umfangreiches Angebot für interessierte Investoren.

Gegenwärtig verfügt die Stadt über ca. 132 ha Gewerbegebietsflächen, die landesweit im Vergleich einen guten Auslastungsgrad aufweisen. Weitere Entwicklungspotenziale liegen in der Vermarktung und Nutzungsintensivierung vorhandener Flächen.

Das Existenzgründerzentrum (EGZ) der Stadt Wolgast mit Büroflächen und Werkhallen ist ein wichtiger Bestandteil der wirtschaftlichen Entwicklung. Das Zentrum bietet nicht nur Firmen, die ihren Sitz im EGZ haben, optimale Bedingungen für ihren Start in die Selbständigkeit, sondern ist auch ein wichtiger Anlaufpunkt für Existenzgründer und bestehende Unternehmen, um sie zu beraten und zu begleiten.

digkeit, sondern ist auch ein wichtiger Anlaufpunkt für Existenzgründer und bestehende Unternehmen, um sie zu beraten und zu begleiten.

³ Stadt Wolgast, Wirtschaftsförderung

Das Gewerbegebiet „Am Fuchsberg-Erweiterung“ mit einer Größe von 42.150 m² befindet sich im Eigentum der Stadt und ist vollständig belegt.

Das Gewerbegebiet am Fuchsberg II mit einer Größe von 4,95 ha befindet sich ebenfalls im Eigentum der Stadt Wolgast, ist voll erschlossen. Hier sind noch Gewerbeflächen verfügbar (ca. 19.000 m² freie Gewerbefläche).

Das Gewerbegebiet am Schanzberg ist ein erschlossenes Gewerbegebiet mit einer Größe von 54.850 m², es befindet sich im Eigentum der Stadt Wolgast. Hier ist nur noch eine Gewerbefläche mit ca. 2.700 m² verfügbar.

Das Gewerbe- und Sondergebiet mit einer Größe von 125.900 m² befindet sich auch im Eigentum der Stadt und ist nahezu belegt (eine freie Gewerbefläche von 2.777 m²).



Das Gewerbegebiet „Am Poppelberg“ mit einer Größe von 477.900 m² befindet sich teils im Eigentum der Stadt / teils privat / Fremdverwaltung. Es handelt sich um ein gefördertes Gewerbegebiet im Rahmen der GA. Die Stadt hat diese Flächen von Privat erworben, um den städtebaulichen Missstand **auf dem Gewerbestandort „Am Poppelberg“ beseitigen zu können, eine Beräumung** von Altlasten war dringend erforderlich, um diese Flächen erfolgreich vermarkten zu können. Für die ansässigen Unternehmen war dieser Zustand ein Imageverlust.

Die Veräußerung der vorhandenen Flächen erfolgt nach Bedarf und der Verkauf nach Wertgutachten zuzüglich anteiliger Erschließungskosten. Bevorzugt soll sich hier produzierendes Gewerbe ansiedeln. Die Vermarktung dieses Gewerbegebietes erfolgt über die Förder- und Entwicklungsgesellschaft Vorpommern-Greifswald mbH (FEG). Seit 2018 ist die Stadt Wolgast Mitglied der FEG. Das Gewerbegebiet **„Am Poppelberg“ verfügt noch über freie Gewerbeflächen.**



Abbildung: Förder- und Entwicklungsgesellschaft Vorpommern-Greifswald mbH

Das Mittelzentrum Wolgast wirbt für den Gewerbestandort Wolgast mit seinen Vorzügen:

- am Peenestrom gelegen mit Verbindung zur Ostsee und zum Oderhaff
- nordöstlichster Seehafen Deutschlands mit direktem an die Binnenwasserstraßen
- gute überörtliche Verkehrsanbindung über die B 111/110 zum Anschluss an die A 20
- Bahnverbindung nach Berlin, Rostock und Hamburg
- Direktverbindung mit der Usedomer Bäderbahn zur Insel Usedom
- Regionalflugplatz in Heringsdorf / Garz 35 km entfernt

Der Landesverband Hafenwirtschaft Mecklenburg-**Vorpommern e.V.** wirbt für Standort Wolgast: „Die optimale Infra- und Suprastruktur ist für den Hafen Wolgast, von großer Bedeutung. Über den Peenestrom und die Odergewässer besteht eine direkte, wasserseitige Verbindung nach Polen. Über die Bundeshauptstadt Berlin ist man mit dem Binnenwasserstraßennetz Mittel- und Westeuropas verbunden. Die Anbindung an das leistungsfähige Schienennetz der Deutschen Bahn AG, nach Berlin führende Bundesstraßen und die Nähe der Küstenautobahn A 20 sind ideale Voraussetzungen für die **Lösung logistischer Aufgaben**“.

Das „Hafengewerbegebiet-Süd“ mit einer Größe von 138.400 m² befindet sich im Eigentum der Stadt. Es ist ein voll erschlossenes Gewerbegebiet, direkt am Südufer des Peenestroms. Ein Anschluss an das Schienennetz ist möglich. Es handelt sich um gefördertes Gewerbegebiet im Rahmen der GA.





Abbildungen: Stadt Wolgast, Grundstücks- und Gebäudemanagement

Die Flächen, die mit „A“ und „B“ gekennzeichnet sind, werden erst verfügbar, wenn die Umgehungstraße fertig ist. Mit dem Bau der Umgehungstraße erhalten die Gewerbegebiete eine Anbindung,

Im Gewerbegebiet Südhafen bestehen umfangreiche Möglichkeiten, erschlossene Flächen für hafengebundenes Gewerbe zu nutzen.

7.6 Einzelhandel

Wolgast hat 2011 die Erarbeitung eines Einzelhandelskonzeptes Büro Dr. Lademann & Partner in Auftrag gegeben. Das Einzelhandelskonzept wurde 2016 von der Stadtvertretung beschlossen. Zur Analyse der Angebotssituation wurde im Dezember 2011 durch das Büro Dr. Lademann & Partner eine flächendeckende Erhebung des Wolgaster Einzelhandels durchgeführt. Die Einzelhandelsbetriebe wurden mit ihren geführten Sortimenten, der jeweiligen Verkaufsfläche sowie der städtebaulichen Lage aufgenommen. Die Bestandsanalyse ist nunmehr fast 10 Jahre alt.

Folgende Ziele zur Einzelhandelsentwicklung enthält das Konzept

- Sicherung und Stärkung eines attraktiven Einzelhandelsangebotes in der Stadt Wolgast
- Erhaltung und Stärkung der landesplanerischen Versorgungsfunktion
- Sicherung und Stärkung einer räumlich-funktional gegliederten Versorgungsstruktur mit einer **zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte gemäß dem Entwicklungsleitbild**
- Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt in der Innenstadt
- Sicherung und Stärkung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch ein Netz funktionsfähiger Nahversorgungsstandorte
- Zentrenverträgliche Weiterentwicklung von Sonderstandorten des (großflächigen) nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels mit örtlicher und regionaler Ausstrahlungskraft
- Profilierung der touristischen Angebote in der Innenstadt

Ergebnis der Angebot und Nachfrageanalyse (Auszug aus dem Einzelhandelskonzept)

Insgesamt wurde festgestellt, dass der Wolgaster Einzelhandel aus rein quantitativer Sicht eine gute Angebots- und Nachfragesituation aufweist. Es bestanden damals grundsätzlich keine erheblichen quantitativen Angebotsdefizite. Eine differenzierte Betrachtung der Angebotsstruktur unter qualitativen und

funktionalen Aspekten zeigte jedoch, dass Handlungsbedarf hinsichtlich einer qualitativen und strukturellen Aufwertung besteht, welche auch zu einer Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion beitragen kann. Hinsichtlich zukünftiger Entwicklungen ist vor allem die bestehende funktionale Konzentration des Einzelhandelsangebots auf sich gegenseitig funktional ergänzende Standortbereiche weiter herauszuarbeiten. Mit Blick auf die zukünftige Stadt-, Einzelhandels- und Zentrenentwicklung ist der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt als wichtigster Standort des zentrenrelevanten Einzelhandels im Stadtgebiet zu sichern und zu fördern, ergänzende Standorte sind vor dem Hintergrund der wohnungsnahen Versorgung (Angebot von Nahrungs- und Genussmitteln) sowie der Funktionsteilung (nicht-zentrenrelevanten, großflächige Angebote) weiterhin zentrenverträglich zu gestalten.

Zwischenzeitlich haben sich jedoch die Rahmendaten für die Entwicklung des Einzelhandels in Deutschland geändert. Die Bedeutung des Online-Handels hat sprunghaft zugenommen, dieser macht mittlerweile mehr als 15 % des Einzelhandelsumsatzes aus. Ohne Warengruppen des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Körperpflege) beträgt der Online-Anteil sogar mehr als 20 %. In den Jahren 2020 und 2021 dürfte dieser Anteil als Folge der Corona-Pandemie stark angestiegen sein. Auch ohne Corona werden zukünftig deutliche Zuwachsraten erwartet. Bei einem insgesamt nur begrenzt wachsenden Gesamtmarkt bedeutet dies eine deutliche Verdrängung zu Lasten der innenstadtrelevanten Sortimente. Laut DIW Köln setzten sich parallel zur Entwicklung des Online-Handels in nahezu allen Städten deutliche Frequenzrückgänge fort. Es findet aber keine reine Verlagerung von stationären zu Online-Umsätzen statt. Vielmehr bestehen vielfältige Wechselwirkungen im Informations- und Kaufverhalten der Konsumenten. Der traditionelle Handelskäufer, der nur stationär einkauft, stirbt langfristig aus. Diese Entwicklung stellt den traditionellen Handel vor große Herausforderungen.

Diese Entwicklung hat auch die Wolgaster Altstadt schon lange erreicht. Ziel sollte es sein, im zentralen Kern der Altstadt – um den Rathausplatz, Lange Straße und Steinstraße – den kleinteiligen Einzelhandel zu stärken. Aber dies geschieht nicht von allein, in diesem Prozess müssen sich die Einzelhändler aktiv mit einbringen. Dazu gehört, Kundenfreundlichkeit und eine Zielgruppenanalyse, auch wie präsentiere ich mein Geschäft und meine Waren und vielleicht gemeinsame Aktionen.

Die Altstadt Wolgast war einmal ein sehr beliebtes Ziel für einen Einkaufsbummel. In einem interessanten Artikel der Ostseezeitung vom 14.03.2019 schrieb der Verfasser, Herr T. Schröter, über einen Verein, der sich schon 1927 für einen schmucken Ort einsetzte. U.a. wurden jährliche Schaufensterwettbewerbe in der Altstadt Wolgast mit Prämierungen erwähnt und der Einsatz von Bussen zwischen Wolgast und den umliegenden Orten, um deren Bewohner einen Einkaufsbummel zu ermöglichen.

Nun sind zwar 90 Jahre vergangen und die Situation im Einzelhandel hat sich grundlegend geändert, aber auch damals schon gab es eine gesunde Konkurrenz und das begann mit der Schaufenstergestaltung, der Warenpräsentation und ein herzliches Willkommen der Kunden durch ein freundliches Fachpersonal. Beim Bummel durch die Altstadt zeigt sich, dass viele Ladengeschäfte leer stehen, eine eher triste und wenig anziehende Schaufenster- und Außengestaltung lädt häufig nicht zum Shoppen ein.

Die leerstehenden Gewerbeeinheiten in der Innenstadt, außerhalb des zentralen Einkaufsbereiches, sollten zu modernen barrierefreien Wohnungen umgebaut werden. Leerstände erzeugen immer ein Negativbild. Die Attraktivität und Anziehungskraft der historischen Altstadt von Wolgast würde durch die Ansiedlung von gehobener Gastronomie und Erlebnisastronomie erhöht werden. Die geplante Standortentwicklung im Bereich Stadthafen mit touristischen Highlight lässt ebenfalls eine Belebung der Innenstadt erhoffen. Eine Stadtortanalyse mit Konzeptentwicklung befindet sich in Vorbereitung.

Ersatzneubau von Discountern

Gegen einen Ersatzneubau von Discountern gibt es keine Einwände, im Gegenteil. Discounter zählen zu den beliebtesten Einkaufsorten, insbesondere der älteren Bevölkerung.



Der Einkauf könnte vielen Bürgern erleichtert werden, wenn die Discounter mit übersichtlicher Beschilderung (auch Bilder), klar strukturierten Warengruppen, die den kognitiven Ordnungssystemen der Konsumenten entsprechen, Regale, die nicht höher als 1,70 m sind, breite Gänge, gute Beleuchtung, lesbare Preisschildern etc. ausgestaltet sind. Es sollten auch Servicedienste (z.B. Einpackhilfe, Hauslieferungsservice) angeboten und Kommunikationsmöglichkeiten (Sitz-ecken, Imbiss, Kaffee) bereitgehalten werden. Darüber freuen sich nicht nur die Älteren, sondern auch die Jüngeren.

Diese Bedingungen können meistens nur durch einen Ersatzneubau geschaffen werden. Bestes Beispiel für Wolgast ist der Ersatzneubau des Aldi-Marktes, der sich in Bau befindet. Diese Maßnahme war lange fällig. Ansprechend ist das neue LiDL-Konzept. Ein heller, moderner und kundenorientierter Verkaufsraum, richtungsweisende Technik und Servicebereich sorgen für ein völlig neues Einkaufserlebnis für die Kunden. Großzügige Parkmöglichkeiten im Außenbereich, breite Gänge, eine attraktive Warenpräsentation sowie ein Kunden-WC mit Wickelraum sind Bestandteil des neuen LiDL-Konzeptes. Und LiDL setzt auf Nachhaltigkeit. Die neuen Filialen verfügen bspw. über komplette LED-Beleuchtung.

Vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 2 „Sonder- und Mischgebiet an der B111 in Mahlzow

Die Ansiedlung von nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel im Zusammenhang mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 2 „Sonder- und Mischgebiet an der B 111 in Mahlzow“ wird empfohlen, wenn der Einkaufsmarkt als Frequenzbringer ca. ein Viertel der Gesamtfläche nicht überschreitet. Das Gesamtkonzept mit durchgrüneten Spiel-, Sport-, und Freizeiteinrichtungen, das als Entwurf vorliegt, wäre nicht nur für die Wolgaster eine Bereicherung, hätte auch eine zusätzliche Anziehungskraft für Tagesgäste und Touristen. Besonders hervorzuheben ist die angedachte zeitgemäße Kombination mit Wohnen (auch Mikrowohnen für Mitarbeiter und Angestellte). Da das Konzept bisher nicht den Zuspruch der Raumordnung hat, sollte es auf keinen Fall aufgegeben werden, sondern eine Alternativfläche im Bereich des Stadthafens gefunden werden.

7.7 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 2023 der Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose ermittelt. Als bisher einziges Institut erstellt MB-Research zusätzlich jährlich 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. Eine Veröffentlichung der Daten oder Weitergabe an Dritte erfordert die vorherige Zustimmung von MB-Research und/oder BBE Handelsberatung (BBE). Unabhängig davon darf Wimes Regionalmarktdaten in wesentlich aggregierter Form oder für einzelne Gebiete weitergegeben, wobei der Copyright-Hinweis auf BBE!CIMA!MB-Research zu erfolgen hat.

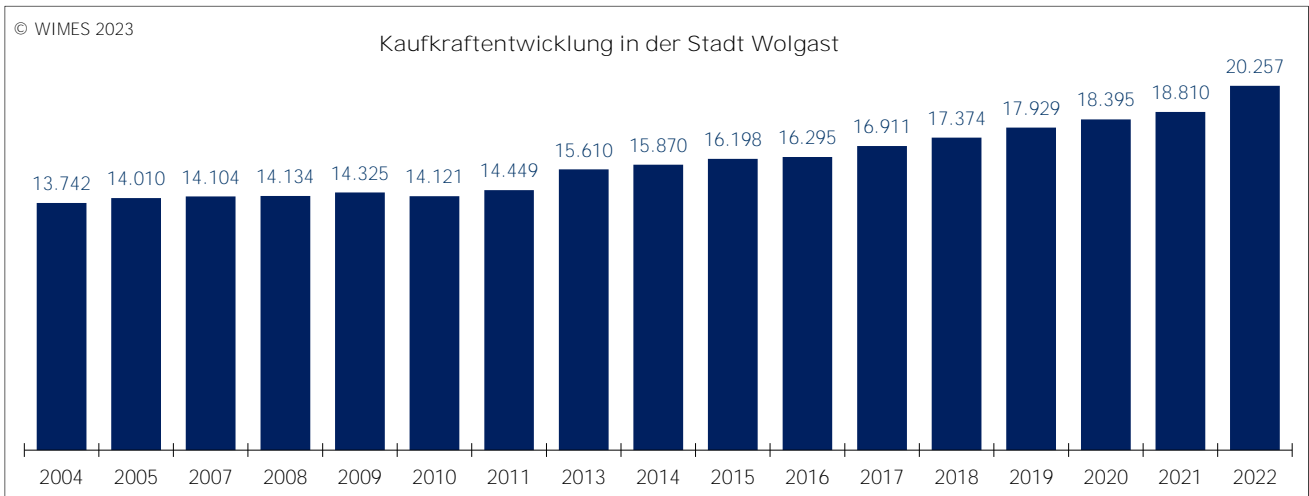
Die Kaufkraft je Einwohner lag in Wolgast im Jahr 2022 bei **20.257 € je Einwohner**, dabei handelt es um einen realen Wert. Nur Torgelow und Ferdinandshof weisen geringere Kaufkraftwerte auf als die Stadt Wolgast. Alle anderen Vergleichsstädte erreichen höhere Kaufkraft der Bevölkerung.

Tabelle 7: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufkraft der Bevölkerung⁴

	2004	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Entwicklung 2004-2022
Wolgast	13.742	14.121	16.198	16.295	16.911	17.374	17.929	18.395	18.810	20.257	6.515
Anklam	12.661	14.743	16.352	16.594	17.278	18.035	18.565	19.052	19.604	21.029	8.368
Ueckermünde	11.929	14.026	16.994	17.653	18.532	19.371	19.699	19.603	19.939	21.288	9.359
Torgelow	10.979	14.227	15.885	16.106	16.657	17.325	17.855	18.163	18.515	19.656	8.677
Ferdinandshof	10.344	14.306	15.885	15.975	16.719	17.338	17.855	18.272	18.718	19.900	9.556
Eggesin	12.660	14.891	17.145	17.414	18.017	19.062	19.593	19.885	20.399	21.715	9.055
Greifswald	13.893	16.821	17.382	17.414	18.017	18.584	19.195	19.620	20.103	21.509	7.616
Neubrandenburg	13.963	16.909	18.549	18.689	19.305	20.027	20.606	21.028	21.376	22.913	8.950
M-V	13.089	16.032	18.169	18.526	19.143	19.881	20.420	20.700	21.094	22.105	9.016
Deutschland	17.252	19.509	21.598	21.965	23.350	23.184	23.608	23.750	24.211	25.331	8.079

⁴ Kaufkraftdaten: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg. Bezogen von BBE Handelsberatung GmbH München.

Abbildung 33: Durchschnittliche Kaufkraft der Bevölkerung pro Kopf in Euro



Datenquelle: © 2023 Michael Bauer Research GmbH

8 Städtebau und Wohnen

8.1 Städtebauliche Entwicklung und Siedlungsstruktur

Die Stadt Wolgast verfügt über eine lange Geschichte und eine differenzierte Siedlungsstruktur. Es sind teilweise unverwechselbare Stadtteile entstanden, die den Flair der Stadt prägen und ein hohes Identifikationspotenzial entfalten können.

Historische Altstadt

Wolgast wurde im Großen Nordischen Krieg 1713 durch den russischen Zaren Peter I. niedergebrannt und dabei fast vollständig zerstört. Nur die Kirche St. Petri wurde verschont und zeugt somit noch heute von der gotischen Baukunst. Durch Handel und Industrie konnte Wolgast Ende des 18. Jahrhunderts einen Aufschwung erleben, Speicher- und Handelshäuser wurden errichtet.

Den ersten und zweiten Weltkrieg überstand die Stadt fast ohne Zerstörung. Nach der Wende kam es zu einer grundlegenden Sanierung des historischen Stadtkerns. Bedeutende Bauwerke sind die gotische Petrikirche, das historische Rathaus mit dem historischen Brunnen, die Gertrudenkappelle, das gründerzeitliche Postgebäude in dem sich heute das Postel befindet. Straßen, Wege, Plätze und die historischen Gebäude wurden umfassend saniert. Die Altstadt ist zu einem beliebter Wohnstandort für alle Generationen geworden.



Schusterstraße



Wilhelmstraße (Fotos: Stadt Wolgast)

Fischerwiek

Die geht auf eine historische Stadterweiterung südlich des mittelalterlichen Stadtkerns zurück. Mit seiner gewachsenen, kleinteiligen Baustruktur übernimmt das Gebiet überwiegend Wohnfunktionen.

Die Stadtentwicklungen in der Kron- und Fischerwiek knüpften vermutlich bereits im 15. Jahrhunderts an die slawischen Vorgängersiedlungen an. Die Bezeichnungen deuten auf den Besitz des Herzogshauses (Kronwiek) bzw. auf eine Ansiedlung von Fischern entlang des Peenestroms (Fischerwiek). Ein Register der städtischen Einnahmen, geführt von 1586 bis 1707, enthält urkundliche Benennungen der Straßen in den Vorstädten und eine Aufzählung der Bewohner.

Die Kronwiek und die Fischerwiek gehen in der südlichen Vorstadt ineinander über. Der Stadtkern war durch seine hohen Ringmauern von den Vorstädten getrennt. Die Verbindung zur Kronwiek und zur Fischerwiek wurde über das Basteyentor hergestellt. Die Stadtbefestigungen und Tore wurden in der 2. Hälfte des 19. Jh. abgebrochen.

Die Fischerwiek ist geprägt durch eine sehr dichte und sehr kleinteilige, weitgehend geschlossene Blockrandbebauung und eine fast ausschließliche Wohnnutzung. Der dominierende Gebäudetyp ist das Einfamilienhaus und die vorherrschende Eigentumsform das Privateigentum. Die Fischerwiek ist seit Dezember 2017 Sanierungsgebiet, Schwerpunkt ist die Sanierung der Erschließungsanlagen und des Wohnumfeldes. Seitdem ist die Attraktivität der Fischerwiek als Wohnstandort deutlich gestiegen. In den vergangenen drei Jahren ist ein deutlicher Sanierungsfortschritt eingetreten, mittlerweile sind zwei Drittel des Gebäudebestandes saniert.



Tannenkamp

Der Stadtteil Tannenkamp entstand in den 1930er Jahren. Der vorrangige Gebäudetyp war das Doppelhaus, einfacher Standard mit geringen Wohnflächen, aber großen Grundstücksflächen für Obst- und Gemüseanbau und Platz für Tierhaltung zur Selbstversorgung.

Der Stadtteil Tannenkamp wurde durch eine neue Wohnsiedlung und neuen Wohnhäuser in den Straßen Am Wolfskrug und Tannenkampweg verdichtet. Der Tannenkamp zählt zu den beliebtesten Wohnstandorten der Stadt Wolgast.

Am Dreilindengrund im Tannenkamp befindet sich eine Badestelle, der Segelclub und der Angelsportverein und die Gustav-Adolf-Schlucht. Auch der Tierpark Wolgast befindet sich im Stadtteil Tannenkamp. Errichtet wurde der Tierpark schon zu DDR-Zeiten im Jahr 1960. Damals gab es noch eine beliebte Ausflugsgaststätte mit einem großen Saal, die sich vor dem Eingangsbereich des Tierparks befand. Leider wurde dieses zum Leid der Wolgaster und der Besucher 1990 abgerissen. Damit hat auch Tierparks an Attraktivität verloren.



Alte Häuser Am Wolfskrug, Baujahr 1936



Neue Wohnhäuser, Baujahr nach 1990



Luftbild aus dem Jahr 2005

Wolgast Süd

Wolgast Süd wurde im Zeitraum von 1950 bis 1960 errichtet. In diesem Stadtteil ist die Überalterung der Bevölkerung hoch, da ein Großteil der Bewohner schon der Errichtung in diesem Stadtteil wohnt. In Wolgast Süd befindet sich die **Regionalschule mit Grundschule „Carl Wilhelm Berthold Heberlein“** Wolgast, das Sportforum und die Wallanlagen. In Wolgast Süd besteht Handlungsbedarf bei der Aufwertung der Belvedere und der Wall- und Parkanlagen, der Moderierung und dem barrierefreien Umbau des Wohnungsbestandes, der Sanierung der Erschließungsanlagen und der infrastrukturellen Anpassung. Aufgrund der hohen Altersstruktur der Bevölkerung besteht insbesondere für diesen Stadtteil Handlungsbedarf im öffentlichen Raum. Um ganzjährig Erkennbarkeit, Erreichbarkeit, Zugänglichkeit, Bedienbarkeit und Nutzbarkeit zu gewährleisten, ist Barrierefreiheit im Öffentliche Raum sehr wichtig.

Wolgast Nord

Der Stadtteil Wolgast Nord ist der jüngste und dichtbebaute Stadtteil, der zwischen 1970 und 1980 als Plattenbausiedlung errichtet wurde. Nach der politischen Wende war der Bevölkerungsverlust in diesem Stadtteil sehr hoch und infolgedessen nahmen auch die Wohnungsleerstände zu. Im Jahr 2002 wurde der **Stadtteil in das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau Ost“ aufgenommen**. Leitziel der seit Jahren dauernden umfangreichen Umstrukturierung und des grundlegenden Stadtumbaus war und ist die Errichtung eines durchgrüneten Stadtteils mit Wohnungsvielfalt.

Die Problemlagen im städtebaulichen Bereich haben sich durch die Wirkung der bisher realisierten Maßnahmen abgeschwächt, konnten aber noch nicht beseitigt werden. So ist aufgrund der immer noch hohen Leerstände weiterer Rückbau mit Aufwertung/Neuordnung der Rückbauflächen notwendig. Zudem besteht weiterhin Handlungsbedarf zur Fortsetzung der Wohnumfeldgestaltung.



Luftbild aus dem Jahr 2005

Ortsteil Mahlzow

Mahlzow ist ein Ortsteil von Wolgast auf der östlichen Seite des Peenestroms. Erstmals fand der Ort als Maltzow im Jahre 1309 Erwähnung. Die neue Schreibweise Mahlzow wird seit 1774 genutzt. Mahlzow war von der Form her ein Straßendorf und nach seiner Funktion ein Bauerndorf. Leicht nördlich von Mahlzow bestand eine für Wolgast wichtige Schanze, die wohl seit dem Dreißigjährigen Krieg und noch bis 1835 Bestand hatte. Mahlzow bestand ursprünglich aus dem Dorf Mahlzow und dem Wolgaster Stadtteil Wolgast-Fähre mit dem dortigen Kopf- und Fährbahnhof. Beide wurden nach 1945 vereinigt. Inzwischen sind Wolgast-Fähre und Mahlzow auch baulich miteinander verbunden. In Mahlzow dominiert die kleinteilige Wohnbebauung. Mahlzow hat ein hohes Entwicklungspotenzial, sowohl im Wohn- und Freizeitbereich als auch im gewerblichen Bereich.



Ortsteil Hohendorf

Hohendorf ist ein Ortsteil der Stadt Wolgast. Bis Jahresende 2011 war Hohendorf eine eigenständige Gemeinde mit den Ortsteilen Hohendorf, Schalense, Pritzier und Zarnitz. Hohendorf wurde als Hohendorf im Jahr 1319 erstmals urkundlich erwähnt.

Hohendorf liegt etwa drei Kilometer südwestlich von Wolgast, zwischen beiden Orten liegt der Ziesaberg. Östlich des Ortes befindet sich der Peenestrom (Meeresarm der Ostsee), in den hier die Ziese mündet. Durch die Ortschaft verlaufen die Landesstraße 26 und die Bahnstrecke Züssow–Swinemünde. 1992 entstand ein Gewerbegebiet, 1998 das Wohngebiet auf dem Hohendorfer Berg. Zum 1. Januar 2012 wurde Hohendorf nach Wolgast eingemeindet.

Zu den Sehenswürdigkeiten des Ortsteiles Hohendorf gehört die gotische Back- und Feldsteinkirche aus dem 13. Jahrhundert sowie der Pfarrhof mit Pfarrhaus und die ehemalige Wassermühle.



Ortsteil Buddenhagen

Buddenhagen liegt rund sieben Kilometer südwestlich der Altstadt von Wolgast und ist vollständig von Wald umgeben. Östlich befinden sich die das Naturschutzgebiet Buddenhamener Moor. Das Naturschutzgebiet Buddenhamener Moor umfasst eine Wald- und Moorlandschaft, die aufgrund der abgeschiedenen Lage und Störungsarmut einen wertvollen Lebensraum für seltene Arten darstellt. Es ist Teil eines FFH-Gebietes, welches die Flächen auch nach EU-Recht unter Schutz stellt.

Durch den Ort fließt der Brebowbach. Der Ortsteile Buddenhagen war ebenfalls bis 2011 eine eigenständige Gemeinde. Buddenhagen besitzt einen Bahnhof an der Bahnstrecke Züssow–Wolgast Hafen. In Buddenhagen sind ein Schützenverein, ein Fußballverein, die Freiwillige Feuerwehr sowie ein **Seniorenclub aktiv. 2007 eröffnete mit dem „Wald der Sinne“ ein interaktiver Erlebnispfad in Buddenhagen.** Zudem gibt es in Buddenhagen einen Dorfplatz mit Backofen.

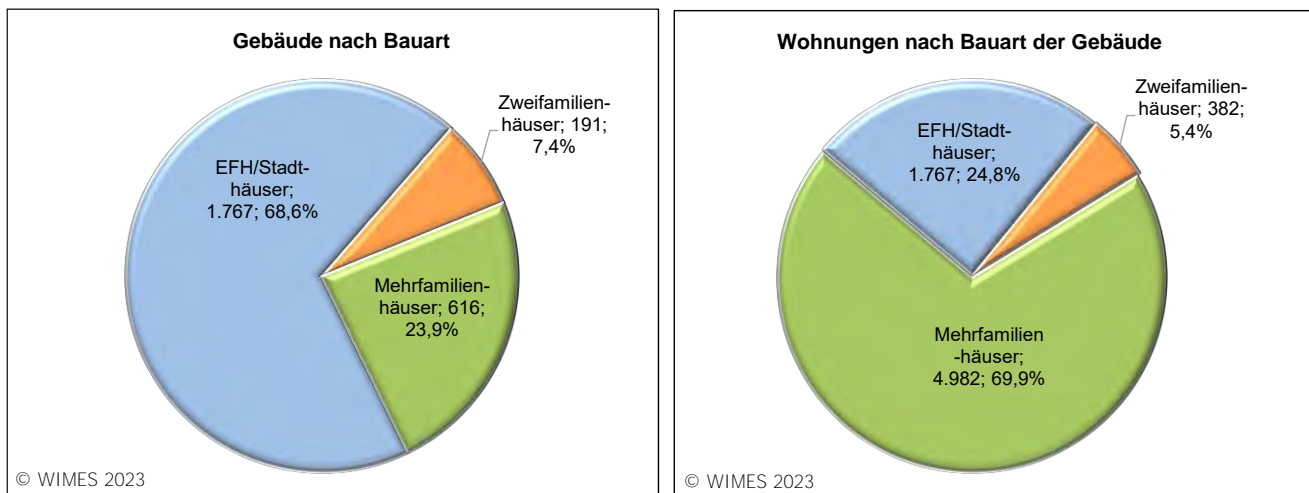


8.2 Gebäudebestand und Wohnflächen

Gebäudebestand

Am 31.12.2022 gab es in Wolgast 2.569 Gebäude mit Wohnraum, in diesen befinden sich 7.131 Wohnungen (WE). Mehr als zwei Drittel aller Gebäude sind Einfamilienhäuser/Stadthäuser mit einer WE. Knapp ein Viertel (23,9 %) der Wohngebäude sind Mehrfamilienhäuser (Gebäude mit drei und mehr WE), in diesen befinden sich aber 69,9 % aller Wohnungen der Stadt Wolgast.

Abbildung 34: Art der Wohngebäude und Wohnungen in diesen Gebäuden



Wohnflächen

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

Wohnflächen je Einwohner

Der Indikator „Wohnfläche je Einwohner in Wohnungen“ bezeichnet die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche. Diese lag im Jahr 2022 in Wolgast bei nur 40,7 m² je Einwohner. Für die Berechnung des Indikators „Wohnfläche je Einwohner“ wurden hier die Wohnflächen aller Wohnungen ins Verhältnis zur Zahl der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz und Nebenwohnsitz gesetzt, abzüglich der Zahl der Einwohner, die in Heimen leben.

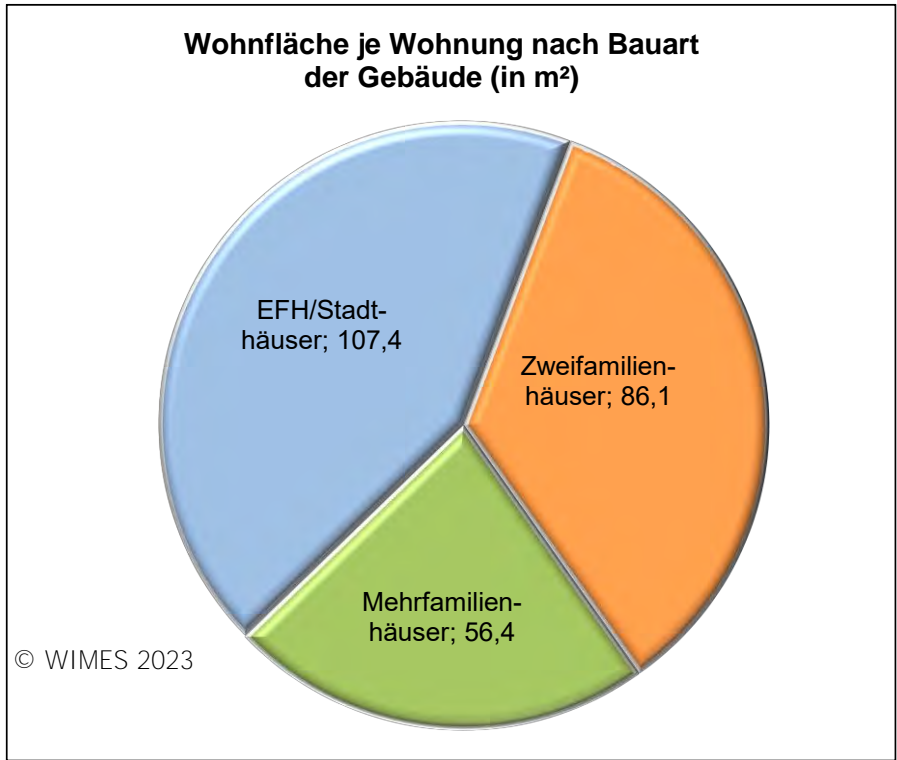
Im Jahr 2022 betrug die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche in Deutschland 47,7 m². In Mecklenburg-Vorpommern betrug die durchschnittliche Wohnfläche 44,9 m² im Jahr 2022.

Durchschnittliche Wohnungsgrößen

Für Berechnungen zur Wohnraumversorgung sollte der Indikator „Wohnfläche je Wohnung“ verwendet werden. Im Vergleich zu Mecklenburg-Vorpommern liegt die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in Wolgast mit 70,9 m² ebenfalls deutlich unter dem Wert des Landes Mecklenburg-Vorpommern (80,5 m²). Der bundesdeutsche Durchschnitt lag im Jahr 2022 bei 92,2 m² Wohnfläche je Wohnung.

Besonders gering sind die Wohnungsgrößen mit nur 56,4 m² Wohnfläche je Wohnung in Mehrfamilienhäusern. Im Segment Einfamilienhäuser liegt die durchschnittliche Wohnfläche bei 107,4 m².

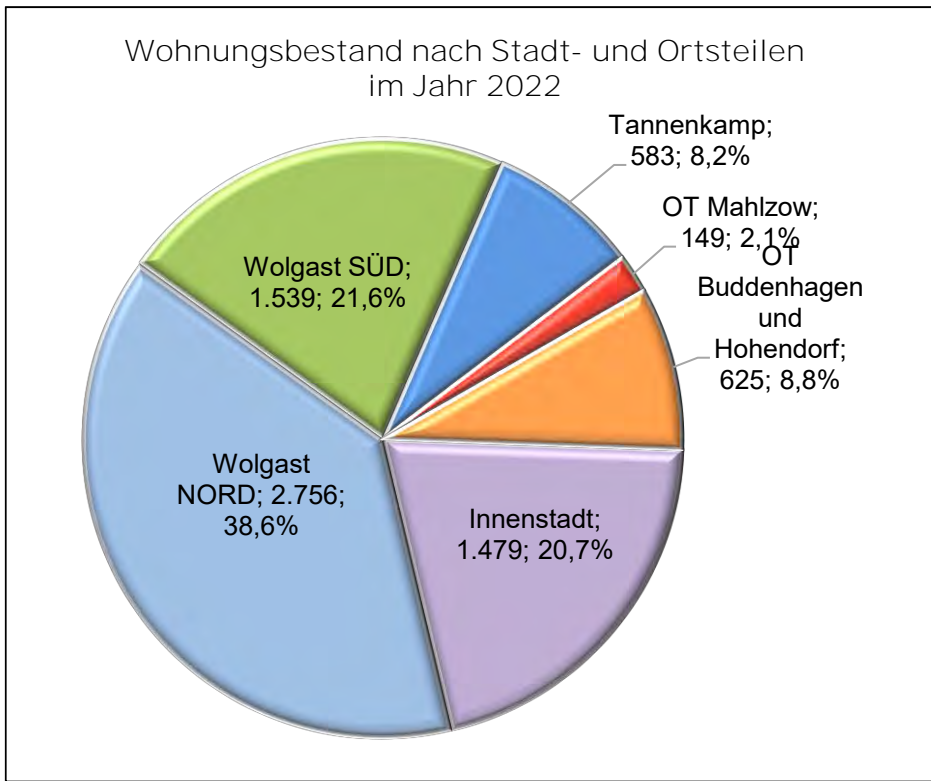
Abbildung 35: Wohnfläche je Wohnung



8.3 Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand

Die meisten Wohnungen befinden sich Stadtteil Wolgast Nord (38,6 %), gefolgt vom Stadtteil Süd (21,6 %) und der Innenstadt (20,7 %). Den geringsten Anteil am Wohnungsbestand der Stadt hat der Ortsteil Mahlzow mit nur 2,1 %.

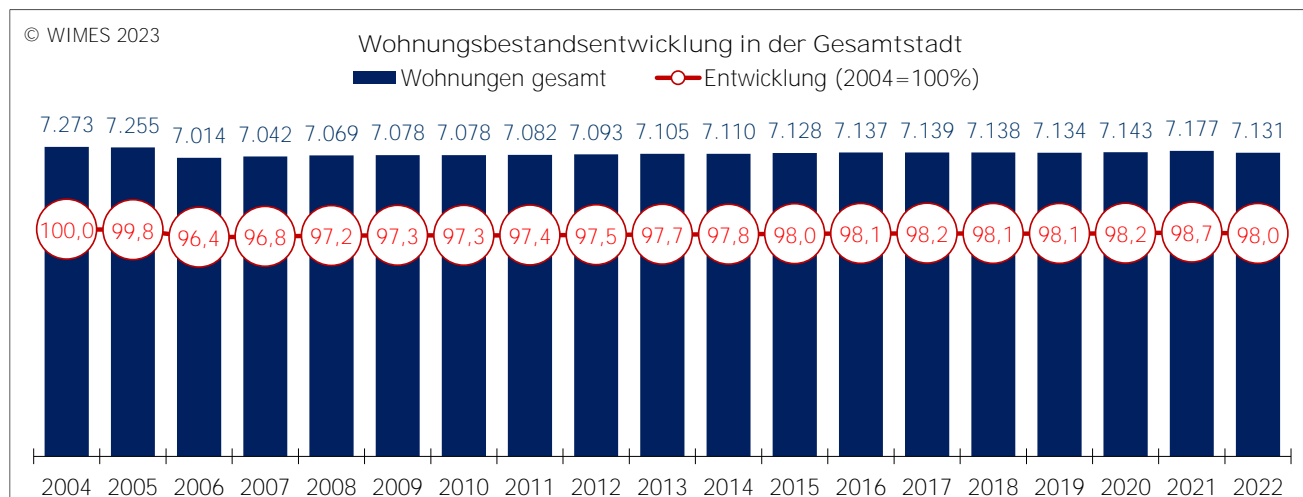
Abbildung 36: Wohnungsbestand in Wolgast nach Stadt- und Ortsteilen



Wohnungsbestandsentwicklung

Der kleinräumige Gebäude- und Wohnungsbestand wurde erstmals im Jahr 2004 durch Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der 1. ISEK-Fortschreibung aufgenommen. Der Wohnungsbestand in Wolgast hat sich im Zeitraum von 2004 bis 2022 insgesamt um 2,0 % verringert, das sind 142 WE. Am 31.12.2022 gab es in Wolgast 7.131 Wohnungen.

Abbildung 37: Wohnungsbestandentwicklung



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 Betrachtungszeitraum wurden in der Stadt Wolgast insgesamt 362 WE durch Rückbau vom Wohnungsmarkt genommen und 253 WE wurden neu gebaut, davon 150 Einfamilienhäuser.

Um 33 WE hat sich die Zahl im vorhandenen Bestand im Saldo durch Strukturveränderungen oder Nutzungsänderungen oder Stilllegungen von Wohnungen verringert. Stilllegungen von Wohnungen fanden insbesondere in Wolgast Nord und Süd im Jahr 2022 statt. Dabei handelt es sich um dauerhaft leerstehende kleine Dachgeschosswohnungen in Wolgast und dauerhaft leerstehende Wohnungen in oberen Etage in Wolgast Nord.

Von 2019 zu 2020 erhöhte sich die Wohnungszahl um 10 WE. Es entstanden 10 Einfamilienhäuser, in Wolgast Nord 3 EFH, in Wolgast Süd 2 EFH und in den Ortsteilen zusammen 5 EFH. Ein Doppelhaus, dass nicht mehr sanierungsfähig war, wurde in der Wilhelmstraße im Jahr 2020 abgerissen. Hier ist eine Neubebauung geplant. Im Jahr 2019 erfolgte ein etagenweiser Rückbau im Zuge des Umbaus und der Modernisierung des Wohnblocks Baustraße/Hufelandstraße 22/8-9 in Wolgast Nord.

Tabelle 8: Faktoren der Veränderungen im Wohnungsbestand

Bestand	Veränderung des Wohnungsbestandes durch:																		Bestand	
	31.12.2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021		2022
7.273		9	8	5	1	0	-5	3	11	1	-3	3	-2	-3	-2	1	2	-5	-57	
		-43	-267	0	-7	0	-9	-8	-4	0	0	-3	0	0	0	-13	-5	0	-3	
		16	18	23	33	9	14	3	10	11	8	18	11	5	1	8	12	39	14	

-33	Veränderungen im Bestand
-362	Rückbau
253	Neubau

Tabelle 9: Wohnungsneubau seit dem 01.01.2005

Wohnungsneubau					
Jahr	gesamt	davon in:			
		Wohngebäuden mit			Nichtwohngebäuden
		1 WE	2 WE	3 und mehr WE	
2005	16	10	6	0	0
2006	18	10	4	3	1
2007	23	9	4	9	1
2008	33	9	0	24	0
2009	9	7	2	0	0
2010	14	10	4	0	0
2011	3	3	0	0	0
2012	10	8	2	0	0
2013	11	11	0	0	0
2014	8	3	0	5	0
2015	18	13	0	5	0
2016	11	6	0	5	0
2017	5	3	2	0	0
2018	1	1	0	0	0
2019	8	4	4	0	0
2020	12	10	2	0	0
2021	39	27	0	12	0
2022	14	6	0	8	0
Summe	253	150	30	71	2
Anteil an gesamt in %		59,3	11,9	28,1	0,8

Folgende Tabelle zeigt die Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Stadtteilen aufgrund von Neubau, Rückbau und Veränderungen im Bestand. Deutlich wird, dass sich der Rückbau auf Wolgast Nord konzentrierte. Hier wurden zwischenzeitlich 261 WE zurückgebaut. In der Innenstadt wurden seit 2004 insgesamt 118 Wohnungen neu gebaut.

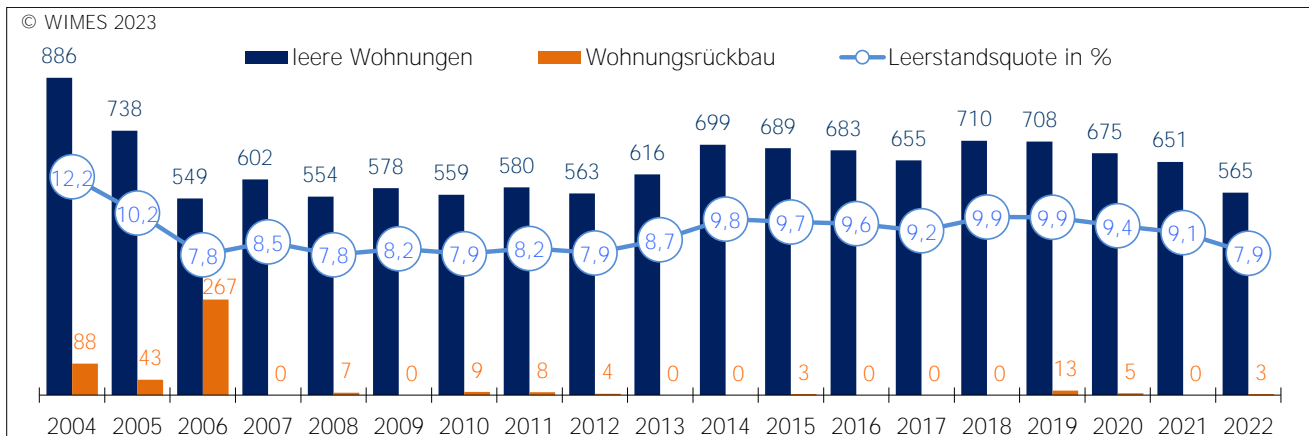
Tabelle 10: Faktoren der Veränderungen im Wohnungsbestand nach Stadt- und Ortsteilen

Stadtteile	Bestand 31.12.2004	Veränderung des Wohnungsbestandes durch:			Bestand 31.12.2022	Entwicklung 2004-2022
		Rückbau	Veränderungen im Bestand	Neubau		
Innenstadt	1.390	-48	19	118	1.479	89
Wolgast Nord	3.038	-261	-21	0	2.756	-282
Wolgast Süd	1.603	-56	-23	15	1.539	-64
Tannenkamp	562	0	-1	22	583	21
OT Mahlzow	114	0	2	33	149	35
OT Buddenhagen und Hohendorf	566	0	4	55	625	59
Wolgast	7.273	-365	-20	243	7.131	-142

Wohnungsleerstandsentwicklung

Im Jahr 2004 lag die Wohnungsleerstandsquote mit 886 unbewohnten Wohnungen bei 12,2 %. Ende 2022 standen in Wolgast 565 Wohnungen leer, das entspricht einer Leerstandsquote von 7,9 %. Der Wohnungsleerstand konzentriert sich überwiegend auf den industriell errichteten Bestand und auf die Gebäude, die aufgrund schlechter Bauzustände unbewohnbar sind.

Abbildung 38: Wirkung des Rückbaus auf die Leerstandsentwicklung



Realisierter Wohnungsrückbau in den Jahren 2004, 2005 und 2006 wirkte positiv auf die Wohnungsleerstandsquote. In den Folgejahren ist der Wohnungsleerstand wieder angestiegen.

Zu berücksichtigen ist bei den Wohnungsleerständen auch, dass die nicht mehr vermieteten Wohnungen (stillgelegt) in den oberen Etagen im industriellen Bestand enthalten sind.

Der höchste Wohnungsleerstandsquote im Vergleich der Stadtteile weist nach wie vor Wolgast Nord mit 14,3 % auf. *Hinweis:* stillgelegte Wohnungen, die aufgrund ihres Zuschnittes oder des bauliches Zustandes nicht vermietbar sind, wurden in der Leerstandstatistik nicht berücksichtigt.

Die Leerstandsquote in der Innenstadt lag im Jahr 2022 nur noch bei 6,1 %, das waren 90 leere WE, hier konzentriert sich der Wohnungsleerstand auf den unsanierten bzw. unbewohnbaren Bestand. In Wolgast Süd standen 73 WE leer, die Leerstandsquote lag bei 4,7 %.

Tabelle 11: Wohnungsleerstand nach Stadt- und Ortsteilen

Stadt- und Ortsteile	Zahl leer stehender Wohnungen										Entwicklung
	2004	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
Innenstadt	270	209	160	147	141	152	141	123	103	90	-180
Wolgast NORD	405	263	387	402	368	399	427	432	450	394	-11
Wolgast SÜD	190	61	119	114	132	137	123	110	91	73	-117
Tannenkamp	11	12	10	8	5	3	3	1	1	1	-10
OT Mahlzw	3	3	2	2	2	1	0	0	0	0	-3
OT Buddenhagen und Hohendorf	7	11	11	10	7	18	14	9	6	7	0
Wolgast	886	559	689	683	655	710	708	675	651	565	-321

Stadt- und Ortsteile	Wohnungsleerstandsquote in %										Entwicklung in %-Punkte
	2004	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
Innenstadt	19,4	14,6	11,0	10,1	9,7	10,4	9,7	8,4	7,0	6,1	-13,3
Wolgast NORD	13,3	9,4	13,8	14,3	13,1	14,2	15,3	15,5	16,1	14,3	1,0
Wolgast SÜD	11,9	3,9	7,7	7,4	8,5	8,9	7,9	7,1	5,8	4,7	-7,1
Tannenkamp	2,0	2,1	1,7	1,4	0,9	0,5	0,5	0,2	0,2	0,2	-1,8
OT Mahlzw	2,6	2,4	1,4	1,4	1,4	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,6
OT Buddenhagen und Hohendorf	1,2	1,9	1,8	1,7	1,2	3,0	2,3	1,5	1,0	1,1	-0,1
Wolgast	12,2	7,9	9,7	9,6	9,2	9,9	9,9	9,4	9,1	7,9	-4,3

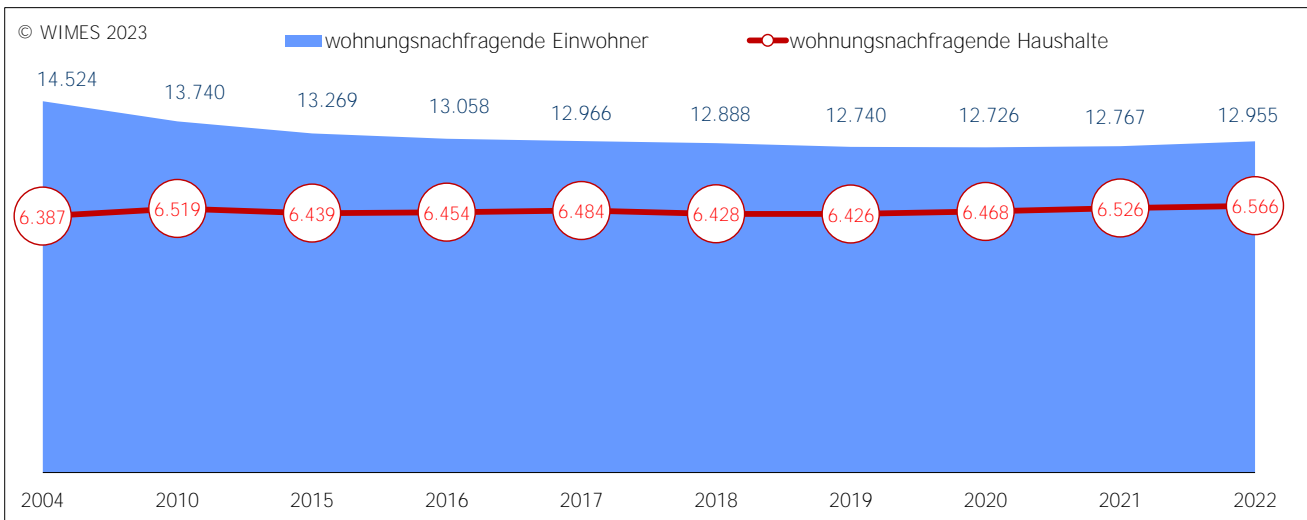
8.4 Wohnungsnachfragende Haushalte

Am 31.12.2022 waren in Wolgast 12.426 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet, davon lebten ca. 100 Einwohner in Heimen und es gab 629 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 12.955 Einwohnern in Wolgast Wohnraum nach.

Der Wohnungsbestand lag Ende 2022 bei 7.131 WE, davon standen 565 WE leer (7,9 %). Die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte (Wohnungsbestand minus leerstehende Wohnungen) lag bei 6.566 Haushalten.

Im Zeitraum von 2004 bis 2022 nahm die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner um 1.569 Personen (-10,8 %) ab. Demgegenüber nahm die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte um 179 Haushalte (+2,8 %) zu.

Abbildung 39: Einwohner- und Haushaltsentwicklung im Vergleich



Zurückzuführen ist dies auf die Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Im Jahr 2004 lag die durchschnittliche Haushaltsgröße noch bei 2,27 Personen je Haushalt und im Jahr 2022 nur noch bei 1,97 Personen je Haushalt. Der Hauptgrund dafür liegt in der Zunahme von Single-Haushalten, welche ein Sinken der durchschnittlichen Haushaltsgröße bewirkt.

2004	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
2,27	2,11	2,06	2,02	2,00	2,00	1,98	1,97	1,96	1,97

Tabelle 12: Wohnungsleerstand nach Stadt- und Ortsteilen

Stadt- und Ortsteile	wohnungsnachfragende Einwohner	wohnungsnachfragende Haushalte	durchschnittliche Haushaltsgröße
Innenstadt	2.606	1.389	1,88
Wolgast NORD	4.250	2.362	1,80
Wolgast SÜD	2.800	1.466	1,91
Tannenkamp	1.393	582	2,39
OT Mahlzow	460	149	3,09
OT Buddenhagen und Hohendorf	1.446	618	2,34
Wolgast	12.955	6.566	1,97

Die Haushaltsgröße in den einzelnen Stadtteilen ist unterschiedlich. Die Stadtteile mit einem hohen Anteil an Wohneigentum haben auch eine höhere Haushaltsgröße. Im Tannenkamp und in den Ortsteilen liegen die Haushaltsgrößen zwischen 2,39 und 3,09 Personen je Haushalt, hier dominiert die kleinteilige Bebauungsstruktur (das Einfamilienhaus).

In der Großwohnsiedlung Wolgast Nord lag die Haushaltsgröße im Jahr 2022 bei nur noch 1,80 Personen je Haushalt. Die relativ hohe Zunahme der Single-Haushalte in diesem Stadtteil begründet sich zum Großteil durch die Hartz-IV-Reform im Jahr 2005, aber auch durch die Zunahme der Seniorenhaushalte. Im Jahr 2004 lag die durchschnittliche Haushaltsgröße hier noch bei 1,93 Personen je Haushalt.

Soziale Segregation

Segregation bezeichnet den Vorgang der Entmischung von unterschiedlichen Elementen in einem Gebiet. Das Ausmaß der Segregation dient als Indiz für eine Polarisierung der Gesellschaft und kann bei zu deutlicher Trennung der einzelnen Merkmalsgruppen die Gefahr der Herausbildung von konfliktreichen Teilgesellschaften anzeigen.

Segregation bedeutet, dass Bewohner, die eine soziale, kulturelle oder ethnische Gemeinsamkeit haben, nicht wahllos vermischt mit anderen Gruppen wohnen, sondern konzentriert in bestimmten Quartieren. Segregation ist also nichts anderes als eine räumliche Abbildung sozialer Ungleichheit in einer Gesellschaft. Es wird unterschieden zwischen einer sozialen und einer räumlichen Segregation. Für **Wolgast Nord trifft beides zu. Die soziale Segregation wird insbesondere am Segregationsindex „Leistungen nach dem SGB II“ gemessen.**

Die Studie „Wie brüchig ist die Architektur unserer Städte“ vom 25.10.2018 untersuchte 74 deutsche Städte. Ziel war es zu untersuchen, wie sich die Segregation entwickelt hat. Die soziale Segregation ist in allen untersuchten Städten seit 1995 deutlich gewachsen. In Ostdeutschland stieg sie so viel stärker, dass die Segregation heute größer ist als in Westdeutschland.

Besonders dramatischer stellt sich die Situation dar, wenn man nur die Kinder betrachtet. Die soziale Segregation betrifft Kinder deutlich stärker als die allgemeine Bevölkerung. Im Durchschnitt Westdeutschlands betrug der Segregationsindex von Kindern knapp 30, in Ostdeutschland lag er bei deutlich über 40. Eins kann man mit Sicherheit sagen, dass die Werte durch die Flüchtlingszuwanderung und der nunmehr beginnende 3. Generation Hartz-IV weiter angestiegen sind und dieser Prozess sich auch künftig fortsetzen wird.

Im Stadtteil Wolgast-Nord wohnt ein sehr hoher Anteil an sozialschwachen Haushalten. In den vergangenen Jahren ist die Zahl der Personen mit Leistungsbezug stetig angestiegen. Insbesondere hat sich die Entwicklung nach der Hartz-IV-Reform im Jahr 2005 fortgesetzt.

Hinzu kommt, dass sich die Zahl der ausländischen Bevölkerung seit der Flüchtlingszuwanderung in Wolgast Nord mehr als verdoppelt hat. Der Ausländeranteil in Wolgast lag 2022 in Wolgast Nord bei 20,4 %. Der Großteil der Geflüchteten lebt ebenfalls von staatlichen Transferleistungen. In den ersten 15 Monaten des Aufenthalts erhalten Leistungsberechtigte Grundleistungen nach § 3 AsylbLG. Nach einem Aufenthalt von mehr als 15 Monaten Regelbedarfsleistungen nach § 2 AsylbLG.

Die Zahl der Netto-Leistungsempfänger ist seit der Flüchtlingszuwanderung drastisch gestiegen und wird in den kommenden Jahren weiter ansteigen.

Für viele lohnt sich Arbeit nicht mehr, weil „die Gesetze sie dazu einladen“. Das Bürgergeld ist ab Januar 2024 um 12 % angestiegen. Von einer Lohnerhöhung in dieser Größenordnung können die meisten Arbeitnehmer, insbesondere der breiten Mittelschicht, nur träumen. Zwar habe jemand, der arbeitet, trotz des höheren Bürgergelds mehr Geld zur Verfügung als jemand, der nicht arbeitet, aber der Berufstätige kommt nicht in den Genuss weiterer Sozialleistungen, wie die Übernahme der Nettokaltmieten, sämtlicher Wohnnebenkosten (dies geradezu i letzte Jahr explodiert sind), Krankenversicherung GEZ etc.).

„Das Bürgergeld hat einen schwerwiegenderen Konstruktionsfehler: Bei Familien mit Kindern sind die Leistungen so hoch, dass es sich für manche gar nicht lohnt, sich ernsthaft um eine unterdurchschnittlich bezahlte Arbeit zu bemühen. Das ist nicht nur ein finanzielles Problem. Schließlich kostet das Bürgergeld einschließlich der Kosten der Unterkunft die Steuerzahler fast 40 Milliarden Euro im Jahr. Hinzu kommt: **In „Bürgergeld-Familien“ besteht die Gefahr, dass die Kinder nicht arbeitender Eltern sich selbst auf eine „Bürgergeld-Karriere“ einstellen.“**⁵

Dies führt nicht nur zu einer sozialen Trennung, sondern auch zu Spannungen der Nachbarschaften. Der Frust der Steuerzahler wächst über ein System, das Arbeitende als die Dummen dastehen lässt, weil sie nach Abzug aller Sozialabgaben und Steuern ihren Lebensunterhalt von ihren Lohn kaum noch bestreiten können.

8.5 Prognose der Wohnungsnachfrage und der Baulandentwicklung

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

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

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

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

Annahmen

Aktuell werden folgende Annahmen für die Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte für Wolgast zugrunde gelegt:

- Die Regelung zur Grundsicherung nach SGB II bleibt wie bisher bestehen, hoher Anteil an getrennt Lebende aus finanziellen Gründen. Diese Zahl wird stetig steigen, da wir uns in der 2. bzw. teilweise schon 3. Generation befinden. Das bedeutet, die Zahl der geförderten Wohnungen, insbesondere für Alleinstehende und Alleinerziehende wird sich weiter erhöhen.
- Der Zuzug/Familiennachzug von geflüchteten Personen hat eine erhöhte Nachfrage nach gefördertem Wohnraum zur Folge und für diese Zielgruppe werden große Wohnungen benötigt. Viele geflüchtete Frauen kommen aus Ländern, bei denen es üblich ist, viele Kinder zu bekommen. Und gerade diese Zielgruppe befindet sich jetzt in der Altersphase der Familiengründung und -erweiterung. Diese Zielgruppe macht ca. 9 % der Bevölkerung der Stadt Wolgast aus.
- Die Nachfrage zur Wohneigentumsbildung, insbesondere im Segment EFH und oberen Preissegment und vor allem größere Wohnflächen, ist in Wolgast sehr hoch und wird auch künftig steigen. Jedoch resultiert diese Nachfrage zum Großteil aus der eigenen Bevölkerung.
- Eine zusätzliche Nachfrage ergibt sich einerseits aus dem Zuzug aus Umlandgemeinden. Als Mittelzentrum hat Wolgast auch zentralörtliche Funktionen zu erfüllen. Im LEP heißt es dazu, dass der Wohnungsbau auf die Zentralen Orte zu konzentrieren ist.

⁵ Andreas Peichl vom Münchener Ifo-Institut

- Die durchschnittliche Haushaltsgröße verringert sich nicht mehr in dem Tempo der vergangenen 17 Jahre. Real hat sich im Zeitraum von 2004 bis 2022 die durchschnittliche Haushaltsgröße um -0,30 Personen je Haushalt verringert. Unterstellt wurde bis zum Jahr 2030 lediglich ein Rückgang von 0,10 bis 0,15 Personen je Haushalt je nach Annahme.
- Die Sanierung in der Altstadt wird fortgesetzt. Unterstellt wurde, dass bis 2030 ca. 20 WE durch Sanierung von derzeit in Sanierung befindlichen und unbewohnbaren Gebäuden auf Grund schlechter Bauzustände dem aktiven Wohnungsmarkt wieder zugefügt werden.
- Vorhandene Baulücken und Rückbauflächen werden überwiegend mit Wohnungsneubau geschlossen. Ziel ist die Schaffung höherwertigen Wohnraums (moderne größere Wohnungen, möglichst barrierearm). Für die Prognose wurde ein Wohnungsneubau in Baulücken von 20 WE unterstellt.
- Unterstellt wurde ein Wohnungsrückbau in Wolgast Nord von ca. 180 WE und eine Reduzierung des Wohnungsbestandes in Wolgast Süd durch Umbau und Modernisierung um rund 100 WE.
- Reduzierung des Wohnungsbestandes durch Abgang von nicht mehr sanierungsfähigen Gebäuden im gesamten Stadtgebiet ca. 20 WE
- Wohnungsneubau auf Wohnbauflächen bzw. Potenzialflächen in Höhe von 150 WE bis 2030

Es wird eingeschätzt, dass sich der Trend der Verkleinerung der Haushalte auch künftig fortsetzen wird. Die Zahl der Einwohner im demografisch aktiven Alter sinkt im Prognosezeitraum und die Zahl der Einwohner im Seniorenalter steigt, dies bewirkt einen Rückgang der Haushaltsgröße.

Die neue Bevölkerungsprognose geht von einem Einwohnerrückgang der Personen im Haupterwerbsalter von ca. 20 % (-1.350 Personen) bis zum Jahr 2030 aus. Demgegenüber wird es zu einem Einwohnergewinn in der Altersgruppe Senioren von ca. 24 % (+690 Personen) kommen.

Aber nicht nur die Alterung der Bevölkerung führt zur Verkleinerung der Haushalte, sondern auch die Entstehung neuer Familienformen, was ein deutschlandweiter Trend ist. Überdurchschnittlich viele Personen mittleren Alters wohnen allein. Beachtenswert hierbei ist, dass der Begriff alleinlebend nicht mit partnerlos verwechselt werden darf. Sowohl die jungen Erwachsenen als auch die Senioren und die Arbeitslosen nach dem SGB II sind typische Repräsentanten der Single-Haushalte.

Die Prognoserechnung erfolgte nach drei Annahmen:

- Annahme I – die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt bis 2030 um 0,10 Personen je Haushalt, von 1,97 Personen im Jahr 2022 auf 1,87 Personen im Jahr 2030
- Annahme II – die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt bis 2030 um 0,13 Personen je Haushalt, von 1,97 Personen im Jahr 2020 auf 1,84 Personen im Jahr 2030
- Annahme III – die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt bis 2030 um 0,15 Personen je Haushalt, von 1,97 Personen im Jahr 2020 auf 1,82 Personen im Jahr 2030

Prognose der wohnungsnachfragende Haushalte nach dem regional-realistischen Szenario

Für die Entwicklung der wohnungsnachfragender Einwohner wurden die Werte der neuen Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2030 zugrunde gelegt, zuzüglich durchschnittlich jährlich 650 Einwohner mit Zweitwohnsitz und abzüglich 100 Einwohnern, die in Heimen leben.

Die Zahl der wohnungsnachfragender Einwohner würde bis 2030 um 576 Personen sinken, wenn die Annahmen nach dem regional-realistischen Szenario eintreffen.

Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte steigt von 2022 bis 2030 aufgrund der zugrunde gelegten Haushaltsgrößen um 54 Haushalte entsprechend Annahme I, um 162 Haushalte entsprechend Annahme II und um 236 Haushalte entsprechend Annahme III.

Tabelle 13: Prognose wohnungsnachfragender Einwohner und Haushalte

Regional-realistisches Szenario	Realwert 2022	Prognosewert 2025	Prognosewert 2030	Veränderung 2022-2030
Einwohner (Hauptwohnsitz)	12.426	12.122	11.829	-597
Einwohner (Nebenwohnsitz)	629	650	650	21
Einwohner Heime/Einrichtungen	100	100	100	0
wohnungsnachfragende Einwohner*	12.955	12.672	12.379	-576

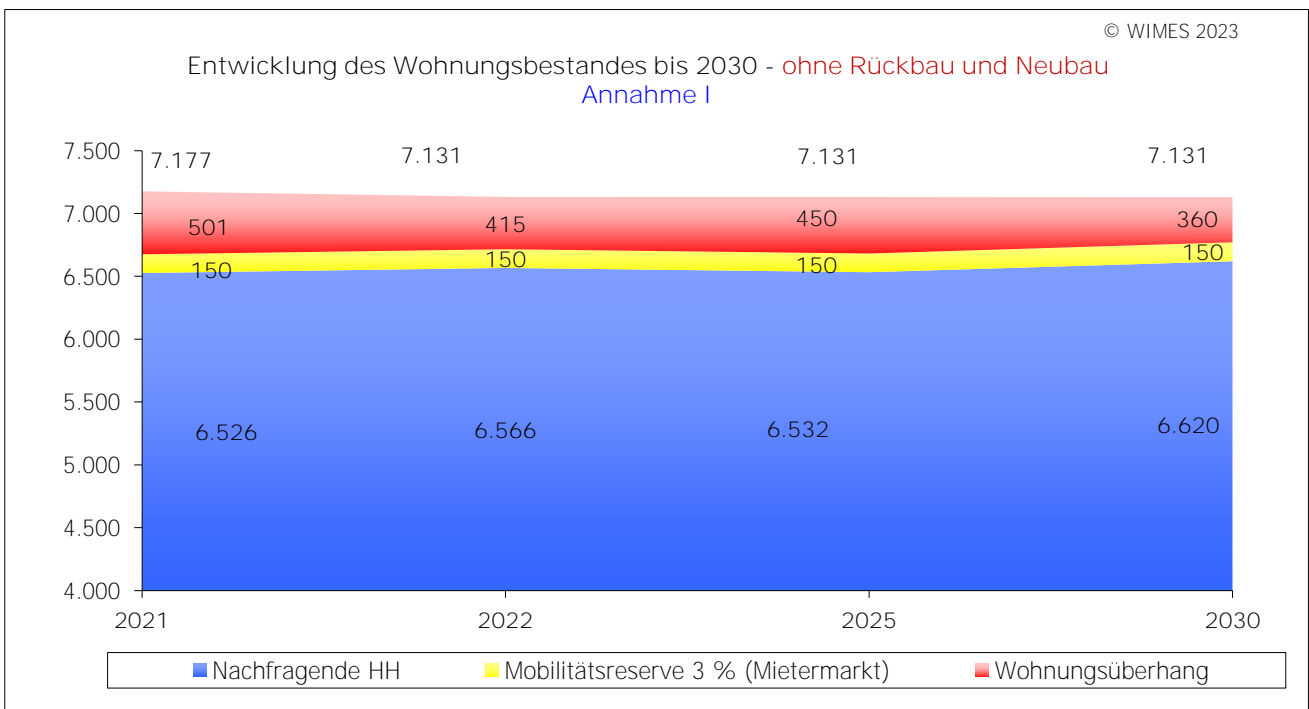
*wohnungsnachfragende Einwohner = Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz ohne Einwohner in Heimen

Haushalte und Haushaltsgröße	Realwert 2022	Prognosewert 2025	Prognosewert 2030	Veränderung 2022-2030
Annahme I	1,97	1,94	1,87	-0,10
wohnungsnachfragende Haushalte	6.566	6.532	6.620	54
Annahme II	1,97	1,93	1,84	-0,13
wohnungsnachfragende Haushalte	6.566	6.566	6.728	162
Annahme III	1,97	1,92	1,82	-0,15
wohnungsnachfragende Haushalte	6.566	6.600	6.802	236

Wenn kein Rückbau und kein Neubau stattfinden würde, würde sich der Wohnungsüberhang bis zum Jahr 2030 auf 360 WE reduzieren. Unterstellt wurde eine Mobilitätsreserve von ca. 150 freien Wohnungen für Wohnungssuche im Segment Mietermarkt. Das würde aber bedeutet, das Wohnungssuchende nur im industriell errichteten Bestand Wohnungen finden würden.

Da das ist in der Realität aber nicht der Fall ist, muss dringend Wohnungsneu errichtet werden, ansonsten ist mit einem Rückgang der wohnungsnachfragenden Haushalte zu rechnen, weil Wohnungssuchende dann die Stadt verlassen müssten.

Abbildung 40: Haushaltsentwicklung und Wohnungsüberhang ohne Rückbau und Neubau



Ein hohes Überangebot von Wohnungen gibt es derzeit im Teilmarkt „industriell errichteter Wohnungsbau“. Der Bedarf und auch die künftige Nachfrage nach sozialem Wohnraum ist in der Wolgast gedeckt. Die Nachfrage nach preiswerten Wohnungen und insbesondere nach gefördertem Wohnraum wird zwar ansteigen, da der Großteil der Haushalte, die schon langfristig von sozialen Transferleistungen leben, überdurchschnittlich viele Kinder hat. Hinzu kommt eine zusätzliche Nachfrage von Flüchtlingsfamilien, darauf haben die Wohnungsunternehmen bereits reagiert. Aber, durch Umzug von Mietern in andere Teilmärkte (Neubau, höherwertig modernisierte Wohnungen, etc.) werden Standardwohnungen frei, die dann für die Nachfragegruppe, die überwiegend von Transferleistungen leben, wieder zur Verfügung stehen.

Ansteigen wird auch die Zahl der Menschen, die Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach SGB XII erhalten. Bei diesen Leistungsbeziehern handelt es sich vorrangig um ältere Menschen, deren Renteneinkommen nicht ausreicht, um den Lebensunterhalt zu bestreiten. Aber auch hier haben die Wohnungsunternehmen im Zuge der Modernisierung und Umbau ihrer Bestände einen Teil der Wohnungen altersgerecht umgebaut, dass die Bewohner so lange wie möglich in ihrem Umfeld wohnen bleiben können. Weitere Vorhaben, insbesondere in Wolgast Süd, befinden sich in Vorbereitung bzw. in Planung.

Wohnbaubedarf besteht überwiegend im Segment Einfamilienhaus, aber auch im Geschosswohnungsbau (moderne, möglichst barrierefreie Wohnungen und vor allem größere Wohnflächen). Im marktfähigen Bestand gibt es in diesem Segment keine strukturellen Wohnungsleerstände, aber einen Fehlbedarf größerer marktgerechter Wohnungen.

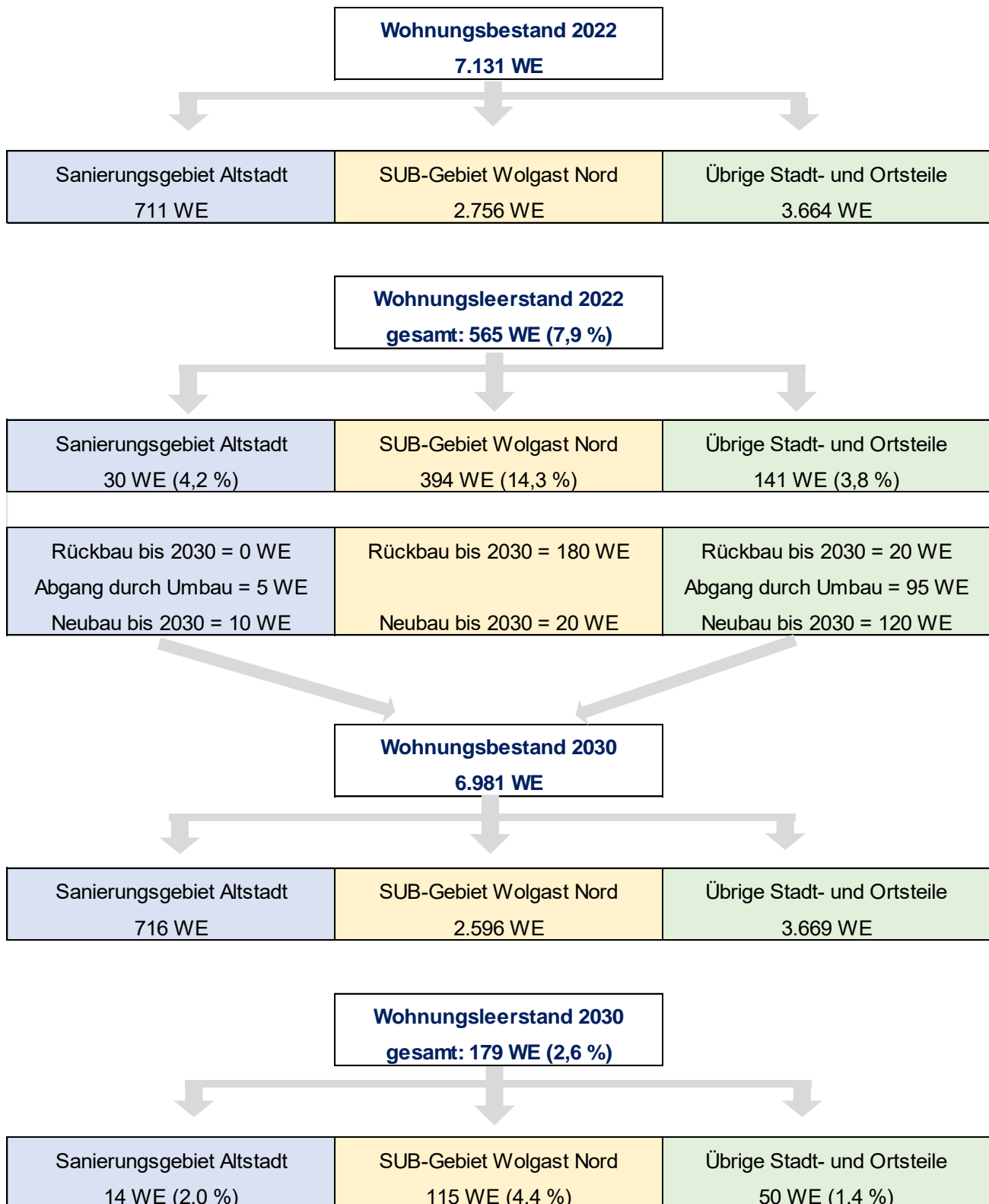
Sollten die unterstellten Annahmen für die Wohnungsmarktentwicklung umgesetzt werden, könnte Wolgast im Jahr 2030 einen ausgeglichen Wohnungsmarkt haben. Bei einer Mobilitätsreserve (freie Wohnungen für Wohnungssuchende) im Mietermarkt von 150 WE, würde der Wohnungsüberhang bei nur noch ca. 100 WE liegen nach Annahmen II und nach Annahme III rund 30 WE.

Tabelle 14: Prognose wohnungsnachfragender Einwohner und Haushalte nach Annahme II und III

regional-realistisch	Bestand 2022	Prognose (Annahme II)	
		2025	2030
Wohnungsnachfragende Haushalte	6.566	6.566	6.728
Mobilitätsreserve 3 % vom Mietermarkt (Anzahl WE)	150	150	150
Wohnungsüberhang (Anzahl WE)	415	315	103
Abgang durch Rückbau (Anzahl WE)	-3	-100	-100
Abgang durch Bestandsveränderungen	-57	-50	-50
Wohnungsneubau (Anzahl WE)	14	50	100
Wohnungsbestand	7.131	7.031	6.981
Wohnungsleerstandsquote (in %)	7,9	6,6	3,6
regional-realistisch	Bestand 2022	Prognose (Annahme III)	
		2025	2030
Wohnungsnachfragende Haushalte	6.566	6.600	6.802
Mobilitätsreserve 3 % vom Mietermarkt (Anzahl WE)	150	150	150
Wohnungsüberhang (Anzahl WE)	415	281	29
Abgang durch Rückbau (Anzahl WE)	-3	-100	-100
Abgang durch Bestandsveränderungen	-57	-50	-50
Wohnungsneubau (Anzahl WE)	14	50	100
Wohnungsbestand	7.131	7.031	6.981
Wohnungsleerstandsquote (in %)	7,9	6,1	2,6

Die folgende Grafik zeigt, wie sich der Leerstand im Prognosezeitraum nach Umsetzung der unterstellten Annahmen zum Rückbau, zu den Veränderungen im Bestand durch Umbau bzw. Nutzungsänderung und durch Neubau verändert. Dargestellt sind die bisherigen Gesamtmaßnahmen Altstadt und Wolgast Nord im Vergleich zu den übrigen Stadt- und Ortsteilen. Nach Umsetzung der unterstellten Annahmen würde der Wohnungsüberhang bis 2030 vollständig abgebaut sein. Die Wohnungsleerstandsquote würde bei nur noch 2,6 % liegen.

Tabelle 15: Wohnungsleerstandsprognose nach Annahmen III der Wohnungsnachfrage



Die größte Nachfrage besteht im Segment Einfamilienhaus. Aktuell gibt es nur wenig verfügbare Bauplätze. Potenzialflächen sind jedoch in der Stadt und in den Ortsteilen vorhanden, die auch dringend aktiviert werden müssen. Die Wohnungsnachfrage resultiert zu zwei Drittel aus der eigenen Bevölkerung und zu einem Drittel aus dem Umland und darüber hinaus.

Im Segment moderne, höherwertige Wohnungen in Mehrfamilienhäusern überwiegt der Anteil der Mieter. Auch wenn die Nachfrage nach Eigentumswohnungen zunimmt, so ist dies nicht gleichzusetzen mit einem Anstieg der selbstgenutzten Wohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Im Gegenteil, Eigentumswohnungen werden häufiger vermietet als selbstgenutzt. Laut Zensus wurden im Jahr 2011 60,1 % der Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern vermietet und nicht selbstgenutzt. Der Anteil der selbstgenutzten Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern am gesamten (bewohnten) Wohnungsbestand betrug damit im Jahr 2011 gerade einmal 9,2 %. Gleichzeitig waren 86,4 % der (bewohnten) Einfamilienhäuser selbstgenutzt. Insofern kann nahezu jedes Einfamilienhaus mit „selbstgenutzt“ und Geschosswohnungen mit „vermietet“ gleichgesetzt werden.

Angesichts der zunehmenden quantitativen und qualitativen Nachfrage in einzelnen Teilmärkten muss das Wohnungsangebot in den nächsten Jahren entsprechend wachsen. Wohnungen müssen aber so errichtet werden, dass sie auch dauerhaft vermietbar sind und sich nicht aufgrund mangelnder Qualität als stigmatisierte Objekte entwickeln. Im jährlichen Monitoring erfolgt ein Abgleich der Realentwicklung mit der Prognose zum Wohnbedarf nach Teilmärkten, um gegebenenfalls gegensteuern zu können.

Räumliche Segregation

Auch in Wolgast hat die räumliche Segregation zugenommen. Die räumliche Segregation betrifft nicht nur die Leistungsempfänger, sondern insbesondere bessergestellte Familien mit Kindern und Erwerbstätige im mittleren Alters. Fehlender attraktiver Wohnraum und vor allem nicht vorhandene Bauplätze zur Bildung von Wohneigentum, führte dazu, dass die Abwanderung in den Umlandraum wieder zugenommen hat. Damit verliert die Stadt aber auch diejenigen, die sie eigentlich dringend benötigt, die Steuerzahler. In diesem Fall spricht man von einer „freiwilligen Segregation“.

Je mehr Sozialwohnungen eine Stadt hat, umso stärker steigt die Segregation. Wird z.B. der Stadtteil Wolgast Nord durch den Neubau mit Sozialwohnungen verdichtet, wird der Prozess der Segregation vorangetrieben. Hier lebt jetzt schon ein großer Anteil benachteiligte Personengruppen. Die Entstehung von sozial Benachteiligten wird also weniger durch Außenwanderungen bestimmt als durch die Entstehung biografisch bedingter Benachteiligung (Auszug der Kindergeneration von Haushalten mit Transferleistungen) und innerstädtischen Umzüge von Haushalten, die Grundsicherung beziehen. Da der Staat die Wohnkosten für Transferleistungsempfänger bezahlt, werden Höchstwerte für die Wohnkosten festgelegt, die die Betroffenen in die Plattenbauten drängen. Dies gilt insbesondere für Familien mit Kindern. In dem Fall spricht man von einer „erzwungenen Segregation“.

Wichtig ist hier eine klare Entscheidung für den zukünftigen Charakter dieses Gebiets, um eine Stabilisierung zu ermöglichen. Dieser Prozess war auch Bestandteil der Diskussion im Rahmen des Beteiligungsprozesses der ISEK-Fortschreibung. Um den Prozess der sozialen und der räumlichen Segregation entgegenzuwirken, ist für Wolgast Nord kleinteiliger Wohnungsneubau und bezahlbarer Wohnraum für Familien mit Kinder sowie für barrierefreie Wohnraum für die ältere Generation geplant, um schrittweise eine soziale Durchmischung zu erreichen.

Das oberste Ziel ist jedoch die Ausweisung von Wohnbauflächen und die Schaffung von Potenzialflächen, um den Fortzug der besserverdienenden Bevölkerung zu stoppen und damit der freiwilligen räumlichen Segregation entgegenzuwirken.

Vorhandene Wohnbauflächen

Aktuell verfügt die Stadt Wolgast über folgende Wohnbauflächen:

- Ortsteil Hohendorf – B-Plan Nr. 31 „Wohngebiet Wiesengrund Hohendorf“
- Ortsteil Hohendorf – B-Plan Nr. 32 Sondergebiet Hirschhof Hohendorf (Wohnen und Gewerbe)
- Ortsteil Buddenhagen – Residenz am Wald der Sinne
- Schalenser Weg in Pritzier und Dorfstraße/Gutshaus in Schalense,
- Ortsteil Mahlzow B-Plan Nr. 35 – Wohngebiet südlich der Mahlzower Straße
- Kernstadt Wolgast – B-Plan Nr. 21 „Am Fischmarkt“ und B-Plan 22 „Wohnpark Wilhelmstraße“

Die Umsetzung der B-Pläne Wohnpark Wilhelmstraße und Fischmarkt befinden sich in Vorbereitung. Zwei Vorhabensträger haben sich um den Kauf von Flächen beworben, eine Entwurfsplanung wurde der Stadtvertretung vorgestellt und nun wurden die Bürger der Stadt Wolgast in der Presse aufgerufen, ihre Meinung zu den Entwürfen der Vorhabensträger zu äußern. Dazu wurde eine Onlinebefragung gestartet. Die Konzepte beinhalten Wohnen und Reha-Klinik am Fischmarkt/Wilhelmstraße oder Wohnen und Pflege am Fischmarkt/Wilhelmstraße.

Animation Wohnen und Reha



Animation Wohnen und Pflege



Aus Sicht des Gutachters wird die Bebauung der Flächen Wilhelmstraße und Fischmarkt mit Wohnen für alle Zielgruppen und einer Reha-Klinik empfohlen. Auch im Ergebnis der Umfrage entschieden sich die Bürger*innen der Stadt Wolgast für diese Entwurfsplanung.

Wohnbaupotenziale

Potenzialflächen für Wohnungsneubau sind in den Stadtteilen Tannenkamp und Wolgast Nord sowie in den Ortsteilen Mahlzow, Pritzier und Schalense vorhanden. Die Schaffung von Baurecht auf den Potenzialflächen als perspektivische Wohnbauflächen befindet sich in Vorbereitung.

Mittelfristig ist die Umwandlung von Kleingartenflächen in Wohnbauland entsprechend Kleingartenentwicklungskonzept vorgesehen. Hierbei geht es um den Abbau der Kleingartenüberhängen und der Beseitigung von Missständen durch ungenutzte und verwilderte Gärten.

9 Soziale und kulturelle Infrastruktur

9.1 Kindertagesstätten

In der Stadt Wolgast gibt es zehn Kindertagesstätten mit einer Kapazität von insgesamt 693 Plätzen, davon 179 Krippenplätze und 514 Kindergartenplätze. Darüber hinaus gibt es 12 Tagesmütter, die durchschnittlich je 3 Kinder im Alter von 0 bis 3 Jahren betreuen.

Tabelle 16: Kindertagespflegeeinrichtungen

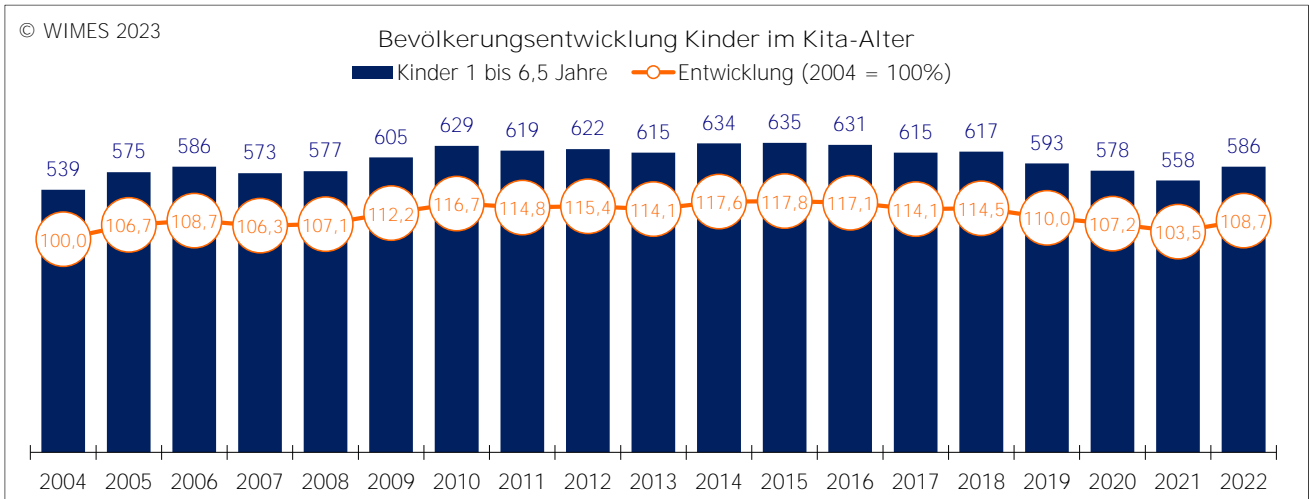
Einrichtung	Kapazität - vorhandene Plätze		
	Krippe	Kindergarten	gesamt
Kindertagesstätte 'Lütt Matten'	6	16	22
Kindertagesstätte 'Sankt Marienstift'	6	32	38
Kindertagesstätte 'Arche'	10	50	60
DRK Kindertagesstätt 'Anne Frank'	54	156	210
Kindertagesstätte 'Friedrich Fröbel'	18	47	65
Kindertagesstätte 'Brummkreisel'	16	54	70
Kinderhaus 'Montessori'	15	41	56
Kindertagesstätte 'Villa Teddy Brumm'	18	34	52
Kindertagesstätte 'Larus Ridibundus'	24	54	78
Naturkita 'barfuss & gemüse' Buddenhagen	12	30	42
gesamt	179	514	693



Im Betrachtungszeitraum von 2004 bis 2015 hat sich die Zahl der Kinder im Kita-Alter von 1 bis 6,5 Jahren bei leicht schwankender Entwicklung um 304 Kinder erhöht. Von 2016 bis 2021 sank die Kinderzahl in dieser Altersgruppe aufgrund des Rückgangs der Zahl der Frauen im demografisch aktiven Alter. Der Anstieg von 2021 zu 2022 begründet sich durch den erhöhten Zuzug von Geflüchteten.

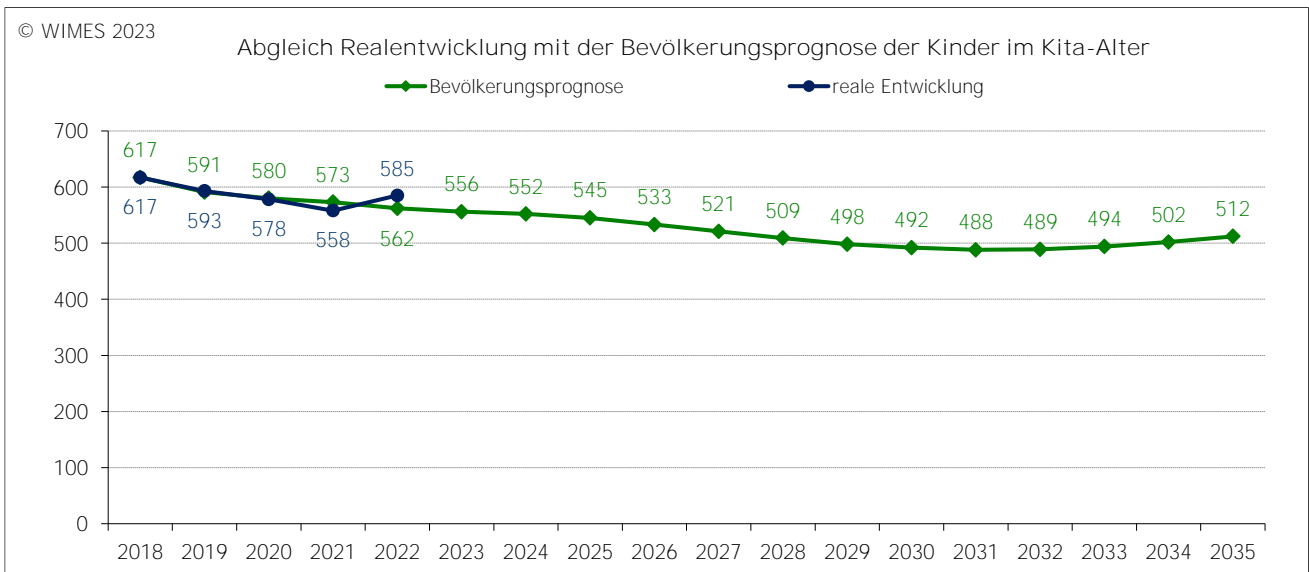
Ende 2022 gab es in Wolgast 586 Kinder im Kita-Alter. Für die Betreuung der Krippen- und Kindergartenkinder standen 651 Kita-Plätze zur Verfügung. Somit ist Wolgast mit Kindertagesplätzen gut ausgestattet.

Abbildung 41: Bevölkerungsentwicklung der Kinder im Kita-Alter



Die neue Bevölkerungsprognose geht aus den o.g. Gründen von einem weiteren Rückgang der Bevölkerungszahlen im Kita-Alter aus. Erst ab dem Jahr 2032 steigt die Zahl der Kinder im Kita-Alter wieder stetig an, dass korreliert mit der Erhöhung der weiblichen Bevölkerung im gebärfähigen Alter. Die positive Abweichung der Realzahl zur Prognose im Jahr 2022 begründet sich durch den erhöhten Zuzug von Geflüchteten, was zum Zeitpunkt der Prognoserechnung nicht vorhersehbar war und demzufolge auch beiden Annahmen zu den Wanderungen nicht berücksichtigt wurden.

Abbildung 42: Abgleich Realentwicklung und Prognose – Kinder im Kita-Alter



Erweiterungsbedarf gibt es im Bereich Kinderkrippe und Kindergarten quantitativ nicht. Jedoch besteht **qualitativ noch Handlungsbedarf**. So z.B. entspricht die Kita „Friedrich Fröbel“ nicht mehr den Anforderungen an eine Kindertagesstätte. Ein Ersatzneubau befindet sich in Vorbereitung.

9.2 Schulen und Hort

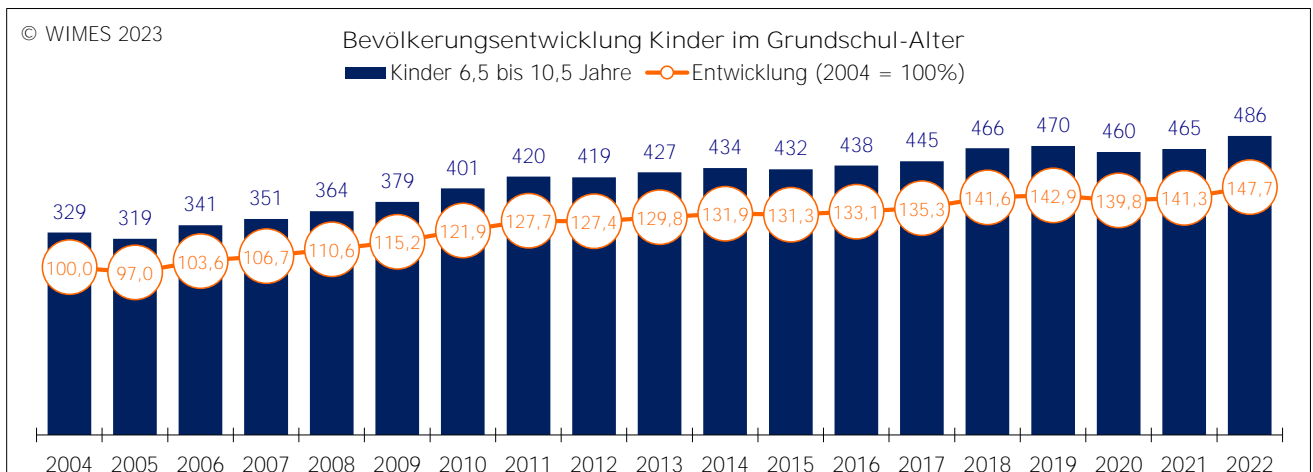
In Wolgast gibt es die Grundschule Wolgast, **die Regionale Schule „Kosegarten“** die Regionale Schule mit Grundschule Heberleinstraße, das Runge-Gymnasium und Förderschule Janusz Korczak.

Im Bereich der Beruflichen Schulen gibt es die Berufliche Schule des Landkreises Vorpommern-Greifswald Wolgast und die Berufliche Schule am Kreiskrankenhaus Wolgast GmbH.



Die Zahl der Kinder im Grundschulalter hat sich von 2004 bis 2022 um 159 Kinder (47,7 %) erhöht, im Jahr 2022 wohnten 486 Kinder im Grundschulalter in Wolgast.

Abbildung 43: Bevölkerungsentwicklung der Kinder im Grundschulalter



Für die Kinder im Grundschulalter stehen gegenwärtig in sechs Einrichtungen 344 Hortplätze zur Verfügung. Gemessen an den Kindern im Grundschulalter entspricht das einem Versorgungsgrad von 75 Plätzen je 100 Kinder im Grundschulalter. Entsprechend der gesetzlichen Regelung, dass ab dem Schuljahr 2022/2023 jedem Kind im Grundschulalter ein Hortplatz zur Verfügung stehen soll, reichen die bisherigen Kapazitäten nicht aus. Um den künftigen Bedarf zur Betreuung der Hortkinder decken zu können, hat die Stadt Wolgast rechtzeitig reagiert. Ein Neubau in Wolgast Süd mit 150 Hortplätzen befindet sich bereits in Vorbereitung.

Tabelle 17: Horteinrichtungen

Kindertagesstätten	Hort
ev. Kindertagesstätte 'Arche'	27
DRK Kindertagesstätt 'Anne Frank'	30
Kindertagesstätte 'Friedrich Fröbel'	94
Kindertagesstätte 'Larus Ridibundus'	22
Hort Am Paschenberg	96
Hort Herleinstraße	75
Plätze gesamt	344

9.3 Schulentwicklungsplanung der Schuljahre 2021/2022 bis 2034/2035

9.3.1 Rechtsgrundlagen

Das neue Schulgesetz

Zum 1. Januar 2020 ist das neue Schulgesetz, dem der Landtag Mecklenburg-Vorpommern am 6. November zugestimmt hat, in Kraft getreten. Die schuljahresbezogenen Regelungen traten zum 1. August 2020 in Kraft. Mit den neuen Regelungen wird den Veränderungen in der Gesellschaft Rechnung getragen und die Schulen in Mecklenburg-Vorpommern erhalten einen zeitgemäßen rechtlichen Handlungsrahmen.

Wichtiger Schwerpunkt des Gesetzes ist die Umsetzung der Inklusionsstrategie des Landes M-V. Darüber hinaus enthält das neue Schulgesetz aber auch umfangreiche Änderungen, die von Vereinfachungen in der Schulorganisation über eine gestärkte Mitwirkung von Schüler- und Elterngremien bis hin zur freien Wahl der Unterrichtsmaterialien durch die Schulen reichen.

Ziel ist es, den Anspruch auf schulische Teilhabe und die dafür notwendigen Schritte im Schulwesen ausgewogen zu regulieren. Übergeordnetes bildungspolitisches Ziel ist es, dass alle Kindern und Jugendlichen die bestmögliche individuelle Förderung an unseren Schulen erhalten.

Wichtige Neuerungen des neuen Schulgesetzes sind:

- An den Grundschulen wird eine Schuleingangsphase eingeführt, die die Jahrgangsstufen 1 und 2 umfasst. Die Schuleingangsphase kann von Schüler*innen in einem Zeitraum von einem bis zu drei Schuljahren besucht werden. In dieser Phase werden keine Ziffernnoten erteilt.
- Die flexible Schulausgangsphase wird mit dem freiwilligen 10. Schuljahr und der Berufsreife dual neu ausgerichtet. Auf diesem Weg sollen mehr Schüler*innen zu einem anerkannten Schulabschluss geführt werden.
- Die Förderschulen mit den Förderschwerpunkten Sprache und Lernen laufen schrittweise aus (Förderschwerpunkt Sprache: 31.07.2020, Förderschwerpunkt Lernen: 31.07.2027). Stattdessen werden die Lerngruppe Sprache und die Lerngruppe Lernen an ausgewählten Grundschulen eingeführt. Dort lernen Kinder, die besonders stark ausgeprägten sonderpädagogischen Förderbedarf in diesen Bereichen haben.

- Die Förderschulen mit den Schwerpunkten Sehen, Hören, emotionale und soziale Entwicklung, körperliche und motorische Entwicklung, geistige Entwicklung und die Schule für Kranke bleiben dauerhaft bestehen.
- 28 Schulen mit spezifischer Kompetenz werden eingerichtet, die das Lernangebot für Schülerinnen und Schüler mit sonderpädagogischem Förderbedarf im Bereich Sehen, Hören sowie körperlich und motorische Entwicklung ergänzen.
- Lernen in jahrgangsübergreifendem Unterricht ist möglich: Nicht nur Grundschulen können in altersgemischten Lerngruppen unterrichten, sondern auch an weiterführenden Schulen kann das Lernen in jahrgangsübergreifendem Unterricht durchgeführt werden.
- Schulen erhalten mehr Freiheiten, indem sie ihre Schulbücher und Unterrichtsmedien selbst auswählen können.
- Der Erwerb der Mittleren Reife an Gymnasien wird neu geregelt.
- Die Berufsorientierung wird integraler Bestandteil aller Fächer und Jahrgangsstufen und unter **der Bezeichnung „Berufliche Orientierung“ zusammengefasst.**

Die Zeit für die Umsetzung der Inklusionsstrategie des Landes wurde verlängert. Ursprünglich war das Datum 2023 vorgesehen. Diese Frist ist nun bis zum Schuljahr 2027/2028 verlängert worden, so dass die Schulen jetzt mehr Zeit haben, Schritt für Schritt die Inklusionsstrategie vor Ort umzusetzen. Bei der Inklusion soll es sowohl um den spezifischen Förderbedarf als auch um die Begabtenförderung gehen.

Verordnung über die Schulentwicklungsplanung (SEPVO M-V)

Die Schulentwicklungsplanung ist eine pflichtige Selbstverwaltungsaufgabe der Landkreise und der kreisfreien Städte. Die Landkreise sind für die Schulentwicklungsplanung der Schulen in eigener Trägerschaft sowie für die Planung des gesamten Schulnetzes des Landkreises im Benehmen mit den kreisangehörigen Schulträgern zuständig.

Schulen in freier Trägerschaft sollen ihre Planungsüberlegungen den Planungsträgern zur Verfügung stellen, damit ihre Angaben gemäß § 107 Absatz 4 Satz 3 des Schulgesetzes in die Schulentwicklungsplanung einbezogen werden können. Die Schulentwicklungsplanung der Stadt Wolgast für die Schulen, die sich im Eigentum der Stadt befinden, wird mit dem Landkreis Vorpommern-Greifswald abgestimmt.

Verordnung über die Schulversorgung (UntVersVO 2018/2019 und 2019/2020 M-V)

Diese Verordnung regelt die Verteilung der Lehrerwochenstunden, die den Schulen nach dem jeweiligen Landeshaushalt abzüglich der durch die Lehrkräfte-Arbeitszeit-Landesverordnung bereitgestellten Lehrerwochenstunden und der durch die Pflichtstundenzahlermäßigungsverordnung bereitgestellten Ermäßigungsstunden zur Verfügung gestellt werden.

Die zuständigen Schulbehörden haben unter Berücksichtigung der Gesamtversorgung an den ihnen unmittelbar unterstellten Schulen eine gleichmäßige Unterrichtsversorgung sicherzustellen.

Die Absicherung des Pflichtunterrichts gemäß den Stundentafeln hat Vorrang vor der Absicherung zusätzlicher Unterrichtsangebote und Unterricht ergänzender Angebote. Alle Schulen müssen ihre organisatorischen Möglichkeiten zur Absicherung des Pflichtunterrichts ausschöpfen.

Schulen und Inklusion (Strategie der Landesregierung)

In Mecklenburg-Vorpommern erfolgt die Umsetzung der Inklusion an den Schulen schrittweise und mit Augenmaß. Die Landesregierung versteht Inklusion als gezielte individuelle Förderung von allen Schülerinnen und Schülern. Die individuellen Förderangebote sollen insbesondere an den Regelschulen verbessert werden. Für Schüler*innen mit sonderpädagogischem Förderbedarf, die an Regelschulen lernen, sind besondere Förderangebote geplant.

Wie die gleichberechtigte Teilhabe von Schüler*innen mit besonderem Förderbedarf erreicht werden kann, ist in der **„Strategie der Landesregierung zur Umsetzung der Inklusion im Bildungssystem in**

Mecklenburg-**Vorpommern**“ festgeschrieben. Grundlage ist der parteiübergreifende Inklusionsfrieden. Erstmals seit der Deutschen Einheit gibt es in der Schulpolitik in Mecklenburg-Vorpommern für viele Jahre einen parteiübergreifenden Kompromiss. Bis zum Jahr 2023 haben sich SPD, CDU und DIE LINKE auf einen gemeinsamen Weg verständigt. Die Partner des Inklusionsfriedens schreiben die Strategie gemeinsam fort.

Grundprinzipien

- Inklusion benötigt einen größtmöglichen gesellschaftlichen Grundkonsens.
- Der Inklusionsprozess soll behutsam, schrittweise und für alle verlässlich organisiert werden.
- Eltern sollen ein weitreichendes Wahlrecht bei der Schulwahl ihrer Kinder behalten.
- Die möglichst große Wohnortnähe besonderer Förderangebote soll verbessert werden.

Grundschulen

- Der Rügener Modellversuch zeigt, dass Inklusion erfolgreich organisiert werden kann. Die Förderschulen mit dem Förderschwerpunkt Lernen sollen daher im Primarbereich ebenso wie die Sprachheilschulen schrittweise auslaufen.
- Die Diagnoseförderklasse (DFK) wird fortentwickelt und bleibt an ca. 20 Schulstandorten als besonderes Angebot erhalten.
- Die Schulen erhalten die Möglichkeit, im Rahmen von Schulversuchen flexible Schuleingangsphasen einzurichten.
- **In allen Schulamtsbereichen sollen „Schulen mit spezifischer Kompetenz“ entstehen, die besondere Förderangebote in den Förderschwerpunkten Sehen, Hören, körperliche und motorische Entwicklung vorhalten.**
- In allen Schulamtsbereichen sollen Schulen mit besonderen Förderangeboten für Kinder mit starken Verhaltensauffälligkeiten und Sprachentwicklungsverzögerungen vorgehalten werden.
- Bis 2020 sollen mindestens 700 Lehrkräfte zur Inklusion grundständig fortgebildet werden.

Weiterführende Schulen

- Alle Förderschulen mit dem Förderschwerpunkt Lernen laufen schrittweise aus. Stattdessen sollen an ausgewählten Regionalen Schulen und Gesamtschulen besondere Förderangebote mit eigenständigen flexiblen Lerngruppen für Schüler*innen mit Förderbedarf im Bereich Lernen entstehen.
- **In allen Schulamtsbereichen sollen „Schulen mit spezifischer Kompetenz“ aufgebaut werden, die besondere Förderangebote in den Förderschwerpunkten Sehen, Hören, körperliche und motorische Entwicklung machen.**
- In allen Schulamtsbereichen sollen Schulen mit besonderen Förderangeboten für Kinder mit starken Verhaltensauffälligkeiten vorgehalten werden.
- Die Schüler-Lehrer-Relation wird in der beruflichen Schule zur Stärkung spezieller Förderangebote verbessert.
- Bis 2020 sollen mindestens 7.000 Lehrkräfte grundständig zur Inklusion fortgebildet werden.

Förderschulen

- Die Förderschulen mit dem Förderschwerpunkt Sprache werden zum 31.07.2020 aufgehoben.
- Die Förderschulen mit dem Förderschwerpunkt Lernen laufen schrittweise zum 31.07.2027 aus. Seit dem Schuljahr 2010/2011 werden in Mecklenburg-Vorpommern an diesen Schulen keine ersten Klassen mehr gebildet.
- Die Förderschulen für die Bereiche geistige Entwicklung, Sehen, Hören, körperlich-motorische Entwicklung und für kranke Schülerinnen und Schüler bleiben im Rahmen der Fortschreibung der Schulentwicklungsplanung erhalten.

Stärkung der wohnortnahen Beschulung

Für Schüler*innen mit Förderbedarf in den Bereichen Sehen oder Hören oder körperlich und motorische Entwicklung werden wohnortnahe Beschulungsangebote im Land ausgebaut. Schulen mit spezifischer Kompetenz müssen baulich an die Bedürfnisse der Schüler*innen angepasst werden. Ebenso benötigen diese Schulen eine zusätzliche personelle Ausstattung.

Lerngruppen in der Grundschule

Da die Förderschulen mit Förderschwerpunkt Lernen schrittweise zum 31. Juli 2027 auslaufen, sollen künftig Schüler*innen ab der Jahrgangsstufe 3 in Lerngruppen oder im gemeinsamen Unterricht beschult werden. In der Lerngruppe Lernen sollen Schüler*innen mit besonders stark ausgeprägtem sonderpädagogischen Förderbedarf Lernen an den ausgewählten Grundschulen mit spezifischer Kompetenz ab der Jahrgangsstufe 3 (nach der Schuleingangsphase) beschult werden. Für die Aufnahme ist eine Diagnostik durch den Zentralen Fachbereich für Diagnostik und Schulpsychologie erforderlich.

In der Lerngruppe Sprache sollen Schüler*innen mit besonders stark ausgeprägtem sonderpädagogischen Förderbedarf Sprache an den ausgewählten Grundschulen mit spezifischer Kompetenz beschult werden. Auch hier ist für die Aufnahme eine Diagnostik durch den Zentralen Fachbereich für Diagnostik und Schulpsychologie erforderlich.

In der Lerngruppe Verhalten sollen Kinder ohne und mit Förderbedarf im Bereich der emotionalen und sozialen Entwicklung (Verhalten) an einem Tag in der Woche gemeinsam mit ihren Erziehungsberechtigten gefördert werden.

Da nicht nur den Grundschulen (gemäß § 13 Absatz 6) die Möglichkeit eröffnet werden soll, in altersgemischten Lerngruppen zu unterrichten, wird die Möglichkeit für die Schulkonferenz zum Beschluss des Lernens in jahrgangsübergreifendem Unterricht für alle Schularten festgeschrieben.

Schuleingangsphasen

Alle schulpflichtigen Kinder werden in die Grundschule eingeschult. Zurückstellungen vom Schulbesuch sind auf Ausnahmefälle begrenzt. In der Schuleingangsphase im engeren Sinne, die die Jahrgangsstufen 1 und 2 umfasst, werden alle Schüler*innen grundsätzlich gemeinsam unterrichtet, jene mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen und besonderen Begabungen gemeinsam mit jenen, die individuell unterschiedlich ausgeprägte Förderbedarfe aufweisen. Grundlage bilden die gültigen Rahmenpläne für die Grundschule.

Die Schuleingangsphase kann von Schüler*innen in einem Zeitraum von einem bis zu drei Schuljahren beschult werden. In der Schuleingangsphase werden keine Ziffernnoten erteilt. Die Erziehungsberechtigten erhalten eine regelmäßige schriftliche Einschätzung über den Leistungsstand ihrer Kinder.

Die Schuleingangsphase kann wie bisher jahrgangsbezogen, aber auch jahrgangsübergreifend organisiert werden. Die Entscheidung trifft die Schulkonferenz.

Übergang von der Grundschule in die weiterführende Schule

Mit Blick auf die Entwicklung der inklusiven Schule wird der gemeinsame zielgleiche sowie zieldifferente Unterricht von Schülerinnen und Schülern mit sonderpädagogischem Förderbedarf in der Orientierungsstufe (Klassen 5 bis 6) an Bedeutung gewinnen.

Nach §35 SchulG M-V steht es Erziehungsberechtigten frei, ihre Kinder vorrangig im Rahmen des GU in Regelschulen beschulen zu lassen. Der grundsätzliche gesetzliche Vorrang für den GU und die Wahlfreiheit gilt auch im weiterführenden Bereich. Nach §102 Absatz 2 SchulG M-V ist der Schulträger für das Schaffen der räumlichen und sächlichen Voraussetzungen verantwortlich. Nachfolgend wird ein Modell zur Fortsetzung der Inklusion an weiterführenden Schulen beschrieben sowie Vor- und Nachteile einschließlich möglicher finanzieller Auswirkungen benannt. Inklusion wird in diesem Zusammenhang nicht notwendig an bestimmte institutionelle Arrangements gebunden gedacht, sondern knüpft nach Artikel 7 Absatz 2 BRK an dem Maßstab an, dass alle Maßnahmen unter dem Aspekt des **„Wohl des Kindes“ zu ergreifen sind.**

In einem umfassenden Sinne hat Inklusion im weiterführenden Schulbereich darauf abzielen, einer möglichst großen Anzahl von Schülerinnen und Schülern mindestens einen Schulabschluss auf dem Anspruchsniveau der Berufsreife einschließlich erfolgreicher Berufsausbildung zu ermöglichen.

Freiwilliges 10. Schuljahr

Das freiwillige 10. Schuljahr ist ein einjähriges Bildungsangebot, das zur Berufsreife führt. Es richtet sich an die Schüler*innen, die die Jahrgangsstufe 9 besuchen, aber nicht erfolgreich abgeschlossen haben und mehr Zeit benötigen.

Berufsreife dual

Die Berufsreife dual ist ein zwei- bis dreijähriges Bildungsangebot. Sie führt zur Berufsreife und richtet sich an Schüler*innen, die die Jahrgangsstufe 7 besucht haben und deren Schulabschluss gefährdet ist. Die Berufsreife dual ist gekennzeichnet durch einen hohen Praxisanteil.

Berufliche Orientierung

Die Berufsorientierung soll zukünftig integraler Bestandteil aller Fächer und Jahrgangsstufen sein. Ziel soll es sein, dass die Schüler*innen angemessene Berufsperspektive entwickelt haben und sich für einen Berufsweg entscheiden können. Neben dem Leitfach AWT (Arbeit-Wissenschaft-Technik) wird in der neuen Generation von Rahmenplänen die berufliche Orientierung von Anfang an mitgedacht.

9.3.2 Schulbauempfehlung für öffentliche allgemeinbildende Schulen

Grundlage zur Schulbauempfehlung für öffentliche allgemeinbildende Schulen vom 10.06.2020 des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft und Kultur Mecklenburg-Vorpommern sind die gesetzlichen Vorschriften, wissenschaftliche Ausarbeitungen und Empfehlungen der deutschen gesetzlichen Unfallversicherung. Zudem orientiert sich der Entwurf an den Empfehlungen der Montags Stiftung und den aktuell bestehenden Raumprogrammempfehlungen anderer Bundesländer.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass die Landesregierung mit Blick auf die § 102ff Schulgesetz (Aufgaben der Schulträger) keine gesetzliche Grundlage für die generelle Festlegung verbindlicher Raumgrößen hat. Die geplanten Empfehlungen im Entwurf sollen zunächst ausschließlich für Neubauten im Rahmen der mit dem Landeshaushalt vorgesehenen Schulbauförderung gelten. Das schließt eine Selbstbindung der Schulträger hinsichtlich einer verbindlichen Anwendung der Empfehlungen jedoch nicht aus.

Die Schulbauaktivitäten in Mecklenburg-Vorpommern geben Gelegenheit, die Lern- und Lehrbedingungen auf der Grundlage des pädagogischen Gesamtkonzeptes entsprechend anzupassen und weiter zu verbessern. Dabei sind die aktuellen Anforderungen an eine moderne Schule, wie vielfältige Unterrichtsformen, individualisierte Lernprozesse, voranschreitende Digitalisierung und Umsetzung der Inklusion zu berücksichtigen. Für selbstorganisiertes praktisches Lernen sind Bibliotheken, Werkstätten und Gruppenräume bereitzuhalten. Tagesaktivitäten im Rahmen der Ganztagschule erfordern ausreichend Raum. Besonderes Augenmerk ist zudem auf sehr gute Belichtung, Luftqualität und Akustik sowie auf klimatische Einflüsse zu legen. Als Arbeitsstätte für Pädagogen muss die Schule angemessene Bedingungen sicherstellen.

Raumprogrammempfehlungen für den allgemeinen Unterrichtsbereich

Der Flächenbedarf für den Unterricht im Klassenverband bzw. in der Tutorengruppe (allgemeiner Unterrichtsraum) ist abhängig von der Anzahl der Nutzer und des gewählten Organisationsmodells („Klassenraum Plus“, „Cluster“, sowie „Offene Lernlandschaft“). Die Fläche sollte dabei baulich so bemessen sein, dass die eingeräumte Flexibilität bei der Schulorganisation nicht eingeschränkt wird.

Für unterschiedliche Klassenstärken zwischen 24 und 30 Schülern sollten je Schule mindestens zwei verschiedene Klassenraumgrößen bereitstehen. Dabei wird eine Grundfläche je Schüler von 2,5 m² als angemessen gesehen. Diese Größe entspricht den aktuellen Empfehlungen der Deutschen gesetzlichen Unfallversicherung.

Zudem besteht ein Raumbedarf für selbstorganisiertes Lernen in Klein- bzw. Lerngruppen. Je nach Ausrichtung des pädagogischen Konzepts werden für je zwei Klassen bzw. Tutorengruppen Flächen für ein bis zwei Gruppen- / Differenzierungsräume empfohlen. Unter Berücksichtigung von Teilungsunterricht sollte der Gruppenraum mindestens die Hälfte der Fläche für den Unterricht im Klassenverband (allgemeiner Unterrichtsraum) betragen.

Zusätzliche Rückzugsbereiche (Ruheräume) und notwendige Bewegungsflächen in unmittelbarer Nähe des allgemeinen Unterrichtsbereichs sind zu berücksichtigen.

Die Angaben zum Raumbedarf sind nicht zwingend additiv, sondern flexibel zu sehen. Der Raumbedarf kann beispielsweise auch durch multifunktionale Nutzungen, Wandelbarkeit von Flächen und die Erschließung von Verkehrsflächen gedeckt sein.

Insgesamt ist für den allgemeinen Lern- und Unterrichtsbereich mindestens eine Nutzfläche von 3,4 m² je Schüler/in vorgesehen.

Raumprogrammempfehlungen für den spezialisierten Lern- und Unterrichtsbereich

Spezialisierte Fachräume sind für Unterrichtsfächer mit einem hohen Anteil an praktischen Übungen bereitzustellen. Der Flächenbedarf richtet sich nach der Anzahl der Nutzer und dem Funktionsprogramm für den Fachraum. Den Fachräumen sind jeweils Flächen für die Aufbewahrung von Material, Vorbereitung, Sammlung und Maschinen anzugliedern. Zudem wird empfohlen, mindestens einen Fachraum so einzurichten, dass je nach Medienbildungskonzept der Schule, mit fest installierten Computern oder mobilen Geräten gearbeitet werden kann. In allen weiterführenden Schulen besteht die Notwendigkeit der Einrichtung von mindestens zwei PC-Laboren zur Unterrichtung des Faches Informatik und Medienbildung.

An Regionalen Schulen und Integrierten bzw. Kooperativen Gesamtschulen sind Räumlichkeiten für die Einrichtung einer Lehrküche mit Theorie- und Essraum sowie Vorratsraum zu berücksichtigen.

In der Grundschule werden Fachräume für ästhetische Bildung (Kunst, Musik, Werken, Darstellendes Spiel) benötigt. Eine Multifunktionalität der Räume ist zu prüfen, um Flexibilität und die Möglichkeit einer Mehrfachnutzung zu eröffnen.

Im Primarbereich wird aus schulorganisatorischer Sicht von einer maximalen Belegungszeit der Fachräume von je 20 Stunden pro Woche ausgegangen.

In den Sekundarstufen I und II werden Fachräume für das künstlerisch-musische Aufgabenfeld, für Arbeit-Wirtschaft-Technik und das naturwissenschaftliche Aufgabenfeld benötigt. In der Sekundarstufe II werden zusätzlich Lern- und Übungsräume für Physik, Biologie und Chemie benötigt. Bei Bedarf können zusätzlich Räumlichkeiten für eine Schülerwerkstatt/Keramikwerkstatt o.ä. vorgesehen werden.

In der Regionalen Schule und in der Kooperativen bzw. Integrierten Gesamtschule ohne gymnasiale Oberstufe wird aus schulorganisatorischer Sicht von einer maximalen Belegungszeit der Fachräume von je 28 Stunden in der Woche ausgegangen. Am Gymnasium und in der Kooperativen bzw. Integrierten Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe wird aus schulorganisatorischer Sicht von einer maximalen Belegungszeit der Fachräume von je 32 Stunden in der Woche ausgegangen.

Raumprogrammempfehlungen für den Gemeinschaftsbereich

Zu den Gemeinschaftsbereichen zählen Foyer, Aula, Mensa, Bibliothek und Außenflächen (Pausen- und Bewegungsflächen, Raum für kulturelle Betätigung und selbständiges Lernen). Die Fläche der Gemeinschaftsbereiche steht in Abhängigkeit von der Anzahl der Schüler/innen und der Schulorganisation (bspw. Ganztage).

Insgesamt sollten die Gemeinschaftsbereiche (ohne Außenflächen) eine Fläche von 1,2 m² je Schüler/in nicht unterschreiten.

Raumprogrammempfehlungen für Team-, Personal- und Beratungsräume

- Je 200 Schüler/innen 5 m² Fläche für einen Kopierraum
- Erste-Hilfe-Raum, der auch als Elternsprechzimmer genutzt werden kann
- Beratungsraum für Berufs- und Studienorientierung
- Individuelle Arbeitsplätze für Schulleitung, Hausmeister und Schulsozialarbeiter
- Jedem Mitarbeiter sind Flächen für ungestörtes Arbeiten zur Verfügung zu stellen, Flächenbedarf: mindesten 6 m² je Vollzeitstelle in Grundschulen und 8 m² in weiterführenden Schulen
- Flächen für die Aufbewahrung von Lehrmitteln (Grundschulen 30 m², Regionale Schulen 20 m² je Zug, Gymnasien 30 m² je Zug)

9.3.3 Organisationskriterien nach Schularten

In Wolgast gibt es eine Grundschule, eine Regionale Schule und eine Regionale Schule mit Grundschule, das Runge-Gymnasium sowie die Förderschule Janusz-Korczak-Schule, in diesem Schulgebäude befindet sich derzeit auch die Evangelische Schule der Kirchgemeinde St. Petri zu Wolgast.

Schulart	Träger	Gliederung und Schüler/innenmindestzahlen
Grundschule Wolgast Baustraße	Stadt Wolgast	1. bis 4. Klasse; die Mindestschülerzahl beträgt am Einzelstandort 20 Schüler/innen und am Mehrfachstandort 40 Schüler/innen in der Jahrgangsstufe 1
Grundschulteil der Regionalen Schule Heberleinstraße	Stadt Wolgast	1. bis 4. Klasse; die Mindestschülerzahl beträgt am Einzelstandort 20 Schüler/innen und am Mehrfachstandort 40 Schüler/innen in der Jahrgangsstufe 1
Regionale Schule Heberleinstraße	Stadt Wolgast	<u>5. bis 10. Klasse; die Mindestschülerzahl beträgt 36 Schüler/innen</u> (Schülermindestzahl kann unterschritten werden, wenn gemäß dem genehmigten Schulentwicklungsplan bei Aufhebung der Schule unzumutbare Schulwegzeiten entstehen würden. In diesen Fällen beträgt die Schülermindestzahl 22)
Regionale Schule Kosegarten Baustraße	Stadt Wolgast	<u>5. bis 10. Klasse; die Mindestschülerzahl beträgt 36 Schüler/innen</u> (Schülermindestzahl kann unterschritten werden, wenn gemäß dem genehmigten Schulentwicklungsplan bei Aufhebung der Schule unzumutbare Schulwegzeiten entstehen würden. In diesen Fällen beträgt die Schülermindestzahl 22.)
Janusz-Korczak-Schule, Schule mit dem Förderschwerpunkt Lernen	Landkreis Vorpommern-Greifswald	3. bis 9. Klasse; die Berufsreife kann durch ein freiwilliges 10. Schuljahr erworben werden
Runge-Gymnasium	Landkreis Vorpommern-Greifswald	<u>7. bis 12. Klasse; die Mindestschülerzahl beträgt am Einzelstandort 54 Schüler/innen und am Mehrfachstandort 61 Schüler/innen</u> (Schülermindestzahl am Einzelstandort kann unterschritten werden, wenn gemäß dem genehmigten Schulentwicklungsplan bei Aufhebung der Schule unzumutbare Schulwegzeiten entstehen würden. In diesem Falle beträgt die Schülermindestzahl 44.)

9.3.4 Methodik

Grundlage für die Fortschreibung des Schulentwicklungsplanes für den Planungszeitraum 2021/2022 bis 2034/2035 bilden die Schulstatistiken der Jahre 2015/2016 bis 2019/2020 für das Schulnetz der Stadt Wolgast.

Die Auswertung der Analyse- und Bestandsdaten sowie die Schulentwicklungsplanung erfolgte auf der Grundlage Schuleinzugsbereichssatzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald. Zudem war die Auswertung des Herkunftsortes der Schülerinnen und Schüler ein wesentlicher Schwerpunkt für die Schulentwicklungsplanung.

Grundlage für den Planungszeitraum waren die aktuellen Bevölkerungsprognosen. Für die Stadt Wolgast wurde die stadt-eigene Bevölkerungsprognose verwendet. Grundlage für die Entwicklung der Schülerzahlen aus dem Einzugsbereich außerhalb der Stadt war die 5. Landesprognose M-V.

Die schul- und schulartbezogene Vorausberechnung der Schülerinnen und Schüler und Klassen erfolgte bis zum Schuljahr 2034/2035 unter Berücksichtigung der Auswirkungen der Inklusion.

Die Schulleiter*innen der Grundschule Wolgast und der Regionalen Schule Kosegarten sowie der Regionalen Schule mit Grundschule Heberleinstraße und der Förderschule Janusz Korczak Wolgast wurden in Erarbeitungsprozess einbezogen. Mit allen Schulleiter*innen wurden persönliche Gespräche geführt, die Ergebnisse flossen sowohl in die Bestandsanalyse als auch in die Schulentwicklungsplanung ein.

Es ist eine Abstimmung mit dem Landkreis Vorpommern-Greifswald geplant, um eine möglichst hohe Akzeptanz und einheitliche Schulentwicklungsplanung für die städtischen Schulen zu erreichen.

9.3.5 Zielstellung

Vorrangiges Ziel der Schulentwicklungsplanung ist es, dass alle Schülerinnen und Schüler in zumutbarer Entfernung ihrer Wohnung eine leistungsfähige Bildungsinfrastruktur durch ein möglichst vollständiges Bildungsangebot vorfinden.

Das Ziel der Verwaltung ist es, in Wolgast ein attraktives Bildungsangebot für alle Schülerinnen und Schüler der Stadt, der Umlandgemeinden und darüber hinaus vorzuhalten.

Zur Erstellung der Schulentwicklungsplanung wurden zunächst die Anforderungen, Vorgaben und Rahmenbedingungen geklärt, damit eine mit der Stadt Wolgast abgestimmte Datengrundlage zur Formulierung der Planbasis besteht. Auf dieser Grundlage erfolgte die Bestandsanalyse, die Bewertung und die Vorausberechnung der Schülerzahlen sowie zum künftigen Raum- und Flächenbedarf. Die Schulentwicklungsplanung berücksichtigt die Auswirkungen der Inklusion auf die Schülerzahlen und den Flächenbedarf sowie die Auswirkungen der Berufsreife dual auf die weiterführenden Schulen.

Die Schulentwicklungsplanung beinhaltet zudem die Bestandssituation der städtischen Schulen. Über eine standortbezogene Flächenbilanzierung der Raum- und Flächenressourcen im Abgleich mit den Erfordernissen der Schulentwicklungsplanung soll die Ist-Situation für die jeweilige Schule transparent eingeschätzt und bewertet werden.

Ziel ist es, für die einzelnen Schulstandorte die notwendigen Handlungserfordernisse und Optimierungspotenziale herauszuarbeiten. Auf Basis dieser soll die Stadt Wolgast dann standortspezifisch Entscheidungen zur (baulichen) Entwicklung der jeweiligen Schule treffen. Im Ergebnis sollen Voraussetzungen geschaffen werden, nachhaltig die Anforderungen der Schulen zu erfüllen.

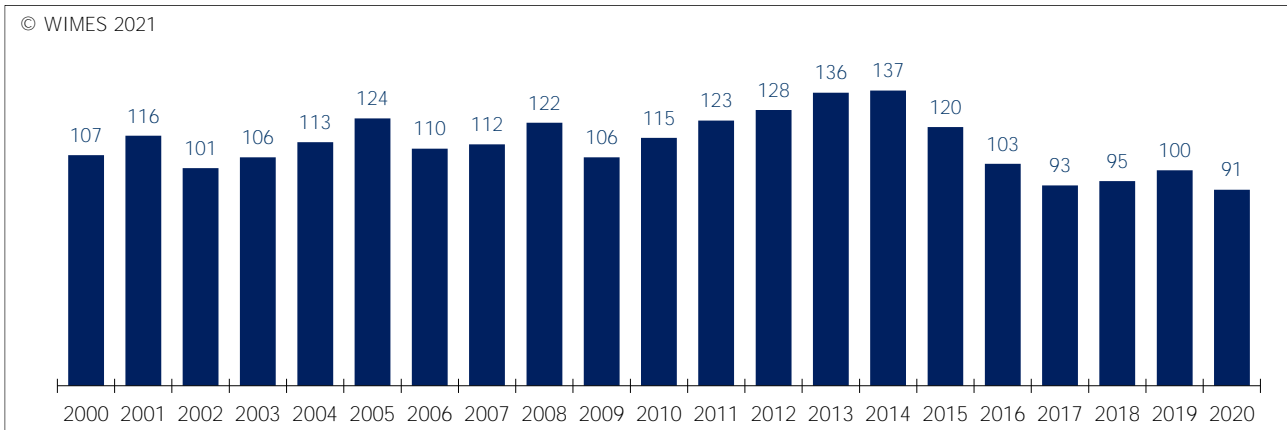
Die Schulentwicklungsplanung als Instrument zur Sicherstellung des schulischen Angebotes dient dazu, zukünftige Schülerinnen- und Schülerzahlen über einen Zeitraum von 15 Jahren zu prognostizieren und den daraus entstehenden Handlungsbedarf für die kommenden Jahre abzuleiten.

9.3.6 Ausgangsbedingungen und Input der Schülervorausberechnung

Entwicklung der Zahl der Geburten und Prognose

Im Zeitraum von 2000 bis 20 wurden 2.235 Kinder in Wolgast geboren. Folgende Abbildung zeigt deutlich, dass die Zahl der Geburten im Betrachtungszeitraum z.T. sehr stark schwanken. Dadurch begründen sich auch die Schwankungen in den Schuleingangsklassen der Grundschulen.

Abbildung 44: Verlauf der Geburten im Zeitraum von 2000 bis 2020

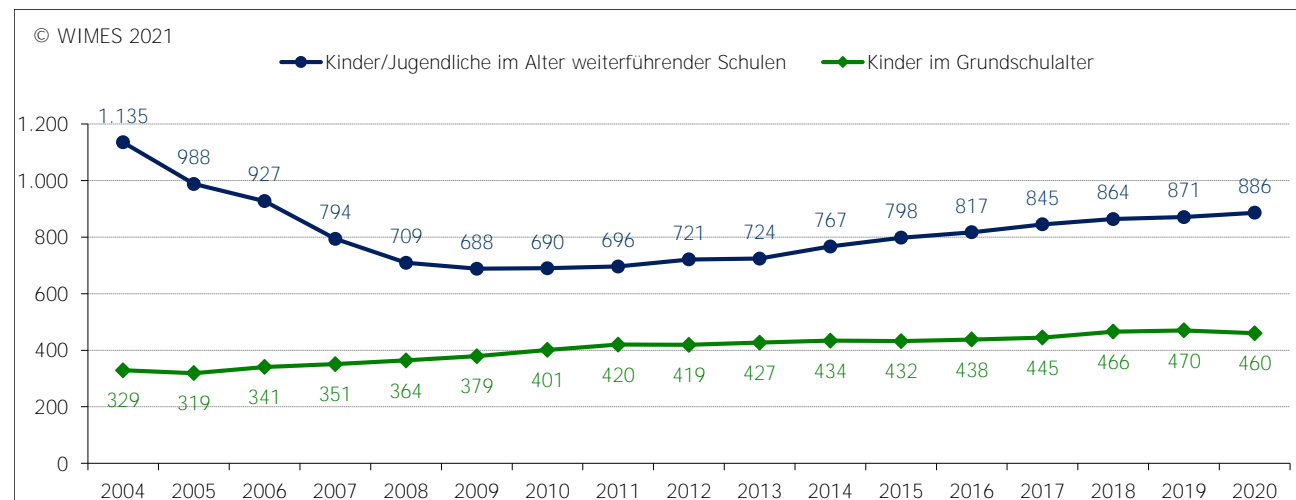


Im Ergebnis der aktuellen Bevölkerungsprognose der Stadt Wolgast sinkt aufgrund des Rückgangs der Frauen im demografisch aktiven Alter die Zahl der Geburten bis auf rund 80 Geburten bis zum Jahr 2030. Danach ist wieder mit einem Anstieg zu rechnen. Am Ende des Prognosezeitraumes könnte die Zahl der Geburten wieder annähernd dem Ausgangswert entsprechen.

Bevölkerungsentwicklung nach Schulaltern

In Folge des Geburtenknicks in den 1990er Jahren kam es zu hohen Bevölkerungsverlusten, insbesondere in den Schulaltern der Klassen 5 bis 10. Im Jahr 1990 wurden noch durchschnittlich 1,64 Kinder je Frau in M-V geboren, 1995 waren es nur noch 0,65 Kinder je Frau. Seit der Jahrtausendwende kam es zu einem stetigen Anstieg der Geburtenzahlen in Wolgast. Im Jahr 2020 lag die Geburtenziffer in Wolgast bereits wieder bei 1,58 Kinder je Frau.

Abbildung 45: Bevölkerungsentwicklung – Grundschulalter und Regionalschulalter



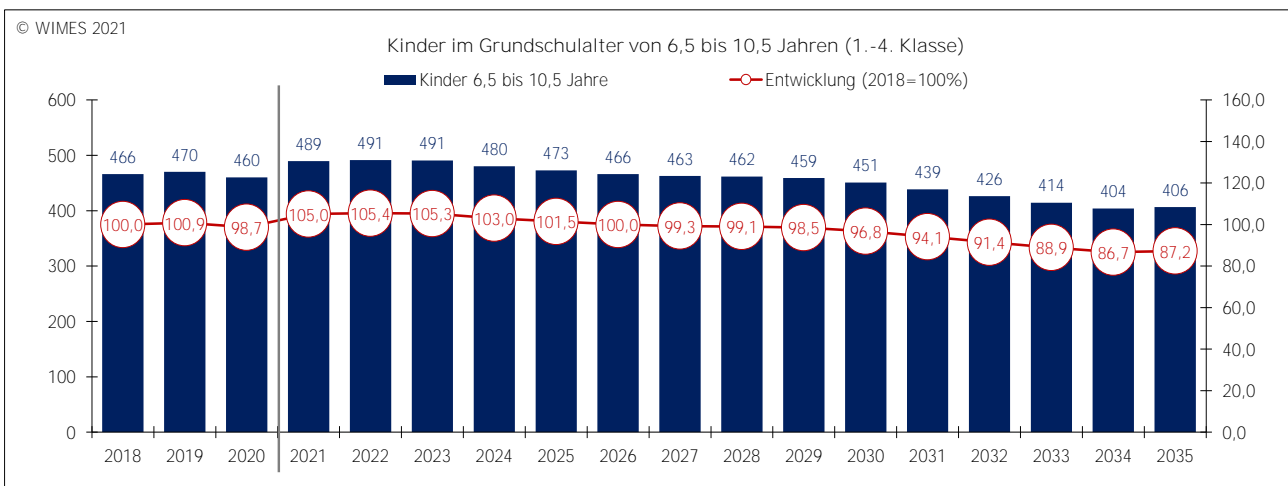
Der Tiefpunkt des Bevölkerungsrückgangs in der Altersgruppe der Kinder im Grundschulalter (6,5 bis 10,5 Jahre) war im Jahr 2005 erreicht und in der Altersgruppe der Kinder/Jugendlichen im Alter weiterführender Schulen (10,5 bis 18,5 Jahre) im Jahr 2009. Seitdem ist in diesen Altersgruppen ein stetiger Bevölkerungsgewinn kennzeichnend.

Die Bevölkerungszahl der Einwohner im Alter weiterführender Schulen hat sich seit dem Tiefpunkt im Jahr 2009 um 83 Personen erhöht, von 688 Personen im Jahr 2009 auf 886 Personen im Jahr 2020. Im Grundschulalter hat sich die Bevölkerungszahl seit dem Tiefpunkt im Jahr 2005 um 141 Personen erhöht, von 319 Personen im Jahr 2005 auf 460 Personen im Jahr 2020.

Im Rahmen der 3. ISEK-Fortschreibung der Stadt Wolgast wurde eine neue Bevölkerungsprognose gerechnet. Als Grundlage für künftige Planungs- und Entscheidungsprozesse wurde wieder das regional-realistische Szenario festgelegt. Diesem Szenario sind umfangreiche Auswertungen zu den Wanderungsbewegungen nach Alter, Geschlecht sowie Ziel- und Herkunftsort 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 bzw. -erweiterung der Asylberechtigten und deren Auswirkungen auf die künftige Bevölkerungsentwicklung und auf die Ausstattung mit sozialer Infrastruktur (Kitas und Schulen).

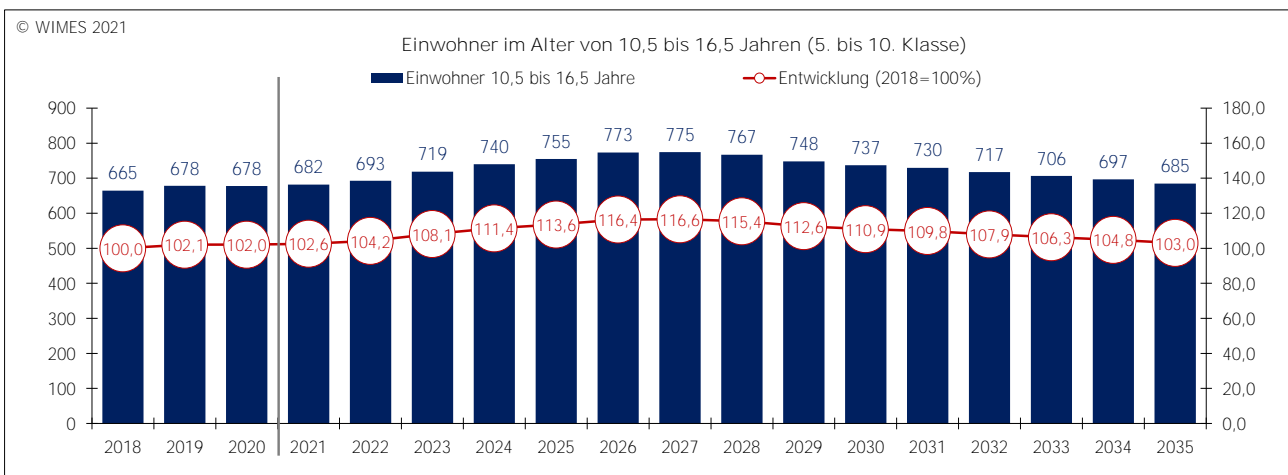
Die aktuellen Bevölkerungsprognose der Stadt Wolgast geht von einem Anstieg der Bevölkerung im Grundschulalter noch bis zum Jahr 2022 aus, danach wird die Zahl der Kinder im Grundschulalter leicht sinken. Das hängt damit zusammen, dass aufgrund des Rückgangs der Frauen im demografisch aktiven Alter weniger Kinder geboren werden. Für das Jahr 2021 ist mit einem deutlichen Anstieg der Kinder im Grundschulalter zu rechnen, das hängt mit der hohen Geburtenzahl im Jahr 2014 zusammen. Die Schulanmeldungen für das Schuljahr 2021/2022 bestätigen diesen Trend.

Abbildung 46: Bevölkerungsprognose für die Altersgruppe im Grundschulalter



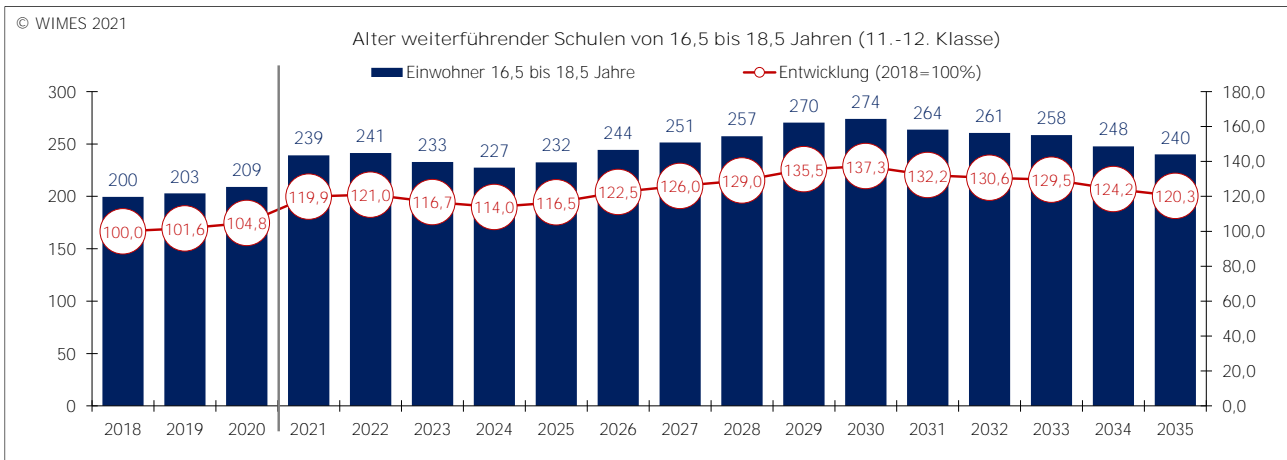
Für die Altersgruppe der 10,5- bis 16,5-Jährigen (Regionalschulalter) ist mit einem Bevölkerungsanstieg bis zum Jahr 2027 zu rechnen, erst danach setzt wahrscheinlich ein Rückgang ein.

Abbildung 47: Bevölkerungsprognose für die Altersgruppe im Regionalschulalter



Die Zahl der Jugendlichen im Alter von 16,5 bis 18,5 Jahren (Abiturstufe) wird sich bei leicht schwankender Entwicklung bis 2030 im Ergebnis der Vorausberechnung um ca. 70 Personen erhöhen.

Abbildung 48: Bevölkerungsprognose für die Altersgruppe der 16,5- bis 18,5-Jährigen



9.3.7 Schulentwicklungsplanung für die Grundschule Wolgast

Vorbemerkungen zur Schule

Die Grundschule befindet sich im Stadtteil Wolgast Nord. Die Schule besteht aus zwei räumlich getrennten Schulteilen in der Baustraße (Stammschule) und am Paschenberg (Nebenstelle). Das **Schulgebäude in der Baustraße ist direkt mit der Regionalschule „Kosegarten“ verbunden, Pausenhof und Schulräume sind nach Schularten getrennt. Gemeinsam werden die Aula, die Werk- und Computerräume, die anliegende Sporthalle und der Speiseraum genutzt.**



Seit dem Jahr 2005 ist die eigenständige Grundschule teilweise offene Ganztagschule. In enger Kooperation mit dem Hort der AWO stehen für viele Schüler*innen Ganztagsangebote mit ergänzendem Bildungs- und Betreuungsangebot zur Verfügung.

Zur Besonderheit der Grundschule Wolgast gehört, dass hier auch Schüler mit Einschränkungen unterrichtet werden. Es gibt die sog. Diagnoseförderklassen (DFK), die Schüler erhalten hier entwicklungsbedingt die Möglichkeit die 1. und 2. Klasse in 3 Jahren zu absolvieren. Der Unterricht wird von speziell ausgebildeten Pädagogen erteilt. Den Schüler*innen der Diagnoseförderklassen wird eine **Volle Halbtagschule angeboten. Kindern mit Migrationshintergrund können am Intensivkurs „Deutsch als Zweitsprache“ teilnehmen.** Die Diagnoseförderklassen werden derzeit noch am Paschenberg unterrichtet.

Ergebnisse der Schülervorausberechnung für die Grundschule Wolgast

Das Einzugsgebiet umfasst neben der Stadt Wolgast auch die Ortsteile Hohendorf, Buddenhagen, Schalense, Neeberg, Sauzin, Ziemitz, Krummin, Zecherin und Groß Ernhof. Grundlage für die Berechnung der Entwicklung der künftigen Schülerzahlen für die Grundschule Wolgast waren die Geburtenzahlen im Prognosezeitraum bis 2035.

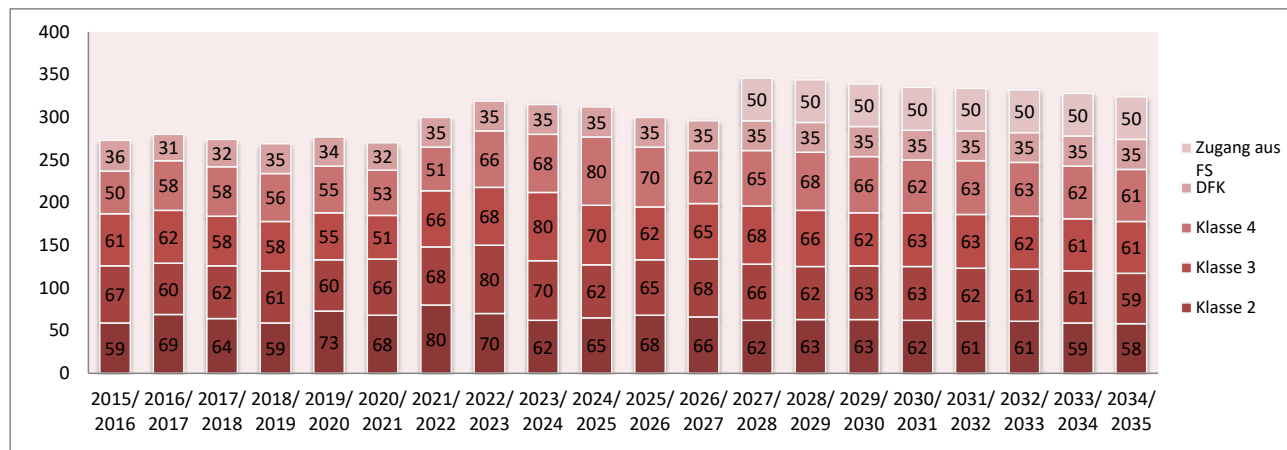
Annahmen für die voraussichtliche Entwicklung der Schülerzahlen:

- 58 % der prognostizierten Geburtenzahlen nach dem regional-realistischen Szenario der Bevölkerungsprognose der Stadt Wolgast.
- Zugang von durchschnittlich 5 Kindern in der Schuleingangsstufe von außerhalb, die nicht zum Schuleinzugsbereich der Grundschule Wolgast gehören.
- Im Schuljahr 2020/2021 lag die Schülerzahl in den DFK-Klassen bei 32 Schüler*innen. Für den Prognosezeitraum wurden konstant 35 Schüler*innen angenommen.
- Die DFK-Klassen bleiben vorerst erhalten. Die Korczak Schule Wolgast (Förderschule mit Förderschwerpunkt Lernen) wird zum 31.07.2027 aufgelöst. Eltern, deren Kinder eine Förderschule besuchen, haben dann ein weitreichendes Wahlrecht bei der Schulwahl ihrer Kinder nach Auflösung der Förderschule. Unterstellt wurde ein Zugang von durchschnittlich 50 Schüler*innen ab dem Schuljahr 2026/2027 durch Auslaufen Korczak Schule Wolgast.

Im Ergebnis der Vorausberechnung wird die Zahl der Schüler*innen der Grundschule Wolgast bis zum Schuljahr 2026/2027 um ca. 30 Schüler*innen ansteigen. Für das Schuljahr 2021/2022 liegen bisher 83 Schulanmeldungen vor, für die Vorausberechnung wurden 80 Schüler*innen unterstellt. Im Ergebnis dessen erhöht sich die Schülerzahl auf 300 bereits im Schuljahr 2021/2022. Ab dem Schuljahr 2027/2028 erhöht sich die Schülerzahl und weitere ca. 50 Schüler*innen durch Auslaufen der Förderschule.

Tabelle 18: IST-Zahlen und Schülervorausberechnung für die Grundschule Wolgast

Schuljahr	IST- Schülerzahlen						Schülervorausberechnung													
	2015/2016	2016/2017	2017/2018	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2023/2024	2024/2025	2025/2026	2026/2027	2027/2028	2028/2029	2029/2030	2030/2031	2031/2032	2032/2033	2033/2034	2034/2035
Klasse 1	59	69	64	59	73	68	80	70	62	65	68	66	62	63	63	62	61	61	59	58
Klasse 2	67	60	62	61	60	66	68	80	70	62	65	68	66	62	63	63	62	61	61	59
Klasse 3	61	62	58	58	55	51	66	68	80	70	62	65	68	66	62	63	63	62	61	61
Klasse 4	50	58	58	56	55	53	51	66	68	80	70	62	65	68	66	62	63	63	62	61
DFK	36	31	32	35	34	32	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
Zugang aus FS													50	50	50	50	50	50	50	50
gesamt	273	280	274	269	277	270	300	319	315	312	300	296	346	344	339	335	334	332	328	324



Flächen und Räume – Bestand und Bedarf

Die Grundschule Wolgast verfügt über 16 Klassenräume, davon:

- 9 Klassenräume mit durchschnittlich 62 m² Fläche
- 2 Klassenräume mit je 49,35 m² Fläche
- 1 Raum Werken mit 62,22 m² und einem Vorbereitungsraum mit 36,91 m² Fläche
- 1 DFK-Klassenraum mit 24,25 m² Fläche
- 1 DFK-Klassenraum mit 22,71 m² Fläche
- 2 DFK-Klassenräume mit je 16,15 m² Fläche

Die Grundfläche für den allgemeinen Unterrichtsbereich beträgt 799 m². Im Schuljahr 2020/2021 wurden insgesamt 270 Schüler*innen beschult, somit lag der Flächenanteil je Schüler*in bei 3,0 m². Die empfohlene Grundfläche für den allgemeinen Unterrichtsbereich liegt bei 2,5 m² je Schüler*in.

Die Aula und der Essenraum wird sowohl von den Schüler*innen der Grundschule als auch von den Schüler*innen der Regionalen Schule genutzt. Die Nutzfläche gesamt für den allgemeinen Lern- und Unterrichtsbereich beträgt 880 m². Im Schuljahr 2019/2020 lag der Flächenanteil bei 3,2 m² je Schüler*in. Die empfohlenen Nutzfläche für den allgemeinen Lern- und Unterrichtsbereich liegt bei 3,4 m² je Schüler*in.

Im Ergebnis der Vorausberechnung der Schülerzahlen wurde ein Höchstwert von 346 Schüler*innen für das Schuljahr 2027/2028 ermittelt. Ab dem Schuljahr 2027/2028 wird die Förderschule Lernen aufgehoben und alle Schüler*innen des Einzugsbereiches Wolgast müssen in die Grundschule integriert werden. Die Grundfläche für den allgemeinen Unterrichtsbereich liegt dann bei dem Höchstwert bei 2,3 m² je Schüler und das liegt bereits rein flächenmäßig unter den aktuellen Empfehlung der Deutschen gesetzlichen Unfallversicherung.

Der Flächenanteil würde beim Höchstwert von 346 Schüler*innen bei 2,5 m² liegen und das liegt deutlich unter der empfohlenen Nutzfläche von 3,4 m² je Schüler*in.

Mit den jetzigen Räumlichkeiten kann die Grundschule Wolgast die Inklusion nicht umsetzen. Ziel der Landesregierung ist es, dass die Grundschulen (Klassenstufe 1-4) Schulen für alle Kinder werden. Konkret heißt das, es sollen:

- Kinder mit günstigen Bildungsvoraussetzungen bis Hochbegabte
- Kinder mit Entwicklungsverzögerungen (Wahrnehmung, Motorik, Sozialverhalten, fehlende Voraussetzung zum Erwerb der Kulturtechniken)
- Kinder mit sonderpädagogischen Förderbedarf (Verhalten, Sprache)
- Kinder mit massiver Gewalterfahrung, auch sexueller Gewalt
- Vernachlässigte und verängstigte Kinder
- Schulaversive Kinder

zusammen unterrichtet werden.

Das wird praktisch nicht bzw. nur selten umsetzbar sein. Um diese Herausforderungen zu bewältigen, werden deutlich mehr Räume, pädagogisches Fachpersonal und deutlich mehr Sozialpädagogen benötigt. Insbesondere werden mehr Förderräume benötigt. Im Gespräch mit der Schulleiterin der Förderschule Janusz Korczak kann die Klassenstärke für Kinder mit unterschiedlichen Förderbedarf nur zwischen 8 und max. 12 Kinder der Klassenstufen 3 und 4 liegen. Für Kinder, die nahe der Grenze zur geistigen Behinderung liegen, kann die Klassenstärke bei nur max. 8 Kinder liegen.

Zudem wird eine deutlich höhere Nutzfläche benötigt, konkret geht es um Kreativräume, beruhigte und entspannungsfördernde Bereiche in unmittelbarer Nähe des allgemeinen Unterrichtsbereiches, Räume für Spiel- und Bewegung, überdachte Außenzonen, Familienklassenzimmer, Streitschlichtungsraum und Elternsprechzimmer.

9.3.8 Schulentwicklungsplanung für die Regionale Schule „G.-L.-Th. Kosegarten“

Vorbemerkungen zur Schule

Die Regionale Schule „G.-L.-Th.-Kosegarten“ befindet sich zusammen mit der Grundschule in der Baustraße Wolgast und versteht sich als anschauungs- und praxisorientierte Schule, die sich im besonderen Maße der Arbeitswelt und der Gesundheitserziehung widmet.

Die Regionale Schule „Kosegarten“ ist eine Schule mit Praxisorientierung. Zum Bildungsangebot gehört das „Produktive Lernen“. Seit 2008 ist die „Kosegartenschule“ eine der 27 Schulen in Mecklenburg-Vorpommern, die „Produktives Lernen“ anbieten. Das Bildungsangebot richtet sich an alle Schüler, die die 7. Klasse durchlaufen haben und wo erkennbar wird, dass das Erreichen der Berufsreife auf dem bisher eingeschlagenen Weg nicht sicher und somit der Abgang aus der Schule ohne Schulabschluss vorhersehbar ist. Das Produktive Lernen ist ein besonderes Bildungsangebot im Rahmen der flexiblen Schulausgangsphase. Es ermöglicht den Teilnehmern, im Laufe von mindestens zwei und maximal vier Jahren den selbst angestrebten Schulabschluss zu erreichen.

Ergebnisse der Schülervorausberechnung für die Regionale Schule „Kosegarten“

Zum Einzugsbereich der Regionalen Schule „Kosegarten“ gehören die Stadt Wolgast, die Stadt Lüssow sowie die Gemeinden Zemitz, Sauzin und Rubkow, die lt. Schuleinzugsbereichssatzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald zum Einzugsbereich dieser Schule gehören.

Pendlerbewegungen

Ca. 80 % der Schüler*innen der Klassen 5 bis 10 der Regionalen Schule „Kosegarten“ wohnen auch in Wolgast und rund 20 % kommen von außerhalb. Von den 298 Schüler*innen im Schuljahr 2020/2021 wohnen 11% der Schüler*innen nicht im Einzugsbereich der Regionalen Schule „Kosegarten“. Das hängt mit dem Schulkonzept als Ganztagschule mit individuellen Förderangeboten, wie das „Produktive Lernen“ mit einem hohen Praxisanteil zum Erlernen der Berufsreife zusammen.

Annahmen für die Vorausberechnung

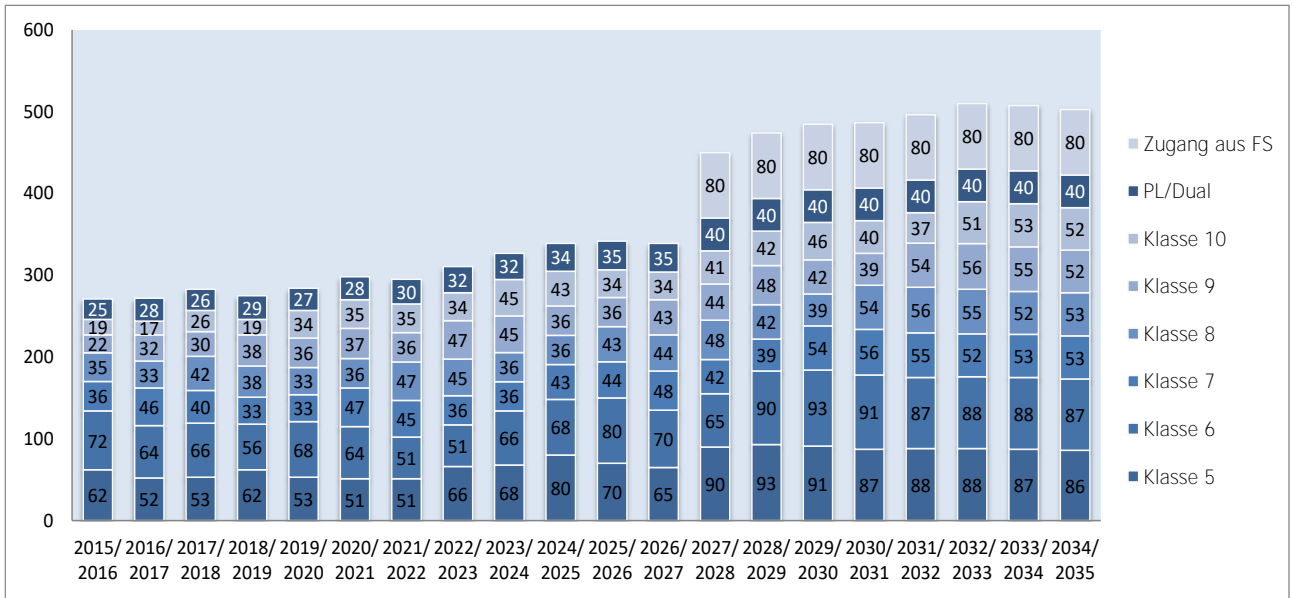
- Grundlage für folgende Schulentwicklungsplanung waren die Ergebnisse der Bevölkerungsprognose für die Altersgruppen der Kinder/Jugendlichen im Regionalschulalter der Stadt Wolgast, die anteilig in die Prognoserechnungen der beiden Regionalen Schulen der Stadt Wolgast einfließen. Diese Prognose geht von einem Anstieg von ca. 110 Personen bis zum Jahr 2027 aus, das ist ein Bevölkerungsanstieg um 16,4 % gegenüber dem Jahr 2020. Im Jahr 2030 beträgt der Bevölkerungsanstieg gegenüber dem Basisjahr in dieser Altersgruppe immer noch ca. 10,9 %.
- Für die Bevölkerungsentwicklung der Kinder/Jugendlichen im Regionalschulalter, die aus Umlandgemeinden in der Regionale Schule „Kosegarten“ Wolgast beschult werden, wurde ein Bevölkerungsgewinn von 10 % bis zum Jahr 2027 und danach wurde auch hier leichter Bevölkerungsrückgang in dieser Altersgruppe angenommen. Im Jahr 2030 wurde von einem Bevölkerungsgewinn von 6 % für die Umlandgemeinden ausgegangen.
- Eingang die Schulentwicklungsplanung der Regionalen Schule „Kosegarten“ fanden die Schülerzahlen der Klassen 4 der Grundschule Wolgast sowie durchschnittlich fünf Schüler*innen aus Gemeinden des Einzugsbereiches und weitere 10 Schüler*innen die aus anderen Gemeinden außerhalb des Schuleinzugsbereiches kommen. Ab dem Schuljahr 2027/2028 erhöht sich die Zahl der Schüler der Abgangsklasse 4 durch Auflösen der Förderschule Janusz Korczak Wolgast um ca. 25 Schüler*innen.
- Zudem wurde für die Berechnung der Schülerzahlen der Regionalen Schule „Kosegarten“ angenommen, dass ab Klasse 7 zwischen 30 % und 35 % der Schüler*innen bis zum Schuljahr 2026/2027 in andere Schulen wechseln (Gymnasium), danach wurde bis zum Ende des Prognosezeitraumes ein Wechsel ins Gymnasium von 40 % unterstellt, weil die Bedingungen für die Aufnahme in eine gymnasiale Stufe neu geregelt wurden (Leistungsdurchschnitt bis 3,9).

- Ab Klasse 9 und 10 floss ein Zugang von durchschnittlich 5 Rückkehrern aus dem Gymnasium in die Prognoserechnung ein.
- Abgang von 5 % der Schüler*innen nach der 9. Klasse mit Berufsschulreife
- Zugang von durchschnittlich 80 Schüler*innen der Klassenstufen 5 bis 9 der Förderschule Janusz Korczak Wolgast ab dem Schuljahr 2027/2028, einschließlich rund 15 Schüler*innen, die das freiwillige 10 Schuljahr zur Erreichung der Berufsschulreife absolvieren.
- **Im Bildungsangebot „Produktives Lernen“ wurden zwischen 30 und 35 Schüler*innen bis zu Schuljahr 2026/2027 in die Planung einbezogen, ab dem Schuljahr 2027/2028 durchschnittlich 40 Schüler*innen durch Erweiterung des Bildungsangebotes „Berufsreife Dual“.**

Für die Regionale Schule „Kosegarten“ ist im Ergebnis der Prognoserechnung mit einem Anstieg der Schülerzahl in Umsetzung der Inklusion um rund 210 Schüler*innen rechnen.

Tabelle 19: Ist-Zahlen und Vorausberechnung für die Regionale Schule „Kosegarten“

	IST	IST	IST	IST	IST	V-IST	V-IST	V-IST	V-IST	V-IST	V-IST	V-IST	V-IST	V-IST	V-IST	V-IST	V-IST	V-IST	V-IST	V-IST
Schuljahr	2015/ 2016	2016/ 2017	2017/ 2018	2018/ 2019	2019/ 2020	2020/ 2021	2021/ 2022	2022/ 2023	2023/ 2024	2024/ 2025	2025/ 2026	2026/ 2027	2027/ 2028	2028/ 2029	2029/ 2030	2030/ 2031	2031/ 2032	2032/ 2033	2033/ 2034	2034/ 2035
Klasse 5	62	52	53	62	53	51	51	66	68	80	70	65	90	93	91	87	88	88	87	86
Klasse 6	72	64	66	56	68	64	51	51	66	68	80	70	65	90	93	91	87	88	88	87
Klasse 7	36	46	40	33	33	47	45	36	36	43	44	48	42	39	54	56	55	52	53	53
Klasse 8	35	33	42	38	33	36	47	45	36	36	43	44	48	42	39	54	56	55	52	53
Klasse 9	22	32	30	38	36	37	36	47	45	36	36	43	44	48	42	39	54	56	55	52
Klasse 10	19	17	26	19	34	35	35	34	45	43	34	34	41	42	46	40	37	51	53	52
PL/Dual	25	28	26	29	27	28	30	32	32	34	35	35	40	40	40	40	40	40	40	40
Zugang aus FS													80	80	80	80	80	80	80	80
Klasse 5-10	271	272	283	275	284	298	295	311	327	339	342	339	450	474	485	487	496	510	508	503



Flächen und Räume – Bestand und Bedarf

Die Regionale Schule „Kosegarten“ verfügt über:

- 10 Klassenräume mit durchschnittlich 62 m² Fläche
- 1 Klassenraum mit 74,58 m² Fläche
- 2 Räume für AWT mit je 62,07 m² Fläche
- 4 Fachräume mit durchschnittlich 74,5 m² Fläche
- 1 PC-Labor mit 61,97 m² Fläche
- 1 PC-Labor mit 62,12 m² Fläche
- 1 Gruppenraum mit 24,25 m² Fläche
- 1 Gruppenraum mit 36,81 m² Fläche
- 1 Lehrküche mit 61,93 m² Fläche

Darüber hinaus gibt es 4 Vorbereitungsräume für Fachunterricht (Biologie, Physik, Chemie, Kunst) mit einer Fläche von insgesamt 96,6 m².

Die Grundfläche für den allgemeinen Unterrichtsbereich liegt derzeit bei rund 1.240 m². Im Schuljahr 2020/2021 wurden insgesamt 298 Schüler*innen beschult, somit lag der Flächenanteil je Schüler/in bei 4,2 m². Diese Größe liegt deutlich über der aktuellen Empfehlungen der deutschen gesetzlichen Unfallversicherung (2,5 m²).

Die Nutzfläche gesamt für den allgemeinen Lern- und Unterrichtsbereich beträgt rund 1.500 m². Im Schuljahr 2020/2021 lag der Flächenanteil bei 5,0 m² je Schüler/in. Auch das liegt über der empfohlenen Nutzfläche für den allgemeinen Lern- und Unterrichtsbereich von 3,4 m² je Schüler*in.

Im Prognosezeitraum steigt die Schülerzahl aufgrund der Umsetzung der Inklusion und des Auslaufens der Förderschule um rund 210 Schüler*innen an. Bei einem Hoch von 510 Schüler*innen liegt der Flächenanteil der Grundfläche für den allgemeinen Lern- und Unterrichtsbereich bei 2,4 m² je Schüler*in und der Nutzfläche bei 2,9 m² je Schüler*in.

Die Regionale Schule „Kosegarten“ hat die höchste Last für Umsetzung der Inklusion in Wolgast zu tragen. Die Bedingungen an der Regionalen Schule „Kosegarten“ sind aufgrund der kleinen Klassenräume (durchschnittlich ca. 62 m²) für den allgemeinen Unterricht nicht optimal. Das Soll liegt bei 75 bis 80 m².

Für die Inklusion fehlen unterschiedliche Klassenräume. So z.B. brauchen Schüler*innen mit dem Förderschwerpunkt Lernen, Verhaltensauffällige und anderen Förderbedarfen andere räumlichen Bedingungen. Durch das Auslaufen der Förderschule Janusz Korczak Wolgast erhöht sich die Schülerzahl, die unterschiedlichen Förderbedarf benötigen, um ca. 80 Schüler*innen. Im Förderunterricht sollte die Klassenstärke 10 bis 12 Schüler*innen nicht überschreiten. Mit stark verhaltensauffällige Kindern muss in noch kleineren Gruppen gearbeitet werden. Das bedeutet, es müssen ca. 20 zusätzliche Klassen-/Förderräume geschaffen werden.

Darüber hinaus werden eine Mensa, Cafeteria, überdachter Vorplatz, zusätzliche Räume für Spiel- und Bewegung, ein Raum der Stille (Meditationsraum), zusätzliche Fachkabinette, Computerräume und Internetarbeitsplätze, Werkstätten und Schulgarten, zusätzliche Räume für Sozialpädagogen, Familienklassenzimmer, Streitschlichtungsraum und Elternsprechzimmer benötigt.

Auch die Schüler-Lehrer-Relation muss zur Stärkung spezieller Förderangebote verbessert werden.

9.3.9 Schulentwicklungsplanung Regionale Schule „C.-W.-B.-Heberlein mit Grundschule“

Vorbemerkungen zur Schule

Die Regionalschule mit Grundschule Wolgast gibt es seit 1961. Im Jahr 2011 feierte die Schule ihr 50-jähriges Bestehen. Zu diesem Anlass erhielt die Schule den Namen Regionalschule mit Grundschule „**Carl-Wilhelm-Berthold-Heberlein**“ Wolgast. **Seit vielen Jahren besteht an der Schule das Projekt der "Vollen Halbtagschule"** und der ganztägigen Betreuung der Schüler*innen.

Das Schulgebäude ist saniert und die Außenbereiche entsprechend den Bedürfnissen der Kinder und Jugendlichen sehr gut gestaltet.



Ergebnisse der Schülervorausberechnung für die Heberleinschule

Grundschulteil

Das Einzugsgebiet umfasst neben der Stadt Wolgast auch die Orte Hohendorf, Buddenhagen, Schalense, Neeberg, Sauzin, Ziemitz, Krummin, Zecherin und Groß Ernsthof.

Grundlage für die Berechnung der Entwicklung künftiger Schülerzahlen für den Grundschulteil waren die Geburtenzahlen im Prognosezeitraum bis 2035 nach dem regional-realistischen Szenario und die Entwicklung der Bevölkerungszahlen im Grundschulalter.

Annahmen für die voraussichtliche Entwicklung der Schülerzahlen im Grundschulteil:

- 38 % der prognostizierten Geburtenzahlen nach dem regional-realistischen Szenario der Bevölkerungsprognose der Stadt Wolgast
- Zugang von durchschnittlich vier Kindern in der Schuleingangsstufe von außerhalb, die nicht zum Schuleinzugsbereich der Grundschule Wolgast gehören.
- Zugang von durchschnittlich fünf Kindern ab dem Schuljahr 2021/2022 aus Korczak Schule Wolgast (Förderschule mit Förderschwerpunkt Lernen)

Im Ergebnis der Vorausberechnung wird die Zahl der Schüler*innen im Grundschulteil der Heberleinschule bis zum Schuljahr 2029/2030 noch leicht ansteigen und danach aufgrund des Rückgangs der Zahl der Geburten und damit verbunden der Kinderzahl im Grundschulalter leicht sinken.

Regionalschulteil

Zum Einzugsbereich der Regionalen Schule Heberlein gehören die Stadt Wolgast, die Stadt Lassen sowie die Gemeinden Zemitz, Sauzin, Buddenhagen und Rubkow, die lt. Schuleinzugsbereichssatzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald zum Einzugsbereich dieser Schule gehören.

Pendlerbewegungen

Rund 65 % der Schüler*innen der Klassen 5 bis 10 der Regionalen Schule Heberlein wohnen auch in Wolgast und rund 35 % kommen von außerhalb. Von den 256 Schüler*innen im Schuljahr 2020/2021 wohnen 12 % der Schüler*innen nicht im Einzugsbereich der Regionalen Schule.

Annahmen für die Vorausberechnung

- Grundlage für folgende Schulentwicklungsplanung waren die Ergebnisse der Bevölkerungsprognose für die Altersgruppen der Kinder/Jugendlichen im Regionalschulalter der Stadt Wolgast, die anteilig in die Prognoserechnungen der beiden Regionalen Schulen der Stadt Wolgast einfließen. Diese Prognose geht von einem Anstieg von ca. 110 Personen bis zum Jahr 2027 aus, das ist ein Bevölkerungsanstieg um 16,4 % gegenüber dem Jahr 2020. Im Jahr 2030 beträgt der Bevölkerungsanstieg gegenüber dem Basisjahr in dieser Altersgruppe immer noch ca. 10,9 %.
- Für die Bevölkerungsentwicklung der Kinder/Jugendlichen im Regionalschulalter, die aus Umlandgemeinden in der Regionale Schule Heberleinstraße Wolgast beschult werden, wurde ein Bevölkerungsgewinn von 10 % bis zum Ende des Prognosezeitraumes angenommen.
- Eingang die Schulentwicklungsplanung der Regionalen Schule Heberlein fanden die Schülerzahlen der Klassen 4 des Grundschulteils der Schule sowie durchschnittlich 10 Schüler*innen aus Gemeinden des Einzugsbereiches und weitere 8 Schüler*innen, die aus anderen Gemeinden außerhalb des Schuleinzugsbereiches kommen.
- Zudem wurde für die Berechnung der Schülerzahlen der Klassen 5 bis 10 der Regionalen Schule Heberlein angenommen, dass ab Klasse 7 ca. 40 % der Schüler in andere Schulen wechseln (Gymnasium und z.T. auch Förderschule) und 8 % der Schüler der Klasse 10 mit der Berufsschulreife abgeht.

Für die Regionale Schule Heberlein ist im Ergebnis der Prognoserechnung mit einem leichtem Anstieg der Schülerzahlen zu rechnen. Entsprechend der zugrunde gelegten Annahmen könnte die Schülerzahl im Schuljahr 2034/2035 bei 275 Schüler*innen liegen.

Tabelle 20: Schülervorausberechnung Regionale Schule C.-W.-B.-Heberlein mit Grundschule

Schuljahr	IST-Schülerzahlen						voraussichtliche Schülerzahlen													
	2015/ 2016	2016/ 2017	2017/ 2018	2018/ 2019	2019/ 2020	2020/ 2021	2021/ 2022	2022/ 2023	2023/ 2024	2024/ 2025	2025/ 2026	2026/ 2027	2027/ 2028	2028/ 2029	2029/ 2030	2030/ 2031	2031/ 2032	2032/ 2033	2033/ 2034	2034/ 2035
Klasse 1	48	52	45	50	42	36	45	50	45	44	47	48	47	46	46	45	45	44	43	42
Klasse 2	44	44	50	47	48	38	40	45	50	45	44	47	48	47	46	46	45	45	44	43
Klasse 3	45	44	45	51	45	46	42	42	45	50	45	44	47	48	47	46	46	45	45	44
Klasse 4	44	25	44	46	50	45	46	44	44	45	50	45	44	47	48	47	46	46	45	45
Klasse 1 - 4	181	165	184	194	185	165	173	181	184	184	186	184	186	188	187	184	182	180	177	174
Klasse 5	62	49	63	61	63	63	62	61	62	62	63	66	63	62	65	66	65	64	64	63
Klasse 6	49	59	47	64	59	61	63	62	61	62	62	63	66	63	62	65	63	62	65	66
Klasse 7	31	26	40	28	37	34	37	38	37	37	37	37	38	40	38	37	40	38	37	39
Klasse 8	29	31	24	37	32	34	34	37	38	37	37	37	37	38	40	38	38	40	38	37
Klasse 9	30	32	34	24	36	38	34	34	37	38	37	37	37	37	38	40	37	38	40	38
Klasse 10	23	27	23	22	20	26	30	27	27	29	30	30	29	30	30	30	30	30	30	32
Klasse 5-10	224	224	231	236	247	256	260	259	262	265	266	270	270	269	272	276	272	271	274	275
Klasse 1-10	405	389	415	430	432	421	433	440	446	449	452	454	456	457	459	460	454	451	451	449

Abbildung 49: Ist-Zahlen und Schülervorausberechnung Grundschulteil

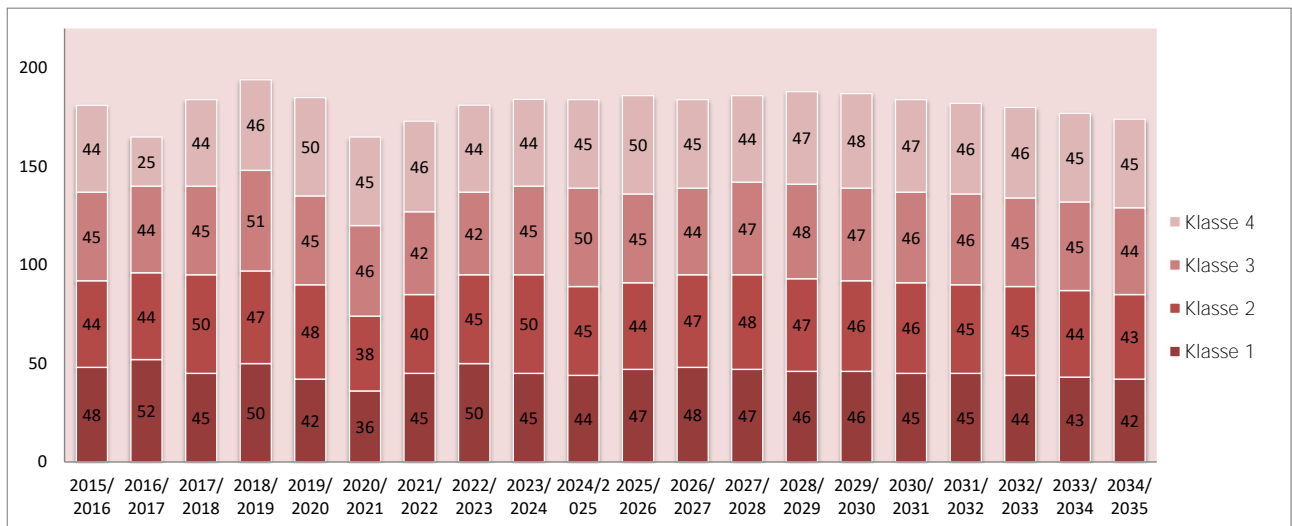
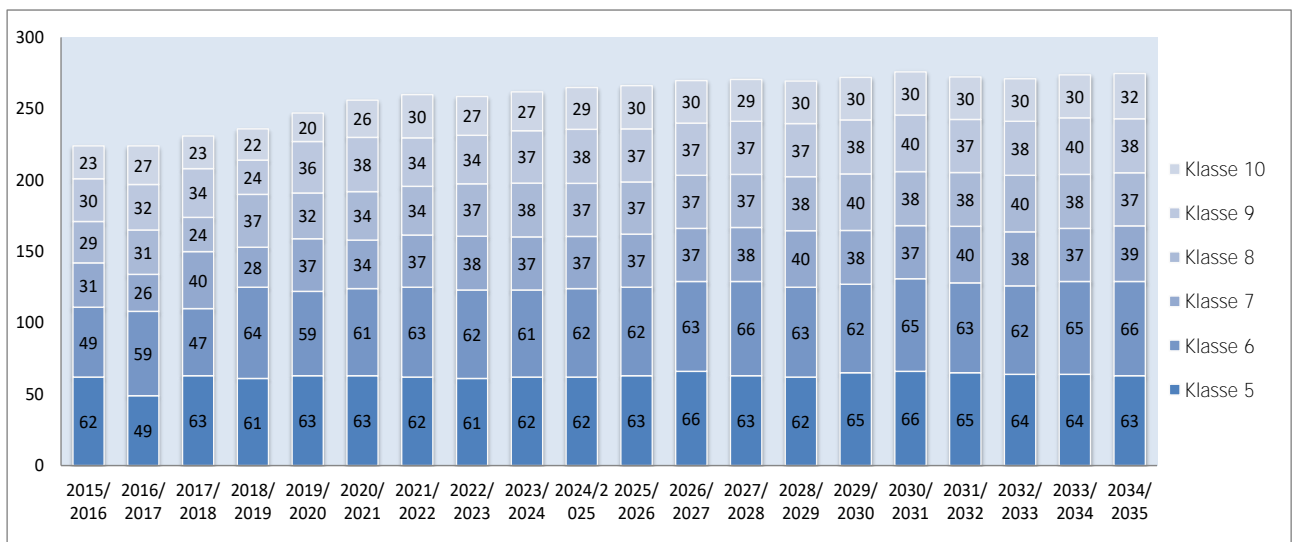


Abbildung 50: Ist-Zahlen und Schülervorausberechnung Regionalschulteil



Flächen und Räume – Bestand und Bedarf

Grundschulteil

Die Grundschulteil der Heberleinschule verfügt über:

- 2 Klassenräume mit durchschnittlich 70,2 m² Fläche
- 5 Klassenräume mit durchschnittlich 48,2 m² Fläche
- 1 Klassenraum mit 46,47 m² Fläche
- 1 Fachraum Werken mit 58,73 m² Fläche
- 1 Aula, die z.T. für Sport- und Bewegung genutzt werden kann, mit 195,6 m² Fläche

Die Grundfläche für den allgemeinen Unterrichtsbereich liegt bei 486,65 m². Im Schuljahr 2020/2021 wurden insgesamt 165 Schüler*innen beschult, somit lag der Flächenanteil je Schüler*in bei rund 2,9 m². Diese Größe liegt leicht über den aktuellen Empfehlungen der Deutschen gesetzlichen Unfallversicherung. Zu berücksichtigen ist, dass aufgrund der überwiegend geringen Raumflächen nur 20 bis max. 25 Kinder in einer Klasse beschult werden können.

Die Nutzfläche insgesamt für den allgemeinen Lern- und Unterrichtsbereich liegt bei 583 m². Im Schuljahr 2020/2021 lag der Flächenanteil bei rund 3,5 m² je Schüler*in. Das liegt nur leicht über der empfohlenen Nutzfläche für den allgemeinen Lern- und Unterrichtsbereich von 3,4 m² je Schüler*in.

Im Ergebnis der Vorausberechnung der Schülerzahlen wurde ein Höchstwert von 188 Schüler*innen für das Schuljahr 2028/2029 ermittelt, das sind 23 Schüler/innen mehr als im Schuljahr 2020/2021. Beim Höchstwert von 188 Schüler*innen liegt der Flächenanteil der Grundfläche 2,6 m² und der Nutzfläche 3,1 m² je Schüler*in.

Regionalschulteil

Die Regionale Schule Heberlein verfügt über:

- 1 Klassenraum mit 68,73 m² Fläche
- 4 Klassenräume mit durchschnittlich 48,2 m² Fläche
- 2 Fachräume mit durchschnittlich 72,2 m² Fläche
- 2 Fachräume mit durchschnittlich 65,5 m² Fläche
- 1 Fachraum mit 48,28 m² Fläche
- 2 Informatikräume mit je 10,17 m² Fläche
- 2 Gruppenräume mit 28,61 m² bzw. 17,71 m² Fläche
- 2 Räume für Töpferei mit 34,88 m² bzw. 24,06 m² Fläche im Kellergeschoss

Darüber hinaus gibt es 5 Vorbereitungsräume mit einer Fläche von insgesamt 87,25 m². Zudem gibt es an der Regionalen Schule Heberlein einen Schulclub, eine Lehrküche und eine Bibliothek mit einer Gesamtfläche von 89,43 m².

Die Grundfläche für den allgemeinen Unterrichtsbereich liegt derzeit bei 652,0 m². Im Schuljahr 2020/2021 wurden insgesamt 256 Schüler*innen beschult, somit lag der Flächenanteil je Schüler*in bei 2,5 m². Diese Größe entspricht der aktuellen Empfehlung der Deutschen gesetzlichen Unfallversicherung. Zu berücksichtigen ist zudem, dass aufgrund der geringen Raumflächen von 4 Klassenräume hier eigentlich nur 24 bis 25 Kinder in einer Klasse beschult werden können.

Die Nutzfläche gesamt für den allgemeinen Lern- und Unterrichtsbereich beträgt 828,68 m². Im Schuljahr 2019/2020 lag der Flächenanteil bei 3,2 m² je Schüler*in. Das liegt leicht unter der empfohlenen Nutzfläche für den allgemeinen Lern- und Unterrichtsbereich von 3,4 m² je Schüler*in.

Im Ergebnis der Vorausberechnung der Schülerzahlen ist mit einem Anstieg der Schülerzahlen auf 275 Schüler/innen bis zum Ende des Prognosezeitraumes zu rechnen. Wird die empfohlene Nutzfläche für den allgemeinen Lern- und Unterrichtsbereich von 3,4 m² je Schüler/in zugrunde gelegt, ergibt sich für 275 Schüler/innen einen Nutzflächenbedarf von 935 m². Aktuell liegt die Nutzfläche für den allgemeinen Lern- und Unterrichtsbereich bei 829 m². Die Empfehlungen gelten jedoch für Neubau.

9.3.10 Schulentwicklungsplanung für das Runge-Gymnasium

Vorbemerkungen zur Schule

Schulträger des Runge-Gymnasiums ist der Landkreis Vorpommern-Greifswald. Das besondere des Runge-Gymnasium ist, dass es zu den UNESCO-Projektschulen gehört. In dem weltweiten Schulnetzwerk der UNESCO arbeiten 11.500 Schulen in 182 Ländern. In Deutschland gibt es ca. 300 UNESCO-Projektschulen. Es gibt anerkannte und mitarbeitende deutsche UNESCO-Projektschulen. Eine dieser Schulen ist das Runge-Gymnasium Wolgast.



Quelle: www.runge-gymnasium-wolgast.de

Ergebnisse der Schülervorausberechnung für das Runge Gymnasium

Zum Einzugsbereich des Runge Gymnasiums gehören die Stadt Wolgast mit ihren Ortsteilen und weitere 22 Gemeinden/Ortsteile, die lt. Schuleinzugsbereichssatzung des Landkreises Vorpommern-Greifswalds zum Einzugsbereich des Gymnasiums gehören.

Pendlerbewegungen

Von den 410 Schüler*innen im Schuljahr 2019/2020 am Gymnasium wohnen 174 Schüler*innen in Wolgast, das sind 42 % der Gesamtschülerzahl. Nur 12 Schüler*innen wohnen in Orten, die nicht zum Schuleinzugsbereich des Gymnasiums gehören, das sind lediglich 2,9 %.

Dateninput und Annahmen für die Vorausberechnung

Grundlage für Vorausberechnung waren die Realentwicklung und die Ergebnisse der Bevölkerungsprognose für die Altersgruppen der Kinder*Jugendlichen im Schulalter des Gymnasiums der Stadt Wolgast, die anteilig in die Prognoserechnungen für die Entwicklung der Schülerzahlen des Gymnasiums einfließen. Die Zahl der Jugendlichen im Alter von 16,5 bis 18,5 Jahren (Abiturstufe) wird sich bei leicht schwankender Entwicklung bis zum Jahr 2030 im Ergebnis der Vorausberechnung um 73 Personen erhöhen, von 201 Personen im Jahr 2019 auf 274 Personen im Jahr 2030, das entspricht einer Erhöhung um 35 %.

Für die Bevölkerungsentwicklung der Kinder/Jugendlichen im Gymnasialschulalter, die aus Umlandgemeinden das Gymnasium Wolgast besuchen, wurde ein erhöhter Zugang um 10 % angenommen.

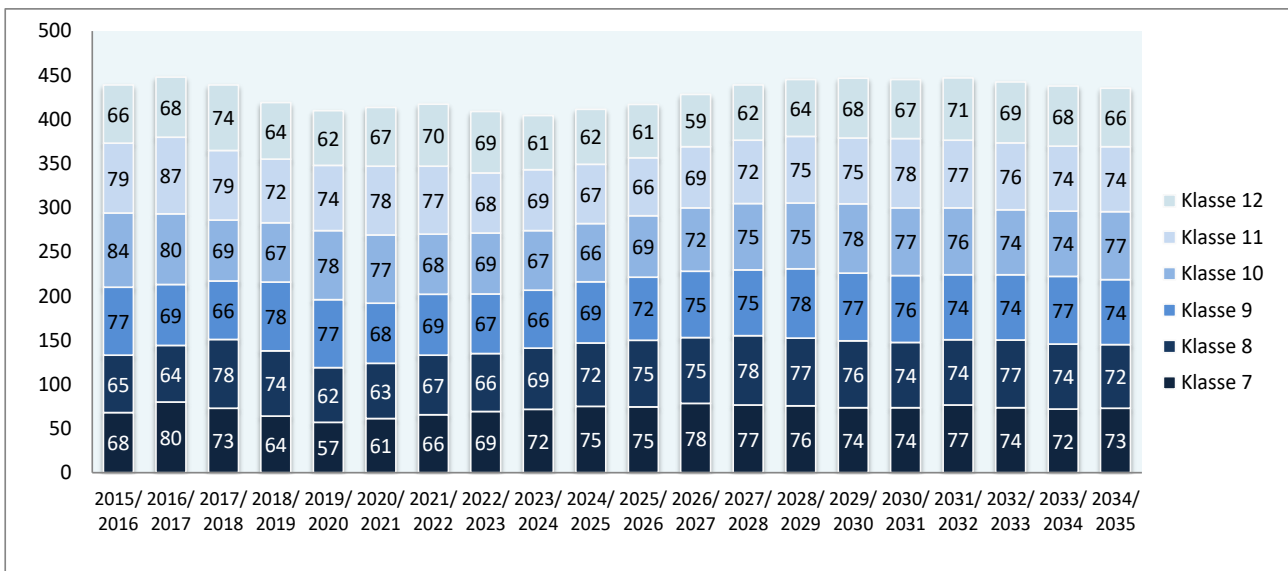
Eingang die Schulentwicklungsplanung für das Runge-Gymnasium fanden die Schülerzahlen der Klasse 6 der Regionale Schule Kosegarten und der Heberleinschule. Zudem wurden für die Berechnung der Schülerzahlen durchschnittlich 20 Schüler*innen aus weiteren Umlandgemeinden des Einzugsbereiches und durchschnittlich 5 Schüler/innen außerhalb des Schuleinzugsbereiches zugrunde gelegt.

Unterstellt wurde ein Abgang von 10 % nach der 10. Klasse. Das neue Schulgesetz sieht vor, dass Schüler*innen, die in der Jahrgangsstufe 10 des Gymnasiums einen Notendurchschnitt über alle Fächer von 3,9 und besser erreichen, mit der Versetzung in die Jahrgangsstufe 11 des Gymnasiums einen der Mittleren Reife gleichwertigen Abschluss erhalten.

Für das Runge-Gymnasium ist im Ergebnis der Prognoserechnung mit einem Anstieg der Schülerzahl um ca. 40 Schüler*innen zu rechnen.

Tabelle 21: Vorausberechnung der Entwicklung der Schülerzahlen für das Gymnasium

	IST	IST	IST	IST	IST	V-IST	V-IST	V-IST	V-IST	V-IST	V-IST	V-IST	V-IST	V-IST	V-IST	V-IST	V-IST	V-IST	V-IST	V-IST
Schuljahr	2015/ 2016	2016/ 2017	2017/ 2018	2018/ 2019	2019/ 2020	2020/ 2021	2021/ 2022	2022/ 2023	2023/ 2024	2024/ 2025	2025/ 2026	2026/ 2027	2027/ 2028	2028/ 2029	2029/ 2030	2030/ 2031	2031/ 2032	2032/ 2033	2033/ 2034	2034/ 2035
Klasse 6 ges.	170	200	182	161	153	164	174	179	188	186	196	192	189	184	184	192	184	180	183	187
Klasse 7	68	80	73	64	57	61	66	69	72	75	75	78	77	76	74	74	77	74	72	73
Klasse 8	65	64	78	74	62	63	67	66	69	72	75	75	78	77	76	74	74	77	74	72
Klasse 9	77	69	66	78	77	68	69	67	66	69	72	75	75	78	77	76	74	74	77	74
Klasse 10	84	80	69	67	78	77	68	69	67	66	69	72	75	75	78	77	76	74	74	77
Klasse 11	79	87	79	72	74	78	77	68	69	67	66	69	72	75	75	78	77	76	74	74
Klasse 12	66	68	74	64	62	67	70	69	61	62	61	59	62	64	68	67	71	69	68	66
Gymnasium	439	448	439	419	410	414	417	409	404	411	417	428	439	445	447	445	447	443	438	435



Hinweis: Es handelt sich um eine unverbindliche Vorausberechnung zur Entwicklung der Schülerzahlen für das Runge-Gymnasium Wolgast, da die Schulentwicklungsplanung für das Gymnasium im Verantwortungsbereich des Landkreises Vorpommern-Greifswald liegt.

9.3.11 Janusz-Korczak-Schule – Förderschule mit Förderschwerpunkt Lernen

In Umsetzung der Inklusionsstrategie der Landesregierung Mecklenburg-Vorpommern soll auch die Janusz-Korczak-Schule (Förderschule mit Schwerpunkt Lernen) bis zum 31.07.2027 auslaufen. Im Schuljahr 2019/2020 wurden hier 277 Schüler*innen unterrichtet, darunter 253 Schüler*innen aus Wolgast. Die individuellen Förderangebote sollen künftig an den Regelschulen durchgeführt werden.

Die Inklusionsstrategie der Landesregierung im Bildungssystem M-V ist darauf gerichtet, gerade die sozialbenachteiligten Kinder aufzufangen und durch Bildung deren Berufschancen zu verbessern.

9.3.12 Evangelische Grundschule Wolgast

Zum Schuljahr 2018/2019 wurden die ersten Kinder in diese Schule aufgenommen. In der Schule unterrichtet jahrgangsübergreifend in den Klassenstufen 1/2, 3/4, 5/6.

Die Räume der Schule befanden sich zunächst noch in der Janusz-Korczak-Schule-Wolgast. Ab dem Schuljahr 2019/2020 zogen alle Schüler*innen und das Lehrerteam für eine weitere Übergangszeit ins "Hunderthaus". Zum Schuljahr 2019/2020 wurden 27 Schüler*innen in der Evangelischen Grundschule beschult, darunter 18 Schüler*innen aus Wolgast.

Die Schulkultur der Evangelischen Schule Wolgast soll künftig geprägt sein durch eine intensive Vernetzung mit unterschiedlichsten Einrichtungen der Stadt, Gemeinden des Umlands, Vereinen und Verbänden. Möglichkeiten für Zusammenarbeit und Austausch bieten sich z.B. mit Sport- oder Musikvereinen oder dem Evangelischen Kindergarten. Hier können gute Bildungsübergänge gestaltet werden.

Die Evangelische Schule plant den Aufbau einer einzügigen Grundschule mit Orientierungsstufe, die nach Bedarf erweitert werden kann. Die Räumlichkeiten dafür reichen am Standort "100Haus". Jedoch nicht aus. Dafür sind neue Räumlichkeiten an einem anderen Standort notwendig.

In der Stadt Wolgast, als Mittelzentrum, gibt es keine Privatschulen bzw. Schulen in freier Trägerschaft. Schulen in freier Trägerschaft befinden sich in Zinnowitz (11 km), Greifswald (30 km), Anklam (33 km) und Benz (34 km). Diese sind jedoch nur schwer oder ohne den Transport durch Eltern gar nicht zu erreichen.

Privatschulen bzw. Schulen in freier Trägerschaft erweitern die Bildungslandschaft und ergänzen das Schulwesen des Landes durch besondere Formen und Inhalte der Erziehung und des Unterrichts. Aus Sicht des Gutachters wird der Stadt Wolgast die Errichtung einer Schule in freier Trägerschaft dringend empfohlen. Sie arbeiten eigenständig, effizient und können sich schnell an neue Entwicklungen anpassen. Kleinere Klassen und intensive Schülerbetreuung führen gezielt oft zu besseren Lernergebnissen. Schulabgänger*innen mit einem hohen Bildungsniveau haben gute Arbeitsmarktchancen und gut ausgebildete Fachkräfte sind Voraussetzung für nachhaltiges und inklusives Wirtschaftswachstum.

9.3.13 Zusammenfassung und Handlungsempfehlungen

Zielstellung, Methodik, Dateninput

Die Schulentwicklungsplanung als Instrument zur Sicherstellung des schulischen Angebotes dient dazu, zukünftige Schülerzahlen über einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren zu prognostizieren und den daraus entstehenden Handlungsbedarf für die kommenden Jahre abzuleiten. Die Schulentwicklungsplanung sollte Grundlage für die bauliche Entwicklung der Schulstandorte sein, um Fehlentscheidungen zu vermeiden und um Planungs- und Finanzsicherheit herzustellen.

Grundlage für die Fortschreibung des Schulentwicklungsplanes für den Planungszeitraum 2021/2022 bis 2034/2035 bilden die Schulstatistiken der Jahre von 2015/2016 bis 2020/2021 für das Schulnetz der Stadt Wolgast.

Die Auswertung der Analyse- und Bestandsdaten sowie die Schulentwicklungsplanung erfolgte auf der Grundlage der Schuleinzugsbereichssatzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald. Zudem war die Auswertung des Herkunftsortes der Schülerinnen und Schüler ein wesentlicher Schwerpunkt für die Schulentwicklungsplanung.

Grundlage für den Planungszeitraum waren die aktuellen Bevölkerungsprognosen. Für die Stadt Wolgast wurde die stadteigene Bevölkerungsprognose verwendet. Für die Entwicklung der Schülerzahlen aus dem Einzugsbereich außerhalb der Stadt wurde die 5. Landesprognose Mecklenburg-Vorpommern herangezogen.

Die schul- und schulartbezogene Vorausberechnung der Schülerinnen und Schüler und Klassen erfolgte bis zum Schuljahr 2034/2035 unter Berücksichtigung der Auswirkungen der Inklusion.

Die Anforderungen zur Umsetzung der Inklusion sind in qualitativer und quantitativer Hinsicht hoch, sie haben große Auswirkungen auf Räumen, Flächen und Planungsprozesse eines Schulneubaus. Lernorte, die von allen Schüler*innen genutzt werden, müssen organisatorisch an den Differenzierungs-, Bewegungs- und Rückzugsbedarf von Schüler*innen mit besonderem Förderbedarf angepasst werden. Förderschulen hatten daher in der Vergangenheit einen ca. dreifach höheren Flächenansatz als die Regelschulen.

Die Schulleiter*innen der Grundschule, der Regionale Schule „G.-L.-Th. Kosegarten“, der Regionale Schule „C.-W.-B.-Heberlein mit Grundschule“ und der Förderschule Janusz-Korczak Wolgast wurden in den Erarbeitungsprozess einbezogen. Mit allen Schulleiter*innen wurden persönliche Gespräche geführt, die Ergebnisse flossen sowohl in die Bestandsanalyse als auch in die Schulentwicklungsplanung ein.

Um eine möglichst hohe Akzeptanz und einheitliche Schulentwicklungsplanung für die städtischen Schulen der Stadt Wolgast zu erreichen, erfolgt eine Abstimmung mit dem Schulverwaltungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald erfolgen.

Ergebnisse der Schülervorausberechnungen der kommunalen Schulen

Regionale Schule „C.-W.-B.-Heberlein mit Grundschule“

Für den Grundschulteil der Heberleinschule bewegt sich im Ergebnis der Vorausberechnung die Schülerzahl bei leicht schwankender Entwicklung zwischen 173 und 188 Schüler*innen.

Für die Regionalschulteil ist mit einem leichten Anstieg der Schülerzahlen von derzeit 256 auf 275 im Schuljahr 2034/2035 zu rechnen.

Die Nachfrage der Eltern, ihre Kinder in der Regionalen Schule C.-W.-B.-Heberlein mit Grundschule beschulen zu lassen ist höher als die Schulkapazitäten es zulassen. Da für dieses Schulgebäude keine Kapazitätserweiterungen mehr möglich sind, ist nur eine begrenzte Aufnahme von Schüler*innen möglich, dies wurde in der Schulentwicklungsplanung berücksichtigt.

Grundschule Wolgast

Im Ergebnis der Vorausberechnung wird die Zahl der Schüler*innen der Grundschule Wolgast bis zum Schuljahr 2026/2027 um ca. 30 Schüler*innen ansteigen, von 270 Schüler*innen im Schuljahr 2020/2021 auf rund 300 im Schuljahr 2026/2027. Zu beachten ist bei der Entwicklung der Schülerzahlen die neu eingeführte Schuleingangsphase. Die Schuleingangsphase kann von Schüler*innen in einem Zeitraum von einem bis zu drei Schuljahren besucht werden und dadurch erhöht sich automatisch die Schülerzahl. Ab dem Schuljahr 2027/2028 erhöht sich die Schülerzahl und weitere ca. 50 Schüler*innen durch Auslaufen der Förderschule Janusz-Korczak Wolgast auf insgesamt 346 Schüler*innen. Bis zum Ende des Planungszeitraumes 2034/2035 ist aufgrund des Rückgangs der Geburtenzahlen mit einem leichten Rückgang auf ca. 325 Schüler*innen zu rechnen.

Regionale Schule „G.-L.-Th. Kosegarten“

Für die Regionale Schule „Kosegarten“ ist im Ergebnis der Prognoserechnung mit einem Anstieg der Schülerzahl in Umsetzung der Inklusion um rund 210 Schüler*innen zu rechnen. Im Schuljahr 2020/2021 werden insgesamt 298 Schüler*innen an der Regionalen Schule „Kosegarten“ unterrichtet. Durch Auslaufen der Grundschule der Förderschule Janusz Korczak Wolgast erhöht sich die Schülerzahl auf 510 Schüler*innen im Prognosezeitraum.

Handlungsempfehlungen

Regionale Schule „C.-W.-B.-Heberlein mit Grundschule“

Für die Regionale Schule „C.-W.-B.-Heberlein mit Grundschule“ ist in den kommenden Jahren noch mit einem leichten Anstieg der Schülerzahlen um ca. 30 Schüler*innen zu rechnen. Auch hier führt die neu eingeführte Schuleingangsphase zu einer Erhöhung der Schülerzahlen. Damit sind dann die Kapazitäten dieser Schule erschöpft. Das größte Problem dieser Schule sind die kleinen Klassenräume. Von den 13 Klassenräumen für den allgemeinen Unterricht haben nur 2 Klassenräume eine Fläche von durchschnittlich 70 m² und 1 Klassenraum 68 m², 9 Klassenräume sind durchschnittlich nur 48 m² und ein weiterer sogar nur 46 m². In den kleinen Klassenräumen könnten theoretisch nur 18 bis 20 Schüler*innen unterrichtet werden, mit 25 Schüler*innen, insbesondere im Regionalschulbereich, sind die Klassen überfüllt.

Der Bestandserhalt der Regionale Schule „C.-W.-B.-Heberlein mit Grundschule“ ist langfristig gesichert. Die Umsetzung der Anforderungen der Inklusion ist jedoch an dieser Schule nicht möglich.

Grundschule Wolgast

Die Grundschule wird Inklusionsschule „Schule mit spezifischer Kompetenz“. Die Inklusionsstrategie der Landesregierung Mecklenburg-Vorpommern sagt, dass in allen Schulamtsbereichen „Schulen mit spezifischer Kompetenz“ entstehen, die besondere Förderangebote in den Förderschwerpunkten Sehen, Hören, körperliche und motorische Entwicklung vorhalten und sollen Schulen mit besonderen Förderangeboten für Kinder mit starken Verhaltensauffälligkeiten und Sprachentwicklungsverzögerungen vorgehalten werden. Bisher wurden Kinder und Jugendliche mit diesen Lernschwierigkeiten und Verhaltensauffälligkeiten in der Förderschule Janusz-Korczak liebevoll betreut und unterrichtet.

Die Grundschule hat aufgrund der Sozialstruktur der Haushalte im Einzugsbereich der Schule und vor allem der Arbeit in den DFK-Klassen bereits Erfahrungen und Sozialkompetenz bezüglich der Inklusion.

Durch Auslaufen der Förderschule Janusz Korczak ergeben sich jedoch deutlich höhere Anforderungen an die Schule. Auch wenn es künftig nur eine Schule für alle Schüler*innen geben soll, bedeutet dies ja nicht, dass die Schüler*innen, die aufgrund ihrer unterschiedlichen Lern- und Verhaltensschwierigkeiten eine Förderschule besucht haben, automatisch bessere Bildungsvoraussetzungen haben.

Einen Vorteil gibt es jedoch, die Schüler*innen müssen nicht die Schule wechseln. Im Gespräch mit der Schulleiterin der Förderschule Janusz Korczak wurde deutlich, dass ab Klasse 3 ein sehr hoher Anteil der Schüler*innen aus DFK-Klassen und Kinder, die die 3. und 4. Klasse nicht erfolgreich abschließen konnten, in die Förderschule wechseln.

Die meisten Kinder, die bisher in der Förderschule sehr gut entsprechend ihren Leistungsvoraussetzungen auf das Leben vorbereitet wurden, werden auch zukünftig die Leistungsanforderungen einer Regelgrundschule nicht schaffen. Das bedeutet, dass zum Großteil in getrennten Lerngruppen unterrichtet werden muss und dafür werden Räumlichkeiten in unterschiedlicher Größe und Ausstattung benötigt. Zudem werden eine Vielzahl unterschiedlicher Räume für Bewegung und Spiel, Entspannung, Familienklassenzimmer, Streitschlichtungsraum und Elternsprechzimmer benötigt.

Von besonderer Bedeutung ist auch, sich nicht nur vordergründig auf Leistungsschwache und Verhaltensauffällige zu konzentrieren, sondern die Schüler*innen mit günstigen Bildungsvoraussetzungen zu fördern.

Um die Inklusion im Grundschulbereich erfolgreich in Wolgast zu meistern, wird empfohlen, den **gesamten Schulkomplexes in der Baustraße als Inklusionsschule „Schule mit spezifischer Kompetenz“ inklusive Hort** zu nutzen. Der Standort Am Paschenberg, wo gegenwärtig die DFK-Klassen unterrichtet werden und wo sich auch der Hort befindet, sollte aufgegeben werden.

Der Schulleiter der Grundschule Wolgast würde diese Lösung sehr befürworten, wünscht sich aber noch eine überdachte Außenzone für aktive Bewegung im Freien bei jedem Wetter. Das entspricht den Anforderungen an eine inklusive Schule.

Regionale Schule „G.-L.-Th. Kosegarten“

Für die Regionale Schule Kosegarten wäre ein Schulneubau in Erwägung zu ziehen. Die Entscheidung über den Schulneubau soll auf der Grundlage einer gesonderten gutachterlichen Aufarbeitung der detaillierten Erfordernisse getroffen werden. Dies erschließt sich aus der Tatsache, dass die Regionale **Schule „Kosegarten“ Inklusionsschule – Schulen mit „spezifischer Kompetenz“ werden soll, die besondere Förderangebote in den Förderschwerpunkten Sehen, Hören, körperlich-motorische Entwicklung** vorhalten muss.

Ab dem Schuljahr 2027/2028 ist mit einem Zugang von ca. 80 Schüler*innen der Klassenstufen 5 bis 9 sowie ca. 15 Schüler*innen, die ein freiwilliges 10. Schuljahr absolvieren.

Im Regionalschulbereich wird es noch schwieriger werden als in der Grundschule, Schüler mit Lernschwierigkeiten mit Schülern der Mittlere-Reife-Schüler gemeinsam zu unterrichten. Lernschwache Schüler*innen müssen aufs Leben und einem ihren Fähigkeiten entsprechenden Arbeitsprozess. Dafür benötigen beispielweise Kenntnisse der einfachen Mathematik, der Sprache und der Umgangsformen. In der Regel benötigen diese Schüler*innen immer wieder Auszeiten und einen hohe Anteil des produktiven Lernen.

Die Inklusionsstrategie des Landesregierung im Bildungssystem Mecklenburg-Vorpommern ist darauf gerichtet, gerade die sozialbenachteiligten Kinder aufzufangen und durch Bildung deren Berufschancen zu verbessern.

Die Kinder von Eltern, die mit der Kindererziehung überfordert sind und ihren Kindern weder Werte noch Sozialkompetenz vermitteln können, brauchen viel Aufmerksamkeit und Zuneigung, das haben sie bisher in der Förderschule Janusz Korczak Wolgast erhalten. Nun soll die Förderschule aufgelöst werden und es müssen für diese Schüler*innen mindestens die gleichen Bedingungen in einer neuen Schule geschaffen werden.

Im Förderunterricht muss viel in kleinen Gruppen unterrichtet werden, die Klassenstärke sollte 10 bis 12 Schüler*innen nicht überschreiten. Mit stark verhaltensauffälligen Kindern und Jugendlichen muss in noch kleineren Gruppen gearbeitet werden.

Ziel der Inklusionsstrategie sollte aber hauptsächlich sein, die Bildungschancen der Kinder und Jugendlichen zu fördern, die gute Bildungsvoraussetzungen haben, sie durch Bildung stark für die Wirtschaft zu machen. Gerade unter dem Gesichtspunkt, dass in den kommenden Jahren die Bevölkerungszahl im erwerbsfähigen Alter stetig sinken wird, ist es doppelt wichtig, das Augenmerk und den Schwerpunkt

der Förderung auch auf Kinder und Jugendliche mit guten Bildungsvoraussetzungen zu legen. Unternehmen brauchen gut ausgebildetes Personal, damit sie am Markt bestehen können.

Das Deutschland ein Fachkräftemangel hat, ist bekannt und insofern ist es höchste Zeit sich auf Diejenigen zu konzentrieren und sie zu fördern, die gute Bildungsvoraussetzungen haben und die sich in die Gesellschaft einbringen wollen. Personen, die seit Jahren nicht mehr berufstätig sind und Transferleistungen beziehen sind kaum noch in den Arbeitsprozess einzugliedern. Das ist das Ergebnis der Harz IV-Reform. Dieser Prozess entwickelt sich generationsübergreifend und die Leidtragenden sind die Kinder.

Im Positionspapier der Landesregierung Mecklenburg-Vorpommern zur „**Strategie der Umsetzung der Inklusion im Bildungssystem in Mecklenburg-Vorpommern**“ wird diese Entwicklung bestätigt. 2008 wies Mecklenburg-Vorpommern mit 15,8 % die historisch betrachtet höchste Quote an Schülerinnen und Schülern auf, die das allgemeinbildende Schulwesen ohne Schulabschluss verlassen haben.

Im Schuljahr 2012/2013 hatten 10,1 % aller Schülerinnen und Schüler an der Gesamtschülerzahl der Jahrgangsstufen 1 bis 10 sonderpädagogischen Förderbedarf. Damit wies Mecklenburg-Vorpommern bundesweit die höchste Förderquote auf. Auf die Förderschwerpunkte Lernen, emotionale und soziale Entwicklung und Sprachen entfiel ein Anteil von 71,7 %. Der Anteil der Schülerinnen und Schüler mit Förderbedarf emotionale und soziale Entwicklung nahm besonders stark zu.

Am besten kann man helfen, wenn die Kinder der Haushalte, die ausschließlich von Transferleistungen leben, in Kindertageseinrichtungen und Ganztagschulen betreut werden. Bildung ist ein Schlüssel, der Ungerechtigkeiten wirksam beseitigen kann. Das erfordert aber Kraft, Zeit und Geduld der Pädagogen und Erzieher/innen.

Für die Umsetzung der Inklusion werden also zusätzliche Raum- und Flächenbedarfe benötigt, insbesondere müssen auch die Bildungsvoraussetzungen für die Mittlere-Reife-Schüler verbessert werden. Benötigt werden neben den Raumbedarfen für Schüler*innen mit Förderbedarf, moderne Fachkabinette, Computer- und Internetarbeitsplätze, eine Aula mit Bühne und Verbindung zu Mensa etc.

Zusätzlich müssen zudem für ein Freiwilliges 10. Schuljahr vorgehalten werden. Das freiwillige 10. Schuljahr ist ein einjähriges Bildungsangebot, das zur Berufsreife führt. Es richtet sich an die Schülerinnen und Schüler, die die Jahrgangsstufe 9 besuchen, aber nicht erfolgreich abgeschlossen haben und mehr Zeit benötigen. Auch dafür werden Räumlichkeiten benötigt.

Für die Berufsreife Dual werden ebenfalls zusätzliche Räumlichkeiten benötigt. Die Berufsreife dual ist ein zwei- bis dreijähriges Bildungsangebot. Sie führt zur Berufsreife und richtet sich an die Schüler*innen, die die Jahrgangsstufe 7 besucht haben und deren Schulabschluss gefährdet ist. Die Berufsreife dual ist gekennzeichnet durch einen hohen Praxisanteil. Für das Bildungsangebot Berufsreife dual müssen zwei zusätzliche Unterrichtsräume zur Verfügung stehen.

Die Kombination Produktives Lernen und Berufsreife dual wäre sinnvoll, da beide Bildungsangebote durch einen hohen Praxisanteil gekennzeichnet sind.

Bei der Planung eines Schulneubaus sollten unbedingt die Schulleitungen der Regionalen Schule „Korsegarten“ und der Förderschule Janusz Korczak Wolgast einbezogen werden.

Schlussbemerkungen

Die Inklusionsstrategie der Landesregierung im Bildungssystem M-V ist darauf gerichtet, gerade die sozialbenachteiligten Kinder aufzufangen und durch Bildung deren Berufschancen zu verbessern. Auf alle Fälle wird sich die Statistik der Schulabschlüsse deutlich verbessern und die Kinder von Eltern, die mit der Kindererziehung überfordert sind und ihren Kindern weder Werte- noch Sozialkompetenz vermitteln können, erhalten mehr Aufmerksamkeit und Zuneigung und das ist gut so.

Ob sich das Bildungsniveau in Mecklenburg-Vorpommern insgesamt erhöhen wird, bleibt abzuwarten. Das hängt entscheiden auch von den Bildungsinhalten und Leistungsanforderungen ab. In Deutschland gibt es kein einheitliches Bildungssystem und dadurch begründet sich zum Großteil die Unterschiede im Bildungsniveau im Vergleich der Bundesländer.

Offen bleibt auch die Frage, wie sich Verhaltens- und Leistungsniveau der Schüler*innen entwickeln und verändern, die nicht zu der Zielgruppe mit Förderbedarf gehören. Gerade im Grundschulalter prägt der Umgang mit anderen Kindern sehr, sowohl in die eine als auch in die andere Richtung.

9.4 Sporthallen, Sport- und Spielplätze

Sporthallen und Sportplätze

In Wolgast gibt es vier Sporthallen, davon eine mit Außensportanlagen und das Sportforum mit Stadion (Rasen- und einem Kunstrasenplatz), alle Einrichtungen sind saniert.

- Turnhalle und Außensportanlagen Kosegartenschule Baustraße
- Turnhalle Heberleinstraße
- Turnhalle Schulstraße
- Großsporthalle Hufeland
- Sportforum mit Stadion, Rasen- und Kunstrasenplatz, Bowlingbahn und Sauna
- Motocross-Rennstrecke am Ziesaberg

Die Sanierung der Turnhalle und die Gestaltung der Außenanlagen der Kosegartenschule war eine Schwerpunktmaßnahme der 2. ISEK-Fortschreibung. Die Turnhalle und der Vorplatz der Grundschule Baustraße in Wolgast liegen im Stadtteil Wolgast Nord am Rande des Wohngebietes, unmittelbar neben einem Schulstandort. Die Maßnahme wurde realisiert. Neben der Grundschule in der Baustraße, der Regionalen Schule „Kosegarten“ und dem Schulhort der AWO Wolgast nutzen auch verschiedene Vereine die Turnhalle.

Die Sanierung des Sportforums zählte ebenfalls zu den Schwerpunktmaßnahmen der 2. ISEK-Fortschreibung mit hoher Umsetzungspriorität. Das Sportforum Wolgast ist neben dem Usedom Marathon und der Leichtathletik Sportforum Heimatstätte vieler Vereine, wie z.B. Fußballvereine, Judo- und Kegelerverein. Aber auch der Freizeitsportler aus der Stadt und aus den umliegenden Gemeinden nutzt diese Sportstätte regelmäßig. Das Sportforum ist auch Veranstaltungsort des Schulsportes außerhalb der Turn-/ Sporthallen. Für die Sanierung des Sportforums erhielt die Stadt Wolgast eine Zuwendung des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Förderung der Integrierten nachhaltigen Stadtentwicklung mit Mitteln aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE). Was nun noch fehlt, ist ein Sportclub am Stadion.

Spielplätze

Die Sanierung und Instandhaltung der Spielplätze gehört zu den Pflichtaufgaben der Stadt. Seit der 2. ISEK-Fortschreibung im Jahr 2015 wurden zwei Spielplätze neu errichtet, Spielplatz am Lustwall und Spielplatz in Wolgast Nord. Neben den öffentlichen Spielplätzen gibt es zahlreiche private Spielplätze, insbesondere im Zusammenhang mit den Innenhofgestaltungen der Wohnungsunternehmen.

Handlungsbedarf zur Erneuerung bzw. Neuanlage von Spielplätzen besteht in Wolgast Süd, in der Fischerwiek und in den Ortsteilen der Stadt.



Spielplatz am Lustwall



Spielplatz Wolgast Nord

9.5 Wohnanlagen für Ältere und Pflegeeinrichtungen

Im evangelischen Altenhilfezentrum gibt es 100 vollstationäre Plätze. Der ambulante Pflegedienst Martina Beltz GmbH verfügt über 16 Tagespflegeplätze. Seit dem 01.01.2015 bietet das DRK 15 Tagespflegeplätze in der Maxim-Gorki-Straße 31 an. Im Bereich des betreuten Wohnens gibt es 82 WE. Darüber hinaus gibt in der Maxim-Gorki-Straße 128 altersgerechte Wohnungen mit individuellen ambulanten Betreuungsangeboten.

In den Jahren 2019/2020 erfolgte eine umfassende Modernisierung und kompletter Umbau zu 25 barrierefreien betreuten WE und 6 WE für Schwerbehinderte. Die Diakonie befindet sich ebenfalls in diesem Objekt und übernimmt die ambulante individuelle Pflege und Betreuung. Alle Wohneinheiten waren sofort nach Fertigstellung belegt.



Tabelle 22: altersgerechte Wohnformen mit Pflege und Betreuung

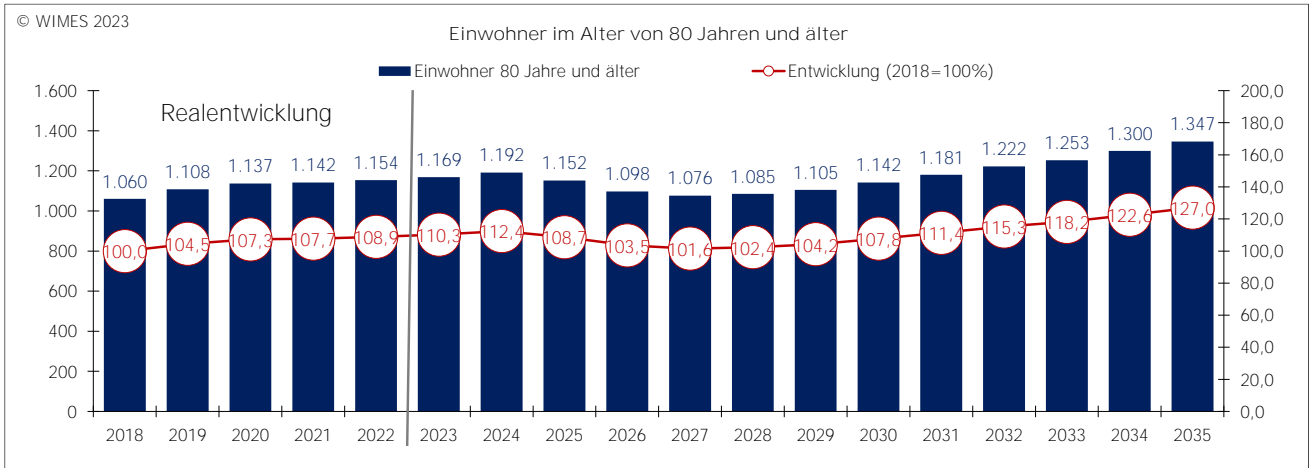
Einrichtung	Kapazität
Evangelischen Altenhilfezentrum „St. Jürgen“	100 Plätze
Tagespflege Wolgast - Ambulanter Pflegedienst Martina Beltz GmbH	16 Plätze
DRK Tagespflege Wolgast	15 Plätze
Betreutes Wohnen der Volkssolidarität im "Kleeblattcenter"	55 WE
Betreutes Wohnen "Haus Paula"	27 WE
Altersgerechtes Wohnen Maxim-Gorki-Straße 1-4	60 WE
Altersgerechtes Wohnen DRK Maxim-Gorki-Straße 31	68 WE
Altersgerechte Wohnungen mit Sozialstation Baustraße 22/Hufelandstraße 8-9	31 WE

Die Kapazitäten sind voll ausgelastet. Der Bedarf dürfte höher sein als das Angebot. Die Stadt Wolgast hat als Mittelzentrum auch Versorgungsfunktionen für ihren Verflechtungsraum zu erfüllen. Insofern ergibt sich im Bereich altersgerechtes Wohnen mit Pflege/Betreuung Erweiterungsbedarf.

Die neue Bevölkerungsprognose geht von einem Anstieg der älteren Senioren um rund 200 Personen bis zum Jahr 2035 aus. 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 Pflegeangeboten benötigt.

Für die pflegebedürftige ältere Bevölkerung standen 2022 in Wolgast 100 Pflegeplätze und 31 Tagespflegeplätze zur Verfügung. Zudem gibt es 233 altersgerechte Wohnungen mit ambulanten Betreuungs- und Pflegeangeboten.

Abbildung 51: Prognose und Realentwicklung Einwohner ab 80 Jahre



Als Mittelzentrum hat Wolgast eine Versorgungsfunktion für die Umlandgemeinden zu erfüllen. Gerade im Pflegebereich ist ein Zuzug aus Umlandgemeinden und darüber hinaus vorhanden, dem die Stadt mit Ihren Angeboten gerecht werden muss. 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 älteren pflegebedürftigen Menschen Privatsphäre und Lebensqualität zu erhalten. Und zudem ist zu beachten, dass moderne, barrierefreie Wohnungen nicht nur von älteren Bewohnern, sondern generationsübergreifend nachgefragt werden.

Das Angebot muss dementsprechend in den kommenden Jahren wachsen. Der Umbau von Bestandswohnungen zu altersgerechten Wohnungen ist fester Bestandteil der Unternehmenskonzepte der Wolgaster Wohnungswirtschafts GmbH und der Wohnungsgenossenschaft Wolgast eG.

In Vorbereitung befindet sich die Bebauung der Abrissfläche der ehemaligen Oberschule 6 in Wolgast Nord in der Hufelandstraße. Die Schule wurde 2018 abgebrochen.



Quelle: Ostseezeitung

Nun gibt es neue Pläne für die Bebauung dieser Fläche im einwohnerstärksten Stadtteil Wolgast Nord. Zwei Vorhabensträger haben sich für die Bebauung dieser Fläche beworben.

Der Entwurf des Konzeptes der TTC Development GmbH & Co.KG sieht eine Wohnbebauung mit mehreren dreigeschossigen Wohnhäusern vor. Der Investor KerVita hat zwei Konzeptentwürfe vorgestellt, zum einen eine Pflegeeinrichtung und einen Discounter und zum anderen ein Wohn- und Pflegekonzept.

Die Konzeptentwürfe der Vorhabensträger wurden der Stadtvertretung vorgestellt und danach wurden die Bürger*innen der Stadt Wolgast in der Presse aufgerufen, ihre Meinung zu den Entwürfen der Vorhabensträger zu äußern. Dazu wurde eine Onlinebefragung gestartet. Im Ergebnis der Onlinebefragung wurde sich mehrheitlich für das Konzept Wohnen mit Pflege und Discounter entschieden.

Animationen der Konzeptentwürfe

Wohnen (TTC Development GmbH & Co.KG)



Wohnen und Pflege (KerVita)



Pflege und Handel (KerVita)



Aus Sicht des Gutachters wird die Umsetzung des Konzeptes Wohnen und Pflege empfohlen. In Wolgast Nord sind 28,5 % der Einwohner 65 Jahre und älter. Die Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen mit individuellen Pflege- und Betreuungsangeboten ist gerade in diesem Stadtteil hoch.

9.6 Kultur und Freizeit

Wolgast ist eine der Geburtsorte der deutschen Romantik. Philipp Otto Runge, der Sohn der Stadt, prägte die Romantik sowohl ästhetisch als auch programmatisch in entscheidendem Maße. Gleichzeitig ist die Geschichte der Stadt geprägt von kriegerischen Auseinandersetzungen diverser internationaler Kriege und steht im Zentrum europäischer Geschichte, insbesondere des Dreißigjährigen Krieges. Die Sehenswürdigkeiten und der angrenzende Natur- und Landschaftsraum bieten eine Vielzahl touristischer Potentiale. Besondere Anziehungspunkte sind die St.-Petri-Kirche und die Gertrudenkapelle, das **Stadtgeschichtliche Museum „Kaffeemühle“**, das **historische Rathaus**, das **Rungehaus** und der **Tierpark Wolgast**. Folgende kulturelle Einrichtungen der Stadt Wolgast sind besonders erwähnenswert:

St.-Petri-Kirche



Die dem Apostel Petrus geweihte evangelische Kirche in Wolgast wurde wohl bis etwa 1350 errichtet. Wegen Kriegs- und Unwetterschäden wurde sie mehrfach zerstört und weist demzufolge sowohl gotische als auch barocke Architekturmerkmale auf, die auf spätere Bauarbeiten zurückzuführen sind. Neben der Basilika besteht die Kirche aus einem Umgangschor, der Sakristei mit Taufkapelle im nördlichen und der Petrikapelle im südlichen Teil. Außerdem hat die Kirche einen Westturm mit einem achteckigen Dach. In etwa 40 Metern Höhe befindet sich eine Aussichtsplattform, die einen weiten Blick über die Stadt bietet.

Die St.-Petri-Kirche ist wegen ihrer Größe, der guten Akustik der Sauer-Orgel aus dem Jahr 1988 ein beliebter Ort für Konzerte. So finden sich in jedem Jahr Künstler aus dem In- und Ausland ein, um von Juni bis September die Wolgaster Sommermusiken zu einem wichtigen Bestandteil des kulturellen Lebens der Region zu machen. Im Oktober werden die "Konzerte bei Kerzenschein" in der Südkapelle veranstaltet.

Seit 1992 wird die St.-Petri-Kirche umfassend saniert, was fehlt, ist der Turm. Infolge eines Blitzschlages brannte 1920 der Turm ab. Bisher ist es der Stadt nicht gelungen, die Mittel für den Wiederaufbau des Turms aufzubringen.

St.-Gertrud-Kapelle



Ein architektonisches Kleinod ist die Gertrud Kapelle. Sie liegt ein kleines Stückchen außerhalb der historischen Altstadt, denn die Heilige Gertrud von Nivelles war die Schutzpatronin der Pilger.

Die Gläubigen konnten hier ihr Gebet sprechen und fanden gleichzeitig eine Bleibe für die Nacht, wenn die Tore der Stadt schon geschlossen waren.

Die kleine 12-eckige Kapelle ist eine Nachbildung des Heiligen Grabes in Jerusalem, wurde um 1420 durch den Wolgaster Herzog Wartislaw IX. errichtet, der selbst nach Jerusalem gepilgert war. Im Zeitgeschmack der Gotik erbaut, ist das Gebäude heute ein schönes Zeugnis der Norddeutschen Backsteingotik. Das Innere der Kapelle wird durch eine starke Mittelsäule dominiert, von der aus sich ein einzigartiges Sterngewölbe verbreitet.

Die St.-Gertrud-Kapelle liegt, wie auch die St-Petri-Kirche, an der Europäischen Route der Backsteingotik und führt mit diesem Thema gezielt durch die Stadt. Das einmalige architektonische Bauwerk ermöglicht den Einheimischen wie den Touristen eine weltliche wie auch sakrale Nutzung. Die St.-Gertrud-Kapelle, als unverwechselbarer Anziehungspunkt, trägt im erheblichen Maße zur Bereicherung und Erhöhung der Attraktivität der Stadt Wolgast bei.

Rungehaus



Neben Caspar David Friedrich zählte Philipp Otto Runge zu den bedeutendsten Malern der norddeutschen Romantik. Das Rungehaus ist ein Museum der besonderen Art. In Wolgast wurde am 23.07.1777 in eben diesem Hause der Begründer der Romantischen Kunst in Deutschland, Philipp Otto Runge, geboren.

Wie die Familie 1777 das Haus nutzte, welches die Schlafräume der 11 Kinder, das Wohn- und Esszimmer, welches das väterliche Kontor oder die Küche waren, konnte durch akribische Untersuchung erforscht werden. Die ursprünglichen Farben der Wände und Türen wurden freigelegt und rekonstruiert.

Seit 1997 ist dieses Gebäude ein Museum, als moderne Begegnungsstätte zu besichtigen.

Stadtgeschichtliches Museum „Kaffeemühle“



Im ältesten Profanbau von Wolgast befindet sich das Stadtgeschichtliche Museum, das wegen dem Fachwerkaufsatz im oberen Boden auch Kaffeemühle genannt wird. Das Haus war ein Getreidespeicher, der aus der zweiten Hälfte des 17. Jahrhunderts stammt. Der Tonnenkeller des Gebäudes wird sogar ins 15. Jahrhundert datiert.

Im Museum wird die Seefahrtgeschichte von Wolgast und die Entwicklung der Stadt bis in die Neuzeit dokumentiert. In den unteren Räumen befindet sich eine Handwerkerstraße mit Friseurzimmer, Schuster- und Knüpfstube, Druckerei und Apotheke. Im Saal des Hauses finden jährlich bis zu vier Sonderausstellungen statt.

Historisches Rathaus



Der Vorgängerbau des Historischen Rathauses von Wolgast entstand im 14. Jahrhundert. Der Bau wurde später nach Stadtbränden und Kriegswirren zerstört. Ab 1718 begann auf dem Grundriss und unter Verwendung von Resten des alten Gebäudes der Bau des heute noch bestehenden zweigeschossigen solitären Putzbaus mit abgestuften Strebepfeilern und verkröpften Geschossesimsen.

Die typische Laterne auf dem Rathaus kam erst 1780 hinzu. Im Rathaus befanden sich einst die Ratsstube, das Stadtarchiv, die Ratswaage und ein Gefängnis sowie Wohnungen von Bediensteten der Stadt wie Kellermeister und Dienstleute der Stadtwaage. Die Ratsstube zog ab 1829 in einen Saal im Obergeschoss um. Dafür wurde im Erdgeschoss die Polizei einquartiert.

Nach einer umfassenden Sanierung des Historischen Rathauses in den Jahren 1999/2000 zog die Stadtverwaltung weitestgehend in das Technische Rathaus in der Burgstraße um. Am Rathausplatz blieben nur das Standesamt, das Kulturamt und die Stadtinformation.

Museumshafen Wolgast



Der 1997 eröffnete Museumshafen von Wolgast liegt im südlichen Teil der Schlossinsel im Peenestrom. Er ist einer der wenigen seiner Art in Deutschland und dient nicht mehr dem regulären Schiffsverkehr. In dem Hafen liegt **mit dem Eisenbahnfährschiff „Stralsund“ die älteste Dampffähre Europas.**

Die „Stralsund“ steht seit 1986 unter Denkmalschutz und wurde 1990 auf dieser Strecke stillgelegt. Das Schiff kann besichtigt werden. Im Museumshafen befinden sich auch weitere historische Schiffe und restaurierte Fachwerkhäuser.

Tierpark Wolgast

Der Tierpark Wolgast liegt im Stadtteil Tannenkamp. Das Waldgebiet war schon seit den 1920er Jahren ein beliebtes Ausflugsziel der Wolgaster. Im Rahmen der Planungen für einen „Volkspark Tannenkamp“ begann Ende 1960 der Bau des Tierparks, der am 1. Mai 1961 als „Heimattiergarten“ eingeweiht wurde. Zu den ersten Tieren zählten Bären, die vom Rostocker Zoo gespendet wurden. Das war der Grundstein für eine erfolgreiche Bärenzucht in Wolgast, die für Nachkommen auch in anderen Tiergärten der DDR sorgte. Auch der Zoo Leipzig spendete seinerzeit Tiere.

Seit 1981 in Rechtsträgerschaft der Stadt Wolgast wurden ab 1990 zahlreiche Erweiterungen und Neubauten an Gehegen und Gebäuden vorgenommen. Seit 1994 befindet sich der Familientierpark in Trägerschaft des Vereins „Tierpark Tannenkamp Wolgast e.V.“, der u.a. für die Gewinnung von Sponsoren, die Verwaltung der Spendengelder und die Betreuung von Tierpatenschaften tätig ist.

Im Tierpark Wolgast leben etwa 400 Tiere aus 52 Arten, die so naturnah wie möglich gehalten werden. Die Palette reicht von Erdmännchen, Kängurus und Hirschen über Pfauen, Emus und Affen, bis hin zu Präriehunden, Wasservögeln und Bären. Deutschlandweit einzigartig ist in Wolgast die Zucht der Braunen Makis, einer Primatenart aus der Gruppe der Lemuren.

Der Familientierpark bietet auch zahlreiche Veranstaltungen und eine Zooschule mit Bildungs- und Weiterbildungsangeboten. Wer möchte, kann auch Tierpatenschaften übernehmen. Nicht nur auf die kleinen Besucher wartet ein Streichelgehege und die Besucher können zu den Fütterungszeiten zuschauen, wie die Tiere versorgt werden. Für Kurzweil sorgen darüber hinaus Spielplätze und eine Scooterbahn. Der Tierpark Wolgast ist immer zu jeder Jahreszeit ein Erlebnis für die ganze Familie.

Die Sanierung des Tierparks war ein Schwerpunktmaßnahme der 2. ISEK-Fortschreibung. Jetzt befindet sich der 1. BA in Durchführung. Es entsteht ein neues Empfangsgebäude.



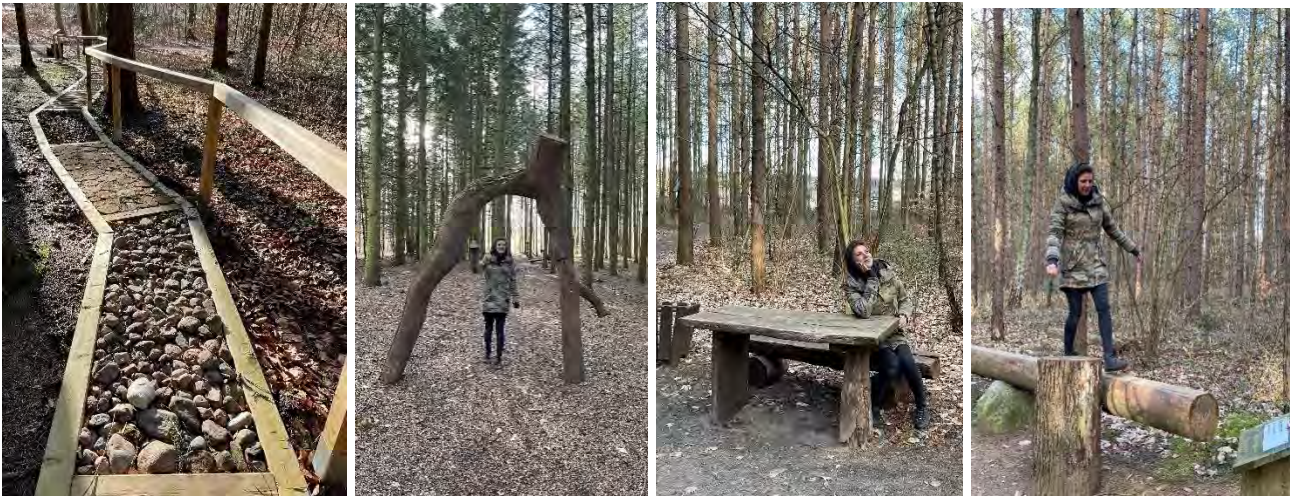
Jerusalem-Kreuzweg

In Wolgast gibt es einen nachempfundenen Kreuzweg, den der pommersche Herzog Wartislaw IX. im 15. Jahrhundert nach einer Jerusalemreise nachbauen ließ. Der Weg entspricht mit der Länge von ca. einer römischen Meile in etwa der Länge des Kreuzweges in Jerusalem. Der Weg führt von der St.-Petri-Kirche (Haus des Pontius Pilatus) zum historischen Rathaus (Jesus hebt das Kreuz) zur Kreuzung Wilhelmstraße/An der Stadtmauer (Simon von Syrene hilft das Kreuz tragen).

Weiter geht es entlang der Straße An der Stadtmauer bis zur Steinstraße (Jesus wird verurteilt und aus der Stadt vertrieben) und zur Kapelle St. Jürgen in der Breiten Straße (Jesus wird zur Kreuzigung getrieben und seiner Kleider beraubt). Über den Paschenberg (Kreuzigung auf dem Berg Golgatha) endet der Kreuzweg bei der Kapelle St. Gertrud (Jesus wird ins Grab gelegt), die ein Nachbau des Heiligen Grabes in Jerusalem ist.

Wald der Sinne in Buddenhagen

Der "Wald der Sinne" ist ein interaktiver Erlebnis-Lernpfad mit vielen Stationen, wie z. B. dem Insektenhotel und einem Barfuß-Lehrpfad.



Peenebrücke Wolgast (Technisches Denkmal)

Neben der Zecheriner Brücke ist die Brücke über die Peene in Wolgast einer der beiden Straßenverbindungen vom Festland auf die Insel Usedom. Die knapp 250 Meter lange Brücke in Wolgast ist heute eine kombinierte Straßen- und Eisenbahnklappbrücke, die in den Jahren 1933/34 errichtet wurde, um den Verkehr nach Usedom zu erleichtern und den Wolgaster Gewerbetreibenden einen besseren Zugang zu den Märkten in den Seebädern zu geben.

Kurz vor Ende des 2. Weltkrieges wurde die Brücke von der deutschen Wehrmacht gesprengt, aber im Klappteil für die deutschen Marineeinheiten offengehalten. Erst 1950 war der Wiederaufbau der Brücke abgeschlossen, die bis Mitte der 1990er Jahre wichtigster Zugang zur Insel war.

Direkt neben der alten Brücke wurde bis 1994 eine neue Brücke gebaut, die ein zusätzliches Eisenbahngleis erhielt, so dass ab 2000 erstmals wieder die Bahn die Peene queren konnte, nachdem 1945 die Karniner Brücke im Süden Usedom's zerstört wurde. Nach der Einweihung der neuen Peenebrücke wurde ab 1996 das alte Bauwerk abgerissen. Wegen ihrer Farbe wird die neue Brücke als Blaues Wunder bezeichnet



10 Verkehrliche Infrastruktur

Wolgast liegt an der Bundesstraße 111, die von der Bundesautobahn 20 kommend die Stadt durchquert und auf die Insel Usedom führt.

Für die gesamte Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Wolgast war und ist die A20 von enormer Wichtigkeit. Dadurch ist die verkehrsmäßige Anbindung des Nordostens insgesamt und die Erreichbarkeit der Stadt von den Wirtschaftszentren wesentlich verbessert worden.

Der Urlauberverkehr in Richtung Insel Usedom, der heute noch auf der Bundesstraße 111 direkt durch die Stadt führt und besonders in den Sommermonaten für ein hohes Verkehrsaufkommen sorgt. Vor allem in der Urlaubszeit ist die Brücke die einzige westliche Verbindung zur Insel Usedom und der Verkehr staut sich im Stadtzentrum und darüber hinaus oft kilometerweit.

Für die seit Jahren geplante Ortsumgehung Wolgast besteht nun endlich Baurecht. Im Mai 2021 hat Bundesverkehrsministerium für den Bau der Ortsumgehung die Freigabe erteilt. Somit könnte die neue Verbindung zwischen A20 und Usedom 2026 fertiggestellt werden. Der Südhafen und das dortige Hafengewerbegebiet erhalten dann eine unmittelbare Anbindung an die Umgehungsstraße.



Bildnachweis: DEGES



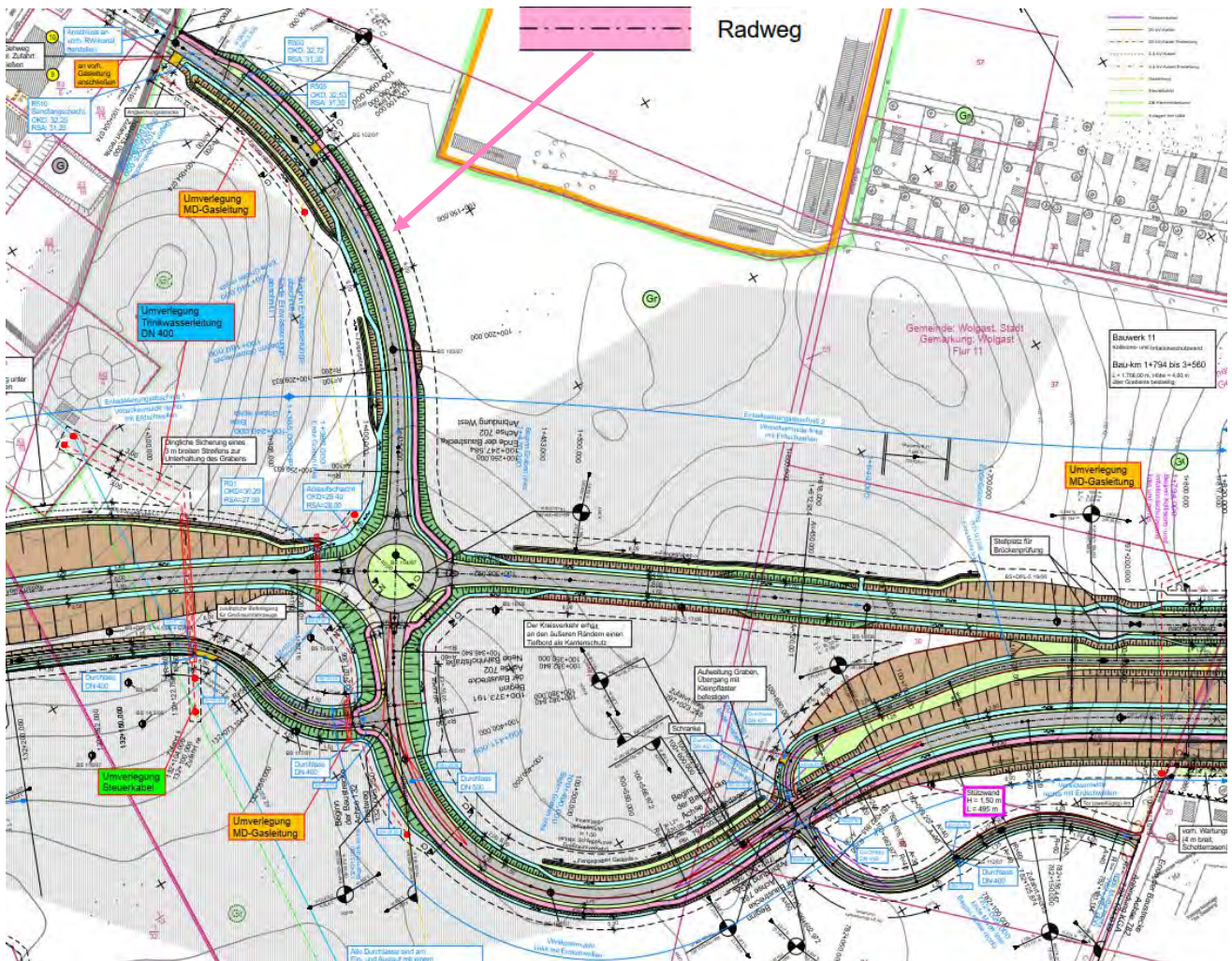
Die Bundesstraße B 111 befindet sich im Osten des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern. Sie führt von der A 20 über Züssow und Wolgast auf die Insel Usedom und schließt dort bei Mellenthin an die B 110 an.

Der Neubau der B 111 / Ortsumgehung verläuft südlich der Stadt Wolgast. Die Ortsumgehung Wolgast ist Bestandteil der Straßennetzkonzeption des Bundes, die nach der Wiedervereinigung Deutschlands im Rahmen der Bundesverkehrswegeplanung zur Beseitigung gravierender Mängel in der Ausstattung mit Bundesfernstraßen und in der Erreichbarkeit für den Nordosten Deutschlands entwickelt wurde.

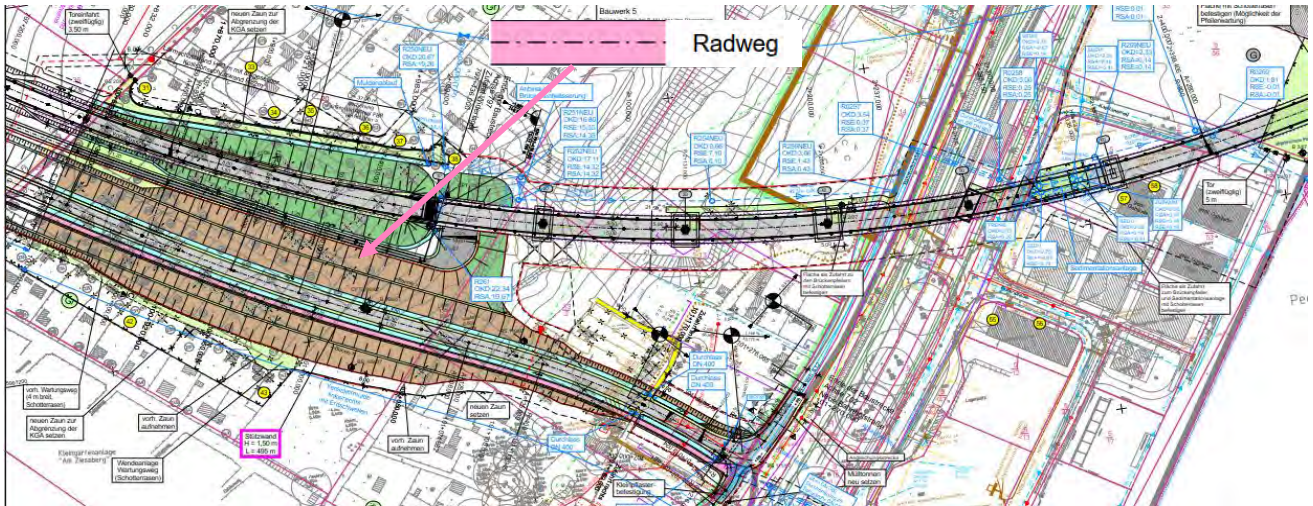
Über die Peene wird im Zuge der Ortsumgehung eine neue Brücke gebaut. Die Zügelgurtbrücke wird laut Ministerium die erste ihrer Art in Europa sein. Dabei handelt es um eine spezielle Variante einer Hängebrücke, die bei möglichen Problemen mit dem Baugrund genutzt wird.

Wesentliches Projektziel der Ortsumfahrung Wolgast ist die Verbesserung der Verbindung zwischen der A 20 und den touristischen Zielen insbesondere auf der Insel Usedom sowie dem Hafen- und Industriestandort Wolgast. Weitere bedeutende Ziele des Projekts sind zum einen die Verkehrsentslastung der Ortsdurchfahrt und die damit verbundene Lärm- und Luftschadstoffimmissionsminderung sowie die damit einhergehende Erhöhung der Verkehrssicherheit durch Trennung der Verkehrsarten in der Ortsdurchfahrt Wolgast. Anwohner und Reisende sowie der LKW- und Schwerlastverkehr werden von der Ortsumgehung profitieren. Wolgast wird vom Durchfahrtsverkehr entlastet und somit werden Lärm- und Luftschadstoffimmissionen deutlich verringert. Mit der Fertigstellung der Ortsumfahrung werden dann auch die Staus in der touristischen Hochsaison der Vergangenheit angehören.

Weitere Baumaßnahmen, die im Zuge des Neubaus der Ortsumgehung Wolgast realisiert werden, sind der erforderliche Ersatzneubau der **Brücke über die Ziese, der Bau der „Neuen Bahnhofstraße“** sowie der Neubau eines straßenbegleitenden Radweges an der Kreisstraße 26 VG.



Planzeichnung: IBV - Ingenieurbüro für Verkehrsanlagenbau GmbH Halle/Saale
DEGES - Deutsche Einheit Fernstraßenplanungs- und -bau GmbH



Planzeichnung: IBV - Ingenieurbüro für Verkehrsanlagenbau GmbH Halle/Saale
DEGES - Deutsche Einheit Fernstraßenplanungs- und -bau GmbH

Innerstädtisches Straßennetz

Es ist eine Pflichtaufgabe der Verwaltung der Stadt Wolgast das Straßennetz zu unterhalten, zu sanieren oder neu auszubauen, wobei die Erhaltung und Sicherung der Verkehrssicherheit an erster Stelle steht. Bei einer Nutzungsdauer der Straßen von ca. 35 Jahren fallen daher jährlich etwa 2 km bis 4 km zu sanierende Straßen an. Ein kompletter Neuausbau von Straßen und Straßenabschnitten ist oft unvermeidbar. Ein Großteil der städtischen Straßen wurde bereits neu ausgebaut.

Die Stadt Wolgast hat schon seit 2004 einen Lärminderungsplan. Im Rahmen der Umsetzung des Lärminderungsplanes aus dem Jahr 2004 wurden an rund Straßenbereichen Reparaturen der Fahrbahnoberflächen durchgeführt sowie zahlreiche Tempo 30 km/h-Zonen errichtet. Im Bereich des Hochbaus wurde z.B. die Stadtmauer am Oberwall saniert und die ursprüngliche Höhe wieder hergestellt.

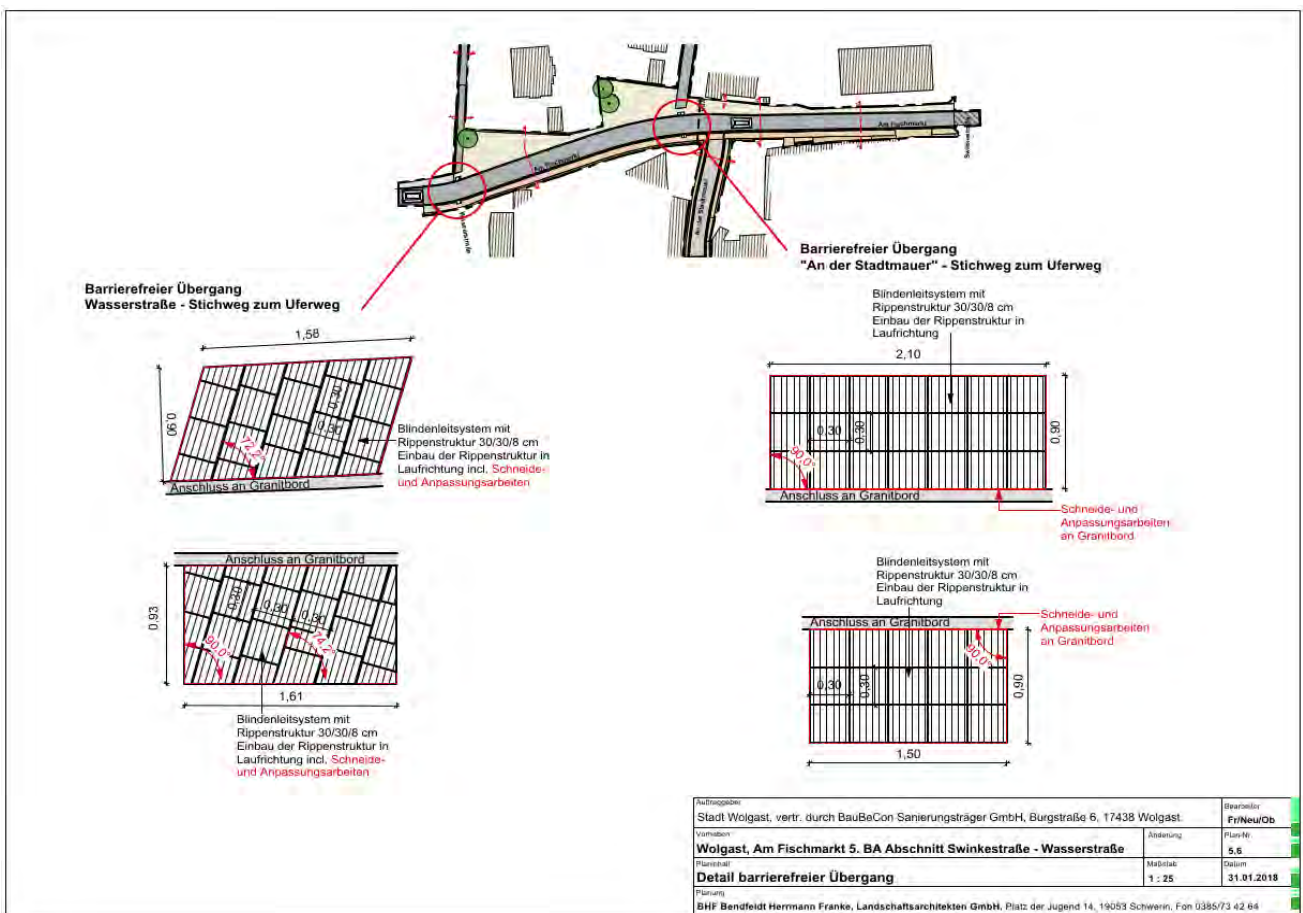
Besonders aufwendig wurde der 5. BA Fischerwiek saniert. Die Asphaltdecke war starkbeschädigt und Gehwege waren entlang der Gebäudekante vorhanden.



Im Straßenraum waren alte Gleisanlagen vorhanden. Es fehlten Verbindungen zwischen Uferweg und Straße am Fischmarkt. Ausstattung, Fahrradständer fehlten bzw. waren nicht mehr zeitgemäß.

Der Straßenraum wurde neu gegliedert, die Straße erhielt einen Fußweg aus Klinkerbelag. Als **Weiterführung der Straße „An der Stadtmauer“** sowie der Wasserstraße wurden zwei Verbindungen zum Uferweg hergestellt. Der vorhandene Fußweg wurde bis zum Fischmarkt weitergeführt, dafür mussten vorhandene bauliche Anlagen abgebrochen werden. Die Beleuchtung wurde erneuert zwei Bänke zum Verweilen aufgestellt.

Das Besondere ist, dass der gesamte Straßenraum barrierefrei saniert wurde. Der Behindertenbeirat der Stadt Wolgast wurde in die Planung mit einbezogen und hat die Sanierungsarbeiten mit begleitet. Die Straßenübergänge wurden barrierefrei durch Aufmerksamkeitsfelder aus Noppenplatten und Richtungsfelder aus Rippenplatten gestaltet. Die Einfassungen der Fußwege wurden mit leichtem Überstand eingebaut, dadurch können sich Sehbehinderte besser im Raum orientieren. Die Gehwege wurden überfahrbar gestaltet. In der Straße am Fischmarkt wurden zwei Aufpflasterungen eingeordnet, um die Geschwindigkeit der Fahrzeuge zu reduzieren.





Mit Fertigstellung des 6. BA Fischmarkt ist die Straßensanierung in der Altstadt abgeschlossen. In der Fischerwiek wurden bisher nur zwei Straßen saniert, drei Straßensanierungen befinden sich in Vorbereitung. In der Fischerwiek muss das gesamte Straßennetz saniert werden.

Ziel der Stadt Wolgast ist es, bis 2028 alle Straßen, die es seit der Wende gibt, einmal ausgebaut zu haben. Noch fehlen aber 20 Straßen (ohne Fischerwiek). Dafür gibt es eine von der Stadtverwaltung beschlossene Prioritätenliste. Gebaut kann jedoch nur, wenn die Finanzierung gesichert ist. Bedacht werden muss, dass die Straßensanierung, einschließlich Bau von Geh- und Radwegen in den meisten Fällen mit der Erneuerung der Wasser- und Abwasserleitungen sowie mit neuer Beleuchtung verbunden ist. Das erfordert eine Abstimmung mit den Versorgungsträgern.

Eisenbahnverkehr

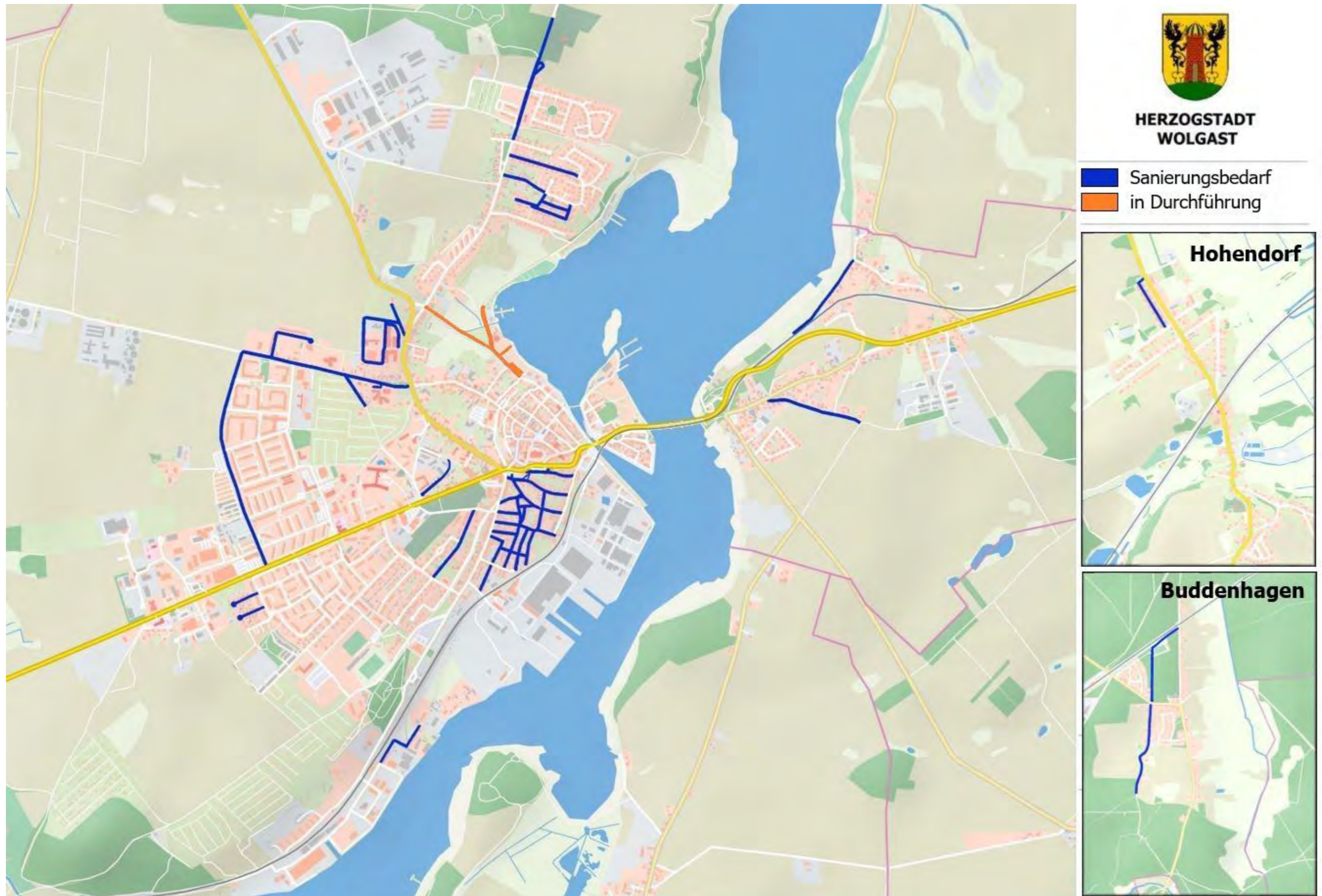
Der Bahnhof Wolgast und die Bahnhöfe Wolgast Hafen und Wolgast Fähre liegen an der seit 1863 bestehenden Bahnstrecke Züssow–Wolgast Hafen und an der 1876 eröffneten Bahnstrecke Wolgast–Swinemünde. Durch den Bau der Peenebrücke, die zusätzlich mit einem Eisenbahngleis versehen wurde, ist seit 2000 ein direkter Bahnverkehr auf die Insel Usedom bis nach **Świnoujście** (Swinemünde) in Polen möglich. Von Züssow gibt es Abschlüsse nach Stralsund oder Berlin.

Handlungsbedarf

Neben der Priorität 1 „Bau der Ortsumgehung“ hat die Fortsetzung der Sanierung der Straßen unter Berücksichtigung der Forderungen des Lärminderungsplanes und der Barrierefreiheit eine hohe Priorität. Nach Fertigstellung der Ortsumfahrung ist eine Neuordnung der B 111 erforderlich.

In der Innenstadt und im Hafengebiet fehlen Stellplatzangebote für PKW und das Radwegenetz ist unzureichend ausgebaut. Zudem fehlt ein attraktiver Stellplatz für Wohnmobile. Empfohlen wird die Erarbeitung eines Parkraumkonzeptes mit einem Leitsystem.

Karte 2: Handlungsbedarf Erschließung



11 Technische Infrastruktur und Hochwasser- und Brandschutz

Alle Stadt- und Ortsteile der Stadt Wolgast sind voll erschlossen. Die Einwohnerdichte in Wolgast sichert eine gute Auslastung der Netze und eine effiziente Bewirtschaftung. Die Versorgung mit Trink- und Abwasser erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung – Festland Wolgast. Die Stromversorgung übernimmt die E.DIS AG und die Wärmelieferung die Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH. Die Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH mit Ihrer Marke "Gasnetz Vorpommern" betreibt ein örtliches Verteilnetz im Sinne des § 3 Nr. 29.b EnWG und stellt dieses jedem Netzkunden für Ein- oder Ausspeisebegehren diskriminierungsfrei zur Verfügung.

Hochwasserschutz

Am 23. Oktober 2007 verabschiedeten das Europäische Parlament und der Rat der Europäischen Union die EU-Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM-RL). Die Umsetzung in nationales Recht erfolgte in Deutschland durch die Novelle des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) im Jahr 2009.

Das Ziel der Richtlinie besteht in der Reduzierung des Hochwasserrisikos in Europa sowie in einem verbesserten Hochwasserrisikomanagement. Hochwasserbedingte nachteilige Folgen auf die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das Kulturerbe und die wirtschaftliche Tätigkeiten des Menschen in Fluss- und Küstengebieten sollen spürbar verringert; das Hochwasserrisiko verdeutlicht und die Hochwasservorsorge sowie das Risikomanagement verbessert werden.

Die Richtlinie beinhaltet drei Stufen der Umsetzung. In den ersten beiden Stufen wurden die Hochwasserrisikogebiete identifiziert und kartographisch dargestellt. So erfolgte in der ersten Stufe zunächst die vorläufige Risikobewertung, auf deren Grundlage in der zweiten Stufe die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten erarbeitet wurden. Die dritte Stufe beinhaltet das Erstellen der Hochwasserrisikomanagementpläne für die identifizierten Risikogebiete. Für die Umsetzung der Richtlinie und Überprüfung der Berichte gelten vorgegebene Berichtsfristen gegenüber der EU.

Der „Leitfaden Hochwasserrisikomanagementplanung in Mecklenburg-Vorpommern“ der Landesregierung erläutert die Vorgehensweise bei der Managementplanung, die verschiedenen Planungsebenen, die wesentlichen Akteure und die Einbindung der Beteiligten in den Planungsablauf erläutert. Er enthält darüber hinaus den für M-V erarbeiteten Maßnahmenkatalog mit dem Spektrum möglicher Maßnahmen und Zuständigkeiten.

Für die im zweiten Zyklus der HWRM-RL im Jahre 2018 erfolgte Überprüfung der Risikogebietskulisse waren bis 22.12.2019 Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten zu erstellen. Zur Ermittlung des Ausmaßes der Überflutung und der zu erwartenden Wassertiefen wurden hydraulische Modelle genutzt und stationäre Berechnungen durchgeführt sowie Ausspiegelungen von Wasserstandslinien angewendet.

Die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten klassifizieren die zu erwartenden Hochwasserereignisse nach der Wahrscheinlichkeit ihres Eintretens. In Mecklenburg-Vorpommern wurden die folgenden Hochwasserszenarien für die Binnengewässer und die Küste angewendet (Artikel 6 Absatz 3 HWRM-RL)

HW-Szenario	Statistisches Wiederkehrintervall Binnen in Jahren	Statistisches Wiederkehrintervall Küste in Jahren
Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit	10-20	20
Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit	100	200
Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit bzw. Extremereignis	200 + Versagen von Hochwasserschutzanlagen	200+ Klimazuschlag + Versagen der Hochwasserschutzanlagen

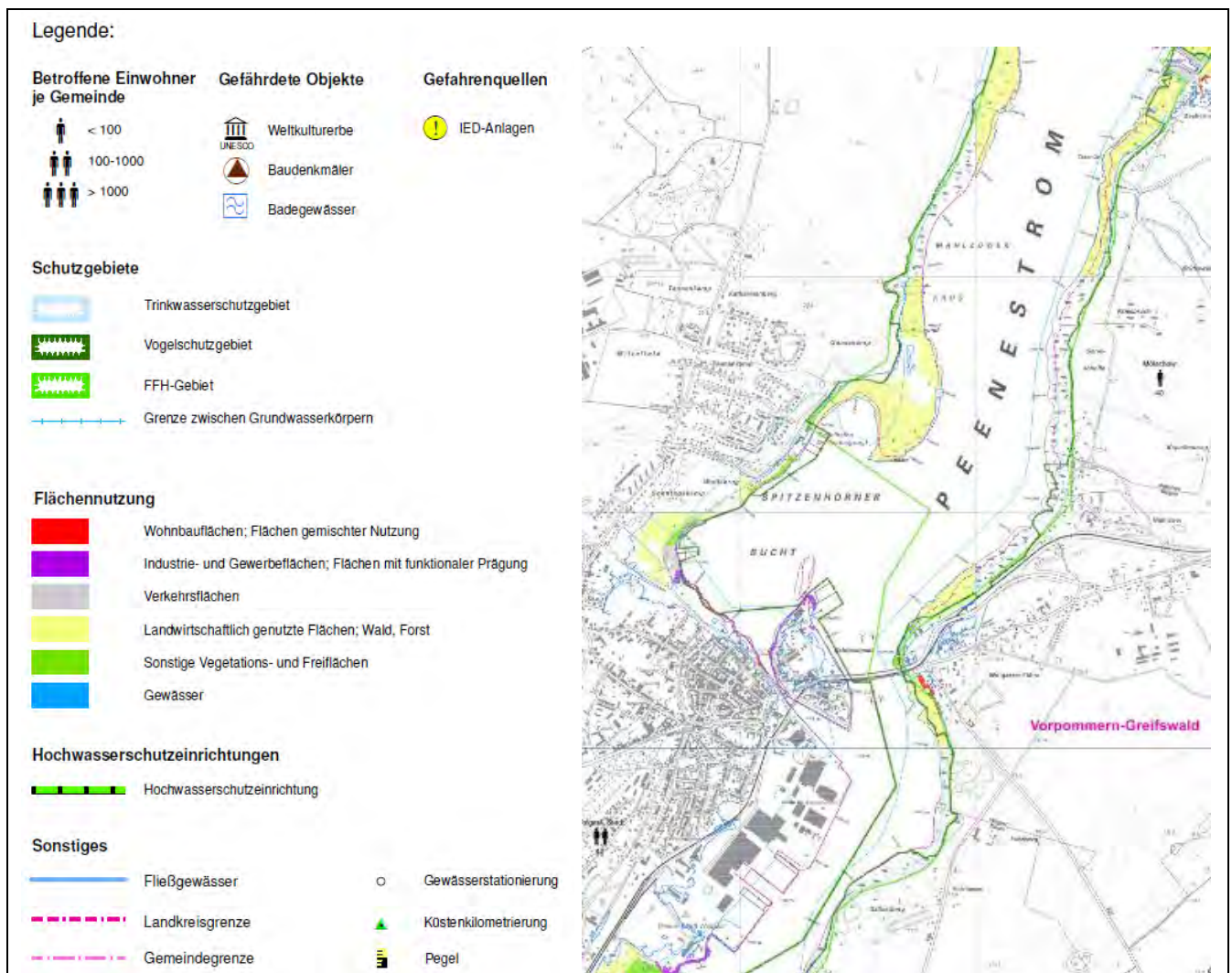
Quelle: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern

Während in den Hochwassergefahrenkarten das Ausmaß der Überflutung sowie die Wassertiefe dargestellt werden, bilden die Hochwasserrisikokarten die potenziellen Hochwasserschäden für die drei Szenarien ab. Sie enthalten u.a. Angaben zur Anzahl potenziell betroffener Einwohner, zu den negativen Folgen für wirtschaftliche Tätigkeiten, zur Gefahr durch Anlagen mit hohem Schadstoffpotential für die Umwelt (IED-Anlagen), negative Auswirkungen auf UNESCO-Welterbestätten sowie zu potenziell betroffenen Schutzgebieten (z. B. Trinkwasserschutz- und Natura 2000-Gebiete).

Neu ist im zweiten Zyklus der Umsetzung der HWRM-RL, dass auch die durch technische Hochwasserschutzanlagen geschützten Gebiete (hochwassergeschützte Gebiete) für häufige und mittlere Hochwasserereignisse dargestellt werden. Weiterhin werden nachrichtliche Überflutungsgebiete als neue Datengrundlage, in Ergänzung zu den erwähnten Karten, im Online-Themenportal Hochwasserrisikomanagement zur Verfügung gestellt. Diese bilden die Flächenbetroffenheit durch Hochwasser für alle drei Szenarien außerhalb der Risikogebiete ab. Die nächste Überprüfung der Karten erfolgt bis 22.12.2025, danach weiter in einem Zyklus von sechs Jahren.

Auch im Gemeindegebiet der Stadt Wolgast wurden potenzielle Überflutungsgebiete mit einem den vorgegebenen Kriterien entsprechenden signifikanten Schadenspotenzial für die Schutzgüter menschliche Gesundheit, Umwelt und wirtschaftliche Tätigkeiten identifiziert.

Karte 3: Hochwasserrisikokarte – Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (20-jähriges Ereignis)



Quelle: Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Stand 02.12.2019

Die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten der drei Hochwasserszenarien für das Gemeindegebiet der Stadt Wolgast sind auf dem Regierungsportal des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie einzusehen (www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/wasser/hochwasserrisiko-managementrichtlinie/hwr_hochwassergefahrenkarten.htm).

In Wolgast gibt es einen Katastropheneinsatzplan für das gesamte Amt Am Peenestrom

Alarmstufe I (Einsatzbereitschaft)

Ein Pegelstand ab 80 cm über Null bedeutet Alarmstufe I und es herrscht Einsatzbereitschaft. Die durchzuführende Maßnahme ist die Kontrolle der Einsatzdokumente.

Alarmstufe II

Ab einem Pegelstand ab 90 cm über Null wird die Arbeitsbereitschaft hergestellt. Zudem erfolgt die regelmäßige Kontrolle des Pegelstandes.

Die zu kontrollierenden gefährdeten Bereiche sind die Peenestraße, Hafenstraße, Am Kai, Am Fischmarkt, kleine Brücke zur Insel Usedom (B111) und die Dorfstraße in Mahlzow. Des Weiteren werden die gefährdeten Betriebe und Einrichtungen informiert.

Alarmstufe III (Katastrophenalarm)

Ab einem Pegelstand ab 100 cm über Null herrscht Katastrophenalarm. Bei Katastrophenalarm wird die Einsatzzentrale im Rathaus besetzt und es erfolgt die Herstellung der Arbeitsbereitschaft.

Es werden Kontrolldienste für die gefährdeten Bereiche (Peenestraße, Hafenstraße, Am Kai, Am Fischmarkt, kleine Brücke zur Insel Usedom (B111), Dorfstraße in Mahlzow) eingerichtet und die Pegelstände regelmäßig kontrolliert.

Die gefährdeten Betriebe, Einrichtungen und Bürger im Hafenbereich werden über den Zustand informiert. Zudem erfolgt die Information und der Einsatz der Mitarbeiter des Fachdienstes öffentliche Sicherheit und Ordnung und ggf. des Baubetriebshofes.

Alarmstufe IV

Ab einem Pegelstand ab 130 cm über Null erfolgt die Besetzung aller Behörden und der Aufbau eines umfangreichen Nachrichtensystems. Weitere Maßnahmen sind der Einsatz der Mitarbeiter des Amtes Am Peenestrom, der Katastrophenschutzeinheiten sowie örtlicher Einsatzkräfte.

Brandschutz (Entwurf der Brandschutzbedarfsplanung)

Der Brandschutzbedarfsplan der Stadt Wolgast, einschließlich der Ortsteile, befindet sich in Erarbeitung (liegt als Entwurf vor). Der spezifische Brandschutzbedarfsplan stellt ein möglichst genaues Abbild des Ist-Zustandes dar.

Dazu wurden umfangreiche Daten (Infrastruktur/Statistik etc.) zusammengetragen, die sich auf folgende Schwerpunkte beziehen:

- Einwohnerzahlen und Flächen
- geografische Lage und Besonderheiten
- Art der Betriebe und Anlagen mit erhöhtem Gefährdungspotential
- Auswertung der Einsatzpläne (Einsätze nach Tageszeiten, maximale Einsatzentfernung, Schutzzielerfüllung, Funktionen am Einsatzort)
- Beurteilung Feuerwehrstandorte (innerhalb der Eintreffzeit erreichbare Gebiete, augenscheinlicher baulicher Zustand der Gerätehäuser)
- Art/Anzahl der Löschwasserentnahmestellen zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung
- Personalstrukturen in den Wehren und deren Verfügbarkeiten (Ausbildung, Funktion etc.)
- Ausrüstungsstand der Feuerwehr in der Gemeinde (Gebäude, Geräte, Fahrzeuge etc.)

Um eine Bewertung dieser Daten zu ermöglichen, wurde der „Soll-Zustand“ aufgezeigt und die nötigen Handlungsbereiche dargestellt. Grundlage für Entscheidungen und Empfehlungen sind neben den Anforderungen aus mitgeltenden Vorschriften bzw. Regelwerken auch Ergebnisse aus den von der Stadt bereitgestellten Daten.

Die Brandschutzbedarfsplanung bietet die Möglichkeit, ausgehend von den vorhandenen Ressourcen neue Wege aufzuzeigen, d. h. die öffentlich-rechtlichen Anforderungen an den abwehrenden Brandschutz mit den vorhandenen personellen und materiellen Ressourcen abzugleichen und notwendige Maßnahmen zur Anpassung der Feuerwehrstrukturen zu treffen. Um in Zukunft den Belangen der Sicherstellung bei unterschiedlichen Gefahrenlagen gerecht zu werden, ist der spezifische Brandschutzbedarfsplan entsprechend der Feuerwehrorganisationsverordnung auch auf Aktualität zu prüfen und fortzuschreiben.

Für die Stadt Wolgast wird ein Brandschutzbedarfsplan bzgl. der am häufigsten auftretenden Schadensereignisse auf der Grundlage einer fundierten Gefährdungsanalyse entwickelt. Hierbei werden die territorialen, materiellen und personellen Besonderheiten entsprechend den brandschutzrelevanten Angaben, wie:

- Gefährdungspotential/Risikoanalyse/Statistik,
- Erfassung des vorhandenen Gefahrenabwehrpotentials,
- Schutzzielvorgabe bzgl. der Eintreffzeit, der Mindesteinsatzstärke und des Erreichungsgrades,
- **Ermittlung der erforderlichen Ausstattung hinsichtlich Personal und Technik „Ist-Soll“-Vergleich,**
- abzuleitende Entwicklungskonzepte für die Bereiche Personal, Fahrzeuge und Technik

herauszuarbeitet und die Aufgaben der freiwilligen Feuerwehren dargestellt und bewertet.

Ziel ist die Entwicklung einer für die Zukunft tragfähigen Brandschutzbedarfsplanung für die Stadt Wolgast die alle territorialen und personellen Besonderheiten der Stadt und der dazugehörigen Ortsteile berücksichtigt.

In der Stadt Wolgast, besteht die Feuerwehrstruktur aus dem Standort der Freiwilligen Feuerwehr Wolgast, dem Standort der Freiwilligen Feuerwehr Hohendorf und der Löschgruppe Buddenhagen. Die Führung in den Standorten obliegt dem Ortswehrführer und seinem Stellvertreter. Alle drei Standorte bilden die Gemeindefeuerwehr Stadt Wolgast, die Führung obliegt dem Gemeindeführer und seinem Stellvertreter. Handlungsbedarf besteht für das Feuerwehrgerätehaus in Wolgast, hier ist ein Um- und Ausbau erforderlich.

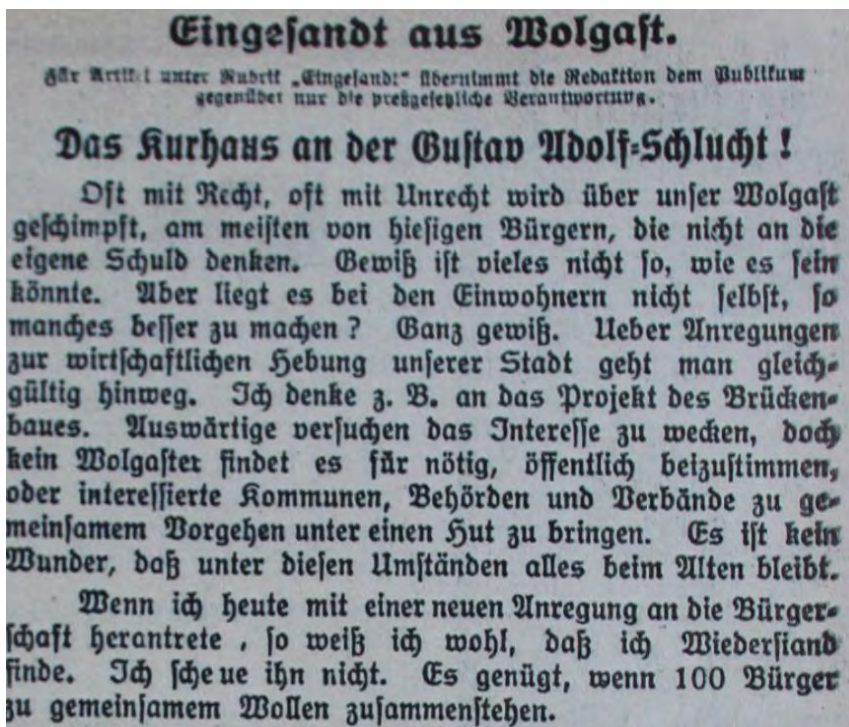
12 Tourismus und Naherholung

12.1 Tourismus

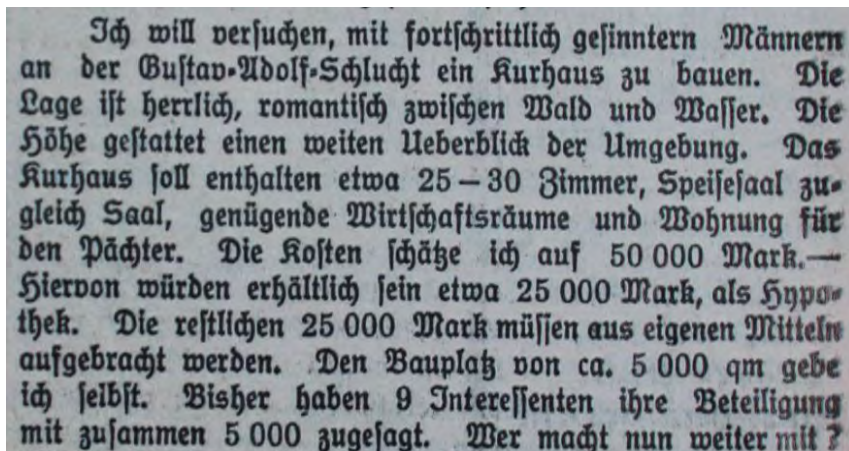
„Die Verschönerung der Herzogstadt für den Tourismus trieb die Einwohner schon vor 90 Jahren um“⁶ – so lautet die Überschrift eines sehr interessanten Artikels in der Ostseezeitung zur langen Tradition und Geschichte des Tourismus in Wolgast, aus dem im Folgende zitiert wird.

Das Begehren der Wolgaster, vom Fremdenverkehr zu profitieren geht bis in die 1920er Jahre zurück. In den 1920er und 1930er Jahren wurden mehrere Projekte vorgeschlagen und umgesetzt mit dem Ziel, die Stadt zu einem Anziehungspunkt für Erholungsgäste zu machen. Am 21.11.1927 gründete sich der Wolgaster Verkehrsverein, der als Stütze der Stadtverwaltung die Sache in die Hand nehmen wollte, aber nur wenige Jahre bestand.

Quelle: Wolgaster Anzeiger, 7. September 1927, zur Verfügung gestellt von Tom Schröter



Interessant ist, dass auch zur damaligen Zeit viele Bürger mit ihrer Stadt unzufrieden waren. In einem Artikel vom Stellmachermeister Carl Sagert im Wolgaster Anzeiger vom 7. September 1927 stellte der Autor dieses Artikels aber mit Recht die Frage, wie bringen sich die Bürger ein, um die Stadt besser zu machen, anstatt nur Unzufriedenheit zu äußern. Und das ist heute noch so. Es gibt viele engagierte Bürger, es gibt aber auch eine große Gruppe, die mit allem unzufrieden ist, aber sich selbst nicht einbringen. Oft sehen sie auch die Schönheiten nicht, die ihre Stadt ihnen bietet und wo es sich lohnt, anzusetzen, sie schöner für sich und Besucher der Stadt zu gestalten.



1927 hatte der Stellmacher Carl Sagert den Bau eines Kurhauses unweit der Gustav-Adolf-Schlucht und das Anlegen einer Promenade an der Spitzenhörnbucht entlang bis zum Tannenkamp angeregt.

Dafür wollte Sagert sein Land dafür zur Verfügung stellen. Das Projekt wurde auch im Magistrat diskutiert, jedoch nie umgesetzt. Das Kurhaus für Erholung suchende Großstädte, so die Idee, sollte die Basis eines ganz neuen

Stadtteils mit Pensionaten, Erholungsheimen und Wohnvillen in dieser vortrefflichen Lage am Peenestrom bilden. Sagert warb leider vergeblich mehrfach händeringend für das Vorhaben. Und dabei lagen die Vorteile der Wolgaster Einwohnerschaft klar auf der Hand „Jeder einzelne hat seinen

⁶ Ostseezeitung 14. März 2019, Tom Schröter

Nutzen davon. Mittelbar oder unmittelbar. Das aufzuwendende Geld bleibt restlos in der Stadt. Der Verbrauch und die Unterhaltung der Kurgäste geschieht durch Wolgaster Geschäftsleute. Bäcker, Schlächter, Schumacher, Gastwirte, Kaufleute, Angestellte und Arbeiter, alle haben Vorteile, wenn **etwa 100 Mann auf einige Monate ihr Geld in Wolgast lassen**".

Hingegen wurden in Regie des am 22. März 1937 wiederbelebten Verkehrsvereins mehrere Projekte umgesetzt. Als sich nach dem Bau der Peenestrombrücke 1933/34 zeigte, dass kaum ein Durchreisender in Wolgast anhielt, wurden Durchfahrts- und Zufahrtstraßen verbessert, um den Verkehr zu mehren. Ab der Saison 1937 wurde die Zu- und Abfahrt zur Insel als Einbahnstraße direkt durch die Stadt geführt.



So sah der Pferdemarkt in Wolgast nach der 1937 erfolgten Umgestaltung aus.

REPRO: ARCHIV TOM SCHRÖTER

Der Pferdemarkt vor dem historischen, 1884/85 erbauten Wolgaster Postgebäude, wurde komplett umgestaltet und verschönert, ebenso die gesamte Ostpassage einschließlich der angrenzenden Gebäude.

Es entstanden Grünflächen, Blumenratten und Blumenkästen, innenstadtnahe Parkplätze und eine öffentliche Bedürfnisanstalt.

Der historische Pferdemarkt heißt heute Platz der Jugend.

Weitere einzelne Vorhaben wurden im Laufe der folgenden Jahre umgesetzt, wie z.B. die Eröffnung des Kinos Capitol im April 1928. Ab Juni 1928 gab es eine Motorboot-Verbindungen zur Greifswalder Oie in der Saison. Die Öffnung der Fürstengruft und die Enthüllung des Rungegedenksteins erfolgte im Sommer 1929. Regelmäßig erfolgten die aufwendige Pflege und Erweiterung der städtischen Anlagen und die ständige Wartung der Spazierwege zum Tannenkamp und zum Dreilindengrund. Vom Dreilindengrund aus hat man einen hervorragenden Blick auf die Stadtsilhouette.



Heute ist die Stadt durch ihre geographische Lage, insbesondere durch die direkte Lage am Wasser, Drehscheibe zu Polen, dem baltischen Raum und Tor zur Insel Usedom.

Anziehungspunkte für Touristen sind vor allem der Hafen, der neugestaltete Fischmarkt und die historische Altstadt. Die Stadt Wolgast gehört zur Europäischen Route der Backsteingotik (EuRoB). Als EuRoB-Bauwerke gelten die Gertrudenkappelle und die St.-Petri-Kirche.













Für Rundfahrten im Hafen, im Achterwasser und entlang des Peenestroms stehen den Touristen und Besuchern fünf Fahrgastschiffe zur Verfügung.

Die jährlich stattfindenden Hafentage zählen zu den größten Volksfesten in der Region. Für drei Tage verwandelt sich jährlich der Wolgaster Hafen in eine Festmeile mit maritimem Flair. Zahlreiche Karussells, kulinarische Stände und Händlerbuden, viele Aktivitäten für die ganze Familie, Bühnen mit Showprogramm, ein zünftiges Neptunfest, Feuerwerke, Seenotrettungsübungen, Schiffsbesichtigungen, Tauchvorstellungen und der Besuch der polnischen Marine; all das bieten die Hafentage Wolgast.



Foto: Großmarkt-Rostock.de

Seit 2020 gibt es ein Konzept „**Buntes Band**“. Das Konzept verbindet Wolgast und führt durch die Stadt hin zu sehenswerten Orten und Bauten, es stellt bedeutsame Persönlichkeiten vor und weist den Weg zu kulturellen Highlights. Details, die bisher nur wenigen bekannt waren, werden auf den einzelnen Routen vorgestellt. Einblicke, die bisher übersehen wurden, werden eröffnet und Informatives und Wissenswertes werden bei den Rundgängen der etwas anderen Art vermittelt.

<p>Start: Buntes Band – Rathausplatz</p> <ul style="list-style-type: none"> - ehem. Buntes Band nicht mehr vorhanden > muss neu gemalt werden - Gestaltung als Ausgangspunkt für die verschiedenen Routen - Informationstafel? 		
<p>weiße Route – Persönlichkeiten Symbol: Kopf</p> <ul style="list-style-type: none"> - Buntes Band vor Museum > muss erneuert werden - farbliches Leitsystem an Bordsteinkanten möglich - Kolberg Haus bietet an Ecke Platz für Infotafel - Ecke Schusterstraße/ Burgstraße: Bänke vorhanden, Platz für Leitsystem bzw. Informationstafel - Grünfläche/ Schotterplatz mit Bank an B111 bietet Raum für Hinweise zu Scherping > Gestaltung des Platzes durch Stadt geplant? - von Rungehaus kann man Willy Stöwer Haus erreichen - Route an kleinen „Fischerhäusern“ vorbeiführen, hin zur Kreuzung Platz der Jugend - Ecke „Meutzner“ bietet Platz für Informationstafel - Hinweis auf Homeyer(-straße) - Lustwall Richtung Kirche (Infotafel) - an Seite von Kirche: Hinweis Maria v. Sachsen 	<p>Route:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Walter Kolberg 2. Pauline Scherping 3. Philipp Otto Runge 4. Willy Stöwer 5. August Wilhelm Homeyer 6. Maria von Sachsen 	
<p>rote Route – Gebäude/ Backstein Symbol: Haus</p> <ul style="list-style-type: none"> - Route bietet Informationen rund um das Thema: Gebäude und Backstein(-gotik) 	<p>Route:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Historisches Rathaus 2. Poelzig Haus 3. St. Petri Kirche 4. Lustwall mit Stadtmauer 5. Gertrudkapelle 6. Stadtmauer 	
<p>blaue Route – Wasser und Werft Symbol: Anker/ Welle/ Steuerrad</p> <ul style="list-style-type: none"> - Informationen zur Schlossinsel, Hafengeschichte und den Werften in Wolgast - Bedeutung des Peenestroms für Wolgast deutlich machen 	<p>Route:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Amazonenbrücke 2. Peenebrücke 3. Dampffähre/ Hafen 4. Werft Aussichtspunkt 	
<p>grüne Route – Natur pur Symbol: Baum/ Blatt</p> <ul style="list-style-type: none"> - Route soll zum Tierpark und anderen „grünen Highlights“ der Stadt führen > Natur und Erholung als zentraler Gedanke 	<p>Route:</p> <p>Tierpark Dreilindengrund</p> 	
<p>gelbe Route – Genuss pur Symbol: Besteck</p> <ul style="list-style-type: none"> - gastronomische Anlaufpunkte sollen aufgezeigt werden 	<p>Route:</p> <p>Hinweise zu gastronomischen Angeboten</p>	

Mit modernisierten, anlegerfreundlichen Kaianlagen und der Gestaltung eines attraktiven Umfeldes bietet die Stadt Wolgast der Flusskreuzschifffahrt und den Touristen beste Voraussetzungen im Hafen anzulegen und zu verweilen.

Touristische Kennzahlen

Zur Beherbergungsstatistik sind alle Betriebe die nach Einrichtung und Zweckbestimmung dazu dienen, mehr als neun Gäste gleichzeitig vorübergehend zu beherbergen verpflichtet. Auskunftspflichtig sind die Inhaber der Beherbergungsstätten. Der Erhebungsweg verläuft von den berichtspflichtigen Betrieben zu den statistischen Landesämtern, die für die eigentliche Erhebungsarbeit zuständig sind. Die von den Landesämtern übermittelten Ergebnisse werden dann zusammengefasst und als Bundesergebnis veröffentlicht. Die Beherbergungsstatistik wird also als dezentrale Statistik durchgeführt.

Die Zahl der geöffneten Beherbergungsbetriebe (bis 2011 mit einer Bettenzahl ab 9 Betten, ab 2012 mit einer Bettenzahl ab 10 Betten) hat sich in Wolgast im Zeitraum von 2000 bis 2020 um acht Beherbergungseinrichtungen erhöht. Im Juni 2000 gab es 6 geöffnete Beherbergungsbetriebe und im Juni 2022 waren es 12 geöffnete gewerbliche Beherbergungsbetriebe.

Bei der angebotenen Bettenkapazität (Stichtag jeweils 30.06.) ist im Vergleich zu 2000 ein Zuwachs um 125 % (+215 Gästebetten) zu verzeichnen. Im Juni 2022 gab es in der Stadt Wolgast 387 angebotene Gästebetten.

Abbildung 52: Entwicklung der Bettenkapazität in Wolgast



Die Zahl der Gästeankünfte erhöhte sich im Zeitraum 2000 bis 2022 um 87,5 % (+5.332 Ankünfte). Im Jahr 2022 gab es 11.424 Gästeankünfte in der Stadt Wolgast.

Die Zahl der Gästeübernachtungen hat sich bei z.T. stark schwankender Entwicklung 21.771 Übernachtungen erhöht. Im Jahr 2022 wurden 40.257 Gästeübernachtungen registriert, das ist Höchststand im Betrachtungszeitraum. Im Jahr 2018 gab es in Wolgast 40.063 Übernachtungen aufgrund des langanhaltenden guten Sommerwetters ein „Traumsommer“.

Abbildung 53: Gästeankünfte und Gästeübernachtungen (absolut)

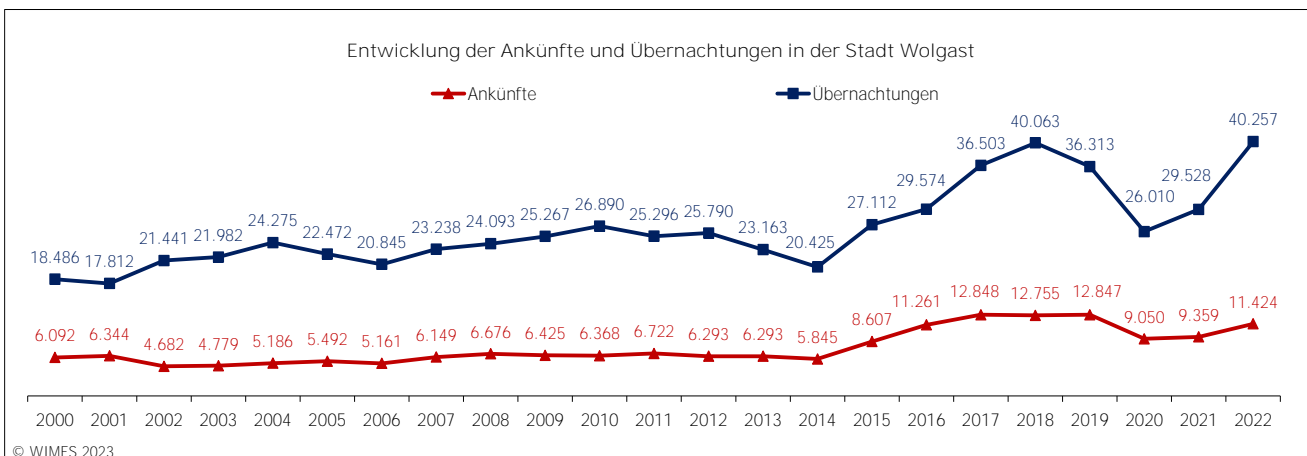
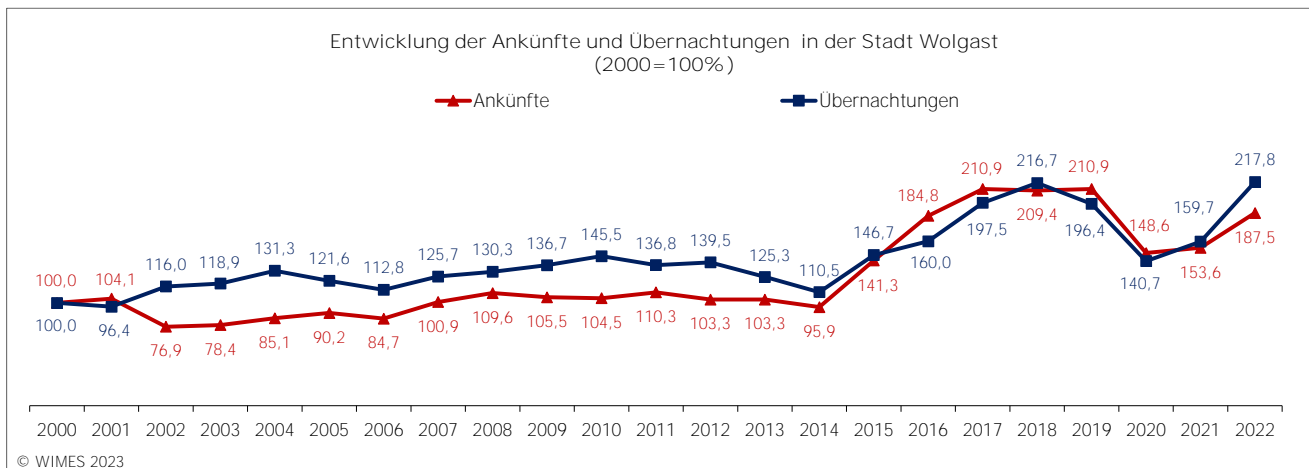


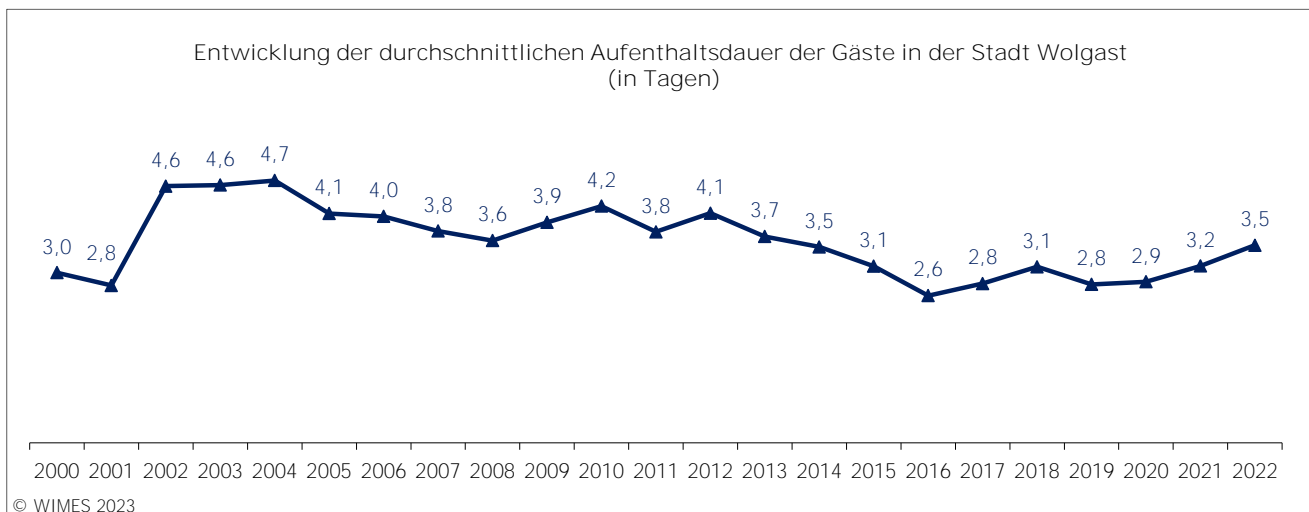
Abbildung 54: Gästeankünfte und Gästeübernachtungen prozentuale Entwicklung)



Der deutliche Rückgang der Ankünfte und Übernachtungen sowie der zur Verfügung stehenden Gästebetten im Jahr 2020 war auf die Auswirkungen der Corona-Krise auf den Tourismus zurückzuführen.

Die Entwicklung der durchschnittlichen Aufenthaltsdauer der Gäste in der Stadt Wolgast schwankte im Betrachtungszeitraum. Mit einem durchschnittlichen Aufenthalt von 4,7 Tagen war im Jahr 2004 der Höchstwert zu verzeichnen. Im Jahr 2001 lag die durchschnittliche Aufenthaltsdauer bei nur 2,8 Tagen. Im Jahr 2022 verweilten die Gäste durchschnittlich 3,5 Tage in Wolgast.

Abbildung 55: Durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Gäste (in Tagen)



Die Entwicklung der Tourismuswirtschaft wirkt sich unmittelbar auf die Entwicklung der Hotel- und Beherbergungsbranche in der Stadt Wolgast aus. Mit den bisherigen Beherbergungskapazitäten ist keine wesentliche touristische Entwicklung in Wolgast möglich.

Zu den führenden Hotels/Pensionen in der Stadt Wolgast zählen das Hotel am Fischmarkt, das Postel in der Altstadt, die Hotel-Pension Kirschstein in der Fischerwiek und die Pension im Museumshafen „Der Speicher“. **Das ehemalige kaiserliche Postamt wurde behutsam saniert und zu einem Hotel mit Postgeschichte umgebaut.** 2014 eröffnete das Postel. Der denkmalgeschützte Speicher wurde 2009 saniert und beherbergt heute eine Pension, Ferienappartements und ein Restaurant. Darüber hinaus können Räumlichkeiten für Veranstaltungen und Seminare gebucht werden.

Im Rahmen der weiteren Entwicklung der touristischen Infrastruktur spielen die Entwicklung der Schlossinsel und des Stadthafens eine besondere Rolle als zukünftig touristisch-maritimes Zentrum der Stadt. Bedeutsam für die touristische Entwicklung ist auch die Erschließung und Nutzung der wertvollen Flächen des Gebietes Weidehof.

12.2 Naherholung, Grün- und Freiraumstrukturen

Die Stadt Wolgast liegt in einer landschaftlich reizvollen Umgebung. Wolgast ist umgeben von unberührter Natur, Wald und Wasser. Wolgast liegt direkt an der Peene und am Naturpark Insel Usedom. Der Naturpark Insel Usedom wurde im Jahre 1999 gegründet.

Zum Naturpark gehört Usedom als zweitgrößte deutsche Ostseeinsel, der Nordteil des Kleinen Stettiner Haffs, der Peenestrom und das Achterwasser, sowie ein Streifen Festland westlich des Peenestromes. Naturparks sind Kulturlandschaften, die sich mit ihrer vielfältigen Natur besonders für die Erholung eignen. Seit mehr als 100 Jahren zählt die Landschaft des Naturparks Insel Usedom zu den beliebtesten Urlaubsregionen Deutschlands.

In den Landkreisen Vorpommern-Rügen und Vorpommern-Greifswald befinden sich insgesamt 67 FFH-Gebiete (Fauna-Flora-Habitat-Gebiete) und 19 EU-Vogelschutzgebiete. Zusammen sind sie Teil des europäischen Schutzgebietssystems NATURA-2000. Die Größe der Gebiete ist sehr unterschiedlich. Das FFH-Gebiet **„Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom“** ist mit 56.159 ha eines der größten europäischen Schutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern. Auch die Ausstattung der Gebiete differiert sehr stark. So dient das FFH-Gebiet **„Eichenwälder bei Viereck“** ausschließlich dem Schutz des Eremiten, einer Holzkäferart, die an alte Wälder gebunden ist. Das FFH-Gebiet Nordvorpommersche Waldlandschaft dagegen beherbergt acht Wald- und Offenlandlebensraumtypen und acht Tier- und Pflanzenarten, die gemäß FFH-Richtlinie eines besonderen Schutzes bedürfen. Für die Waldlebensraumtypen wurden bereits Managementpläne durch die Landesforst Mecklenburg-Vorpommern erarbeitet. Die Waldlebensraumtypen sind damit nicht Gegenstand der Managementplanung der Staatlichen Ämter für Landwirtschaft und Umwelt.

Um ein systematisches Management der FFH-Gebiete abzusichern ist es die Aufgabe der Staatlichen Ämter für Landwirtschaft und Umwelt FFH-Managementpläne zu erarbeiten. Dies geschieht immer in enger Zusammenarbeit mit einem Planungsbüro. Die Pläne bestehen aus einem Grundlagenteil und der Maßnahmenplanung. Im Grundlagenteil wird ausgehend von den Kartierungsergebnissen eine Defizitanalyse durchgeführt und Erhaltungsziele abgeleitet. Die Maßnahmenplanung entwickelt daraus die erforderlichen Erhaltungs-, Wiederherstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen.

Der Planungsprozess erfolgt unter Beteiligung der Öffentlichkeit. Räumlich betroffene Landnutzer, Behörden, Verwaltungen, Verbände und Vereine werden über den Beginn der Planung, in der Regel ist das die Kartierung von Arten und Lebensräumen, informiert. Bei großen komplexen Gebieten finden öffentliche Info-Veranstaltungen statt, die ortsüblich bekannt gemacht werden. Neben einer begleitenden Arbeitsgruppe können je nach Bedarf thematische Arbeitsgruppen gebildet werden. Ziel ist es, dass die Maßnahmen im Konsens mit Landnutzern und Grundstückseigentümern erarbeitet werden.



Das FFH-Gebiet Peenestrom, Achterwasser und kleines Haff befindet sich im Naturschutzgebiet Großer Wotig.

Schutzstatus:

Naturschutzgebiet (seit 1990), Teil des FFH-Gebietes **„Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“**, Teil des EU-Vogelschutzgebietes **„Peenestrom und Achterwasser“**, die Landflächen sind zudem Teil des Landschaftsschutzgebietes **„Insel Usedom mit Festlandgürtel“**. Das NSG ist zugleich Bestandteil des 1999 gegründeten Naturparks **„Insel Usedom“**.

Schutzzweck:

Erhalt, Pflege und Entwicklung der im Peenestrom liegenden Insel Großer Wotig als Überflutungsgrasland unter Einschluss von Flachwasserbereichen und eines Festlandstreifens mit Überflutungs- und Quellmoorstandorten sowie von artenreichen Gehölzbeständen.

Die Insel Großer Wotig gehörte noch bis Anfang der 2000er Jahre zu den wichtigen Küstenvogelbrutgebieten in M-V und beherbergte noch bis dato noch einen kleinen Brutbestand der in M-V vom Aussterben bedrohten Unterart *schinzii* des Alpenstrandläufers. Vor allem durch übermäßige Prädation der Vogelbruten ist aktuell die Bedeutung des NSG als Küstenvogelbrutgebiet trotz großflächig vorhandener günstiger Bruthabitate (Salzwiesen) weitgehend verloren gegangen. Gegenwärtig überwiegt die Bedeutung als Rast- und Überwinterungsgebiet für zahlreiche Wasser- und Watvögel, darunter tausende Kiebitze, Goldregenpfeifer, Pfeifenten, Grau-, Bläss- und Weißwangengänse.

Der Große Wotig ist neben dem Struck eines der letzten größeren Salzgrasländer im Bereich des Peenestroms. In den genutzten Bereichen dominieren Salz- und Flutrasengesellschaften u.a. mit weißem Straußgras, Salzschwaden, Strand- und Sumpf-Dreizack und Knick-Fuchsschwanz. In den wenig oder nicht genutzten Bereichen finden sich Schilf- und Brackwasserröhrichte mit Strand-Aster, Gemeiner Strandbinse und dem seltenen Salz-Fuchsschwanz. Die Rötten werden von Queller und Brackwasser-Hahnenfuß besiedelt. Nur noch kleinflächig finden sich im Bereich des Kliffs Magerrasen mit Vorkommen von Ruchgras, Berg-Sandglöckchen und Rotem Straußgras.

Naturraum und Naherholung in Wolgast

Nördlich von Wolgast befinden sich der Tierpark mitten im Wald und der Dreilindengrund mit Bade- und Gustav-Adolf-Schlucht. Südlich der Kernstadt befinden sich die Belvedere-Anlagen und der Ziesaberg. Der Ziesaberg ist eine an ihrer höchsten Stelle 49 Meter hohe und mit Wald bewachsene Erhebung. Er befindet sich in der Nähe der Ziesemündung in den Peenestrom. Gegenwärtig ist der Ziesaberg vor allem als Naherholungsgebiet von Interesse. Mitten in der Innenstadt befindet sich der alte Friedhof mit der Gertrudenkappelle. Durch die günstige Lage am Wasser und im Naturraum bietet Wolgast sehr gute klimatische Bedingungen.





Tierpark Wolgast direkt im Wald gelegen

Urbanes Grün macht Innenstädte attraktiver und lebenswerter. Die Bedeutung einer grünen Infrastruktur nimmt zu. Mit städtischem Grün können auch negativen städtebauliche Mängel wirksam begrenzt werden. Eine attraktive Bepflanzung der Innenstadt ist für die Stadt Wolgast seit vielen Jahren eine Verpflichtung. Nachfolgend einige Beispiele:







Stadtpark Belvedere – Wolgaster Anlagen

Ein besonderer Anziehungspunkt für Einheimische und Besucher waren einmal die Wolgaster Anlagen. Der folgende Text zur Geschichte der Wallanlagen und die Bilder wurde dankensweise vom Redakteur der Ostseezeitung, Tom Schröter, für diese ISEK-Studie zur Verfügung gestellt.

Schon vor 177 Jahren setzte sich der Wolgaster Verschönerungsverein, der sich am 16.10.1843 zusammenschloss, für die Gestaltung der Wallanlagen ein. Zu der Zeit gab es nur einen bewachten Höhenrücken südlich der Stadt. Der Verein hatte sich das Ziel gesetzt, hier einen abwechslungsreichen Park zu gestalten. Bäume wurden gepflanzt, geschwungene Wege, mit Geländern versehene Treppchen und Plätze für Picknick wurden errichtet. Das Waldschlösschen mit Aussichtsturm wurde in den Jahren 1873 bis 1878 errichtet. Im Anbau gab es einen Veranstaltungssaal.



Am 16. August 1925 wurde das Gefallenen-Denkmal, geschaffen vom bekannten Bildhauer Prof. Hans Dammann, in den Anlagen eingeweiht. 255 Namen von Wolgastern sind in vier Steine eingegraben.



Der Bau des Belvedere-Schlösschens mit Anlagenlokal wurde 1873 begonnen und 1878 in Regie des Verschönerungsvereins vollendet. Bereits vorher bestand eine Konzertbühne.

Die Belvedere-Wallanlagen mit der Gaststätte „Vier-Jahreszeiten“ und dem Belvedere-Schlösschen waren einst das Ausflugsziel der Wolgaster. Generationen von Wolgastern kletterten in den Bäumen, feierten Feste oder rodelten im Winter auf der Schlangenbahn, der Steinbahn oder der großen Bahn.

Die Gaststätte „Vier-Jahreszeiten“ gibt es nicht mehr, sie wurde zwischenzeitlich abgebrochen. Die Belvedere-Schlösschen ist mittlerweile vom Verfall bedroht, weil sich die Eigentümerin seit Jahren nicht mehr darum kümmert.



Ehem. Gaststätte „Vier-Jahreszeiten“



Waldschlösschen Belvedere

Das denkmalgeschützte Objekt „Waldschlösschen Belvedere“ ist von Vandalismus gezeichnet. Es ist nicht nur der Komplex des Waldschlösschen, der ein städtebaulicher Missstand ist, sondern das gesamte Umfeld der Anlagen. Aber dennoch haben die Wallanlagen ihren Reiz nicht verloren. Es besteht dringender baulicher und energetischer Aufwertungs- und Sanierungsbedarf. Der Gesamtkomplex bietet großes Potential zur Verbindung einer städtischen Naherholungs- und Aktivitätsfläche mit touristischen Veranstaltungs- und Freizeitangeboten.

Kleingartenflächen

Die Stadt Wolgast blickt auf eine lange Tradition der Gartenkultur zurück und verfügt über einen reichen Bestand an Kleingartenanlagen. In Wolgast gibt es 13 Kleingartenanlagen mit insgesamt 1.274 Parzellen und zudem werden durch die WoWi ca. 20 Mietergärten verpachtet. Die Kleingartenanlagen nehmen eine Fläche von insgesamt 56,6 ha ein. Bezogen auf die Erholungsflächen der Stadt Wolgast entfallen 42,2 % auf Kleingartenanlagen. Auf diesen Flächen schaffen sich ein Großteil der Gärtner ihre persönliche grüne Oase und tragen somit gleichzeitig zum grünen Aussehen der Stadt bei.



Allerdings sind in Wolgast nicht alle Vereinsanlagen für alle Bürger*innen öffentlich zugänglich. Auch in Wolgast hat ein Wandel im Kleingartenwesen stattgefunden, neben dem wirtschaftlichen Nutzen des Obst- und Gemüseanbaus hat die Freizeit- und Erholungsnutzung an Bedeutung gewonnen. In der langjährigen Geschichte des Kleingartenwesens ist ein Umbruch eingetreten. Bei einem Teil der Pächter ist die kleingärtnerische Nutzung in den Hintergrund getreten, andere lassen ihn brach liegen.

Die Idylle in den Kleingartenanlagen wird teilweise durch verwahrloste bzw. verwilderte Parzellen gestört. Die geringe Pacht und die Räumung der Parzelle von allen baulichen Anlagen sind für die Pächterinnen und Pächter zumeist der Grund für die Nichtaufgabe ihres Kleingartens.



Damit die Kleingärten auch künftig eine tragende Rolle im Grünsystem spielen, beabsichtigt die Stadt Wolgast den Bestand und den Bedarf in einen Kleingartenentwicklungskonzept untersuchen zu lassen.

Handlungsbedarf

Handlungsbedarf besteht insbesondere in der Aufwertung und Nutzung der Belvedere-Wallanlagen und der Umgestaltung von Kleingartenflächen in parkähnliche Anlagen gemäß Kleingartenentwicklungskonzept. Das Kleingartenwesen hat in Wolgast nach wie vor einen festen Platz im Grün- und Freiraumsystem. Die Kleingartenanlage ergänzt die öffentlichen Grünanlagen und ist insbesondere ein Ort der Naherholung für die umliegenden Wohngebiete und darüber hinaus.

Für jeden Bürger und jede Bürgerin, die in der Stadt Wolgast einen Kleingarten haben möchten und diesen auch entsprechend der gesetzlichen Regelung zur kleingärtnerischen Nutzung liebevoll nutzt und bewirtschaftet, steht heute und auch zukünftig ein Kleingarten in Wolgast zur Verfügung. Konfliktpotenzial besteht zwischen denjenigen Gartenbesitzern, die ihren Garten liebevoll gestaltet haben und denjenigen, die ihren Garten verwahrlosen lassen.

Im Zusammenhang mit der Bebauung der Schlossinsel, mit den Standortentwicklungen im Bereich des Hafens und des Weidehofes sowie im Ortsteil Malzow wird auch eine weitere Aufwertung von Grün- und Parkflächen erwartet.

Der Tierpark Wolgast zählt zu den derzeit wenigen Freizeit- und Erholungsorten der Stadt Wolgast. Eine Fortsetzung der Sanierung wird auch zukünftig eine Schwerpunktmaßnahme sein.

In den Ortsteilen Hohendorf und Buddenhagen besteht Handlungsbedarf in der Aufwertung des „Wald der Sinne“ und der Errichtung attraktiver Dorfplätze im Zusammenhabe mit Spielplätzen.

13 Festlegung von Entwicklungsschwerpunktgebieten

Mit der Analyse der Stadt- und Ortsteile liegt eine Charakterisierung der Strukturstärke bzw. der Strukturschwäche vor. Für den sozioökonomischen Bereich wurden Indikatoren zur Bevölkerungsentwicklung und zu den Faktoren der Bevölkerungsveränderung, die Senioren-Kinder-Relation und die Sozialstruktur der Haushalte in die Bewertung einbezogen.

Im wohnungswirtschaftlichen Bereich flossen Neubau- und Rückbauquote, Modernisierungsstand der Wohngebäude, die Baustruktur und die Wohnungsleerstände in das Bewertungssystem ein, wobei der Wohnungsleerstand deutlich höher gewichtet wurde als die anderen Indikatoren

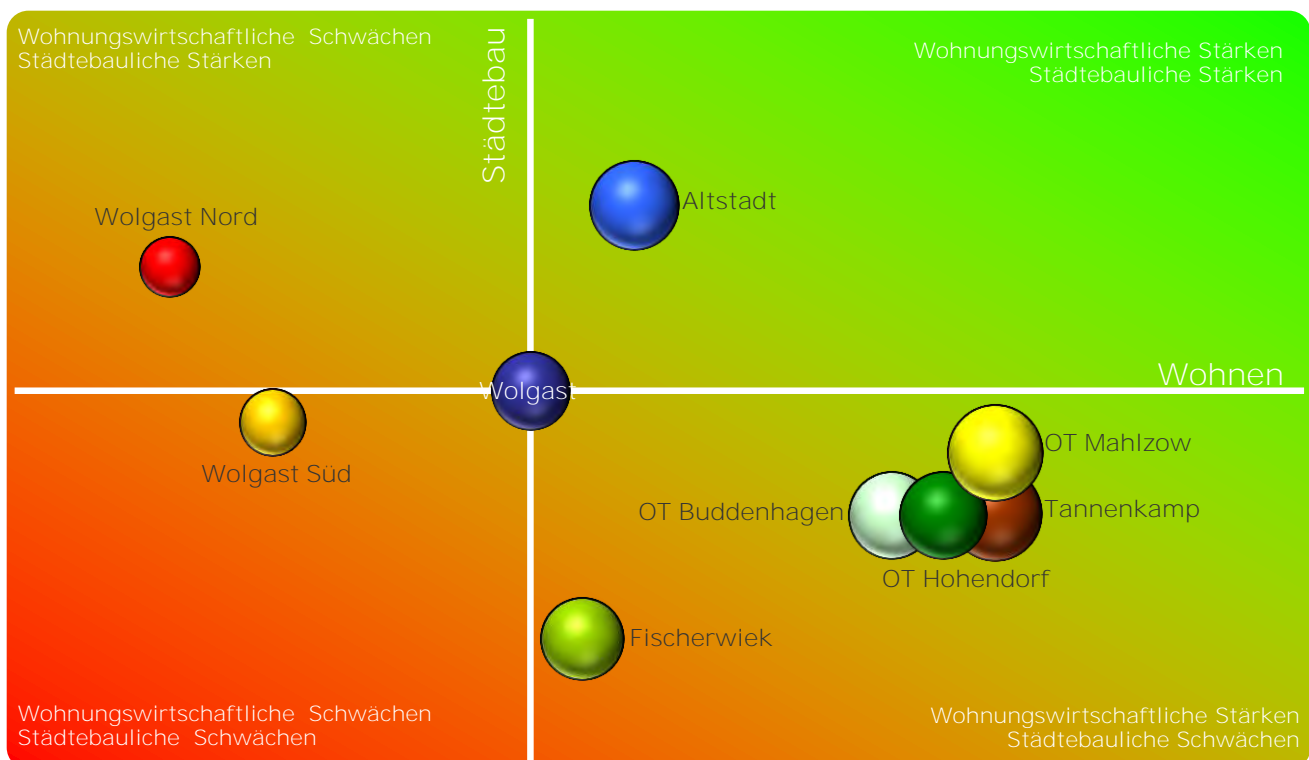
Im städtebaulichen wurden die Lagequalität (Zentrumsqualität, naturräumliche Lage), der Sanierungsstand der Erschließungsanlagen und die Funktionalität (Grundversorgung, Schulen, Kitas, Kultur, Sport- und Freizeiteinrichtungen) der Stadt- und Ortsteile bewertet.

Beachte: Bei dieser Methode geht es nicht um die Einteilung in gute oder schlechte Gebiete. Es werden vielmehr Vorzüge, Qualitäten oder Defizite der Stadt- und Ortsteile ablesbar. Damit sind für die Stadt und Ortsteile Rückschlüsse auf die Vielfalt, Breite, Intensität und Richtung des Stadtumbaus und der integrierten Stadtentwicklung möglich.

Die folgende Abbildung zeigt die Stärken und Schwächen der einzelnen Stadt- und Ortsteile im Bereich Wohnen und/oder im Bereich Städtebau. Die Größe der Kreise hängt vom Wert im sozioökonomischen Bereich ab. Je größer der Kreis, je besser ist der Wert im Bereich Sozioökonomie, so z.B. erreicht der Ortsteil Mahlzow den besten Rang und Wolgast Nord der letzte Rang im Vergleich der Stadt- und Ortsteile.

Im wohnungswirtschaftlichen Bereich liegen der Stadtteil Tannenkamp und die Ortsteile ganz weit vorn. Wolgast Nord und Wolgast Süd belegen die hinteren Ränge aufgrund hoher Wohnungsleerstände. Zudem besteht Modernisierungsbedarf und eine altersgerechter Umbau von Wohnungen. In beiden Stadtteilen ist der Anteil der Bevölkerung im Seniorenalter überdurchschnittlich hoch und damit die Menschen so lange wie möglich in ihren gewohnten Umfeld verbleiben können, ist ein barrierefreier Umbau von Wohnungen und barrierefreie Gebäudezugänge dringend erforderlich.

Abbildung 56: Portfolio im Ergebnis der Stadtteilanalyse



Im städtebaulichen Bereich belegt die Altstadt den höchsten Rang, gefolgt von Wolgast Nord und die Fischerwiek den letzten Rang im Vergleich der Stadt- und Ortsteile. Die Altstadt ist Hauptgeschäftszentrum und Identifikationsort und hat einen hohen Ausstattungsgrad mit kulturellen Einrichtungen. Wolgast Nord verfügte über eine sehr gute Grundversorgung und ist mit allen Einrichtungen der Daseinsvorsorge gut ausgestattet. Das größte Problem in der Fischerwiek ist der schlechte Zustand der Erschließungsanlagen.

13.1 Altstadt mit besonderem Handlungsbedarf

Die Altstadt hat für die Gesamtstadt eine zentrale Bedeutung und damit überörtliche Funktionen zu erfüllen. Die Funktionsfähigkeit des Verkehrssystems, der Verwaltung, der Einzelhandelsstrukturen, der sozialen und kulturellen Einrichtungen in der Altstadt ist von besonderer Bedeutung für den Gesamteinzugsbereich des Mittelzentrums Wolgast.

Seit 2002 verzeichnet die Altstadt leichte Bevölkerungsgewinne. Im Jahr 2002 wohnten in der Altstadt 822 Einwohner und im Jahr 2022 waren es 968 Einwohner .

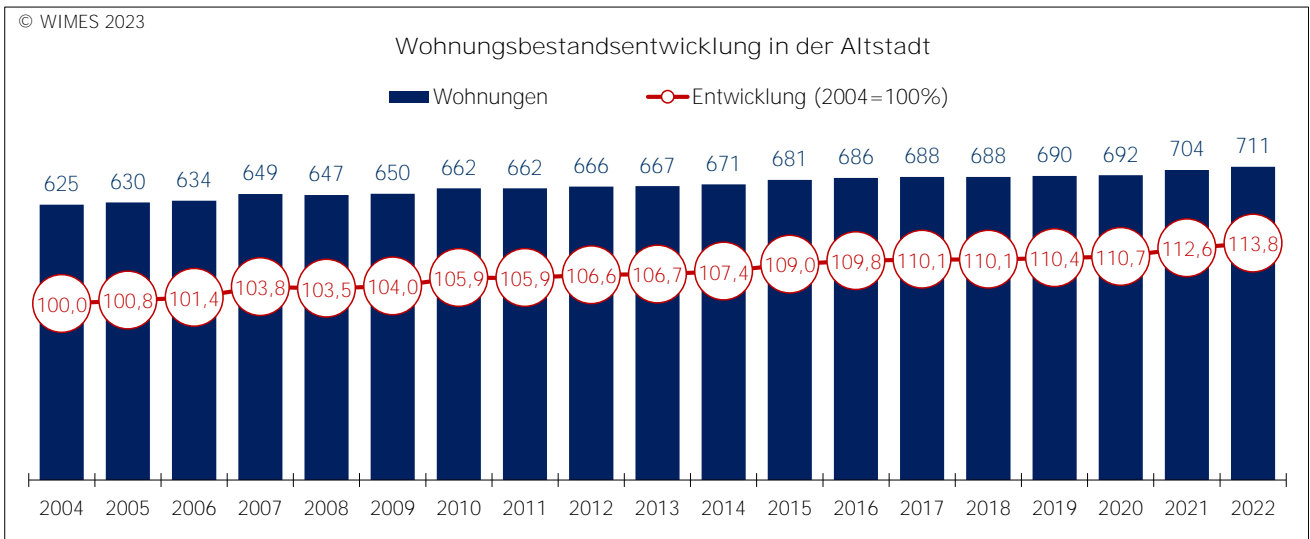
In der Altstadt wurden im Zeitraum von 2004 bis 2022 nur 19 WE abgebrochen, dabei handelt es sich um Gebäude, die nicht mehr sanierungsfähig waren. Neu errichtet wurden 95 WE und um 10 WE erhöhte sich der Bestand durch Sanierung und Umbau / Nutzungsänderung.

Tabelle 23: Faktoren der Entwicklung des Wohnungsbestandes in der Altstadt

WE-Bestand 31.12.2004	Entwicklung WE-Bestand durch:																	WE- 31.12.2022
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
625	2	0	-1	0	0	4	2	1	1	-1	0	0	0	0	0	0	0	2
	-1	-2	0	-7	0	0	-2	-4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-3
	4	6	16	5	3	8	0	7	0	5	10	5	2	0	2	2	12	8

- 10 Veränderungen im Bestand
- 19 Rückbau
- 95 Neubau

Abbildung 57: Wohnungsbestandsentwicklung in der Altstadt



Die Sanierung der Altstadt ist weit fortgeschritten, die Erschließungsanlagen und drei Viertel des Gebäudebestandes sind saniert. Insgesamt besteht noch für 26 Gebäude umfassender Sanierungsbedarf, darunter drei ruinöse Gebäude, hier wäre ggf. auch Abbruch und Ersatzneubau sinnvoll.

Die Wohnungsleerstandsquote lag in Jahr 2007 noch bei 21,1 %. Ende 2022 gab es nur 30 leer WE, das entspricht einer Wohnungsleerstandsquote von nur noch 4,2 %. Fünf Wohnungen standen aufgrund von Sanierung leer und 19 WE Leerstand befanden sich in unsanierten bzw. ruinösen Bestand. Im bewohnbaren Bestand standen den Wohnungssuchenden in der Altstadt nur sechs Wohnungen zur Verfügung. Die Wohnungsleerstandsquote im bewohnbaren Bestand lag bei 0,8 %.

Abbildung 58: Sanierungsstand 2007 und 2022

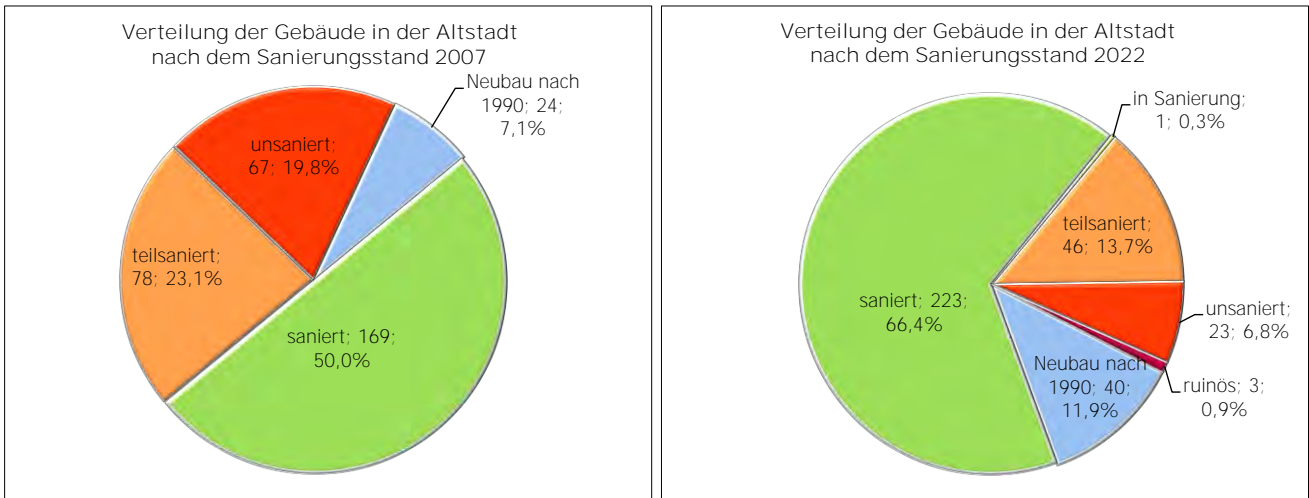


Abbildung 59: Sanierungsfortschritt

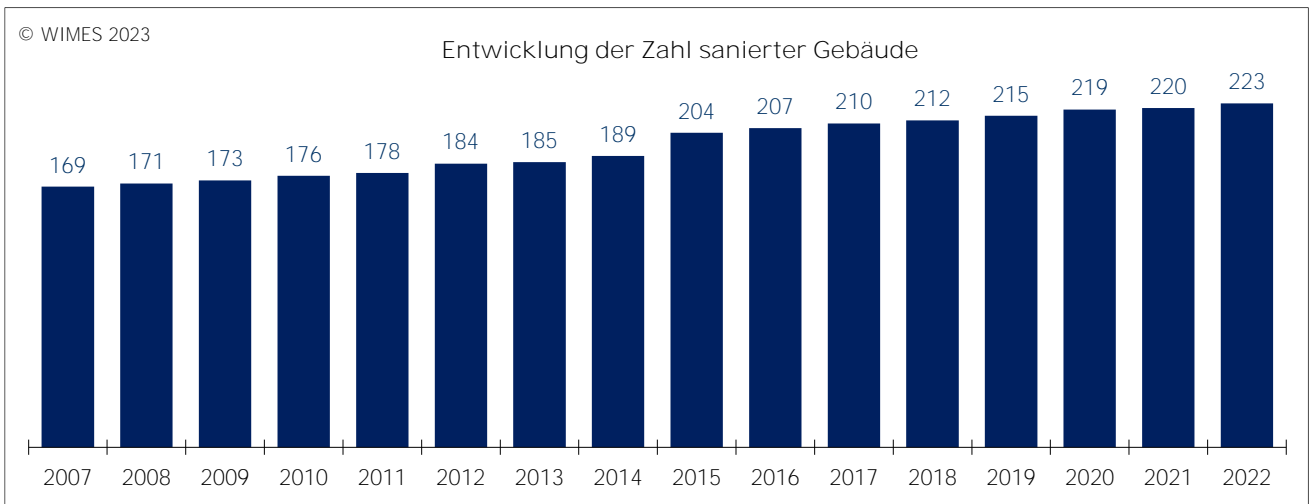
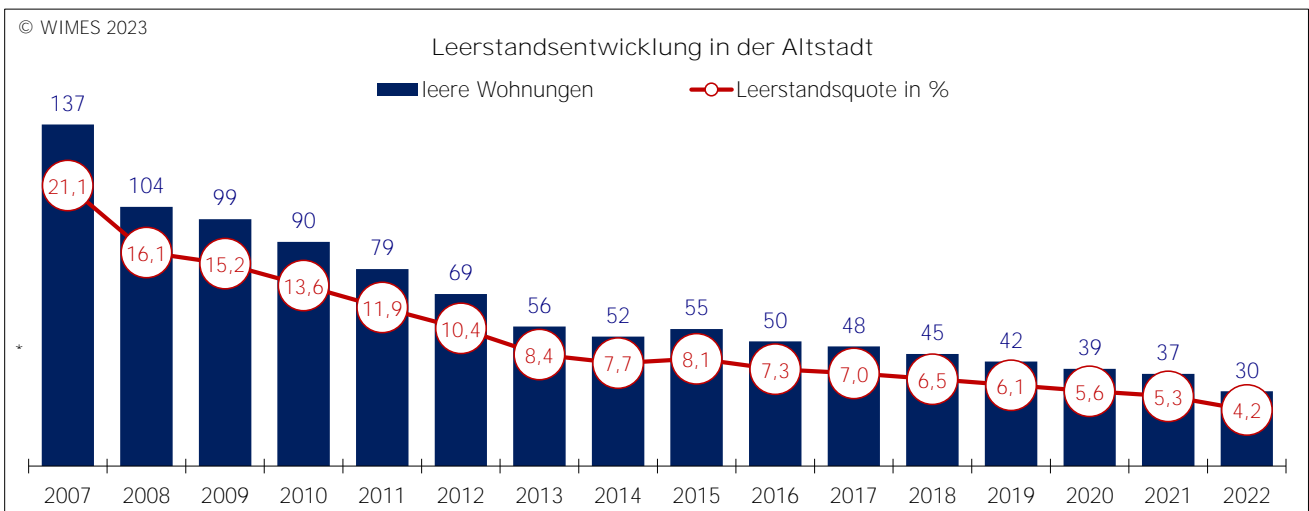


Abbildung 60: Entwicklung des Wohnungsleerstandes



Die Altstadt als Wolgaster Hauptgeschäftszentrum ist aufgrund der historisch gewachsenen städtebaulichen Struktur vor allem von einer Vielzahl kleiner Ladeneinheiten geprägt. Jede fünfte Gewerbeeinheit steht jedoch leer, dabei handelt es sich vorwiegend um Ladengeschäfte. Die Leerstände in der Fußgängerzone der Altstadt Steinstraße/Lange Straße entfallen vor allem auf Gebäude in schlechtem

baulichen Zustand, die schon über Jahre ungenutzt sind. Dies erschwert auch den Ausbau einer innerstädtischen zusammenhängenden Ladenzone. Die leerstehenden Geschäfte werden zum ernsthaften Problem. Damit verbunden sind negative Folgewirkungen für andere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe und negative Auswirkungen auf den Tourismus. Auch „ein gutes Geschäft“ kann allein nicht bestehen. Das heißt, die Gefahr ist, dass noch mehr Einzelhändler ihr Geschäft aufgeben. Damit hat die Aktivierung, insbesondere der unsanierten Ladenflächen hohe Priorität, hier sollte eine Umnutzung in höherwertige Wohneinheiten im Vordergrund stehen.

Das innerstädtische Hauptgeschäftszentrum hat deutlich mehr als die anderen Stadtteile gesamtstädtische Bedeutung und damit überörtliche Funktionen zu erfüllen, leidet dementsprechend aber auch unter den gesamtstädtischen Schwächen, wie z. B. den schlechten Bauzuständen der komplett leerstehenden Gebäude, dem Funktionsverlust und auch der allgemein niedrigen Kaufkraft. Aufgrund ihrer gesamtstädtischen Bedeutung ist die Funktionsfähigkeit der Altstadt und der tourismusfördernden Einrichtungen von besonderer Bedeutung für den Gesamteinzugsbereich darunter Wolgast.

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

Im Bereich der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen besteht prioritärer Handlungsbedarf beim Wiederaufbau des Turms von St. Petri und beim Schulgebäude am Kirchplatz.

Urbanes Grün macht Innenstädte attraktiver und lebenswerter. Die Bedeutung einer Grünen Infrastruktur nimmt zu. Mit städtischem Grün können auch negativen städtebauliche Mängel wirksam begrenzt werden. Eine attraktive Bepflanzung der Innenstadt ist für die Stadt Wolgast seit vielen Jahren eine Verpflichtung.

13.2 Sanierungsgebiet Fischerwiek mit hohem Handlungsbedarf

Schon mit den Beschlüssen der ISEK-Fortschreibungen 2005 und 2015 wurde neben dem mittelalterlichen Stadtkern und der Schlossinsel die historische Stadterweiterung Fischerwiek zum Schwerpunktgebiet mit vordringlichem Handlungsbedarf bestimmt. In der gesamtstädtischen Entwicklungsstrategie wurde dieser Schwerpunktgebiet als Erhaltungsgebiet festgelegt. Ziel für den Bereich Fischerwiek ist es, eine Aufwertung und Konsolidierung als innerstädtischer Wohnstandort zu reichen. Dies erfordert eine Modernisierung bzw. Erneuerung des überwiegend privaten Wohnungsbestandes und eine Anpassung an bedarfsgerechte Wohnungsgrößen. Im öffentlichen Bereich besteht ein erheblicher Nachholbedarf sowohl bei der Gestaltung einer angemessenen Wohnumfeld- und Freiraumsituation als auch bei der Sanierung bzw. z.T. erstmaligen Herstellung öffentlicher Verkehrs- und Erschließungsanlagen.

Im Jahr 2015 wurden vorbereitende Untersuchungen für das Gebiet Fischerwiek durchgeführt. Im Dezember 2017 erfolgte die Beschlussfassung der Stadtvertretung zur Fischerwiek als neues Sanierungsgebiet der Stadt Wolgast. Erste Erfolge der Stadtsanierung in der Fischerwiek sind bereits erkennbar. So z.B. wurden seit 2014 ins gesamt 28 private Gebäude saniert und sieben Gebäude neu errichtet. Demzufolge weist das Gebiet Fischerwiek eine stabile Bevölkerungsentwicklung auf.

Bevölkerungsentwicklung

Zum 31.12.2022 lebten im Sanierungsgebiet Fischerwiek, das sich südlich an das Sanierungsgebiet Altstadt anschließt, 749 Einwohner mit Hauptwohnsitz. Seit 2013 verläuft die Bevölkerungsentwicklung auf einem relativ stabilem Niveau.

Im Zeitraum von 2013 bis 2022 waren im Sanierungsgebiet Fischerwiek bei den Senioren ab 65 Jahren und bei den Kindern im Kita- und Schulalter Zugewinne zu verzeichnen. Die Zahl der Kinder bis 6 Jahre lag 2022 um 7 Kinder über der Zahl des Jahres 2013. Der Bevölkerungsanteil erhöhte sich von 5,0 % im Jahr 2013 auf 6,0 % im Jahr 2022. Bei den Kindern im Schulalter ergab sich ein Zuwachs um 19 Personen, der Anteil der Schulkinder nahm von 6,5 % im Jahr 2013 auf 9,2 % im Jahr 2022 zu. In der Altersgruppe der Jugendlichen ist eine Bevölkerungsverlust um 14 Personen eingetreten. Der Bevölkerungsanteil nahm um 1,7 Prozentpunkte auf 6,8 % im Jahr 2022 ab. Bei den Personen im Haupteinwerbalters lag

der Verlust bei 55 Personen. Der Anteil verringerte sich von 61,1 % im Jahr 2013 auf 52,5 % im Jahr 2022. Die Zahl der Senioren erhöhte sich um 46 Personen. Der Bevölkerungsanteil lag im Jahr 2022 um 6,6 Prozentpunkte über dem Wert des Jahres 2013.

Abbildung 61: Bevölkerungsentwicklung im Sanierungsgebiet

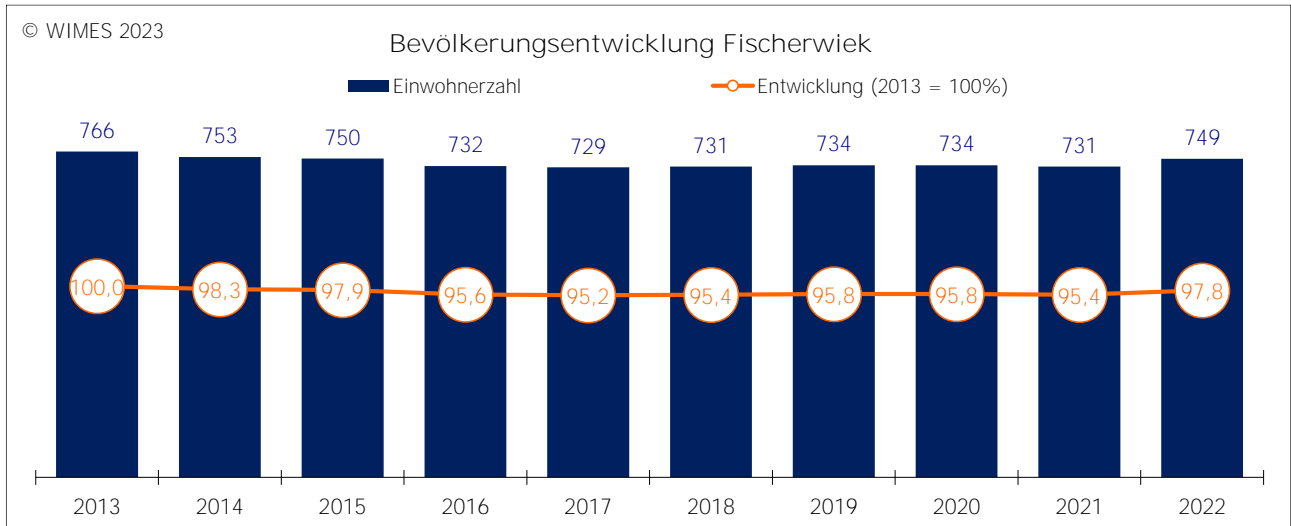
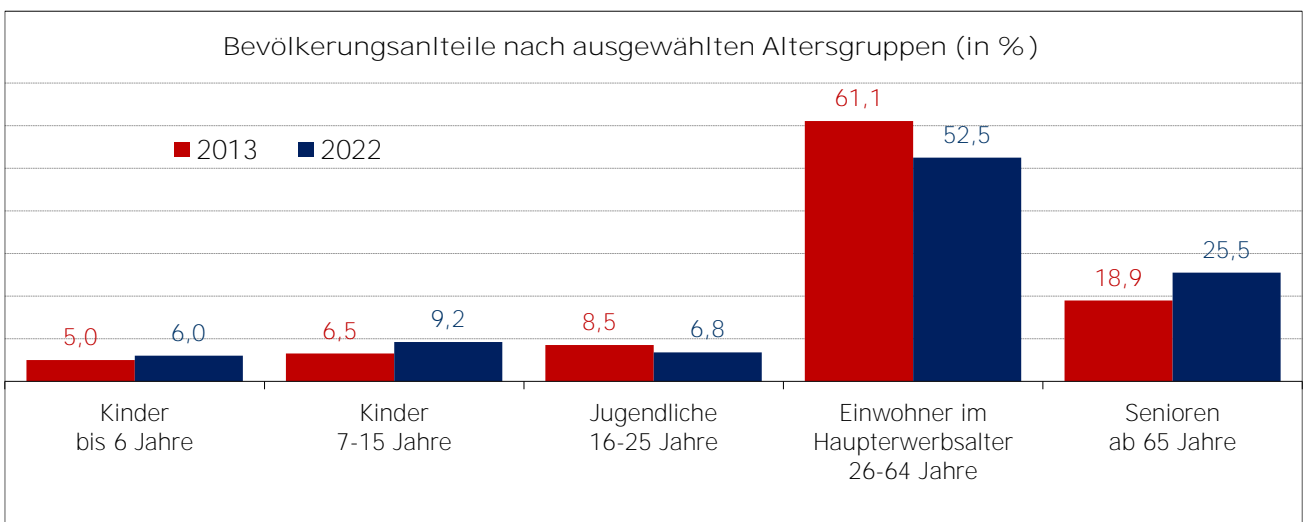
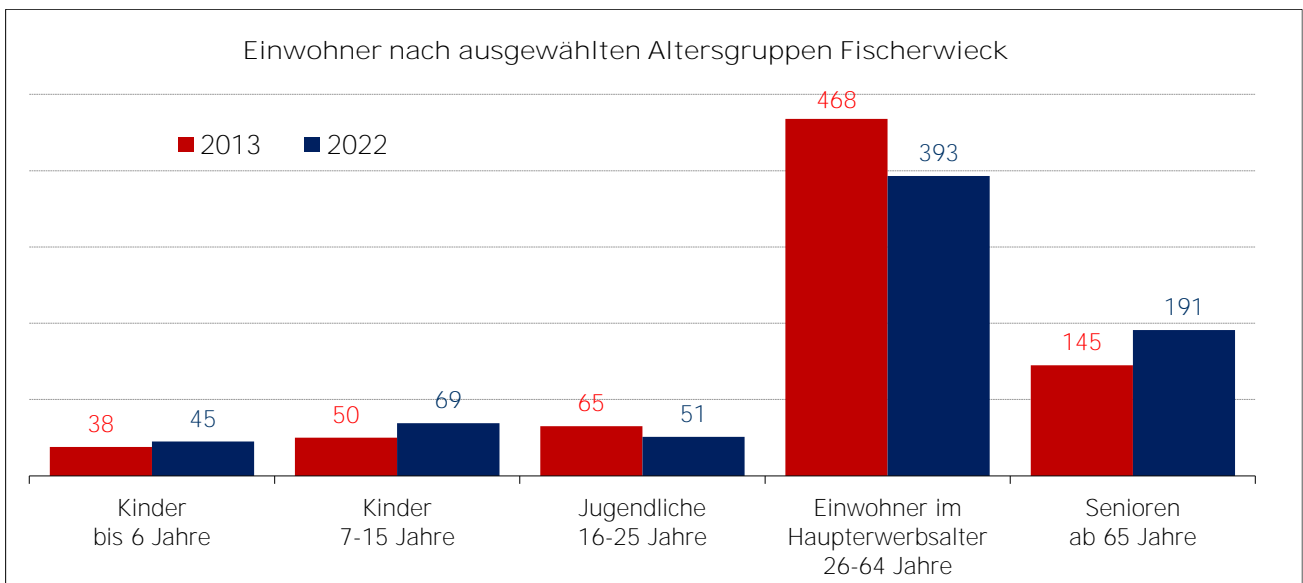


Abbildung 62: Veränderung der Altersstruktur in der Fischerwiek



Gebäude- und Wohnungsbestand

Im Sanierungsgebiet Fischerwiek gibt es 340 Hauptgebäude mit 410 Wohnungen. Die Grundstücke im Sanierungsgebiet Fischerwiek sind überwiegend im privaten Besitz. Die Privatgrundstücke sind größtenteils selbst genutzt nur ein geringer Anteil ist vermietet. Die Grundstückseigentümer sind überwiegend Wolgaster Einwohner.

Die Verkehrs- und Erschließungsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Wolgast. Im städtischen Eigentum befinden sich darüber hinaus die Grundstücke von Gemeinbedarfseinrichtungen.

96,4 % der Hauptgebäude befinden sich im Privateigentum. Im Städtisches Eigentum sind vier Gebäude (Betriebshof) und vier Gebäude gehören der Wolgaster Wohnungswirtschafts GmbH (WOWI). Zum Hotel Kirschstein in der Schützenstraße gehören zwei Wohnungen.

Tabelle 24: Eigentümerstruktur Hauptgebäude

Eigentümer Hauptgebäude	Anzahl Gebäude	Anteil an gesamt in %	Anzahl Wohnungen	Anteil an gesamt in %
Privateigentum	328	96,4	393	95,9
Stadt	4	1,2	0	0,0
WOWI	4	1,2	11	2,6
Albert-Schweitzer-Familienwerk Mecklenburg-Vorpommern e.V.	1	0,3	4	1,0
Kirschstein, Klaus	3	0,9	2	0,5
gesamt	340	100,0	410	100,0

Sieben Eigentümer haben in den vergangenen fünf Jahren angrenzenden Grundstücke mit maroden sehr kleinen Wohngebäuden gekauft, beräumt und dadurch ihre Wohnhäuser erweitert.

Das Sanierungsgebiet Fischerwiek ist geprägt durch eine sehr dichte und sehr kleinteilige, weitgehend geschlossene Blockrandbebauung und eine fast ausschließliche Wohnnutzung. Der dominierende Gebäudetyp ist das Einfamilienhaus.

Im Sanierungsgebiet gibt es 340 Gebäude, davon 330 Gebäude mit Wohnung. In den Gebäuden mit Wohnnutzung gibt es 410 Wohnungen. Das selbstgenutzte Einfamilienhaus ist dabei die dominierende Wohnform. Von den 330 Gebäuden mit Wohnnutzung im Sanierungsgebiet sind 282 Einfamilienhäuser und 8 Zweifamilienhäuser. 22 Gebäude sind Mehrfamilienhäuser, in diesen befinden sich 79 Wohnungen. 17 Gebäude sind als Wohn- und Geschäftshaus gemischt genutzt. Die Mehrfamilienhäuser sind dabei vornehmlich im südlichen Teilbereich des Sanierungsgebietes konzentriert (Herrmannstraße / Luisenstraße / Bahnhofstraße).

Die in den Vorbereitenden Untersuchungen noch als Gemeinbedarfseinrichtungen festgehaltenen Liegenschaften Kronwiekstraße 17 (ehemaliges Stadtarchiv), Schützenstraße 8 (ehemalige Oberschule I), Unterwallstraße 18a (ehemalige Kreisbildstelle) wurden zwischenzeitlich privatisiert und die Gemeinbedarfsnutzungen wurden hier aufgegeben.

Das Gebäude der früheren Oberschule I Wolgast Schützenstraße 8 befindet sich Sanierung und Umbau zu altersgerechten Wohnungen. Die Fertigstellung ist für 2024/2025 geplant. Das Objekt Kronwiekstraße 17 wird umgebaut zu einem Mehrfamilienhaus. Die Fertigstellung ist für 2024 geplant, gegenwertig erfolgt der Innenausbau. Das Gebäude Unterwallstraße 18a, ehemals Bildstelle des Landkreises, wurde verkauft, von 2016 bis 2018 saniert und zu einer Herberge („100Haus“) für Kinder und Jugendliche umgebaut. Ab dem Schuljahr 2019/2020 zogen die Schüler und das Lehrerteam der evangelischen Grundschule Wolgast übergangsweise ins "100Haus". Die Evangelische Schule plant den Aufbau einer einzügigen Grundschule mit Orientierungsstufe, die nach Bedarf erweitert werden kann. Die Räumlichkeiten dafür reichen am Standort "100Haus" nicht aus. Dafür sind neue Räumlichkeiten an einem anderen Standort notwendig. Ab 2025 soll das 100Haus wieder als Jugendherberge dienen.

Die Liegenschaft der einzigen Gemeinbedarfseinrichtung im Sanierungsgebiet (Jugendwohngruppe Bahnhofstraße 45 - Einrichtung der freien Jugendhilfe) befindet sich im Eigentum der gemeinnützigen Trägerorganisation. In dieser Einrichtung gibt es vier Wohnungen.

Tabelle 25: Gebäude nach der Nutzung und darin befindliche Wohnungen

Gebäudenutzung	Gebäude		Wohnungen	
	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %
Einfamilienhaus	282	82,9	282	68,8
Zweifamilienhaus	8	2,4	16	3,9
Mehrfamilienhaus	22	6,5	79	19,3
Wohn- und Geschäftshaus	17	5,0	29	7,1
Geschäftshaus	4	1,2	0	0,0
Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung/Wohnen	1	0,3	4	1,0
Städtischer Bauhof	4	1,2	0	0,0
Sonstiges (100Haus)	1	0,3	0	0,0
Ruine	1	0,3	0	0,0
gesamt	340	100,0	410	100,0

Bei der Erfassung des Gebäudezustandes wurden alle Hauptgebäude nach dem Zustand ihrer äußeren Hülle entsprechend dem Verschleißgrad/Erneuerungsbedarf der Hauptbauteile (Dach, Fassade, Einbauteile) beurteilt. Von den insgesamt 340 Gebäuden im Sanierungsgebiet Fischerwiek waren 20 Gebäude zum Jahresende 2022 noch unsaniert. Drei Gebäude befinden sich in ruinösem Zustand und ein Objekt ist eine Ruine, hier sind nur noch die Seitenmauern vorhanden.

An 76 Gebäuden fanden bisher Teilmodernisierungen statt. Mehr als zwei Drittel der Gebäude werden als baulich intakt ohne besonderen Instandsetzungsbedarf bewertet.

Die meisten Wohnungen befinden sich in sanierten Gebäuden (67,9 %). Weitere 22,4 % (99 WE) des Wohnungsbestandes befanden sich in teilsanierten Gebäuden. In unsanierten Gebäuden gab es noch 31 WE. Sieben Einfamilienhäuser wurden seit 2013 neu gebaut.

Abbildung 63: Sanierungsstand Fischerwiek

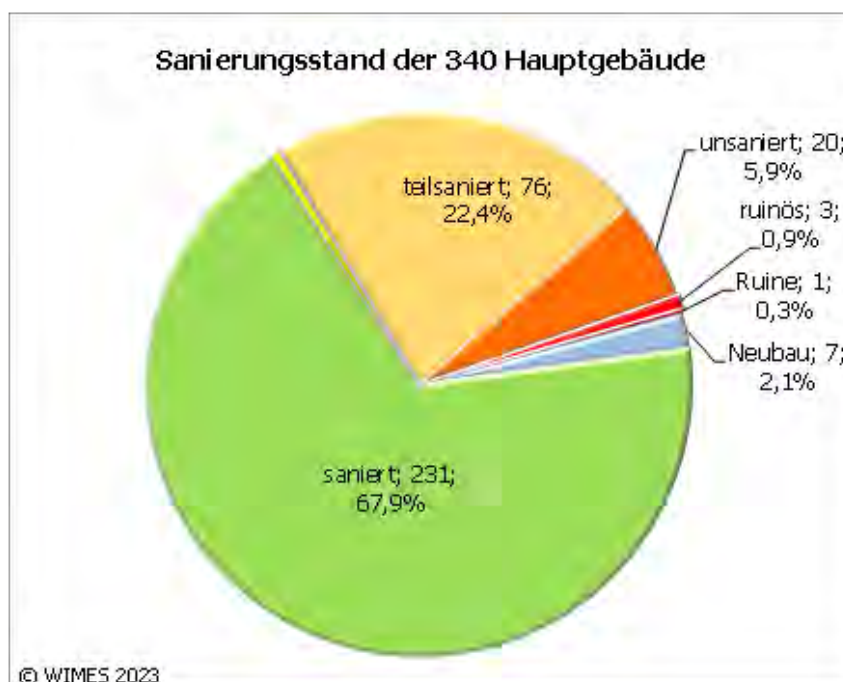
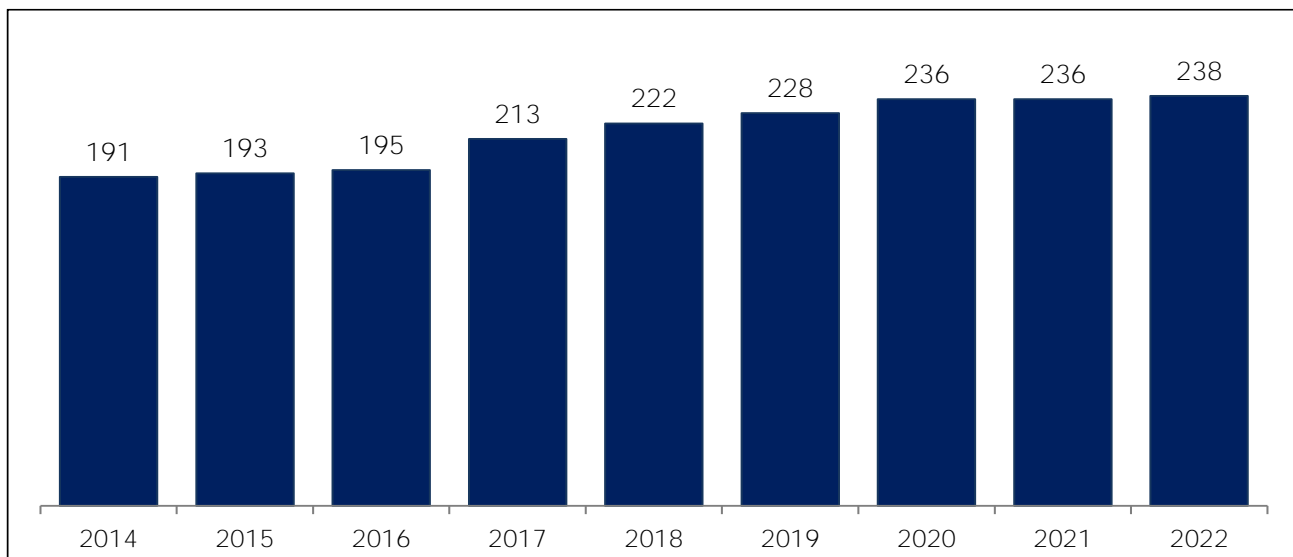


Tabelle 26: Gebäude und Wohnungen nach Sanierungsstand 2022

Sanierungsstand	Gebäude		Wohnungen	
	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %
Neubau	7	2,1	7	1,7
saniert	231	67,9	267	65,1
in Sanierung	2	0,6	0	0,0
teilsaniert	76	22,4	99	24,1
unsaniert	20	5,9	31	7,6
ruinös	3	0,9	6	1,5
Ruine	1	0,3	0	0,0
gesamt	340	100,0	410	100,0

Abbildung 64: Sanierungsfortschritt (sanierte Gebäude, einschließlich Neubau)



Baulücken

Im Jahr 2014 gab es in der Fischerwiek noch 49 Baulücken, bis 2021 erhöhte sich die Zahl auf 59 Baulücken durch Gebäudeabbruch. So z.B. wurden in den Jahren 2019 bis 2021 acht kleine ruinöse Einfamilienhäuser mit Wohnflächen unter 40 m² abgebrochen:

- Abbruch 2019 – Berliner Straße 27, Mühlenstraße 12, Schützenstraße 28
- Abbruch 2020 – Berliner Straße 2, 6, 7
- Abbruch 2021 – Fischerstraße 22, 23

33 Baulücken wurden zwischenzeitlich geschlossen. Eine zusammenhängende Lücke wurde im Jahr 2019 mit einem Einfamilienhaus geschlossen (Fischerstraße 30). Überwiegend haben private Eigentümer die Rückbauflächen erworben, um ihre im Gebiet sehr kleinen Grundstücke zu erweitern. So werden die Abrissflächen für Garagen, Stellplätze oder Zufahrten genutzt. Private Freiflächen wurden zugekauft, wie z.B. Fischerstraße 42 mit Garage (ehem. 43).

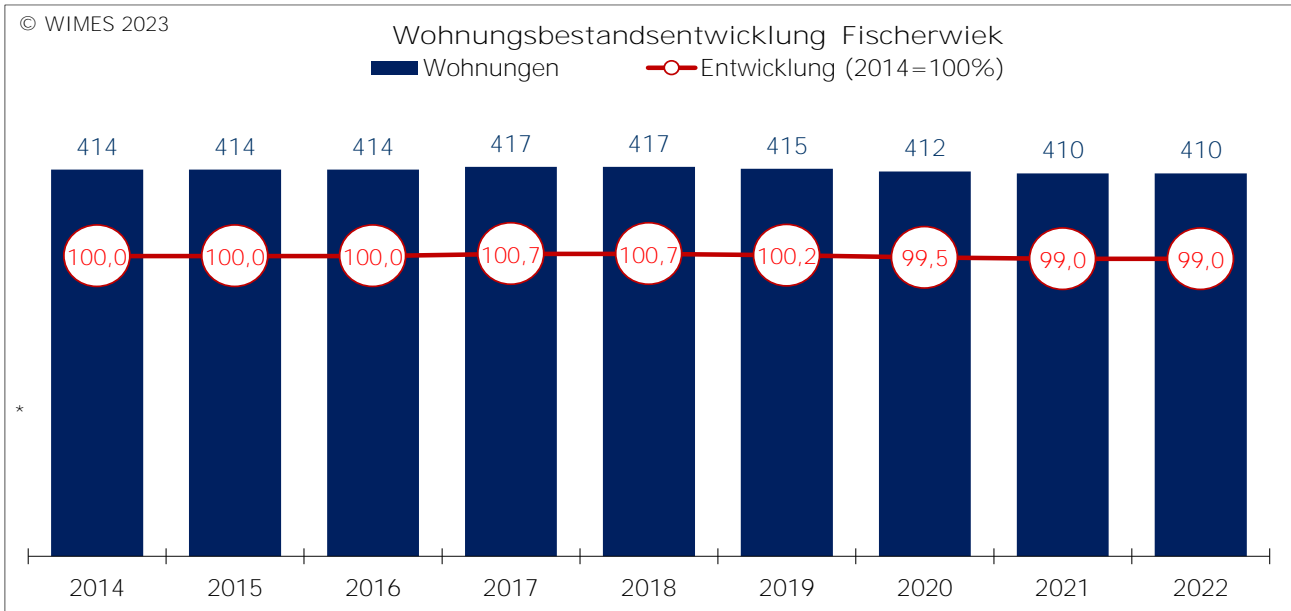
Denkmale

In der Fischerwiek gibt es neun Baudenkmale, darunter drei denkmalgeschützte Haustüren und sechs denkmalgeschützte Gebäude mit fünf Wohnungen. Nur noch ein denkmalgeschütztes Gebäuden ist unsaniert, die Bahnhofstraße 35. Die Zahl der denkmalgeschützten Gebäude hat sich gegenüber dem Basisjahr um ein denkmalgeschütztes Gebäude reduziert. Das kleine ruinöse Einfamilienhaus in der Schützenstraße 28 war nicht sanierungs- und umbaufähig, es musste 2019 abgebrochen werden.

Wohnungsleerstand

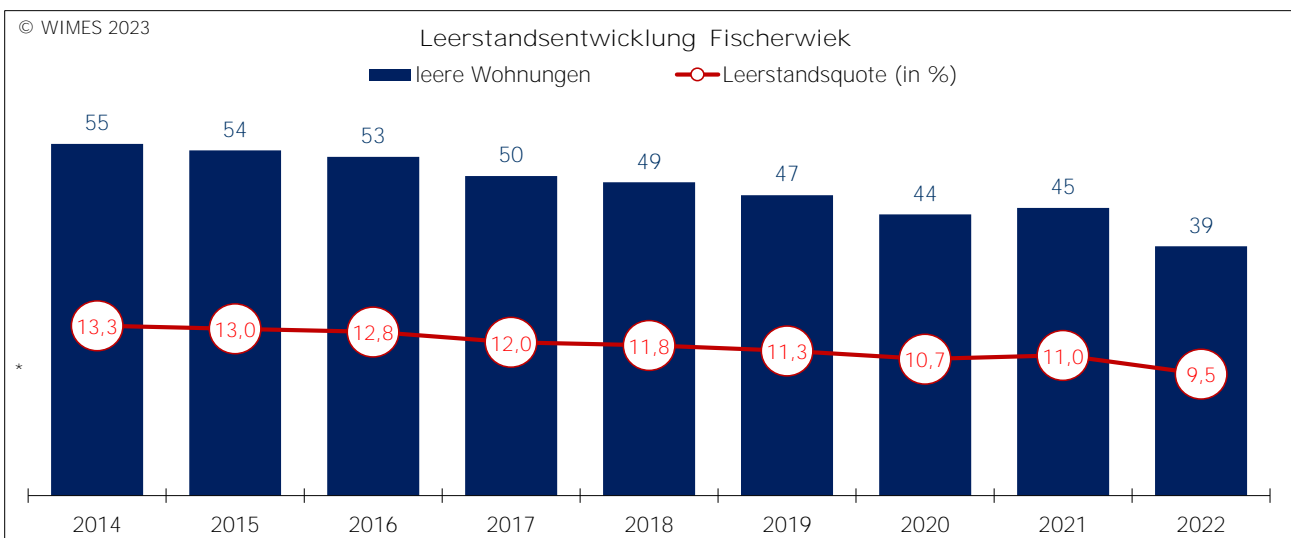
Der Wohnungsbestand hat sich im Sanierungsgebiet Fischerwiek im Betrachtungszeitraum nur geringfügig verändert. Seit 2014 wurde ein EFH neu gebaut, acht WE wurden aufgrund schlechter Bauzustände abgebrochen und um drei WE erhöhte sich der Wohnungsbestand durch Bestandsveränderungen (Umnutzung/Umbau).

Abbildung 65: Wohnungsbestandsentwicklung



Von den 410 WE in der Fischerwiek standen Ende 2022 noch 39 WE leer, das entspricht einer Wohnungsleerstandsquote von 9,5 %. Im Jahr 2014 lag die Wohnungsleerstandsquote noch bei 13,3 %. Gegenüber dem Basisjahr des Monitoring ist die Wohnungsleerstandsquote um 3,8 Prozentpunkte gesunken.

Abbildung 66: Wohnungsleerstandsentwicklung



Zum Zeitpunkt der ersten Bestandsaufnahme im Jahr 2014 standen 28 Gebäude komplett leer. Insgesamt waren 55 Wohnungen - überwiegend zustandsbedingt - ungenutzt. Im Jahr 2022 standen von dem 340 Hauptgebäuden nur noch 16 Gebäude komplett leer. Sieben leerstehende Gebäude waren unsaniert und drei ruinös, darunter ein denkmalgeschütztes Gebäude. Hinzu kommt das Objekt, wo nur noch die Außenwände vorhanden sind, das Dach ist bereits komplett eingestürzt. Der Großteil der komplett leerstehenden Gebäude sind Einfamilienhäuser mit geringen Wohnflächen, teilweise unter 40 m².

Das städtische Entwicklungskonzept der Fischerwiek hat in den vergangenen Jahren konsequent das Ziel, der Erhaltung und der Fortentwicklung der Wohnbevölkerung sowie die Anpassung des überwiegend privaten Wohnungsbestandes an bedarfsgerechte Wohnungsgrößen, verfolgt. Bei der Erneuerung des Wohnungsbestandes sollen besonders Ersatzbebauungen ermöglicht werden, um den bestehenden, überwiegend kleinflächigen Wohnungsbestand in einem höheren Anteil von größeren Wohnungen zu wandeln. Dabei sollen die Ansprüche von Familien und Kindern an Wohnungsgrößen und Freiflächen sowohl im selbstgenutzten Eigentum wie auch im Mietbereich, in besonderem Maße berücksichtigt werden. Die Wohneigentumsbildung neuer Bewohnerschichten, im Moment überwiegt deutlich der Anteil älterer Bewohner, soll dabei gefördert werden, um privates Kapital für die Modernisierung und Instandsetzung der vorhandenen Gebäude zu forcieren und somit ein nachhaltig vitales Stadtquartier zu entwickeln sowie die im erheblichen Umfang bestehenden städtebaulichen Missstände im Bereich der Gebäudesubstanz zu beheben.

Erschließungsanlagen

Die Verkehrs- und Erschließungsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Wolgast. Mit Ausnahme der Bahnhofstraße, die als städtische Sammelstraße fungiert, tragen die Straßen des Fördergebietes Aufenthalts- und Erschließungsfunktion. **An allen Straßen des Fördergebietes „Fischerwiek“ mit Ausnahme der Bahnhofstraße, des erneuerten Westabschnitts der Berliner Straße und der erneuerten Mühlenstraße besteht ein erheblicher Sanierungsbedarf.** Dabei geht es vordringlich um die Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit der Verkehrsanlagen und um die Verbesserung der Aufenthaltsqualität, entsprechend der Quartiernutzung als Wohnstandort. Eine umfassende Sanierung würde das Ortsbild deutlich aufwerten und Beeinträchtigungen durch Lärm und Erschütterungen mindern.

Fahrbahnoberfläche und Unterbau sind überwiegend verschlissen. Oberflächenverwerfungen, Auswaschungen des Pflasters, Schlaglöcher bzw. gänzlich unzureichend befestigte Fahrbahndecken rufen Erschütterungen hervor, die die in der Regel leicht gegründete angrenzende Bausubstanz im Bestand gefährden. Im Einzelnen bedarf der Straßenbelag aller Fahrbahnen einer umfassenden, grundhaften Erneuerung. Vielfach gibt es keine Gehwege, die vorhandenen Gehwege sind in der Regel ebenfalls erneuerungsbedürftig. Bei Umgestaltungsmaßnahmen sind zudem ausreichende wohnungsnaher Pkw-Parkstände für die Anwohner zu berücksichtigen.

Die Sanierung der Hermannstraße und der Sandbergstraße konnte abgeschlossen werden. In Durchführung befinden sich die Fischerstraße und die Schützenstraße. Der Umbau und die Sanierung der Fischerwiek soll bis 2030 abgeschlossen sein, insofern besteht hier in den nächsten 8 Jahren noch ein hoher Handlungsbedarf.

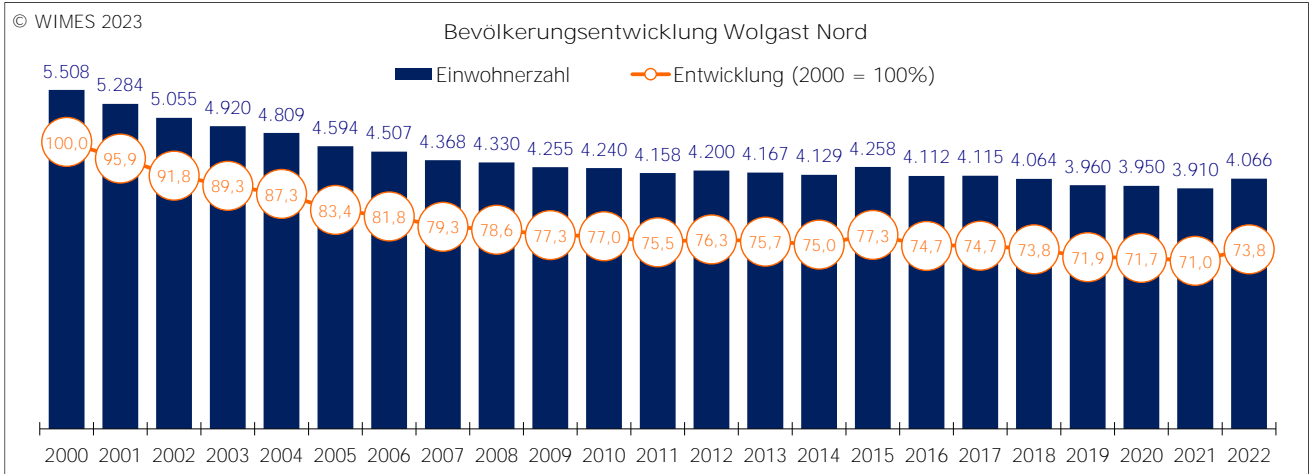
Im öffentlichen Bereich besteht zugleich ein beträchtlicher Nachholbedarf bei der Gestaltung eines angemessenen Wohnumfeldes sowie der Sanierung bzw. teilweise erstmaligen Herstellung öffentlicher Verkehrs- sowie Entsorgungsanlagen für Regenwasser. Die Gestaltung der Freiflächen soll dabei inhaltlich an die Ansprüche der dort lebenden Bevölkerung angepasst werden. Insbesondere ist die Barrierefreiheit und die Verbesserung der Grünflächenanteile im Straßenbereich Ziel der Sanierung.

13.3 Stadtumbaugebiet Wolgast Nord mit abnehmendem Handlungsbedarf

Seit dem Jahr 2002 erfolgt mit Hilfe des Städtebauförderungsprogramms Stadtumbau Ost mit den Programmteilen Aufwertung und Rückbau sowie der privaten Investoren, vorrangig der Wohnungsgenossenschaft Wolgast e.V. und der Wolgaster Wohnungswirtschafts GmbH, die Aufwertung der Großwohnsiedlung Wolgast Nord. Leitziel der seit Jahren andauernden umfangreichen Umstrukturierung und des grundlegenden Stadtumbaus war und ist die Errichtung eines durchgrünten Stadtteils mit Wohnungsvielfalt. Zielindikatoren, die sich an den Maßnahmen orientieren, sind u. a. Aufwertung durch Rückbau, Umbau des verkehrlichen Erschließungssystems und Intensive Durchgrünung des Wohngebietes und Einbeziehung von Grün- und Landschaftsräumen.

In Wolgast Nord betrug der Bevölkerungsrückgang 26,2 % seit dem Jahr 2000. Von 2014 zu 2015 erhöhte sich die Bevölkerungszahl um 129 Personen. Ursächlich dafür ist der Zuzug von Asylsuchenden. Die Zahl der Einwohner ausländischer Herkunft erhöhte sich von 2014 bis 2022 um 427 Personen. Zum 31.12.2022 lebten 831 Ausländer in Wolgast Nord, der Ausländeranteil lag bei 20,4 %.

Abbildung 67: Bevölkerungsentwicklung in Wolgast Nord



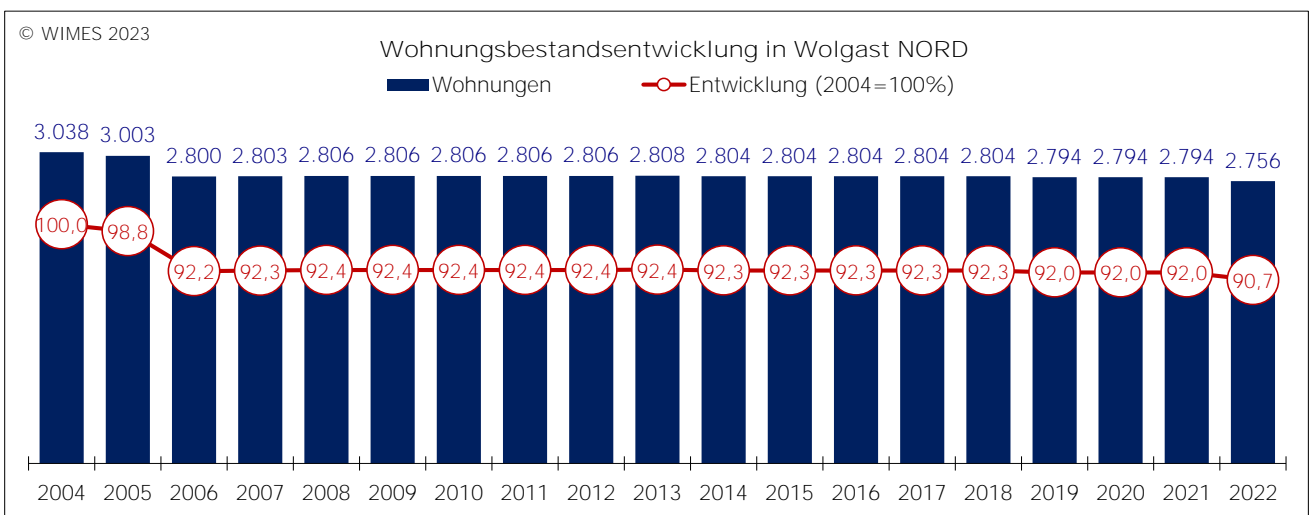
Im Stadtumbaugebiet Wolgast Nord dominiert der industrielle Geschosswohnungsbau, d. h., die Gebäude wurden in Block- bzw. später in Plattenbauweise errichtet. In Wolgast Nord gibt es 2.756 WE. Gegenüber dem Jahr 2004 hat sich die Wohnungszahl um 282 WE (-9,3 %) verringert. Ursächlich für den Rückgang der Wohnungszahl war der Rückbau von 251 WE in den Jahren 2005 und 2006. Im Jahr 2019 erfolgte ein Teilrückbau um 10 WE im Zusammenhang mit der Modernisierung und dem Umbau des Wohnblocks Hufelandstraße 8-9 / Baustraße 21. Im Jahr 2022 verringerte sich der Bestand durch Stilllegungen von dauerhaft leerstehenden Wohnungen in oberen Etagen einiger Wohnblöcke.

Tabelle 27: Faktoren der Entwicklung des Wohnungsbestandes in Wolgast Nord

Bestand	Entwicklung des Wohnungsbestandes durch:																	Bestand		
	31.12.2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020		2021	2022
3.038	7	6	3	3	0	0	0	0	2	-4	0	0	0	0	0	0	0	0	-38	2.756
	-42	-209	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-10	0	0	0	
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

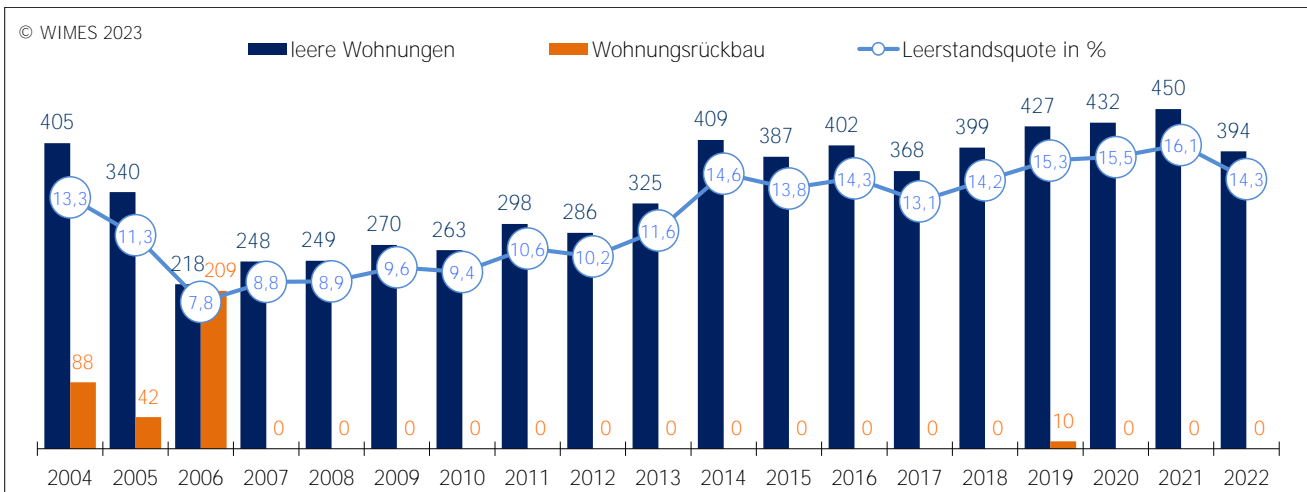
- 21 Veränderungen im Bestand
- 261 Rückbau
- 0 Neubau

Abbildung 68: Wohnungsbestandsentwicklung



In Wolgast Nord gibt es 61 Gebäude mit 2.794 WE. Mehr als 80 % des gesamten Wohnungsbestandes in Wolgast Nord sind bereits modernisiert. Zwei Gebäude mit 143 WE wurden nach 1990 neu errichtet. Von den 2.756 Wohnungen standen 394 WE am 31.12.2022 leer, das entspricht einer Leerstandsquote von 14,3 %. Im Jahr 2004 standen in Wolgast Nord 405 WE leer, die Leerstandsquote lag bei 13,3 %. Aufgrund der Umsetzung von Wohnungsrückbau sank der Leerstand bis 2006 auf 7,8 % (218 WE). Die anhaltenden Bevölkerungsverluste führten in den Folgejahren wieder zu einer Zunahme der Leerstände. Der Rückgang der leerstehenden Wohnungen von 2021 zu 2022 ist durch den erhöhten Zuzug von Geflüchteten begründet.

Abbildung 69: Wohnungsleerstandsentwicklung in Wolgast Nord



Die bisher realisierten Maßnahmen trugen wesentlich zur Erhöhung der Lebensqualität der Bewohner bei, wie z.B. die umfassende Modernisierung und der Umbau des Wohnblocks Baustraße/Hufelandstraße 22/8-9 der Wohnungsgenossenschaft Wolgast eG zu barrierefreien Wohnungen mit individuellen Pflege- und Betreuungsangeboten und zusätzlich einem Wintergarten für gemeinsame Aktivitäten. Über 500 Wohnungen der WGW wurden bisher an das Fernwärmenetz angeschlossen. An sechs Wohnblöcken der WGW wurden Fahrstühle angebaut, dadurch haben 115 WE einen barrierefreien Zugang zu ihrer Wohnung. Dringend erforderlich ist aber eine energetische Sanierung der Objekte.

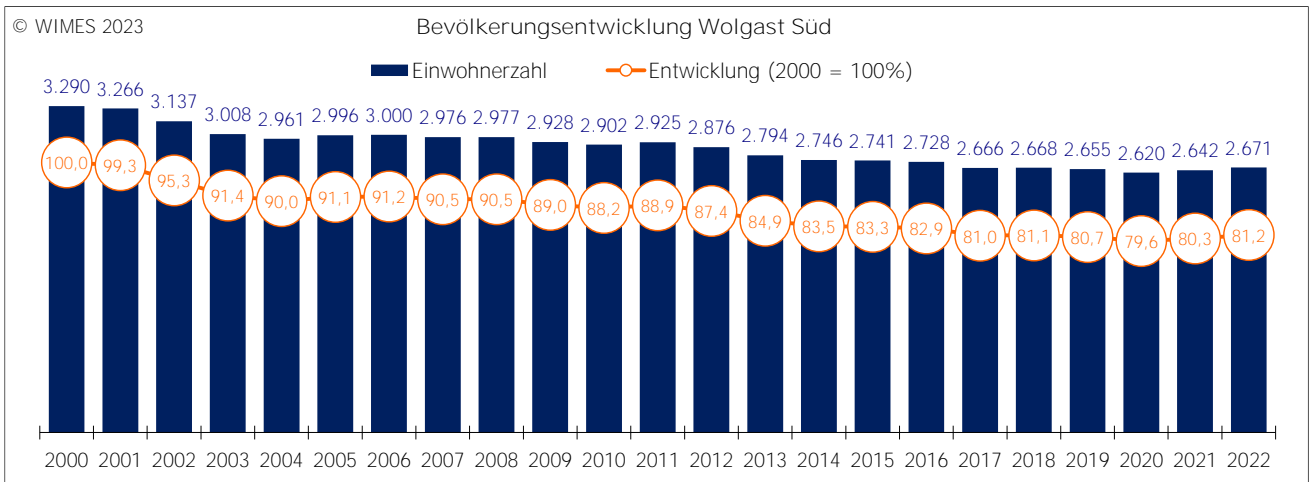
Im Bereich der Wohnumfeldverbesserung wurde der Grünzug durch Wolgast Nord fertiggestellt und zwei große Innenhofgestaltungen der Quartiere Diesterwegstraße/Pestalozzistraße und Makarenkostraße/Diesterwegstraße. Die Problemlagen im städtebaulichen Bereich haben sich durch die Wirkung der realisierten Maßnahmen abgeschwächt, konnten aber nicht beseitigt werden. So ist aufgrund der immer noch hohen Leerstände weiterer Rückbau notwendig. Zudem besteht weiterhin Handlungsbedarf zur Fortsetzung der Wohnumfeldgestaltung und vor allem des altersgerechten Umbaus von Wohnungen im Bestand der Wohnungsunternehmen sowie des Ausbaus altersgerechter Infrastruktur.

13.4 Entwicklungsgebiet mit hohem Handlungsbedarf – Wolgast Süd

Der Stadtteil Wolgast Süd wurde im Ergebnis der 2. ISEK-Fortschreibung aufgrund der zunehmenden Überalterung der Bevölkerung als Beobachtungsgebiet festgelegt. Bevölkerungsverluste resultieren demnach überwiegend durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung, sinkende Geburtenzahlen stehen steigenden Sterbezahlen gegenüber. Wolgast Süd hat also ein demographisches Problem. Ein Nachzug der jüngeren Generation wird durch die sehr kleinen Wohnungen und die Wohnungszuschneide erschwert. Handlungsbedarf besteht insbesondere im barrierefreien Umbau von Wohnungen. Zudem muss das Straßennetz, insbesondere die Gehwege, saniert und barrierefrei gestaltet werden. Aufwertungsbedarf besteht weiterhin im Wohnumfeldbereich und bei den Grün- und Freiflächen. Für die Behebung der Strukturschwäche besteht zunehmend Handlungsbedarf, darum wurde Wolgast Süd als neues Schwerpunktgebiet für nachhaltige Erneuerung festgelegt.

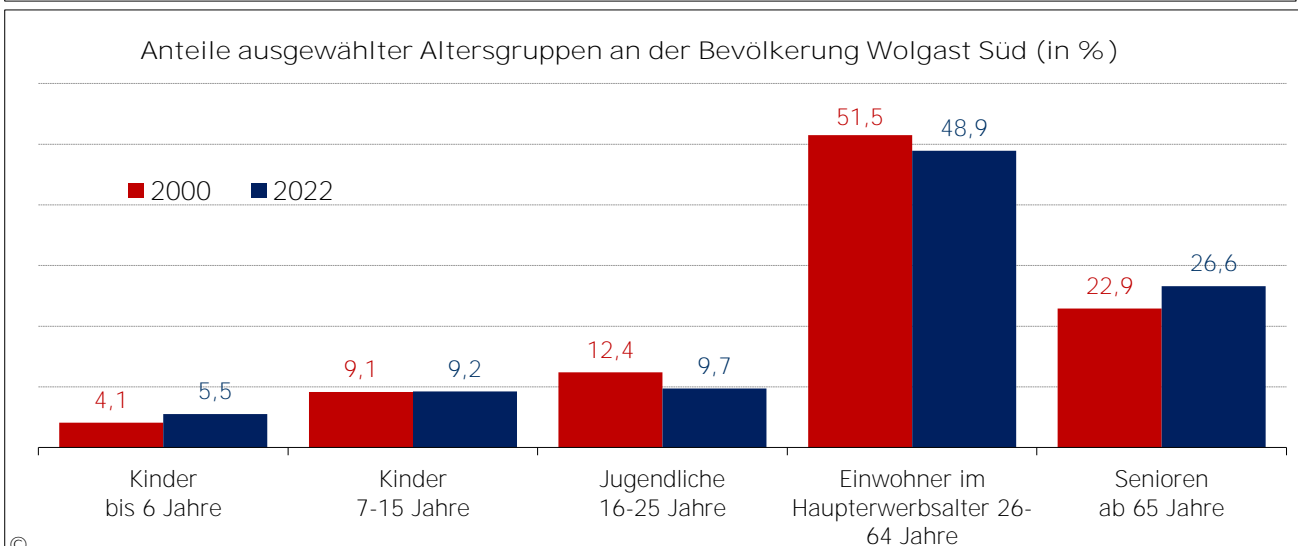
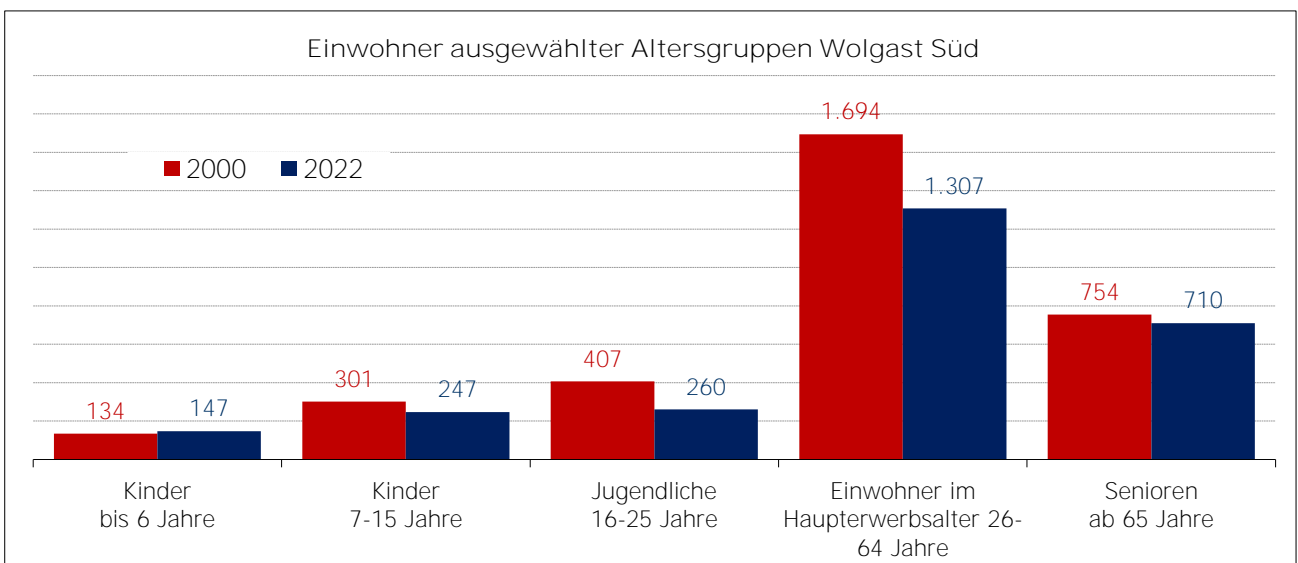
In Wolgast Süd ist ein Bevölkerungsrückgang von 18,8 % gegenüber dem Jahr 2000 eingetreten. Rund 22 % der Gesamtbevölkerung der Stadt Wolgast leben in Wolgast Süd.

Abbildung 70: Bevölkerungsentwicklung in Wolgast Süd



Nach Altersgruppen betrachtet, ist nur in den Altersgruppen der Kinder bis sechs Jahre ein Bevölkerungsgewinn eingetreten.

Abbildung 71: Einwohner nach ausgewählten Altersgruppen in Wolgast Süd



Die Bevölkerungsanteile der Kinder im Schulalter, der Jugendlichen und der Einwohner im Hauptverwerbsalter liegen in Wolgast Süd über den gesamtstädtischen Bevölkerungsanteilen. Die Anteile der Personen der Kinder im Kita-Alter und der Senioren sind hingegen leicht unterdurchschnittlich.

Gebäude und Wohnungen

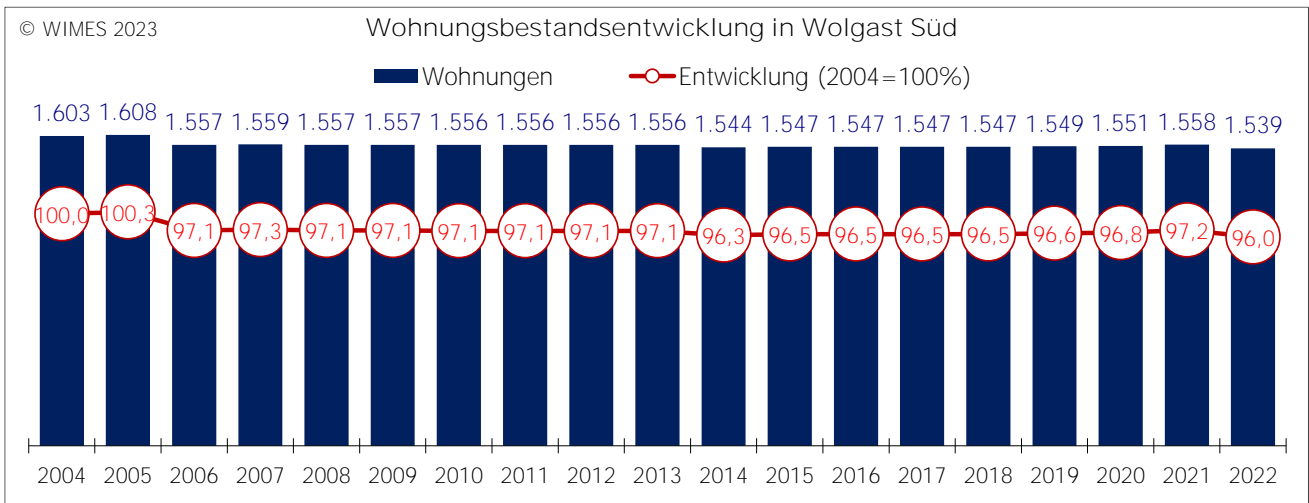
In Wolgast Süd verringerte sich der Wohnungsbestand von 2004 bis 2022 um 64 WE (-3,2 %). Zurückzuführen ist die Abnahme auf den Abriss der Leimbauten in der Bahnhofstraße 110 bis 122 mit insgesamt 56 WE im Jahr 2006. Durch Veränderungen im Bestand reduzierte sich um Saldo die Wohnungszahl um 23 WE. In den Jahren 2015 und 2022 erfolgten Stilllegungen von sehr kleinen und nicht mehr vermietbaren Dachgeschossausbauwohnungen.

Tabelle 28: Faktoren der Entwicklung des Wohnungsbestandes in Wolgast Süd

Bestand 31.12.2004	Entwicklung des Wohnungsbestandes durch:																	Bestand 31.12.2022	
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021		2022
1.603		2			-2		-1				-12	3			2		4	-19	1.539
	5	3		2												2	3		

-23	Veränderungen im Bestand
-56	Rückbau
15	Neubau

Abbildung 72: Wohnungsbestandsentwicklung in Wolgast Süd



In Wolgast Süd gibt es 199 Gebäude mit 1.539 WE. Die Hälfte der Gebäude sind Einfamilienhäuser. 43,7 % der Gebäude sind Mehrfamilienhäuser, die in traditioneller Bauweise errichtet wurden. In diesen Gebäuden befanden sich 80,6 % des Wohnungsbestandes. In Blockbauweise wurden vier Gebäude mit 133 WE (8,6 % des Wohnungsbestandes) errichtet. In Wolgast Süd gibt es nur ein Gebäude mit 66 WE (4,3 % des Wohnungsbestandes), das in industrieller Plattenbauweise errichtet wurde.

Tabelle 29: Wohngebäude nach dem Baualter

Baujahr	Gebäude		Wohnungen in diesen Gebäuden	
	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %
bis 1949	5	2,5	61	4,0
1950-1979	160	80,4	1351	87,8
1980-1990	14	7,0	45	2,9
nach 1990	20	10,1	82	5,3
gesamt	199	100,0	1.539	100,0

Rund 78 % der Gebäude wurden in den 1950er- und 1960er-Jahren gebaut. In diesen Gebäuden befinden sich ca. 84 % des Gesamtwohnungsbestandes von Wolgast Süd.

144 Gebäude mit Wohnungen in Wolgast Süd wurden schon einmal modernisiert. 20 Wohngebäude wurden seit 1990 neu gebaut. Der Wohnungsbestand in modernisierten und neugebauten Wohnungen lag Ende 2022 bei 1.388 WE (90,2 % des Wohnungsbestandes). An 34 Wohngebäuden mit 15 WE fanden Teilmodernisierungen statt. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Januar 2023 gab es nur ein unmodernisiertes Einfamilienhaus.

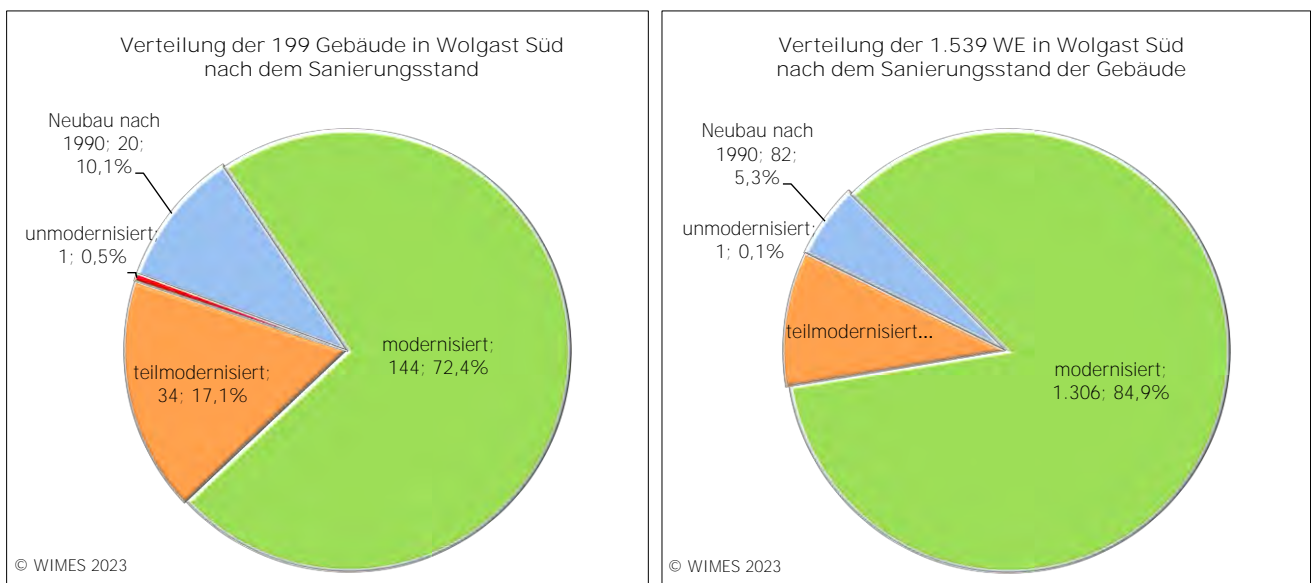
Tabelle 30: Gebäude nach der Bauart

	Gebäude		Wohnungen in diesen Gebäuden	
	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %
EFH	101	50,8	98	6,4
MFH Blockbauweise	4	2,0	133	8,6
MFH Plattenbauweise	1	0,5	66	4,3
MFH-traditionelle Bauweise	87	43,7	1.240	80,6
Wohn- und Geschäftshaus	1	0,5	2	0,1
Geschäftshaus	3	1,5	0	0,0
sonstige Gebäude	2	1,0	0	0,0
gesamt	199	100,0	1.539	100,0

Tabelle 31: Modernisierungsstand der Gebäude

Modernisierungsstand der Gebäude	Gebäude		Wohnungen in diesen Gebäuden		leere Wohnungen	
	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Leerstandsquote in %
Neubau nach 1990	20	10,1	82	5,3	1	1,2
modernisiert	144	72,4	1.306	84,9	67	5,1
teilmodernisiert	34	17,1	150	9,7	5	3,3
unmodernisiert	1	0,5	1	0,1	0	0,0
gesamt	199	100,0	1.539	100,0	73	4,7

Abbildung 73: Modernisierungsstand



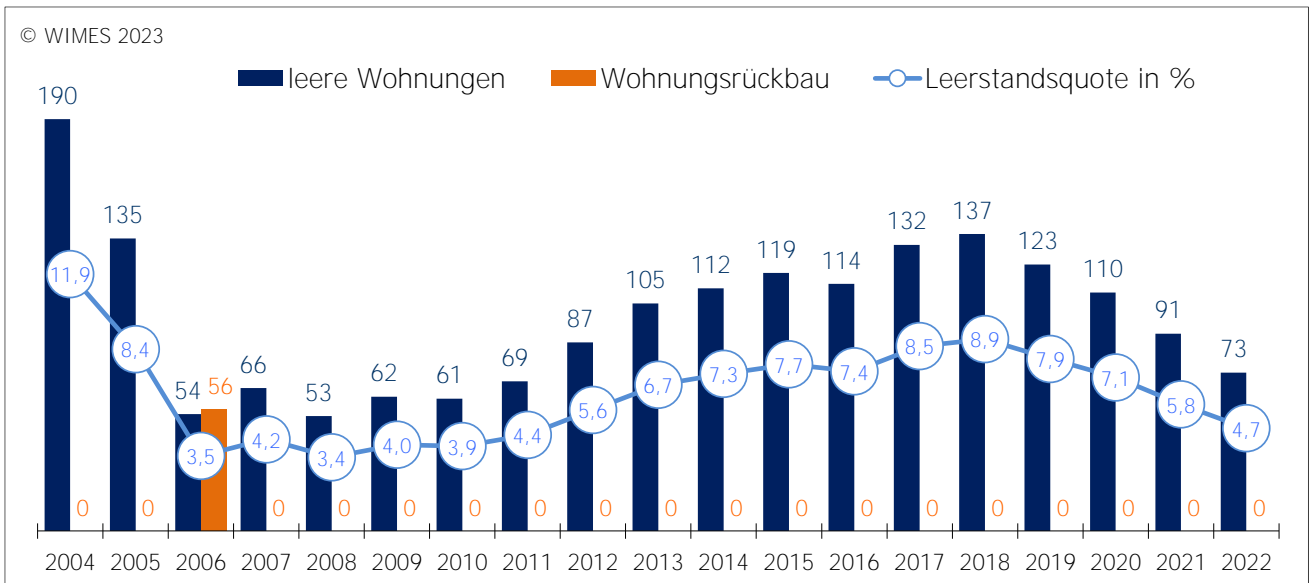
Zum Eigentum der Wolgaster Wohnungswirtschafts GmbH (WOWI) gehören 55 Gebäude mit 1.101 WE in Wolgast Süd, das sind 72,5 % des gesamten Wohnungsbestandes. Der Wohnungsgenossenschaft Wolgast eG (WGW) gehören 14 Gebäude mit 238 WE (15,5 % des Wohnungsbestandes). In Privateigentum befinden sich 130 Gebäude mit 200 WE (13 % des Wohnungsbestandes).

Tabelle 32: Eigentümerstruktur

Eigentümerstruktur	Gebäude		Wohnungen in Gebäuden	
	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %
private Eigentümer/ Sonstige	130	65,3	200	13,0
WGW	14	7,0	238	15,5
WOWI	55	27,6	1.101	71,5
gesamt	199	100,0	1.539	100,0

Von den 1.539 Wohnungen in Wolgast Süd standen 73 WE leer. Das entspricht einer Leerstandsquote von 4,7 %. Im Jahr 2004 lag die Leerstandsquote in Wolgast Süd mit 190 leeren WE bei 11,9 %. Der Rückgang des Wohnungsleerstandes von 2005 zu 2016 ist auf den Rückbau von den Gebäuden in der Bahnhofstraße mit 56 WE im Jahr 2006 zurückzuführen. Danach stieg der Wohnungsleerstand bis zum Jahr 2018 wieder stetig an. Modernisierungen mit Umbau und Zuschnittsveränderungen sowie die Gestaltung des Wohnumfeldes durch die Wohnungsunternehmen hatten eine verstärkten Zuzug von Mietern zur Folge. Dabei handelt es sich zum Großteil um innerstädtische Umzüge.

Abbildung 74: Wohnungsleerstandsentwicklung



Nach Eigentümern betrachtet, lag die Wohnungsleerstandsquote bei der WOWI mit 55 leeren WE bei 5,5 %. Bei der WGW und im privaten Bestand standen jeweils 9 WE leer.

Tabelle 33: Wohnungsleerstand nach Eigentümern

Eigentümerstruktur	leere Wohnungen	
	absolut	Leerstandsquote in %
private Eigentümer/Sonstige	9	4,5
WGW	9	3,8
WOWI	55	5,0
gesamt	73	4,7

Handlungsbedarf

Für das Stadtgebiet Wolgast Süd besteht auf Grund von z.T. starken städtebaulichen Missständen, hoher Handlungsbedarf. Es liegen deutliche Struktur- und Substanzmängel in der verkehrlichen Infrastruktur vor, die sich augenscheinlich durch sanierungsbedürftige Straßen und Wege, eine defizitäre Stellplatzsituation und mangelhafte Mobilitätsangebote zeigen.

Neben der fehlenden Straßenraumgliederung sind grüne Räume ebenso wenig sichtbar wie wohnungsnaher Aufenthaltsbereiche. Es kann davon ausgegangen werden, dass für die überwiegend in den 1950er und 1960er Jahren entstandenen Geschosswohnbauten und für die bis zur Wendezeit erbauten Eigenheime, der bauliche sowie energetische Aufwertungs- und Sanierungsbedarf sehr hoch ist.

Die nachweisliche Überalterung in diesem Wohngebiet und der gleichzeitig bestehende Bedarf an adäquatem zeitgemäßen Wohnraum für Familien und junge Generationen unterstreicht den vorliegenden Missstand. Vor diesem Hintergrund sollte die Programmaufnahme in eine städtebauliche Förderkulisse angestrebt und zu diesem Zweck zukunftsnahe mit vorbereitenden Untersuchungen begonnen werden.

Im Prozess einer geförderten Stadtsanierung sollte unbedingt ein integrativer Ansatz verfolgt werden – Berücksichtigung aller städtebaulichen Aspekte in zusammenhängender Betrachtung mit Infrastrukturen, Gebäuden, Mobilität und regenerativen Energien. Dabei besteht die Notwendigkeit zukünftige städtebauliche Maßnahmen an übergeordneten Klimaschutz und Klimaanpassungszielen auszurichten.

Der Neu- und Umbau energieeffizienter Gebäude, nachhaltige und klimafreundliche Mobilität sowie Strom- und Wärmeerzeugung und der Aufbau einer grünblauen Infrastruktur ist im städtebaulichen Rahmen abzubilden.

Mit Blick auf die stetig wachsenden Ansprüche und Herausforderungen an eine klimagerechte, sozial- und wirtschaftlich verträgliche Stadtsanierung, ist es empfehlenswert einen Teilbereich des Stadtgebietes Wolgast Süd gesondert energetisch zu untersuchen. Eine quartiersbezogene Betrachtung könnte bspw. über die Erarbeitung eines Integrierten Energetischen Quartierskonzept gemäß KfW-Zuschussprogramm 432 erfolgen. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse können ableitend auf die Gesamtstadt oder weitere städtische Teilbereiche übertragen werden und die Umsetzung einzelner Maßnahmen zügig forciert werden.

Für die Behebung der Strukturschwäche besteht zunehmend Handlungsbedarf, darum wurde Wolgast Süd als „Entwicklungsgebiet mit hohem Handlungsbedarf – nachhaltige Erneuerung“ festgelegt.

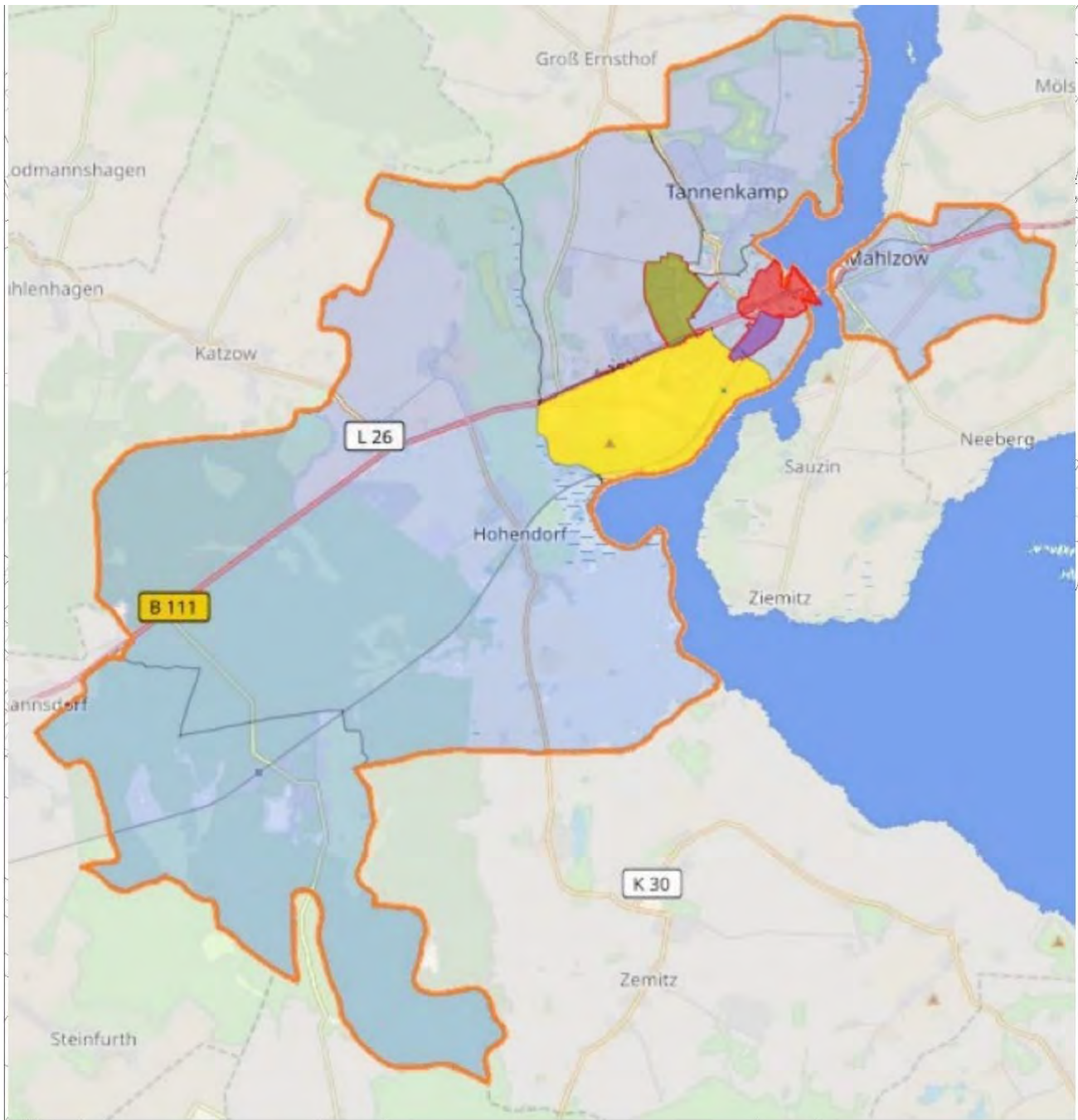
13.5 Gebiete mit räumlich punktuellm Handlungsbedarf

Die übrigen Stadtgebiete und Ortsteile Mahlow, Hohendorf und Buddenhagen werden als „Gebiete mit räumlich-punktuellm Handlungsbedarf“ eingestuft.

Das sind Gebiete, die zum einen überwiegend durch individuellen Eigenheimbau charakterisiert sind. Sie sind stadt- und Ortsgeschichtlich unter sehr unterschiedlichen Bedingungen entstanden, leisten aber alle einen eigenen charakteristischen Beitrag zur Gesamtstruktur der Stadt Wolgast und sind für die Identifikation der Bewohner mit ihrer Stadt und ihrem Stadt- bzw. Ortsteil von großer Bedeutung.

Die strukturellen Besonderheiten dieser Gebiete sollten erhalten bleiben, aber entsprechend der in der Analyse aufgezeigten Defizite und Schwachstellen, insbesondere im infrastrukturellen und auch städtebaulichen Bereich, sollten sie aufgewertet werden.

Karte 4: Klassifizierung nach Gebietstypen



Herzogstadt Wolgast

3. Fortschreibung des Integrierten
Stadtentwicklungskonzeptes

Klassifizierung nach Gebietstypen

- Altstadt mit besonderem Handlungsbedarf
- Sanierungsgebiet Fischerwiek mit hohem Handlungsbedarf
- Stadtumbaugebiet Wolgast Nord mit abnehmendem Handlungsbedarf
- Ei Wolgast Süd mit hohem Handlungsbedarf
- Gebiete mit räumlich punktuellen Handlungsbedarf

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

N
Stand: Mai 2021

14 Stand der Zielerreichung der 2. ISEK-Fortschreibung 2015

14.1 Leitbild, strategische Ziele und Handlungsfelder

Das Leitbild der 2. ISEK-Fortschreibung im Jahr 2015 lautet:

Herzogstadt Wolgast – Stadt am Peenestrom und Tor zur Insel Usedom

Die gesamtstädtische Zielpyramide, die mit der 1. ISEK-Fortschreibung 2005 aufgebaut wurde, musste den neuen Rahmenbedingungen angepasst werden. Die 2. ISEK-Fortschreibung konzentrierte sich schwerpunktmäßig auf die Förderung der integrierten nachhaltigen Stadtentwicklung im Rahmen der EFRE-Förderperiode 2014 bis 2020.

Die EFRE-Mittel dienen der Verbesserung der kommunalen Infrastruktur in Ober- und Mittelzentren, um die Städte des Landes bei der Wahrnehmung ihrer zentralörtlichen Funktionen in sozialen sowie umwelt- und ressourcenbezogenen Handlungsfeldern zu stärken. Auf der Grundlage von integrierten Stadtentwicklungskonzepten wurden vor allem Kindertagesstätten, Bildungseinrichtungen und weitere soziale Infrastrukturen, umweltorientierte Maßnahmen in der Verkehrsinfrastruktur und entsprechende Städtebauvorhaben gefördert. Voraussetzung für eine Förderung mit EU-Mitteln war (wie schon in der letzten Förderperiode) ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept, auf dessen Basis von der Stadt Wolgast entsprechende Projektanträge gestellt wurden.

Zur langfristigen Stabilisierung der Herzogstadt Wolgast als Mittelzentrum wurde sich bisher an folgenden gesamtstädtischen strategische Zielen orientiert:

- Sicherung und Entwicklung von Beschäftigung durch Stärkung Wettbewerbsfähigkeit kleiner und mittlerer Unternehmen
- Steigerung der touristischen Attraktivität, Förderung der Gesundheitswirtschaft und Stärkung des Dienstleistungssektors
- Schutz und nachhaltige Verbesserung der vorhandenen Naturräume und der Umweltqualität
- Verbesserung der städtischen Infrastruktur in den Bereichen Bildung und Soziales, Förderung der Inklusion und Bekämpfung von Armut und Diskriminierung
- Erhalt des kulturellen Erbes und Schaffung von attraktiven Wohnbauflächen auf integrierten Standorten

Für die Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes für die Gesamtstadt Wolgast sowie für die Erreichung der strategischen Ziele wurden mit der 2. Fortschreibung folgende Handlungsfelder festgelegt:

- Handlungsfeld A – Stadtkultur und Wohnen
- Handlungsfeld B – Tourismus, Naturraum und Freizeit
- Handlungsfeld C – Wirtschaft und Verkehrsinfrastruktur
- Handlungsfeld D – Bildung, Kultur und Soziales

Im Handlungsfeld A lag der Schwerpunkt auf städtebauliche Maßnahmen zur Sicherung und Bewahrung des kulturellen Erbes und der Erhöhung des Angebotes generationsübergreifender Wohnungen.

Im Handlungsfeld B konzentrierten sich die Handlungsschwerpunkte auf eine stärkere Erschließung des Wassersporttourismus, der Wohnumfeldgestaltung und Grünvernetzung sowie auf städtebauliche Maßnahmen zur Erschließung und Entwicklung stadtnaher Brachflächen.

Im Handlungsfeld C lag der Schwerpunkt auf der Umsetzung der Maßnahmen von Erschließungsanlagen und des Ausbaus des Radwegenetzes.

Im Handlungsfeld D lag der Handlungsschwerpunkt auf der Verbesserung städtischer Infrastruktur in Bereichen Bildung, Kultur und Soziales unter Berücksichtigung demographischer Veränderungen.

14.2 Stand der Umsetzung des Ziel- und Maßnahmenkonzeptes 2015

Innerhalb der Handlungsfelder wurden Handlungsziele und konkrete Maßnahmen zur Zielerreichung erarbeitet. Bei der Auswahl der Maßnahmen wurde die Umsetzbarkeit in einem Planungszeitraum von 10 Jahren geprüft.

Im Handlungsfeld A „Stadtkultur und Wohnen“ konnte im Realisierungszeitraum 2015 bis 2020 bereits der Großteil der Maßnahmen umgesetzt werden, dazu zählen:

- Fortsetzung der Sanierung Gertrudenskapelle und Friedhofsmauer
- Vorbereitende Untersuchung Fischerwiek
- Städtebaulicher Rahmenplan Fischerwiek (in Durchführung)
- 26 Gebäudesanierungen in der Altstadt
- 30 Gebäudesanierungen in der Fischerwiek
- 24 WE Neubau in der Altstadt und 2 WE in der Fischerwiek
- In Durchführung Lückenschließung Steinstraße (Wohn- und Geschäftshaus)
- Errichtung Loftwohnungen auf der Schlossinsel
- Neuordnung Fischmarkt/Wasserstraße
- Schließung von Baulücken in der Altstadt und der Fischerwiek
- Erarbeitung B-Plan 11 Schlossinsel
- Vielzahl der Maßnahmen der Wohnungsunternehmen – Rückbau, Sanierung und Umbau

Im Handlungsfeld B „Tourismus, Naturraum und Freizeit“ konnten acht von elf Maßnahmen in den vergangenen fünf Jahren realisiert werden:

- Umbau Hornwerft (Neubau Schiffbauhalle)
- Weiterführung Uferweg am Fischmarkt
- Sanierung des Tierparks (in Durchführung)
- Weiterführung der Errichtung des Grünzugs Wolgast Nord
- Innenhofgestaltung Quartier Makarenkostraße/Diesterwegstraße
- Innenhofgestaltung Quartier Diesterwegstraße/Pestalozzistraße
- Beräumung Gewerbebrache Poppelberg, als Voraussetzung für neue gewerbliche Ansiedlungen
- Revitalisierung Werftbrache für maritim-touristische Nutzung

Im Handlungsfeld C „Wirtschaft und Verkehrsinfrastruktur“ wurden drei Viertel der vorgesehenen Maßnahmen bereits umgesetzt:

- Erneuerung des Straßenraumes Fährstraße/Schifferstraße
- Erneuerung Straßenraum Lustwall
- Platzgestaltung Runge-Platz/Kronwiekstraße (Mobilitätsknoten) - neben Gestaltungselementen **und einem Farbband gemäß der Runge'schen Farbenlehre wird die Gesamtanlage durch diverse** Tafeln mit Gedichten und Bildern zum Thema Romantik komplettiert, die in einem Kunstprojekt von Schülern des Wolgaster Runge-Gymnasiums entstanden
- Fertigstellung Fischmarkt
- Neubau Parkplatz Straße am Speicher

- Erneuerung Baustraße Geh-/Radweg Süd
- Bau einer Radwegeverbindung in Verlängerung der Bahnhofstraße nach Hohendorf und Wolgast nach Sauzin
- Aufhebung Durchgangsverkehr Ostrowskistraße, Pestalozzistraße, Makarenkostraße
- Erneuerung Straßenraum Hermannstraße (Fischerwiek)
- Umsetzung der Maßnahmen Lärmaktionsplan (in Durchführung)

Im Handlungsfeld D „Bildung, Kultur und Soziales“ konnte etwa die Hälfte der geplanten Maßnahmen im Zeitraum 2015 bis 2020 realisiert werden:

- Außensanierung Turnhalle und Vorplatzgestaltung Kosegartenschule
- Außenanlagen Heberleinschule
- Sanierung Sportforum
- Errichtung Spielplatz am Lustwall
- Errichtung eines Spielplatz in Wolgast Nord im Rahmen des Grünzuges (4. BA)
- Umbau Wohnblock Baustraße 22 / Hufelandstraße 8-9 zu altersgerechten Wohnungen mit Sozialstation

Aus der Vielzahl von Maßnahmen der 2. ISEK-Fortschreibung wurden elf Maßnahmen mit hoher Umsetzungspriorität festgelegt, davon wurden sechs Maßnahmen bereits realisiert, zwei Maßnahmen befinden sich in Durchführung und drei Maßnahmen sind noch nicht umgesetzt.

Die Entwicklung der Schlossinsel entsprechend des B-Planes 11 konnte noch nicht umgesetzt werden, zählt aber zu den Schwerpunktmaßnahmen dieser 3. ISEK-Fortschreibung. Auch die Errichtung eines Parkhauses bzw. einer Stellplatzanlage in der Bahnhofstraße ist noch offen und wird weiter verfolgt.

Projekt: Revitalisierung Werftbrache/Stadthafen für maritim-touristische Nutzung

Die Umsetzung des Projektes „Revitalisierung Werftbrache“ war ein Beitrag zur Erreichung des strategischen Zieles „Sicherung und Entwicklung von Beschäftigung durch Stärkung Wettbewerbsfähigkeit kleiner und mittlerer Unternehmen und Schutz und nachhaltige Verbesserung der Umweltqualität“ und entsprach dem Handlungsschwerpunkt „Städtebauliche Maßnahmen zur Erschließung und Entwicklung stadtnaher Brachflächen, Reaktivierung ungenutzter und ungestalteter Freiflächen für Gewerbe“.

Im Zuge der Umstrukturierung von Betrieben waren Flächen brach gefallen und nicht geräumt worden. Teilweise handelte es sich um mindergenutzte Flächen. Nach Beräumung und Erschließung der Flächen ergaben sich Erweiterungsmöglichkeiten für anliegende Betriebe sowie Neuansiedlungen im Bereich des maritim-touristischen Gewerbes.



Mit der Beräumung der brach liegenden Flächen wurde ein Beitrag zur Verbesserung der städtischen Umweltqualität geleistet. Mit der Nachnutzung der Flächen für Betriebserweiterungen wurde der landesplanerischen Zielstellung entsprochen, Wolgast als regional bedeutsamen Gewerbe- und Industriestandort zu entwickeln. Somit wurden mit dieser Maßnahme gleichzeitig auch die Voraussetzungen für Investitionen der gewerblichen Wirtschaft geschaffen.

Projekt: Beräumung Gewerbebrache Poppelberg als Voraussetzung für neue Nutzung

Die Beräumung der Gewerbebrache Poppelberg war ebenfalls ein Beitrag zur Erreichung des **strategischen Zieles** „Sicherung und Entwicklung von Beschäftigung durch Stärkung Wettbewerbsfähigkeit kleiner und mittlerer Unternehmen und Schutz und nachhaltige Verbesserung der Umweltqualität“ und entsprach dem **Handlungsschwerpunkt** „Städtebauliche Maßnahmen zur Erschließung und Entwicklung stadtnaher Brachflächen, Reaktivierung ungenutzter und ungestalteter Freiflächen für Gewerbe“.

Aufgegebene Gewerbefläche wurden nicht beräumt und stellten einen städtebaulichen Missstand dar. Nach Beräumung der Flächen verfügt die Stadt nunmehr über Potenzialflächen für anliegende Betriebe sowie Neuansiedlungen.



Die Beräumung der Gewerbebrache Poppelberg war ein Beitrag zur Verbesserung der städtischen Umweltqualität, das Projekt entsprach dem Ziel „Erhaltung und Schutz der Umwelt sowie Förderung der Ressourceneffizienz“.

Projekt: Außensanierung Turnhalle und Vorplatzgestaltung Kosegartenschule

Die Sanierung der Turnhalle und die Gestaltung der Außenanlagen der Kosegartenschule war ein Beitrag zur Erreichung des **strategischen Zieles** „Verbesserung der städtischen Infrastruktur in den Bereichen Bildung und Soziales“ und entsprach dem **Handlungsschwerpunkt** „Verbesserung städtischer Infrastruktur in Bereichen Bildung, Kultur und Soziales unter Berücksichtigung der demographischen Veränderungen und der Sozialstruktur“.

Die Turnhalle und der Vorplatz der Grundschule Baustraße in Wolgast liegen im Stadtteil Wolgast Nord am Rande des Wohngebietes, unmittelbar neben einem Schulstandort. Neben der Grundschule in der **Baustraße**, der **Regionalen Schule „Kosegarten“** und dem **Schulhort** der AWO Wolgast nutzen auch verschiedene Vereine die Turnhalle.

Aber auch der Freizeitsportler aus der Stadt nutzt diese Sportstätte sehr regelmäßig. Zu den Freizeitsportlern gehören auch die Flüchtlinge, die bisher erfolgreich in Vereinen integriert sind. Die Halle selbst ist 30 Jahre alt und in damals üblicher Plattenbauweise errichtet.

Die Sanierung des Innenbereiches wurde bereits schrittweise mit kommunalen Mitteln erfolgreich durchgeführt. Das Projekt umfasste die energetische Sanierung der Außenhülle und einen barrierefreien Zugang der Turnhalle und das Auswechseln der Fenster und Außentüren, damit werden Betriebskosten gespart und die Turnhalle kann auch langfristig für den Schul- und Vereinssport genutzt werden. Zudem wurde die Außenanlagen im Bereich des Vorplatzes aufgewertet.



Vor der Sanierung



Nach der Sanierung

Für das Vorhaben wurde eine Zuwendung des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Förderung der Integrierten nachhaltigen Stadtentwicklung mit Mitteln aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) in Höhe von 297.180,55 EUR gewährt.

Neben dem Gesundheitsaspekt trägt dieses Projekt auch zur Verbesserung der Möglichkeiten zur Integration in Sport und Freizeit und damit zur Förderung der sozialen Inklusion bei. Die energetische Sanierung der Turnhalle sowie die Gestaltung der Außenanlagen tragen zur Verbesserung städtischer Umweltqualität bei.

Projekt: Außenanlagen Regionale Schule, Heberleinstraße

Die Gestaltung der Außenanlagen der Regionalen Schule mit Grundschule Heberleinstraße war ein Beitrag zur Erreichung des strategischen Zieles „Verbesserung der städtischen Infrastruktur in den Bereichen Bildung und Soziales“ und entsprach dem Handlungsschwerpunkt „Verbesserung städtischer Infrastruktur in Bereichen Bildung, Kultur und Soziales unter Berücksichtigung der demographischen Veränderungen und der Sozialstruktur“.

Die Regionalschule mit Grundschule „Carl Wilhelm Berthold Heberlein“ Wolgast existiert seit 1961 und befindet sich im Stadtteil Wolgast Süd. Vorgesehen war die Gestaltung der Außenanlagen der Heberleinschule zur Schaffung attraktiver Aufenthaltsbereiche. Die Gestaltung des Schulhofes erfolgte unter Einbindung angrenzender Grünbereiche für die Schulfunktion.



Vor der Aufwertung



Nach der Gestaltung der Außenanlagen

Mit der Aufwertung der Außenanlagen der Schule wurden die Lern- und Freizeitbedingungen für die Schüler*innen verbessert und damit auch die Möglichkeiten der Integration in Bildung und Gesellschaft.

Projekt: Sanierung Sportforum

Die Sanierung des Sportforums war ebenfalls ein Beitrag zur Erreichung des strategischen Zieles „Verbesserung der städtischen Infrastruktur in den Bereichen Bildung und Soziales“ und entsprach dem Handlungsschwerpunkt „Verbesserung städtischer Infrastruktur in Bereichen Bildung, Kultur und Soziales unter Berücksichtigung der demographischen Veränderungen und der Sozialstruktur“.

Das Sportforum Wolgast liegt im Stadtteil Wolgast Süd und neben dem Usedom Marathon und der Leichtathletik ist das Sportforum Heimatstätte mehrerer Fußballvereine sowie unter anderem des Judo- und Kegelveins. Aber auch der Freizeitsportler aus der Stadt und aus den umliegenden Gemeinden nutzt diese Sportstätte sehr regelmäßig. Außerdem handelt es sich bei dem Sportforum um den Veranstaltungsort des Schulsportes außerhalb der Turn-/ Sporthallen.

Die Sportanlage wurde in den 1970er Jahren mit den damals zur Verfügung stehenden Möglichkeiten erbaut. Der desolate, marode Bestand des Gebäudes ließ erkennen, dass eine Fassadensanierung unter energetischen Aspekten zu erfolgen hatte. Jene bauliche Aufwertung verfolgte das Ziel der Energieeinsparungen.

Für die Sanierung des Sportforums erhielt die Stadt Wolgast eine Zuwendung des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Förderung der Integrierten nachhaltigen Stadtentwicklung mit Mitteln aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) in Höhe von 1.247.915,79 EUR.

Dieses Projekt war ein Mehrzielprojekt. Es verknüpfte die Handlungsfelder „Soziale Infrastruktur und Bildung“ und „Natur, Wohnumfeld, Grünvernetzung“. Der barrierefreie Zugang sowie die Verbesserung der Möglichkeiten zur Integration in Sport und Freizeit sind ein Beitrag zur Förderung der Inklusion.



Die noch nicht realisierten Schwerpunktmaßnahmen der 2. ISEK-Fortschreibung – Entwicklung der Schlossinsel, Sanierung der Gertrudenkappelle, Errichtung eines Parkhauses Stellplatzanlage Bahnhofstraße – behalten ihre Gültigkeit und werden in das neue Maßnahmenkonzept übernommen.

15 Leitbild – neues gesamtstädtisches Ziel- und Maßnahmenkonzept

15.1 Vorbemerkungen zur neuen Leitbildarbeit

Die Fortschreibung des Leitbildes der Stadt Wolgast hatte im Rahmen des Beteiligungsprozesses die höchste Priorität. Zu Beginn der 3. ISEK-Fortschreibung der Stadt Wolgast wurde ein „**Begleitausschuss Stadtentwicklungskonzept**“ gegründet. In einer ersten Zusammenkunft hatte sich der Begleitausschuss Anfang Dezember 2019 konstituiert. Oberstes Ziel dieses neuen Ausschusses der Stadt Wolgast war eine neue Leitbild-Findung.

Das Leitbild der Stadt Wolgast, das im Rahmen der 2. ISEK-Fortschreibung im Jahr 2015 erarbeitet wurde, wurde von den Ausschussmitgliedern als wenig geeignetes Instrument für die künftige integrierte Stadtentwicklung gesehen. Sehr schnell war zu erkennen, dass der Schwerpunkt der Leitbild-diskussion des neuen Gremiums auf den Bereichen Kultur und Tourismus lag. Da dies jedoch nur eine Säule der integrierten Stadtentwicklung ist, erfolgte durch Planungsbüro Wimes, als ständiger Gast der Ausschusssitzungen, eine wissenschaftliche und methodische Einführung für die Erarbeitung eines Leitbildes.

Das Wichtigste einer Leitbildarbeit ist, dass sie sich an den individuellen Gegebenheiten der Stadt bzw. der Region orientieren muss. Leitbildarbeit:

- berücksichtigt die örtlichen Verhältnisse und geht auf die Bedürfnisse der Bevölkerung ein,
- berücksichtigt unterschiedliche Interessen und Einflussfaktoren,
- erfordert eine ganzheitliche Betrachtung,
- setzt an der bisherigen Entwicklungsgeschichte an und verknüpft Traditionen mit den anzustrebenden Neuerungen.

Ein Leitbild erhöht die Chancen für eine sinnvolle Entwicklung und verringert die Gefahr von Fehlentscheidungen. Es muss das Ergebnis eines Willensbildungsprozesses sein, es darf auf keinen Fall **nur die Wünsche „Einiger“ widerspiegeln.**

Auch die wichtige Frage „Was können Städte tun und was sollten sie tunlichst unterlassen, wenn sie ihre regionale Strahlkraft stärken möchten“ wurde erläutert. Das Wichtigste auf dem Weg zu einer Stadtmarke ist:

- Alle Kräfte der Stadt müssen in den Markenprozess eingebunden werden. Gelingt dies, kann auch mit kleinem Budget viel erreicht werden.
- Die Fokussierung auf wenige Themen ist zwingend notwendig – nur so hat eine die Stadt eine Chance im Kommunikationswettbewerb durchzukommen und Gehör zu finden (klaren Fokus im Stadtmarketing auf Kernthemen legen).
- Richtige Themen und Inhalte für die Profilierung der Stadtmarke finden.
- Wenn der Markenprozess mit der Entwicklung eines neuen Slogans beginnt und alles daran unterordnet, kann man nur verlieren, darum sollte man sich nicht in Diskussionen über den Slogan verzetteln. Viel wichtiger als ein Logo oder ein Slogan sind die Themen und Inhalte, Handlungsfelder und Ziele, die mit der Stadtmarke verbunden werden sollen.

Bisher vermarktet sich die Stadt unter folgendem Leitbild / Stadtmarke:



Das Thema neue Stadtmarke für Wolgast war für Studenten der Universität Kassel, Master Stadt- und Regionalplanung und Landschaftsplanung, im Rahmen eines einwöchigen Planungscamps, wesentlicher Schwerpunkt.

Dieser Prozess wurde im Juli/August 2019 auch öffentlich geführt. Im Ergebnis wurde als neue Stadtmarke **„Romantikstadt Wolgast“ vorgeschlagen, dies fand jedoch keine breite Zustimmung.**

Im Beteiligungsprozess im Rahmen des einjährigen Begleitausschusses für Stadtentwicklung wurden zwei weitere Vorschläge für eine neue Stadtmarke unterbreitet:

- Seefahrerstadt Wolgast in Pommern – Heimathafen der Romantik
- Hafenstadt Wolgast – mit frischen Wind auf neuem Kurs

Seitens der Ausschussmitglieder gab es hierzu bisher keine Positionierung.

Da nicht der Slogan das Entscheidende einer integrierten Stadtentwicklung ist, sondern Inhalte, Ziele und realisierbare Maßnahmen auf dem Weg dorthin, behält das bisherige Leitbild vorerst seine Gültigkeit. Im Zusammenhang mit der geplanten Erarbeitung eines touristischen Marken- und Vermarktungskonzeptes der Stadt Wolgast soll der Prozess der Findung einer Stadtmarke fortgesetzt werden.

15.2 Leitziele / strategische Ziele

Der Prozess der Zielfindung gestaltete sich am schwierigsten. Zunächst musste der Unterschied zwischen Leitziele bzw. strategischen und Handlungszielen geklärt werden. Strategische Ziele sind Ziele, die Langzeitcharakter haben, sie beschreiben die Vision zur künftigen Entwicklung. Die Vision ist kein konkretes Ziel, sondern ein gewünschtes, noch unklares und unfertiges Bild von der zukünftigen Gestaltung. Aber, um diese Funktion zu erfüllen, muss die Vision wahr sein, die strategischen Ziele müssen sich an den Rahmenbedingungen orientieren und an ihnen muss sich der Erfolg der Stadtentwicklungsprozesse messen lassen. Für die künftige Stadtentwicklung wurden folgende strategische Ziele festgelegt:

- Erhalt des kulturellen Erbes, Stärkung der Wohnfunktion für alle Generationen und Schaffung von attraktiven Wohnbauflächen auf integrierten Standorten
- Ausbau der städtischen Infrastruktur in den Bereichen Bildung, Kultur, Sport, Spiel und Freizeit als Schlüssel für ein erfolgreiches Leben und ein soziales Miteinander
- Stärkung der Position Wolgast als Hafenstadt, Erhalt der Peene-Werft, Förderung der Schifffahrt auf der Peene und Ausbau einer modernen Verkehrsinfrastruktur
- Belebung der Altstadt als Verwaltungs- und Dienstleistungsstandort und Identitätskern für Kultur und Tourismus mit regionaler und überregionaler Ausstrahlung
- Ausbau des Tourismus als Wirtschaftsfaktor und nachhaltige Entwicklung zum ganzjährigen Tourismusstandort sowie Entwicklung der Stadt Wolgast zum Kurort
- Wertschätzung des Stadtgrüns, Natur- und Lebensräume bewahren, Klimaschutz und Klimaanpassung durch Ressourcenschonung, Gewässer- und Hochwasserschutz sichern

15.3 Strategische Handlungsfelder

Für die Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) der Stadt Wolgast sowie für die Erreichung der strategischen Ziele werden folgende Handlungsfelder empfohlen:

1. Stadtkultur – Wohnen – Wohnumfeld
2. Bildung – Sport und Spiel – Soziales
3. Hafen- und maritime Wirtschaft – Einzelhandel und Gewerbe
4. Tourismus – Kultur – Freizeit
5. Urbanes Grün für Mensch und Umwelt – Verkehrsinfrastruktur

Gegenüber der 2. ISEK-Fortschreibung aus dem Jahr 2015 hat sich die Anzahl der Handlungsfelder von vier auf fünf Handlungsfelder erhöht. **Aus dem ehemaligen Handlungsfeld „Tourismus, Umwelt und Freizeit“ wurde der Bereich Umwelt herausgelöst und durch den Bereich Kultur aus dem ehemaligen Handlungsfeld „Bildung, Kultur und Soziales“ ergänzt. Neu hinzugekommen ist das eigenständige Handlungsfeld „Urbanes Grün für Mensch und Umwelt – Verkehrsinfrastruktur“.**

15.4 Handlungsziele und Maßnahmen zur Zielerreichung

Handlungsziele

Diese Ziele sind konkret beschriebene und festgelegte Etappen auf dem Weg zur Verwirklichung der Vision. Sie geben vor, was in den kommenden 10 Jahren erreicht werden soll. Dabei ist die Frage der Realisierbarkeit und der Finanzierbarkeit zu bedenken. Zielkonflikte müssen ausgeräumt werden.

Bevor ein Handlungsprozess beginnt, müssen eigene Ziele gebildet werden. Diese müssen hinreichend überprüfbar und evaluierbar sein. Handlungsziele müssen also quantitativ oder qualitativ formulierte Vorgaben sein, die auf der Ebene von Einzelprojekten zu bestimmten Zeitpunkten und mit einer bestimmten Qualität erreicht werden sollen. Sie sind ausgerichtet auf das Erreichen des Endzustandes in einem festgelegten Zeitraum.

Die Schwierigkeit bei der Findung der Handlungsziele war es, davon zu überzeugen, sich auf wenige, aber messbare Handlungsziele pro Handlungsfeld zu einigen. Teilweise konnte nicht unterschieden werden zwischen einem Ziel und einer Maßnahme. Auch fiel es oft schwer, einzusehen, dass allgemeine Schlagworte, die für jede Stadt oder Region zutreffen könnten, keine Ziele sind. So z.B. sind **„Förderung des Niedriglohnssektors“** und **„Kompetenz bei der Demokratieentwicklung“** keine Ziele, wenn nicht konkret gesagt werden kann, wodurch dieses Ziel und mit welchen Maßnahmen/Projekten die Zielstellung innerhalb eines bestimmten Zeitraumes erreicht werden soll. In einem weiteren Schritt wäre dann zu überprüfen, wenn man ein konkretes Ziel und eine Maßnahme zur Zielerreichung gefunden hat, ob die Maßnahme bzw. das Projekt finanzierbar und umsetzbar ist. Nur so kann man Fehlentscheidungen vermeiden und mit den vorhandenen Ressourcen sorgsam umgehen.

Maßnahmen/Projekte zur Zielerreichung

Der Erfolg eines Leitbildes hängt vornehmlich von der Realisierbarkeit und der Verwirklichung der geplanten Vorhaben ab. Daher ist der Formulierung und der Umsetzung der Maßnahmen und Projekte sowie der Gestaltung der dafür notwendigen Rahmenbedingungen besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Zu den Rahmenbedingungen gehört die klare inhaltliche Beschreibung der Maßnahmen und Projekte sowie die Begründung ihrer Notwendigkeit mit:

- Festlegung von Prioritäten und Terminen
- Angaben der Zuständigkeiten
- Grobe Abklärung der Finanzierbarkeit

15.4.1 Handlungsfeld 1: Stadtkultur – Wohnen – Wohnumfeld

Wolgast verfügt über eine differenzierte Siedlungsstruktur, die geprägt ist von den Entwicklungsetappen der vergangenen 150 Jahre.

Es sind teilweise unverwechselbare Stadtteile entstanden, die den Flair der Stadt prägen und ein hohes Identifikationspotenzial entfalten könnten (es besteht noch Handlungsbedarf):

- Historische Altstadt mit Hafen, Speichern und Handelshäusern.
- Fischerwiek – Die Stadtentwicklungen in der Fischerwiek begannen bereits im 15. Jahrhundert mit der Ansiedlung von Fischern. Das Gebiet ist gekennzeichnet durch eine dichte und sehr kleinteilige Bebauung. Der dominierende Gebäudetyp ist das Einfamilienhaus.
- Der Stadtteil Tannenkaamp war früh besiedelt, nach 1990 entstand eine neue Eigenheimsiedlung.
- Weidehof – Der Weidehof befindet sich seit 1840 im Eigentum der Stadt Wolgast. Der Weidehof war bis zur Wende volkseigenes Gut.
- Der Stadtteil Wolgast Süd entstand zwischen 1950 und 1960
- Der Stadtteil Wolgast Nord entstand in den 1970er- bis 1980er Jahren

- Mahlzow – Mahlzow bestand ursprünglich aus dem Dorf Mahlzow und dem Wolgaster Stadtteil Wolgast Fähre mit dem Fährbahnhof. Beide wurden nach 1945 vereinigt. Inzwischen sind Wolgast-Fähre und Mahlzow auch baulich miteinander verbunden.
- Die ehemals eigenständigen Gemeinden Hohendorf und Buddenhagen wurden 2012 nach Wolgast eingemeindet. Die Geschichte beider Dörfer geht bis ins 13. Jahrhundert zurück.

Damit wird ein hoch diversifiziertes Wohnangebot erkennbar. Die Altstadt mit dem Hafen prägt das Stadtbild und hat einen hohen baukulturellen Wert. Es handelt sich um eine integrierte Lage mit wichtigen städtischen Funktionen.

Handlungsziele

- Erhalt und Bewahrung von hochwertigen baukulturellen Anlagen durch Verbesserung der dauerhaften Nutzung des Kulturerbes
- Bewahrung der kleinteiligen Bebaustruktur durch Fortsetzung der Sanierung in Altstadt und Fischerwiek durch Förderung privater Maßnahmen
- Verbesserung stadträumlicher Qualitäten durch Rückbau oder Abstockung, Schließung von Baulücken oder Brachen
- Stärkung der Wohnfunktion und Verringerung der Leerstände durch Umbau, Umnutzung und Modernisierung (energetische Gebäudesanierung nach modernen Standards, Einbindung regenerativer Wärmequellen, Erneuerung der Anlagentechnik, Energieeinsparpotenziale, Wärmeschutz)
- Bereitstellung von Wohnbauflächen durch Ermittlung von brachliegenden Potenzial- und Kleingartenflächen und für Wohnungsneubau mit dem Ziel, die Abwanderung der Bevölkerung mit höheren Einkommen zu stoppen

Maßnahmen zur Zielerreichung

- Schaffung von Baurecht auf Potenzialflächen als perspektivische Wohnbauflächen im Stadtteil Tannenkamp und Wolgast Nord und in den Ortsteilen Mahlzow, Pritzier und Schalense.
- Alter Friedhof, Sanierung Friedhofsmauer, Wege, Parkplatz, Lapidarium, Errichtung eines WCs
- Erstellung und Umsetzung Kleingartenentwicklungskonzept (Schaffung Wohnbauland)
- Fortsetzung der Sanierung der St.-Petri-Kirche, Wiederaufbau des St.-Petri-Turms
- Sanierung städtebaulich bedeutsamer Gebäude in der Altstadt (inkl. Sanierungsgebiet "Historische Altstadt") u.a. auch historisches Rathaus, Technisches Rathaus, ehem. Gymnasium Lustwall
- Schließung von Baulücken in der Altstadt und Fischerwiek, vorrangig mit Wohnneubau
- Sanierung städtebaulich bedeutsamer Gebäude in der Fischerwiek (inkl. Sanierungsgebiet)
- Rückbau und Abstockung von Wohnblöcken in Wolgast Nord
- Modernisierung und Umbau von Wohnungen entsprechend den Wohnbedürfnissen der älter werdenden Bevölkerung in Wolgast Nord und Wolgast Süd entsprechend des städtebaulichen Rahmenplanes Wolgast Nord und der vorbereitenden Untersuchung für Wolgast Süd
- Umwandlung dauerhaft leerstehender Ladengeschäfte bzw. Gewerbeflächen um den Rathausplatz, außerhalb des Kernbereiches, in barrierefreie Wohnungen mit moderner Ausstattung
- Zeitnahe Umsetzung der Bebauung von verfügbaren Wohnbauflächen – **B-Plan Nr. 31 „Wohngebiet Wiesengrund Hohendorf“**, B-Plan Nr. 32 Sondergebiet Hirschhof Hohendorf, Residenz **„Quartier am Wald“ in Buddenhagen**, Schalenser Weg in Pritzier, Dorfstraße/Gutshaus in Schalense, B-Plan Nr. 35 Mahlzow sowie B-Plan Nr. **21 „Am Fischmarkt“** und P-Plan **22 „Wohnpark Wilhelmstraße“** mit Wohnbebauung und einer Reha-Klinik.
- Errichtung neuer und zielgruppengerechter Wohnungsangebote, z.B. Mikrowohnen in Mahlzow

15.4.2 Handlungsfeld 2: Bildung – Sport und Spiel – Soziales

Die bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen ist ein entscheidender Standortfaktor für die Wohnortwahl junger Menschen. Wer über eine gute Bildung verfügt, hat bessere Chancen im Leben und Investitionen in Bildung bedeuten somit Investitionen in die Zukunft der Stadt Wolgast.

Handlungsziele

- Optimierung und Qualifizierung der Bildungs- und Betreuungsangebote durch Bereitstellung weiterer Kita-, Hort- und Schulkapazitäten unter Beachtung der Herstellung von Barrierefreiheit entsprechend der Kita- und Schulentwicklungsplanung
- Qualifizierung der Spiel-, Sport- und Bewegungsangebote durch Ausbau und Sanierung der Sportanlagen für organisierte und nicht organisierte Sportler*innen sowie der Spielplätze als Kommunikations- und Bildungsräume
- Verbesserung städtischer Infrastruktur in den Bereichen Verwaltung und Soziales durch Erweiterung der barrierefreier Angebote unter Berücksichtigung demografischer Veränderungen und der Sozialstruktur der Haushalte
- Förderung der Vereinslandschaft und des Ehrenamtes durch Bereitstellung von Räumlichkeiten

Maßnahmen zur Zielerreichung

- Ersatzneubau Kita Fröbel / Kita am Stadion mit Hort in Wolgast Süd (in Durchführung)
- Sanierung der Kirchplatzschule in der Altstadt
- Neubau Schulcampus in Wolgast Nord (Neubau integrative Regionalschule, Neubau Berufsbildungszentrum, Förderschule, Schwimmhalle, Mehrzweckhalle, Sportplatz) inkl. Außenanlagen
- Umbau und Rückbau bestehender Bildungseinrichtungen (Regionalschule mit Grundschule "Kosegarten", Förderschule "Korczak", Gymnasium mit Mensa), Umbau angrenzendes Wohngebäude zum Internat
- Sanierung Sportforum 2. BA (Außenanlagen, Ersatzneubau Funktionsgebäude, energetische Sanierung Hauptgebäude)
- Neubau Sportclub in Wolgast Süd
- Bau eines Gemeindezentrums mit Feuerwehr in Hohendorf
- Neubau, Um- und Ausbau des Feuerwehrgerätehauses in Wolgast
- Neubau und Erneuerung Spiel- und Freizeitflächen in Wolgast inkl. Ortsteile
- Neubau von Dorfplätzen in den Ortsteilen
- Bebauung Platz der Jugend – Center für Investoren, Grundstücks-/Wohnungssuchende etc., Stellplätze, Gewerbeansiedlung, Büroräume inkl. Vorbereitung über städtebaulichen Wettbewerb
- Nachnutzungskonzeption ehem. Gymnasium Am Lustwall – z.B. als Vereinshaus, Ansiedlung Jugendparlament
- Errichtung Kletterwald, Skater- und Mountainbikeanlage im Zusammenhang mit der Aufwertung der Belvedere-Anlagen. Hierbei handelt es sich um ein Mehrzielprojekt, das in mehreren **Handlungsfeldern wirkt, insbesondere im Handlungsfeld 4 „Tourismus, Kultur und Freizeit.“**
- Neubau eines Seniorenzentrums mit einem Pflegeheim und einem Garten im Innenhof in der Hufelandstraße (Rückbaufläche der ehem. Oberschule 6) in Wolgast Nord. Auch hierbei handelt es sich um ein Mehrzielprojekt, das in diesem Handlungsfeld als auch im Handlungsfeld 5 **„Urbanes Grün für Mensch und Umwelt, Verkehr“** wirkt.
- Errichtung eines Reha-Zentrums im Zusammenhang mit der Umsetzung der B-Pläne 21 und 22

15.4.3 Handlungsfeld 3

Hafen- und maritime Wirtschaft – Einzelhandel und Gewerbe

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern besitzt Wolgast den Status eines Mittelzentrums und ist als bedeutsamer Entwicklungsstandort für Gewerbe und Industrie bestimmt.

Wolgast ist traditionell ein Gewerbe- und Industriestandort, vor allem traditionsreicher Hafenstandort. Die maritime Wirtschaft ist ein strukturbestimmender Bereich in der Stadt. Hervorgegangen aus der ehemaligen Marinewerft ist die Peene-Werft die größte industrielle Produktionsstätte. Zahlreiche maritime Zulieferern bilden das gewerbliche Umfeld der Werft.

Der Wolgaster Hafen ist ein wichtiges wirtschaftliches Standbein. Ein wirtschaftlicher Aufschwung schafft wiederum Nachfrage nach einem attraktiven Einzelhandel und Gastronomie oder nach Kultur- und Freizeitangeboten, die für Touristen gleichermaßen von Interesse sind.

Handlungsziele

- Weiterentwicklung der Hafenstadt Wolgast als Standort der traditionellen maritimen Wirtschaft und Schaffung neuer Arbeitsplätze durch Verbesserung der Standortbedingungen
- Ansiedlung neuer Unternehmen/Gewerbetreibende durch Erweiterung und Entwicklung der Gewerbegebiete sowie Mischgebiete und deren Vermarktung sowie im Zusammenhang mit der Stadtortentwicklung des Gebietes Weidehof
- Aufwertung und Stärkung des Stadtzentrums durch Umnutzung von dauerhaft leerstehender Ladenflächen in Nebenlagen und Konzentration des kleinteiligen Einzelhandels auf den Kernbereich der Altstadt

Maßnahmen zur Zielerreichung

- Umsetzung B-Plan 29 und der dahinterliegenden Privatflächen, Ansiedlung tourismusorientierter Dienstleistungsbetriebe aus Handel, Gastgewerbe, Umsetzung eines Sport- und Freizeithafens, einschließlich hafentechnischer Funktionsgebäude.
- Ansiedlung von maritimen Gewerbe und weiterer Unternehmen im Zusammenhang mit der mit der touristischen Standortentwicklung für den Bereich Stadthafen. Hierbei handelt es sich um ein Großprojekt mit überregionaler Wirkung. Um die optimale Lösung für dieses wertvolle Areal der Stadt Wolgast zu finden, wurde eine touristischen Standortanalyse mit Konzeptentwicklung erarbeitet. Es handelt sich hierbei um ein Mehrzielprojekt, das in mehreren Handlungsfeldern wirkt, insbesondere im Handlungsfeld 4 „Tourismus, Kultur und Freizeit“.
- Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben in Umsetzung des B-Planes Nr. 11 „Nördliche Schlos-sinsel“. Ergänzenden Angeboten mit kleinteiligen Einzelhandel, personen- und unternehmensbezogenen Dienstleistungen und Gastronomie sind möglich. Auch hierbei handelt es sich um ein Mehrzielprojekt, das in mehreren Handlungsfeldern wirkt, im Handlungsfeld 1 „Stadtkultur, Wohnen, Wohnumfeld“ und im Handlungsfeld 4 „Tourismus, Kultur und Freizeit“.
- Ansiedlung neuer Unternehmen – Gewerbegebiete Am Poppelberg, Sonder- und Mischgebiet Mahlzow. Werbung, Beratung und Vermarktung erfolgt durch die Förder- und Entwicklungsgesellschaft Vorpommern-Greifswald mbH, vorgesehen ist die Schaffung eines Ansiedlungsmanagements.
- Neuansiedlung bzw. Ersatzneubau von Einkaufsmärkten in der Kernstadt und in Mahlzow.
- Ansiedlung gehobener Gastronomie und Erlebnisgastronomie im Altstadtkern.
- Ansiedlung personenbezogenen Dienstleistungen in leerstehenden Einheiten der Wohnblöcke Wolgast Nord

15.4.4 Handlungsfeld 4: Tourismus – Kultur – Freizeit

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP) ist das Stadtgebiet Wolgast als Tourismusedwicklungsraum ausgewiesen. Grundsätzlich soll der Tourismus als bedeutender Wirtschaftsbereich stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden. Dazu sind vielfältige, ausgewogene und sich ergänzende Angebote zu schaffen. Stärker als bisher sind Angebote aus anderen Wirtschaftszweigen wie beispielsweise auch aus dem Handwerk, sowie andere Dienstleistungen als touristisches Potenzial zu nutzen. Insbesondere soll der maritime Tourismus zielgerichtet und nachhaltig entwickelt werden. Dabei sollen bestehende Potenziale für den Ausbau breitgefächerter Angebote genutzt werden.

Tourismus ist ein Wirtschaftsfaktor, es wird heute aber nicht mehr als separater Wirtschaftszweig, sondern als Teil einer ganzheitlichen Stadtentwicklung verstanden – Tourismus ist Stadtentwicklung!

Alle Nutzergruppen in Wolgast – Bevölkerung, Betriebe und Beschäftigte aller Branchen, Besucher – profitieren von einer attraktiven Stadt mit breiter und qualitativ hochwertiger Infrastruktur, in der man gut leben, arbeiten, aktiv sein und sich erholen kann.

In Wolgast sollten alle touristischen Entwicklungen vom Hafen ausgehen, damit verbunden ist eine zukunftsfähige Entwicklung der Altstadt.

Handlungsziele

- Verbesserung der touristischen Vermarktung mittels aktiver regionaler und überregionaler Außenwerbung und des Bekanntheitsgrades durch Zielgruppenpositionierung, Lagegunst und Angebotsvielfalt
- Entwicklung der Stadt Wolgast zum Kurort durch Erhöhung des Qualitätsmanagements
- Verbesserung der touristischen Infrastruktur durch Ausbau des Wassertourismus, Aufwertung der Museumslandschaft, Ergänzung der kulturelle Angebote und Wahrung der Authentizität
- Förderung des Städtetourismus, als Wachstumsfaktor, durch Inwertsetzung des Leitbildes/ Stadtmarke und durch marktgerechte und erlebbare Angebote
- Kontinuierliche Verbesserung von Gastfreundschaft und Service durch gut ausgebildetes Personal und vielfältiger Angebote

Maßnahmen zur Zielerreichung

- Multifunktionale Platzgestaltung Stadthafen – Umsetzung des Machbarkeitskonzeptes für das Gebiet Stadthafen (Die Erarbeitung der touristische Standortanalyse mit Konzeptentwicklung für den Stadthafen ist bereits abgeschlossen). Es handelt sich hierbei um ein Mehrzielprojekt, das in mehreren Handlungsfeldern wirkt, insbesondere im Handlungsfeld 3 „Hafen- und maritime Wirtschaft, Einzelhandel und Gewerbe“.
- Erarbeitung eines Machbarkeitskonzeptes zur Erschließung und Entwicklung des Gebietes Weidehof zum einzigartigen Alleinstellungsmerkmal für Wolgast. Dabei handelt es sich um ein Großprojekt, dass zielübergreifend in allen Handlungsfeldern wirkt.
- Umsetzung des Machbarkeitskonzeptes für das Gebiet Weidehof
- Einsatz einer Transferbahn Mahlzow - Stadthafen - Tierpark - Weidehof
- Aufwertung des Naturbadestrandes Dreilindengrund, einschl. Wegeführung, Beschilderung, gastronomische Angebote im Sommer, Ausleihstation Paddelboote, Stand-Up-Paddle, etc.
- **Ersatzfläche für die „Hafen-Festspiele“ (Am Speicher, ehem. Fläche Tiedtscher Speicher)**
- Sanierung bzw. Ersatzneubau Bühne Belvedere und Errichtung einer Kulturinsel
- Fortsetzung der Sanierung und Ausbau des Tierparkes Wolgast (touristisch attraktiver Outdoorbereich, Erweiterung Erlebnisbereich/Beschäftigungsangebote, Ausbau PP-Bereich, Ausflugs-gaststätte)

- Einheitliche Beschilderung und Infotainment, Zentrales Leitsystem (Konzept und Umsetzung)
- Erarbeitung eines für Wolgast passenden touristischen Vermarktungskonzeptes, eines Corporate Design als Wiedererkennungszeichen im Zusammenhang mit der touristischen Standortanalyse und Konzeptentwicklung.
- Erarbeitung eines attraktiven Kulturkonzeptes für Stadtfeste, Konzerte in Kirchen und Kapellen, wiederkehrende Veranstaltungen, wie Romantik-Tage, Kulturnacht, Hafentage und Förderung der kulturellen Vereinslandschaft (ist zwischenzeitlich abgeschlossen)
- Ausbau und Erschließung der Liegeplätze im Hafen (Museumshafen, Stadthafen, Marina Hornwerft) mit Serviceangeboten und Infostand am Anleger sowie Sanierung/Instandhaltung vorhandener Liegeplätze und Anpassung Amazonenbrücke
- Indoor-Spiel, Bowling, Klettern, Skating, Themenspielplätze, Platzgestaltungen mit Sitzflächen und hoher Aufenthaltsqualität im Zusammenhang mit der Umsetzung des B-Planes Nr. 2 (geändert auf vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 4) **„Sonder- und Mischgebiet Mahlzow – Sollte die Umsetzung des Konzeptes an diesem Standort nicht möglich sein, ist ein Alternativstandort im Bereich des Stadthafen zu finden.**
- Verlegung der Stadtinformation an einen neuralgischen Tourismusankunftspunkt (Kronwiekstraße 3). Ist im Jahr 2022 umgesetzt.
- Ausbau und Zertifizierung der Stadtinformation
- Digitaler Stadtführer, Programmierung einer Wolgast App
- Relaunch der Gesamtausstellung im Stadtmuseum (Konzept und Umsetzung)
- Umsetzung des B-Planes **11 „Nördliche Schlossinsel“** – Hotel und Ferienwohnungen. Hierbei handelt es sich ebenfalls um ein Mehrzielprojekt, das in mehreren Handlungsfeldern wirkt, insbesondere im Handlungsfeld **3 „Hafen- und maritime Wirtschaft, Einzelhandel und Gewerbe“**.
- Wiedererrichtung Historischer Lotsenturm (Hafenstraße 4)
- Förderung und Entwicklung Naturtourismus im Buddenhagenener Wald und Umgebung – Ausschilderung von Wanderwegen und Natursehenswürdigkeiten, wie z.B. Schwanensee, Mammutbäume, ehem. Wassermühle in Hohendorf, Kirche u.a. Bauwerke.

15.4.5 Handlungsfeld 5: Urbanes Grün für Mensch und Umwelt – Verkehr

Wolgast ist umgeben von unberührter Natur, Wald und Wasser. Durch die günstige Lage am Wasser und im Naturraum bietet Wolgast gute klimatische Bedingungen.

Es ist eine Pflichtaufgabe der Verwaltung der Stadt Wolgast das Straßennetz zu unterhalten, zu sanieren oder neu auszubauen, wobei die Erhaltung und Sicherung der Verkehrssicherheit an erster Stelle steht. Bei einer Nutzungsdauer der Straßen von ca. 35 Jahren fallen daher jährlich etwa 2 km bis 4 km zu sanierende Straßen an. Ein kompletter Neuausbau von Straßen und Straßenabschnitten ist oft unvermeidbar. Ein Großteil der städtischen Straßen wurde bereits neu ausgebaut. Schwerpunkt in den kommenden Jahren sind der Bau der Umgehungstraße, die Sanierung der Straßen in der Fischerwiek, die Neuordnung des ruhenden Verkehrs und der Ausbau des Radwegenetzes.

Handlungsziele

- Schaffung attraktiver Aufenthaltsbereiche im öffentlichen Raum unter Nutzung vorhandener Potenziale und Vernetzung der Grünstrukturen (Stadtteil- und quartiersbezogenes Mikroklima)
- Verbesserung der stadträumlichen Qualitäten durch Um-/ Neugestaltung der Freiflächen und Aufwertung von Parkanlagen (Schaffung naturnaher Räume mit natürlichen Elementen)
- Bau und Sanierung öffentlicher Erschließungsanlagen, Ausbau Radwegenetz unter Beachtung der Barrierefreiheit mit dem Ziel der Erhöhung der Umweltqualität

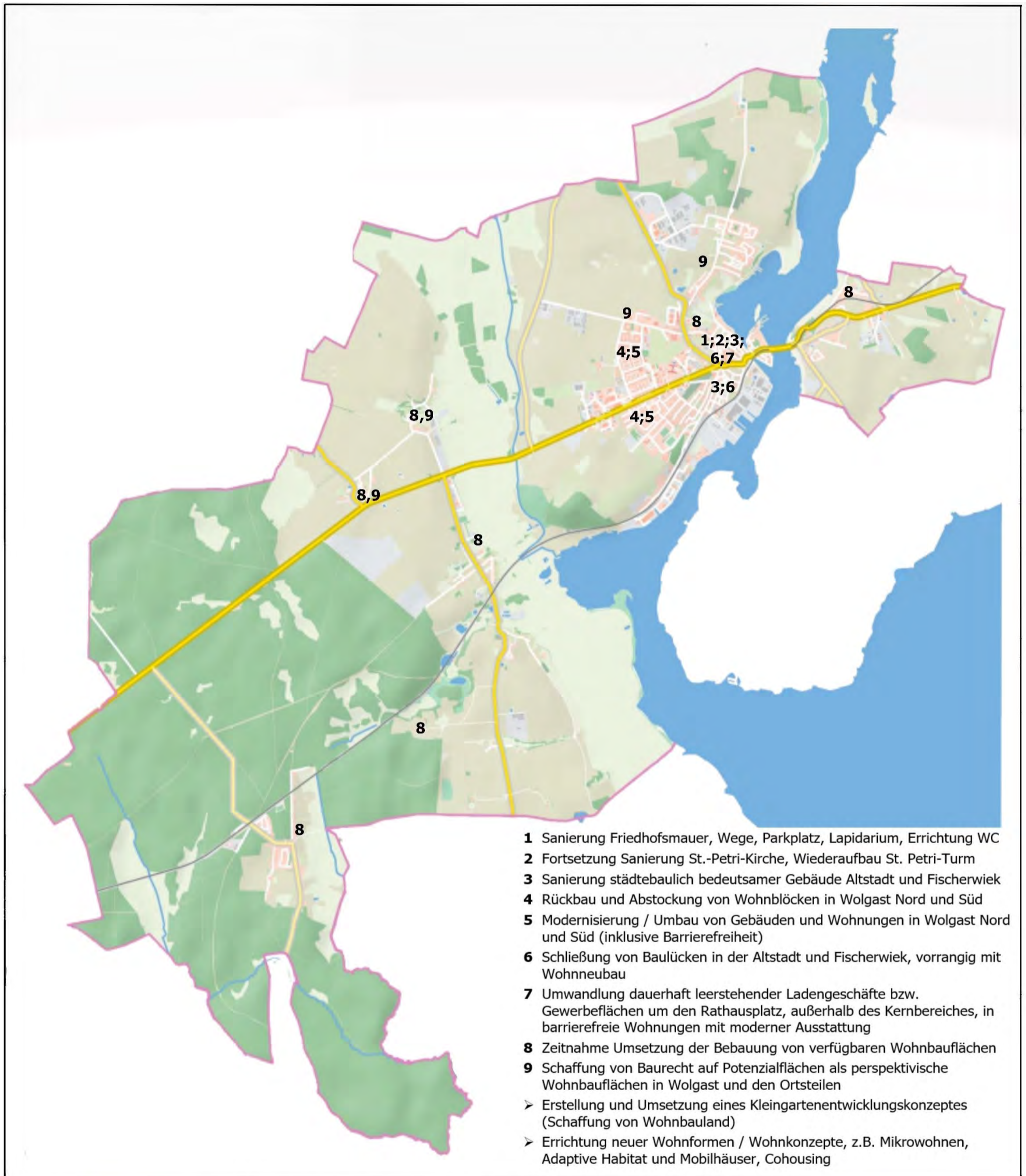
- Nutzung der Fahrzeuge mit alternativen Antriebsarten (bes. im öffentlichen Bereich), Voraussetzung dafür ist eine ausreichende Lade- und Tankinfrastruktur
- Förderung aktiver Mobilität durch Ausbau des Wander- und Radwegenetzes unter Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte mit Ziel der Qualifizierung des Radverkehrs, Erweiterung verkehrsberuhigter Zonen
- Verbesserung des Verkehrsablaufs und der Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer durch Verkehrsverlagerung, Neuordnung des ruhenden Verkehrs und durch Ausbau eines vernetzten Verkehrsleitsystems, digitale Vernetzung und datengesteuerte Lösungsansätze, z.B. bei der Parkraumkonzeption

Maßnahmen zur Zielerreichung

- Erarbeitung eines Parkraumkonzeptes und eines zentralen Verkehrsleit- und Parksystems
- Errichtung von Parkhäusern, Stellplatzanlagen, Parkplätzen
- Aufwertung und Umgestaltung der Grünanlagen Belvedere, insbesondere für die Einwohner der Stadt, als Erholungswald unter Einbeziehung des alten Bahnhofsgebäudes. Hierbei handelt es sich um ein Mehrzielprojekt, das in mehreren Handlungsfeldern wirkt, insbesondere im **Handlungsfeld 2 „Bildung, Sport und Spiel, Soziales“, aber auch im Handlungsfeld „Tourismus, Kultur und Freizeit“**.
- Anlegen und Aufwertung parkähnliche Grünanlagen - innerstädtische Schatteninseln, wohnortnahe Klimaoasen
- Bau der Umgehungsstraße mit straßenbegleitenden Radwegen und Zufahrtsstraßen (ohne Grunderwerbskosten)
- Bau der Umgehungsstraße mit straßenbegleitenden Radwegen und Zufahrtsstraßen (Anteil der Stadt)
- Radweg von B 111 Anbindung Hohendorf
- Radweg Mahlzow-Sauzin (Anteil der Stadt)
- Neuordnung der B 111 nach Fertigstellung der Ortsumfahrung
- Bau Radweg Kreuzung B 111 von Lühhannsdorf an die Kreuzung Schalense
- Neuordnung von Garagenkomplexen
- Aufwertung und Neugestaltung "Wald der Sinne", Förderung und Entwicklung Naturtourismus in Buddenhagener Wald und Umgebung (Beschilderung und Wanderwege)
- Weiterer Ausbau des Stadtgrüns, attraktive Kübelbepflanzungen
- Sanierung der Straßen/Wege in der Fischerwiek entsprechend VU/städtebaulichem Rahmenplan
- Straßen, Gehwege, Zuwegungen im Stadtteil Wolgast Süd
- Sanierung der Straßen und Wege in den Stadt- und Ortsteilen entsprechend der von der Stadtvertretung beschlossenen Prioritätenliste der Stadt Wolgast
- Anlegen Grün-/Freifläche auf Standort des ehemaligen Schlosses als Fläche, die temporär genutzt werden kann
- Notwendige Gebietserschließung bei Umwandlung in Wohnbauland (Straßen, Plätze etc.)
- Planung und Errichtung eines Stellplatzes für Wohnmobile in Mahlzow im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 (geändert in vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 4)

15.5 Maßnahmenpläne nach Handlungsfeldern und gesamtstädtische Zielpyramide

Karte 5: Maßnahmenplan Handlungsfeld Stadtkultur, Wohnen, Wohnumfeld



Herzogstadt Wolgast

Integriertes Stadtentwicklungskonzept 3. Fortschreibung

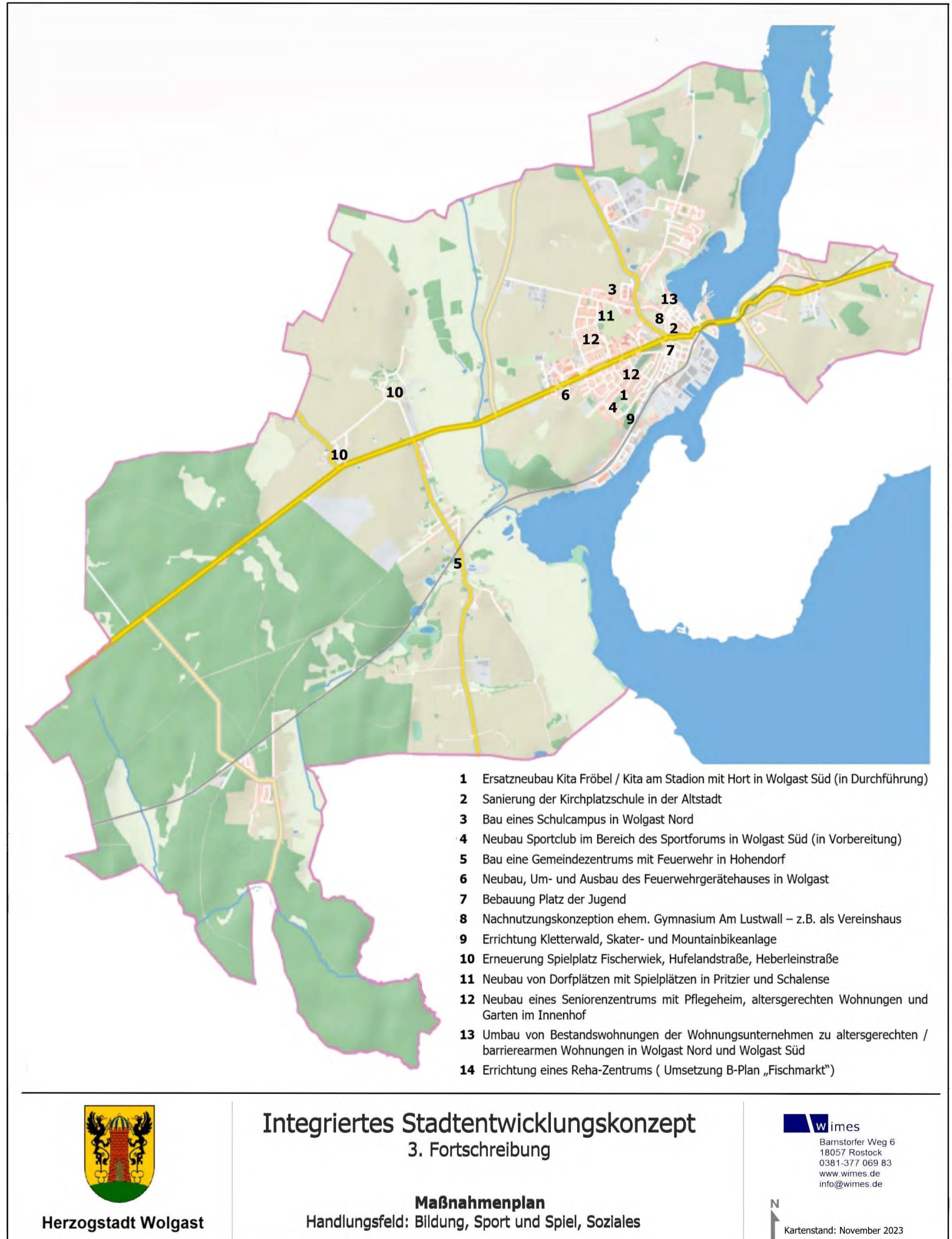
Maßnahmenplan
Handlungsfeld: Stadtkultur, Wohnen, Wohnumfeld

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

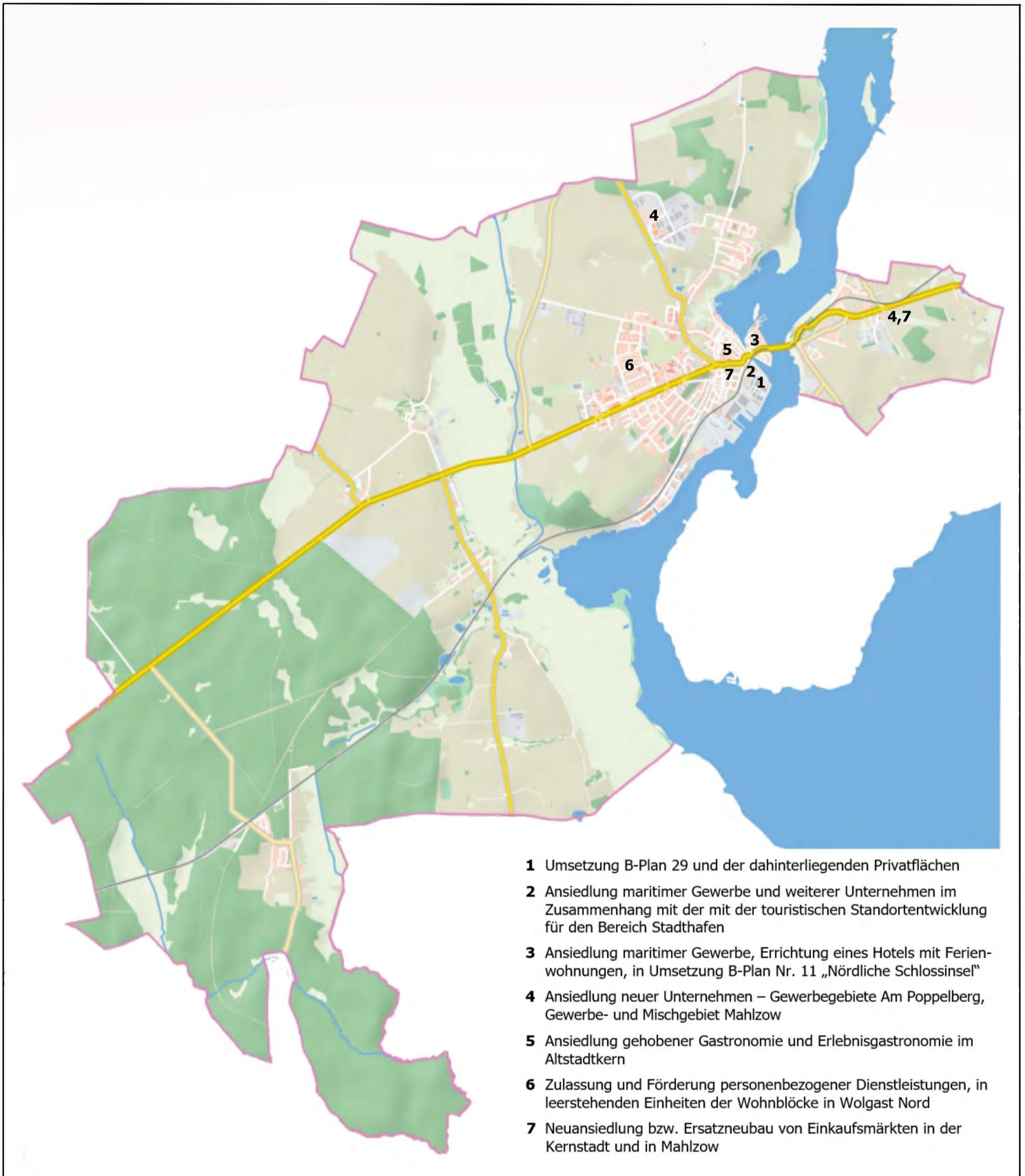


Kartenstand: November 2023

Karte 6: Maßnahmenplan Handlungsfeld Bildung, Sport und Spiel, Soziales



Karte 7: Maßnahmenplan Handlungsfeld Wirtschaft, Einzelhandel und Gewerbe



Herzogstadt Wolgast

Integriertes Stadtentwicklungskonzept 3. Fortschreibung

Maßnahmenplan

Handlungsfeld: Hafen- und maritime Wirtschaft, Einzelhandel und Gewerbe

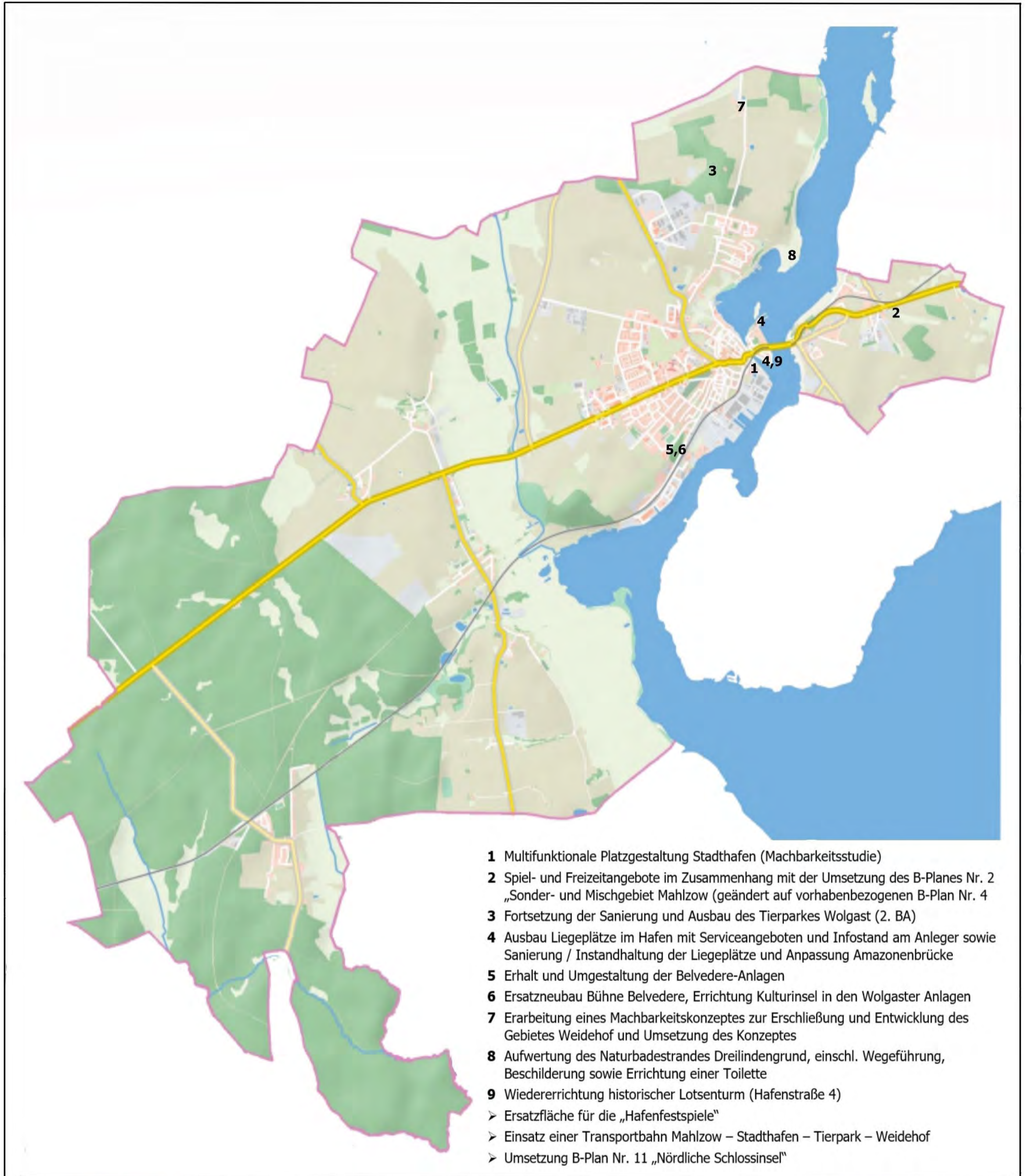


Barnstorfer Weg 6
18057 Rostock
0381-377 069 83
www.wimes.de
info@wimes.de



Kartenstand: November 2023

Karte 8: Maßnahmenplan Handlungsfeld Tourismus, Kultur, Freizeit



Herzogstadt Wolgast

Integriertes Stadtentwicklungskonzept 3. Fortschreibung

Maßnahmenplan
Handlungsfeld: Tourismus, Kultur und Freizeit

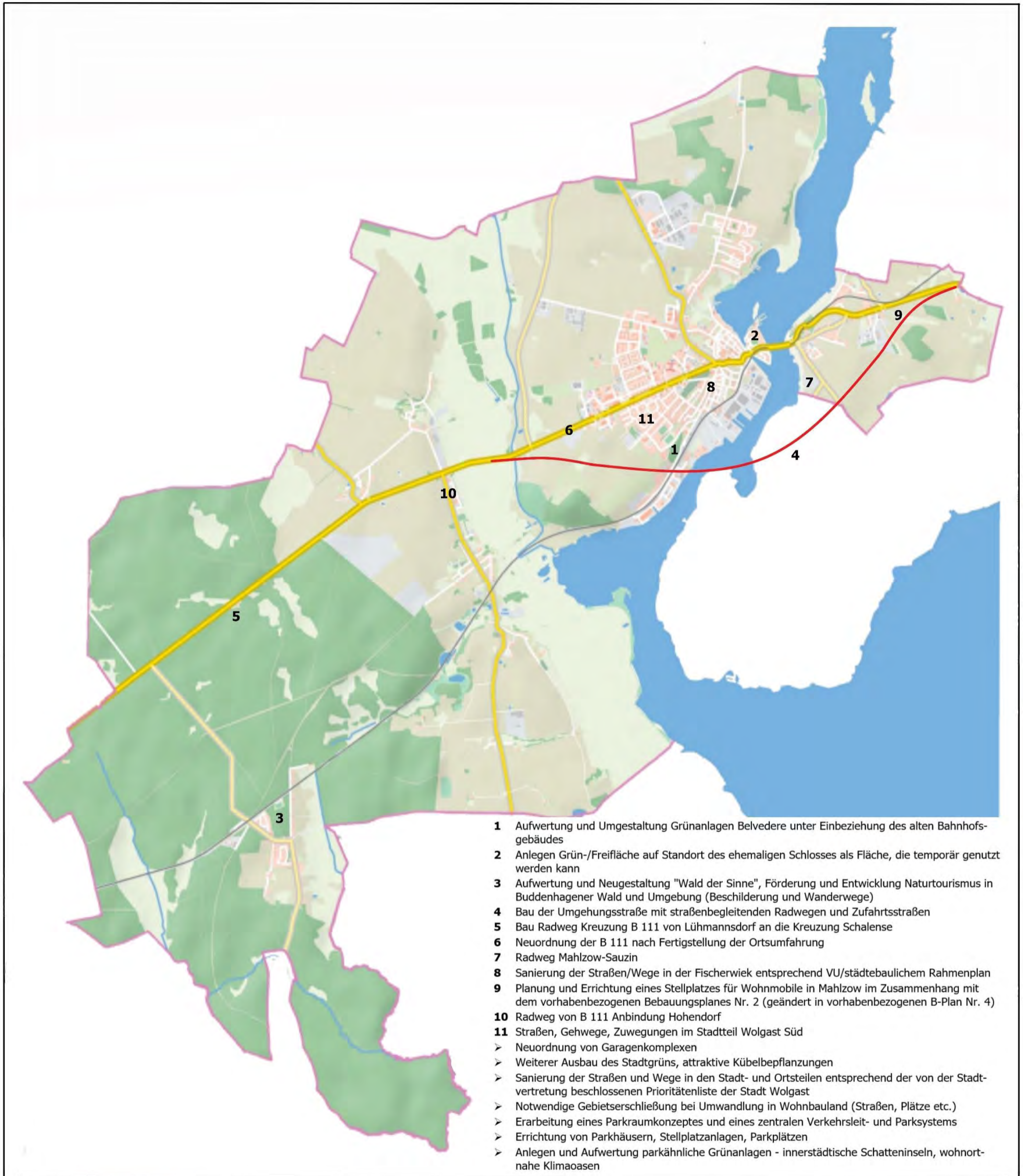


Barnstorfer Weg 6
18057 Rostock
0381-377 069 83
www.wimes.de
info@wimes.de



Kartenstand: November 2023

Karte 9: Maßnahmenplan Handlungsfeld Grün und Umwelt, Verkehr



Herzogstadt Wolgast

Integriertes Stadtentwicklungskonzept 3. Fortschreibung

Maßnahmenplan

Handlungsfeld: Urbanes Grün für Mensch und Umwelt - Verkehr



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



Kartenstand: November 2023



Strategische Ziele	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt des kulturellen Erbes, Stärkung der Wohnfunktion für alle Generationen und Schaffung von attraktiven Wohnbauflächen auf integrierten Standorten • Ausbau der städtischen Infrastruktur in den Bereichen Bildung, Kultur, Sport, Spiel und Freizeit als Schlüssel für ein erfolgreiches Leben und ein soziales Miteinander • Stärkung der Position Wolgast als Hafenstadt, Erhalt der Peene-Werft, Förderung der Schifffahrt auf der Peene und Ausbau einer modernen Verkehrsinfrastruktur • Belebung der Altstadt als Verwaltungs- und Dienstleistungsstandort und Identitätskern für Kultur und Tourismus mit regionaler und überregionaler Ausstrahlung • Ausbau des Tourismus als Wirtschaftsfaktor und nachhaltige Entwicklung zum ganzjährigen Tourismusstandort sowie Entwicklung der Stadt Wolgast zum Erholungsort • Wertschätzung des Stadtgrüns, Natur- und Lebensräume bewahren, Klimaschutz und Klimaanpassung durch Ressourcenschonung, Gewässer- und Hochwasserschutz sichern 				
Handlungsziele	Stadtkultur und Wohnen Wohnumfeld Erhalt und Bewahrung von hochwertigen baukulturellen Anlagen durch Verbesserung der Nutzung des Kulturerbes Bewahrung kleinteiliger Bebaustruktur durch Fortsetzung der Sanierung in der Altstadt und Fischerwiek und durch Förderung privater Maßnahmen Verbesserung stadträumlicher Qualitäten durch Rückbau/Abstockung, Schließung von Baulücken oder Brachen Stärkung der Wohnfunktion durch Umbau, Umnutzung und Modernisierung Bereitstellung von Wohnbauflächen durch Ermittlung von brachliegenden Potenzial- und Kleingartenflächen für Wohnungsneubau mit dem Ziel, die Abwanderung der Bevölkerung zu stoppen	Bildung und Soziales Sport und Spiel Optimierung/Qualifizierung der Bildungs- und Betreuungsangebote durch Bereitstellung von Kita-, Hort-, Schulkapazitäten unter Beachtung der Herstellung von Barrierefreiheit entsprechend der Kita- und Schulentwicklungsplanung Qualifizierung der Spiel-, Sportangebote durch Ausbau und Sanierung der Sport-, Freizeitanlagen und Spielplätze als Kommunikations- und Bildungsräume Verbesserung städtischer Infrastruktur in den Bereichen Verwaltung und Soziales durch Erweiterung der barrierefreier Angebote Förderung der Vereinslandschaft und des Ehrenamtes durch Bereitstellung von Räumlichkeiten	Hafen / maritime Wirtschaft Einzelhandel und Gewerbe Weiterentwicklung der Hafenstadt Wolgast als Standort der traditionellen maritimen Wirtschaft und Schaffung neuer Arbeitsplätze durch Verbesserung der Standortbedingungen Ansiedlung neuer Unternehmen/Gewerbetreibende durch Erweiterung und Entwicklung der Gewerbe- /Mischgebiete und deren Vermarktung sowie im Zusammenhang mit der Stadtortentwicklung des Gebietes Weidehof Aufwertung und Stärkung des Stadtzentrums durch Umnutzung von dauerhaft leerstehender Ladenflächen in Nebelagen und Konzentration des kleinteiligen Einzelhandels auf den Kernbereich der historischen Altstadt	Tourismus, Kultur und Freizeit Verbesserung der touristischen Vermarktung mittels aktiver regionaler und überregionaler Außenwerbung und des Bekanntheitsgrades durch Zielgruppenpositionierung, Lagegunst, Angebotsvielfalt Entwicklung zum Erholungsort durch Erhöhung des Qualitätsmanagements Verbesserung touristischer Infrastruktur durch Ausbau des Wassertourismus, Aufwertung der Museumslandschaft und Ergänzung kultureller Angebote Förderung des Städtetourismus, als Wachstumsfaktor durch Inwertsetzung des Leitbildes und erlebbarer Angebote Verbesserung von Gastfreundschaft und Service durch gut ausgebildetes Personal und vielfältiger Angebote	Urbanes Grün und Umwelt Verkehrsinfrastruktur Schaffung attraktiver Aufenthaltsbereiche im öffentlichen Raum unter Nutzung vorhandener Potenziale und Vernetzung der Grünstrukturen Verbesserung stadträumlicher Qualitäten durch Um-/ Neugestaltung der Freiflächen und Aufwertung von Parkanlagen Sanierung öffentlicher Erschließungsanlagen, Ausbau Radwegenetz unter Beachtung der Barrierefreiheit mit dem Ziel der Erhöhung der Umweltqualität Ausbau des Wander- /Radwegenetzes mit Ziel der Qualifizierung des Radverkehrs Verbesserung Verkehrsablauf / Verkehrssicherheit durch Verkehrsverlagerung, Neuordnung des ruhenden Verkehrs und Ausbau eines Verkehrsleitsystems
Maßnahmen zur Zielerreichung	<ul style="list-style-type: none"> • Sanierung Friedhofsmauer, Wege, Parkplatz, Lapidarium, Errichtung WC • Aufbau Turm der St.-Petri-Kirche • Fortsetzung Sanierung städtebaulich bedeutsamer Gebäude in der Altstadt und der Fischerwiek • Rückbau/Abstockung von Wohnblöcken in Wolgast Nord und Wolgast Süd • Modernisierung/Umbau der Gebäude/Wohnungen in Wolgast Nord und Süd • Schließung Baulücken in Altstadt und Fischerwiek, vorrangig Wohnneubau • Umwandlung dauerhaft leerstehender Ladengeschäfte zu Wohnungen • Umsetzung Bebauung auf verfügbaren Wohnbauflächen, Schaffung von Baurecht auf Potenzialflächen. • Erstellung und Umsetzung Kleingartenentwicklungskonzept (Umwandlung/Schaffung von Wohnbauland) • Errichtung neuer Wohnformen / Wohnkonzepte, z.B. Mikrowohnen, 	<ul style="list-style-type: none"> • Ersatzneubau Kita am Stadion mit Hort Wolgast Süd (in Durchführung) • Sanierung der Kirchplatzschule • Neubau Schulcampus in Wolgast Nord • Umbau/Rückbau bestehender Bildungseinrichtungen nach Neubau Campus • Sanierung Sportforum 2. BA und Neubau Sportclub (in Vorbereitung) • Bebauung Platz der Jugend • Bau Gemeindezentrum mit Feuerwehr in Hohendorf; Neubau, Um- und Ausbau Feuerwehrgerätehaus Wolgast • Nachnutzungskonzept für das Gebäude des ehem. Gymnasiums Am Lustwall • Errichtung Kletterwald, Skater- und Mountainbikeanlage Bevedere-Anlagen • Neubau Seniorenzentrum Wolgast Nord • Erneuerung Spielplatz Fischerwiek, Hufelandstraße, Heberleinstraße • Neubau von Dorfplätzen in Ortsteilen • Errichtung Reha-Zentrum (B-Plan 21/22) 	<ul style="list-style-type: none"> • Umsetzung B-Plan 29 Stadthafen und der dahinterliegenden Privatflächen • Ansiedlung von Unternehmen, Gewerbegebiet Am Poppelberg, Gewerbe- und Mischgebiet Mahlzow • Ansiedlung maritime Gewerbe in Umsetzung B-Plan „Nördliche Schlossinsel“ • Erweiterung großflächiger Einzelhandel – Neuansiedlung bzw. Ersatzneubau • Ansiedlung gehobener Gastronomie und Erlebnisgastronomie im Altstadt kern • Ansiedlung personenbezogenen Dienstleistungen in leerstehenden Einheiten der Wohnblöcke in Wolgast Nord 	<ul style="list-style-type: none"> • Fortsetzung Sanierung Tierpark, 2.BA • Einsatz einer Transferbahn Mahlzow - Stadthafen - Tierpark – Weidehof • Ausbau der Liegeplätze im Hafen • Ersatzfläche für die „Hafen-Festspiele“ (Am Speicher, ehem. Tiedtscher Speicher) • Ersatzneubau Bühne Belvedere, Errichtung Kulturinsel in Wolgaster Anlagen • Aufwertung des Naturbadestrandes Dreilindengrund, einschl. Wegeführung, Beschilderung, Errichtung einer Toilette • Umsetzung B-Plan Nr. 11 „Nördliche Schlossinsel“ /Erlebniswelt maritimes Flair • (weiteres siehe ISEK-Maßnahmenplan) 	<ul style="list-style-type: none"> • Aufwertung /Umgestaltung Belvedere-Parkanlagen unter Einbeziehung des alten Bahnhofsgebäudes • Anlegen und Aufwertung parkähnliche Grünanlagen, innerstädtische Schatteninseln, wohnortnahe Klimaoasen • Ausbau Stadtgrün, Kübelbepflanzungen • Aufwertung und Neugestaltung Wald der Sinne in Buddenhagen • Neuordnung von Garagenkomplexen • Bau der Umgehungsstraße mit straßenbegleitenden Radwegen, Zufahrtsstraßen • Neuordnung der B 111 nach Fertigstellung der Ortsumfahrung • Bau eines Radweges Mahlzow-Sauzin, Radweg von B 111 Anbindung Hohendorf • Errichtung Stellplatzanlagen, Parkhäuser • Erarbeitung Parkraumkonzept und zentrales Verkehrsleit- und Parksyste ms • Sanierung Straßen/Wege Stadt und OT • Errichtung Stellplatz für Wohnmobile
<p>Mehrzielprojekte, die in mehreren Handlungsfeldern wirken</p> <ul style="list-style-type: none"> • Großprojekte mit überregionaler Wirkung – touristische Standortanalysen mit Konzeptentwicklung für die Bereiche Stadthafen und Weidehof, einschließlich Beteiligungsverfahren und schrittweise Umsetzung der Konzepte • Standortentwicklung Mischgebiet Mahlzow – Gewerbe, Freizeit, Grün, Wohnen • Aufwertung/Umgestaltung Belvedere-Anlagen – Sport, Kultur, Grün, Freizeit 					

15.6 Festlegung und Beschreibung der Schwerpunktmaßnahmen

Festlegung der Schwerpunktmaßnahmen

Mit der 3. Fortschreibung des ISEK wurde eine Vielzahl von Maßnahmen herausgearbeitet. Hiervon wurden nachfolgend aufgeführte Schwerpunktmaßnahmen mit hoher Umsetzungspriorität ermittelt:

Handlungsfeld 1: Stadtkultur, Wohnen und Wohnumfeld

1. Zeitnahe Bebauung Wilhelmstraße/Fischmarkt sowie Schaffung von Baurecht auf Potentialflächen Tannenkamp, Wolgast Nord und den Ortsteilen Mahlzow, Hohendorf und Buddenhagen
2. Friedhofsmauer, WC, Wege, Parkplatz, Lapidarium
3. Erstellung und Umsetzung Kleingartenentwicklungskonzept (Schaffung Wohnbauland)
4. St.-Petri-Kirche - Turmaufbau

Handlungsfeld 2: Bildung, Sport, Spiel und Soziales

1. Sanierung Kirchplatzschule
2. Neubau eines Schulcampus´ in Wolgast Nord (Neubau integrative Regionalschule, Neubau Berufsbildungszentrum, Förderschule G, Schwimmhalle, Mehrzweckhalle, Sportplatz) inkl. Außenanlagen
3. Sanierung Sportforum (Außenanlagen, Ersatzneubau Funktionsgebäude, energetische Sanierung Hauptgebäude)
4. Bebauung Rückbaufläche ehem. Schule Hufelandstraße, vorrangig Wohnen und Pflege
5. Nachnutzung des Gebäudes des ehemaligen Gymnasiums am Lustwall
6. Bebauung Platz der Jugend – Bürgerhaus, Gewerbe- und Büroräume, Stellplätze

Handlungsfeld 3: Hafen, maritime Wirtschaft, Einzelhandel und Gewerbe

1. Umsetzung B-Plan 29 und der dahinterliegenden Privatflächen, Ansiedlung tourismusorientierter Dienstleistungsbetriebe aus Handel, Gastgewerbe, Umsetzung eines Sport- und Freizeithafens, einschließlich hafentechnischer Funktionsgebäude
2. Ansiedlung von maritimen Gewerbe, eines Hotels mit kleinteiligen Einzelhandel, personen- und unternehmensbezogenen Dienstleistungen, Ferienwohnungen, Freizeitangeboten, Gastronomie in Umsetzung des **B-Planes Nr.11 „Nördliche Schlossinsel“**.
3. Ansiedlung gehobener Gastronomie / Erlebnisgastronomie im Altstadt kern

Handlungsfeld 4: Tourismus, Kultur und Freizeit

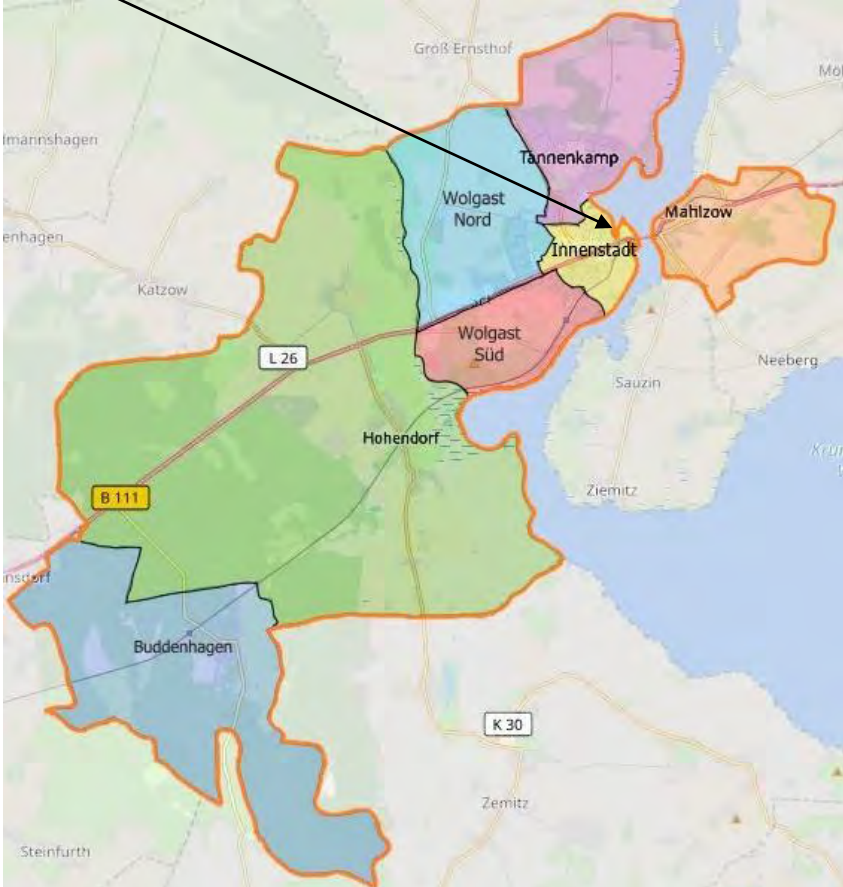
1. Standortanalyse und Umsetzung Konzept Stadthafen
2. Erarbeitung eines Machbarkeitskonzeptes zur Erschließung und Entwicklung des Gebietes Weidehof und Umsetzung der Maßnahmen des Konzeptes
3. Aufwertung Naturbadestrand Dreilindengrund
4. **Ersatzfläche für die „Hafen-Festspiele“ (Am Speicher, ehem. Fläche Tiedtscher Speicher)**
5. Einsatz einer Transferbahn Mahlzow - Stadthafen - Tierpark – Weidehof
6. Fortsetzung Sanierung Tierpark (2. BA)
7. Einheitliche Beschilderung / Leitsystem - Beginn mit Gastronomie und Hotellerie

Handlungsfeld 5: Urbanes Grün und Verkehrsinfrastruktur

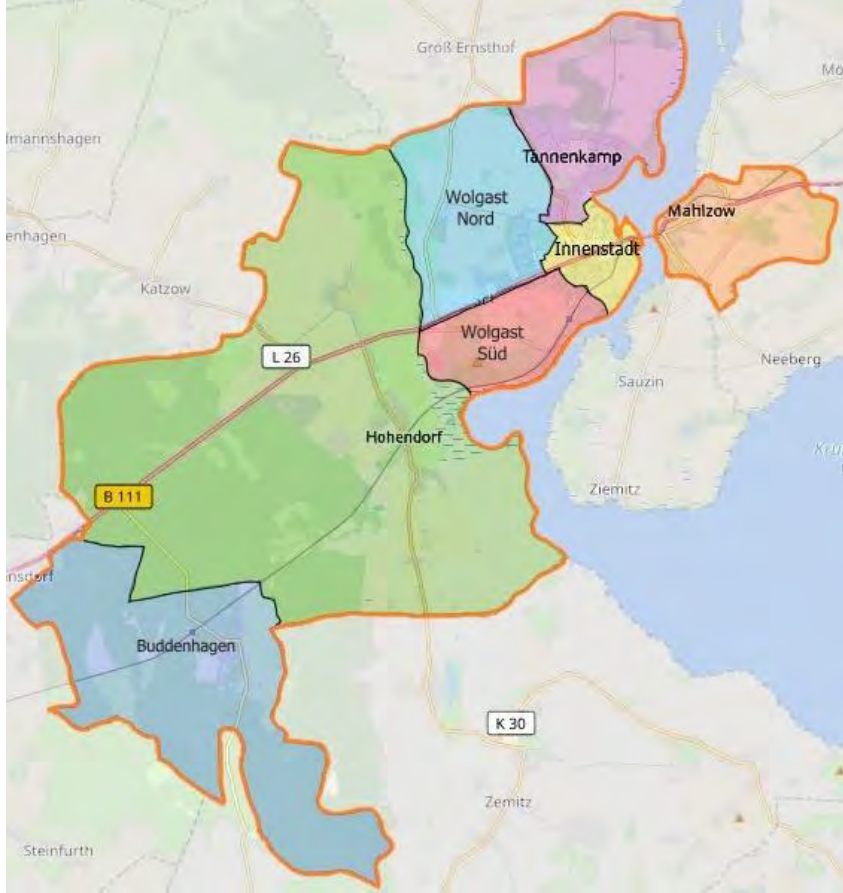
1. Erarbeitung Parkraumkonzept mit Parkleitsystem
2. Aufwertung und Umgestaltung Grünanlagen Belvedere unter Einbeziehung des alten Bahnhofsgebäudes
3. **Aufwertung „Wald der Sinne“**
4. Parkhaus / Stellplätze Nähe Stadthafen und Platz der Jugend

Beschreibung der Schwerpunkmaßnahmen

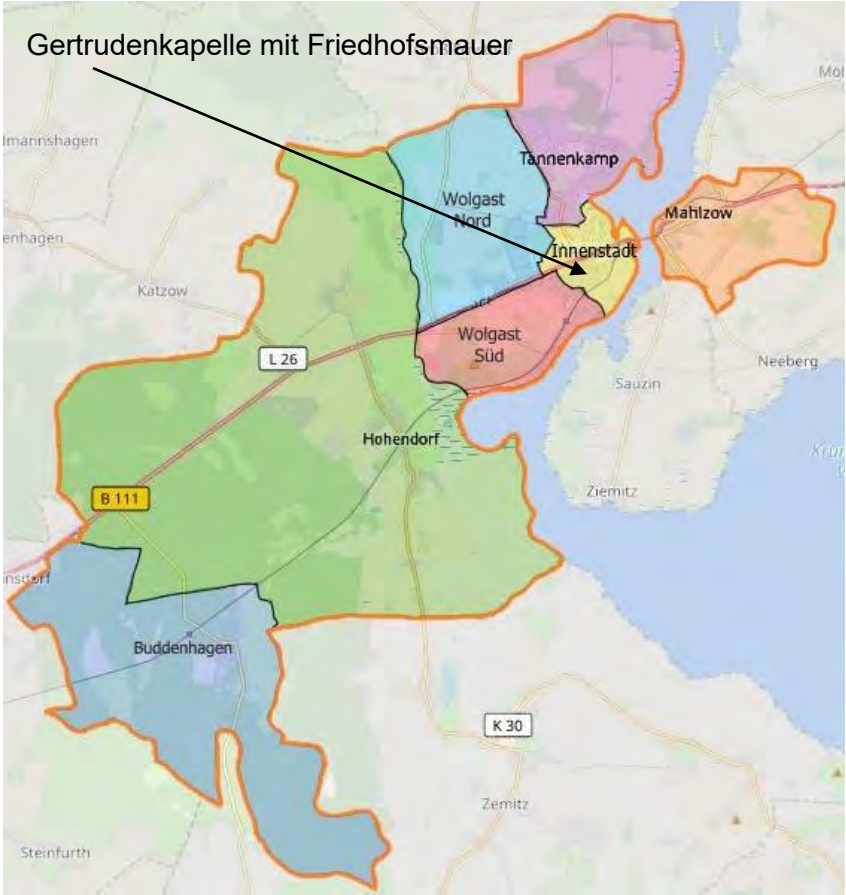
Projekt: Umsetzung der B-Pläne Wilhelmstraße und Fischmarkt

Strategisches Ziele	Stärkung der Wohnfunktion und Schaffung von attraktiven Wohnbauflächen auf integrierten Standorten Entwicklung der Stadt zum Erholungsort / Gesundheitstourismus
Handlungsfelder	Stadtkultur, Wohnen und Wohnumfeld Tourismus, Kultur und Freizeit
Handlungsziele	Bereitstellung von Wohnbauflächen für Wohnungsneubau mit dem Ziel, die Abwanderung der Bevölkerung zu stoppen Entwicklung zum Erholungsort durch Erhöhung des Qualitätsmanagements und Ausbau der Angebote
Teilräumliche Zuordnung	<p>Innenstadt Wolgast</p> 
Projektbeschreibung	<p>Die Umsetzung der B-Pläne Wohnpark Wilhelmstraße und Fischmarkt befinden sich in Vorbereitung. Zwei Vorhabensträger haben sich um den Kauf von Flächen beworben, eine Entwurfsplanung wurde der Stadtvertretung vorgestellt und auch die Bürger*innen der Stadt Wolgast waren mittels Onlinebefragung aufgerufen, ihre Meinung zu den Entwürfen zu äußern. Die Konzepte beinhalten Wohnen und Reha-Klinik am Fischmarkt/Wilhelmstraße oder Wohnen und Pflege. Aus Sicht des Gutachters und auch im Ergebnis der Onlinebefragung wird die Bebauung der Flächen Wilhelmstraße/ Fischmarkt mit Wohnen und einer Reha-Klinik bevorzugt.</p>

Projekt: Schaffung von Baurecht auf Potenzialflächen, z.B. durch Umwandlung von Kleingartenflächen in Bauland nach Erstellung des Kleingartenkonzeptes

Strategisches Ziel	Stärkung der Wohnfunktion und Schaffung von attraktiven Wohnbauflächen auf integrierten Standorten
Handlungsfeld	Stadtkultur, Wohnen und Wohnumfeld
Handlungsziel	Bereitstellung von Wohnbauflächen durch Ermittlung von brachliegenden Potenzial- und Kleingartenflächen und für Wohnungsneubau mit dem Ziel, die Abwanderung der Bevölkerung mit höheren Einkommen zu stoppen
Teilräumliche Zuordnung	<p>Stadt- und Ortsteil</p> 
Projektbeschreibung	<p>In allen Stadt- und Ortsteilen sind Potenzialflächen für Wohnungsneubau sowohl nach § 30 BauGB als auch nach § 34 BauGB vorhanden. Mittelfristig wäre eine Umwandlung von Kleingartenflächen in Wohnbauland möglich. Voraussetzung dafür ist die Erarbeitung eines Kleingartenentwicklungskonzeptes.</p> <p>Einerseits ist die Nachfrage zur Wohneigentumsbildung, insbesondere im Segment EFH und oberen Preissegment und vor allem größere Wohnflächen in Wolgast sehr hoch und andererseits gewinnen neue Wohnformen zunehmend an Bedeutung wie z.B. Mikrowohnen, Adaptive Habitats und Modulhäuser. Neue Wohnformen könnten bspw. modellhaft auch auf Kleingartenflächen entstehen.</p>

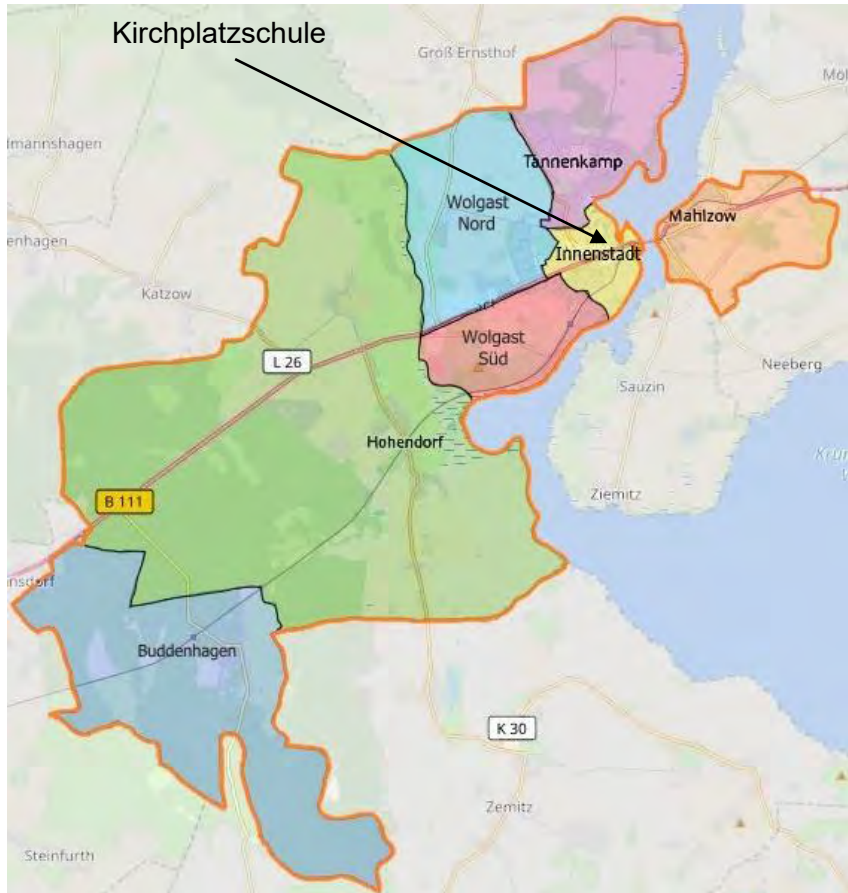
Projekt: Sanierung Friedhofsmauer, Wege, Parkplatz, Lapidarium

Strategisches Ziel	Erhalt des kulturellen Erbes
Handlungsfeld	Stadtkultur, Wohnen und Wohnumfeld
Handlungsziel	Erhalt und Bewahrung von hochwertigen baukulturellen Anlagen durch Verbesserung der dauerhaften Nutzung des Kulturerbes
Teilräumliche Zuordnung	<p>Stadtteil Innenstadt, südwestlich der Altstadt</p>  <p>Gertrudenkapelle mit Friedhofsmauer</p>
Projektbeschreibung	 <p>Die kleine 12-eckige Gertrudenkapelle wurde um 1420 im Stil der Gotik errichtet. Der Außenbereich wurde bereits 1995 erneuert. Die Restaurierung des Innenbereiches konnte zwischenzeitlich auch abgeschlossen werden. Das einmalige architektonische Bauwerk dient als Veranstaltungsort und ist Anziehungspunkt für Einheimische und Touristen. Erheblicher Sanierungsbedarf besteht für die Friedhofsmauer und die Gestaltung der Wege und des Parkplatzes. In den zurückliegenden Jahren wurde das Lapidarium auf dem alten Friedhof immer umfangreicher. Die Grabmale sollen umgesetzt und eine parkähnliche Anlage geschaffen werden.</p>

Projekt: Wiederaufbau Turm (Aufsatz) St.-Petri-Kirche

Strategisches Ziel	Erhalt des kulturellen Erbes
Handlungsfeld	Stadtkultur, Wohnen und Wohnumfeld
Handlungsziel	Erhalt und Bewahrung von hochwertigen baukulturellen Anlagen durch Verbesserung der dauerhaften Nutzung des Kulturerbes
Teilräumliche Zuordnung	<p>Altstadt</p> 
Projektbeschreibung	 <p>Die Kirche St. Petri ist eines der wenigen gotischen Gebäude in Wolgast, das den Stadtbrand von 1713 unzerstört überstand.</p> <p>Durch Blitzeinschlag brannte im Jahr 1920 der Turm ab.</p> <p>Die Kirche wird seit 1992 umfassend saniert. Ausstehend ist nun noch der erforderliche Wiederaufbau des Turms, um den Bau wieder zu kompletieren.</p> <p>Es handelt sich um ein Mehrzielprojekt, es wirkt auch im Handlungsfeld Tourismus, Kultur und Freizeit.</p>

Projekt: Sanierung der ehemaligen Kirchplatzschule

Strategisches Ziel	Erhalt des kulturellen Erbes und Ausbau der Bildungsinfrastruktur
Handlungsfeld	Bildung, Sport und Spiel, Soziales
Handlungsziel	Optimierung und Qualifizierung der Bildungs- und Betreuungsangebote durch Bereitstellung von Schulkapazitäten
Teilräumliche Zuordnung	Altstadt 

Projektbeschreibung

Die ehemalige Oberschule II Am Kirchplatz 8 ist ein Einzeldenkmal. Es ist ein dreigeschossiges Gebäude mit einem viergeschossigen Mittelgiebel und einem Walmdach, das seit vielen Jahr leer steht und mittlerweile einen hohen Sanierungsaufwand erfordert.



Generationen von Schüler*innen haben hier ihre Schulzeit verbracht. Für die Wolgaster ist der Erhalt dieses historischen Gebäudes für die Identifikation mit ihrer Altstadt von besonderer Bedeutung.

Sollte eine Sanierung aufgrund der starken Mängel nicht mehr möglich sein, wird ein Neubau mit evtl. Erhalt der historischen Fassade empfohlen.

Nach der Sanierung und dem Umbau wäre die Kirchplatzschule idealer Standort für eine Grundschule mit Orientierungsstufe.

Projekt: Errichtung eines Schulcampus in Wolgast Nord

Strategisches Ziel	Ausbau der Bildungsinfrastruktur für ein soziales Miteinander
Handlungsfeld	Bildung, Sport und Spiel, Soziales
Handlungsziel	Optimierung und Qualifizierung der Bildungs- und Betreuungsangebote durch Bereitstellung von Schulkapazitäten
Teilräumliche Zuordnung	<p>Wolgast Nord</p>

Projektbeschreibung

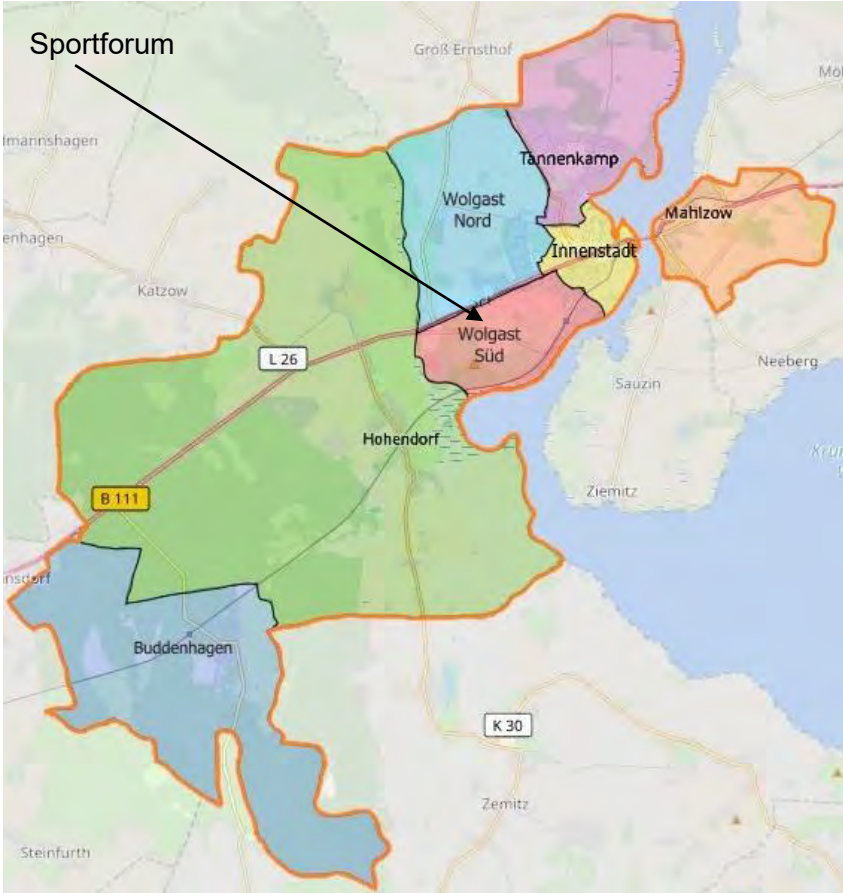
An allen Grundschulen wurde eine neue Schuleingangsphase eingeführt, die die Jahrgangsstufen 1 und 2 umfasst. Die Schuleingangsphase kann von Schüler*innen in einem Zeitraum von einem bis zu drei Schuljahren besucht werden. An den Förderschulen werden im Gegenzug keine 1. und 2. Klassen mehr unterrichtet. Für die Grundschulen der Stadt Wolgast bedeutet das, höhere Schülerzahlen, mehr Raumkapazitäten und zusätzliches Personal, insbesondere Schulsozialarbeiter*innen.

Die Förderschule Janusz Korczak wird entsprechend dem neuen Schulgesetz, das am 01.08.2020 in Kraft getreten ist, zum 31.07.2027 geschlossen. Das bedeutet, alle Schüler*innen der Förderschule müssen ab dem Zeitpunkt in den regulären Schulen der Stadt unterrichtet werden. Weder die Heberleinschule noch die Grundschule Wolgast und die Kosegartenschule können mit den jetzigen Voraussetzungen die Inklusion umsetzen.

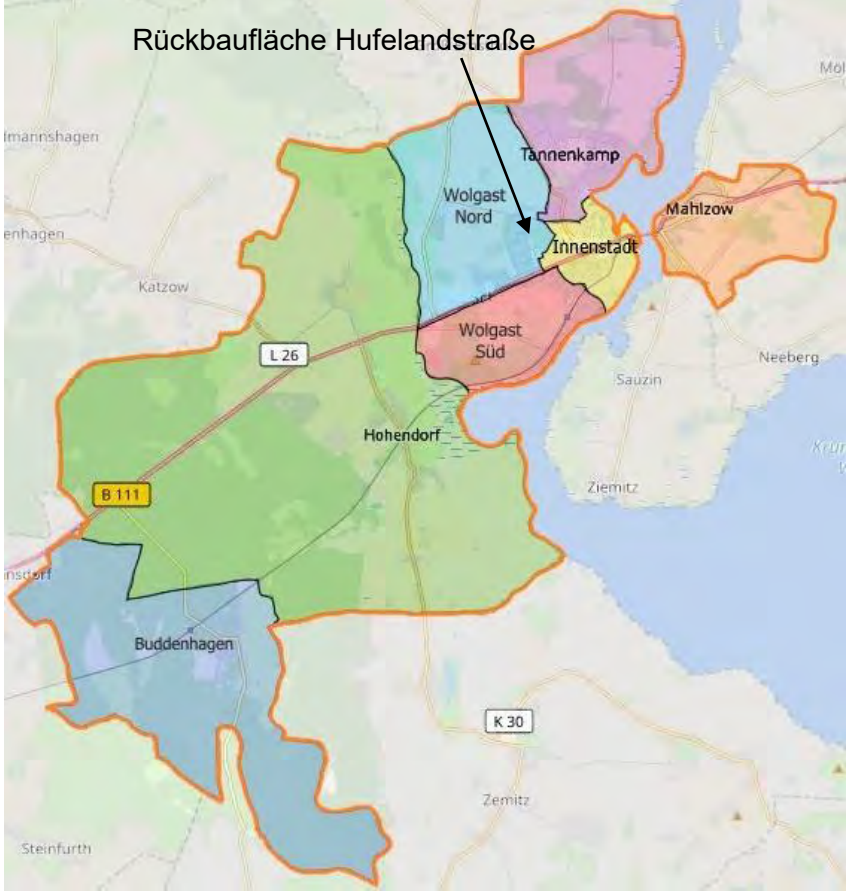
Ein Schulneubau ist unumgänglich. Entsprechend der Schulentwicklungsplanung wird empfohlen, dass die Grundschule Wolgast zusammen mit dem Hort in den jetzigen Schulkomplex (beide Gebäudeteile) in der Baustraße einzieht. Der Nebenstandort am Paschenberg wird aufgegeben.

Für die Regionale Schule wird ein zeitgemäßer barrierefreier Neubau empfohlen. Durch die Auflösung der Förderschule sind die Herausforderungen für die Regionale Schule besonders hoch. Optimal wäre, wenn auf dem Campus noch eine Schwimmhalle entstehen könnte.

Projekt: Sanierung Sportforum 2. BA und Neubau Sportclub

Strategisches Ziel	Ausbau der Infrastruktur im Bereich Bildung, Kultur und Sport als Schlüssel für ein erfolgreiches Leben und ein soziales Miteinander
Handlungsfeld	Bildung, Sport und Spiel, Soziales
Handlungsziel	Qualifizierung der Sportangebote durch Ausbau und Sanierung der Sport- und Freizeitanlagen als Kommunikations- und Bewegungsräume
Teilräumliche Zuordnung	<p>Wolgast Süd</p> 
Projektbeschreibung	<p>Die Sanierung des Sportforum (1.BA) war eine Schwerpunktmaßnahme der 2. ISEK-Fortschreibung. Für die energetische und barrierefreie Sanierung des Gebäudekomplexes „Trainings- und Wettkampfhalle“ erhielt die Stadt Fördermittel aus dem EFRE.</p> <p>Auch für die Sanierung des Kunstrasenplatzes konnten Fördermittel eingeworben werden. Nun ist es der Stadt gelungen für den 2. Bauabschnitt der Sanierung des Sportforums rund 2,4 Mio. € Förderung von Bund und Land zu generieren.</p> <p>Es soll eine Tartanbahn errichtet werden, die Entwässerung des Rasenplatzes durchgeführt werden, barrierefreie Toiletten im Außenbereich errichtet werden und ein barrierefreies Funktionsgebäude neu gebaut werden (Ersatzneubau).</p> <p>Die Planung und Durchführung der Baumaßnahmen wird wiederum durch den Behindertenbeirat begleitet.</p>

Projekt: Bebauung Rückbaufläche der ehem. Oberschule 6 Hufelandstraße

Strategisches Ziel	Stärkung der Wohnfunktion für alle Generationen und Ausbau der Infrastruktur als Schlüssel für ein erfolgreiches Leben und ein soziales Miteinander
Handlungsfelder	Stadtkultur, Wohnen Wohnumfeld Bildung, Sport und Spiel, Soziales
Handlungsziele	Stärkung der Wohnfunktion durch Erweiterung barrierefreier Angebote und Verbesserung städtischer Infrastruktur im Soziales durch Erweiterung der Angebote
Teilräumliche Zuordnung	<p>Wolgast Nord</p> 
Projektbeschreibung	<p>Die ehemalige Oberschule 6 in Wolgast Nord wurde 2018 abgebrochen. Die Bebauung der Rückbaufläche im einwohnerstärksten Stadtteil Wolgast Nord befindet sich in Vorbereitung. Zwei Vorhabensträger haben sich für die Bebauung dieser Fläche beworben. Der Entwurf des Konzeptes der TTC Development GmbH & Co.KG sieht eine Wohnbebauung mit mehreren dreigeschossigen Wohnhäusern vor. Der Investor KerVita hat zwei Konzeptentwürfe vorgestellt, zum einen eine Pflegeeinrichtung und einen Discounter und zum anderen ein Wohn- und Pflegekonzept. Die Entwurfsplanungen wurden der Stadtvertretung vorgestellt und auch die Bürger*innen der Stadt Wolgast waren mittels Onlinebefragung aufgerufen, ihre Meinung zu den Entwürfen zu äußern. Im Ergebnis der Onlinebefragung wurde sich mehrheitlich für das Konzept Wohnen mit Pflege und Discounter entschieden.</p>

Projekt: Nachnutzung Gebäude des ehemaligen Gymnasiums am Lustwall

Strategisches Ziel	Ausbau der Infrastruktur im Bereich Bildung, Kultur und Sport als Schlüssel für ein erfolgreiches Leben und ein soziales Miteinander
Handlungsfeld	Bildung, Sport und Spiel, Soziales
Handlungsziel	Förderung der Vereinslandschaft und des Ehrenamtes durch Bereitstellung von Räumlichkeiten
Teilräumliche Zuordnung	<p>Altstadt</p> 
Projektbeschreibung	<p>Für das Gebäude des ehem. Gymnasiums am Lustwall soll ein Nachnutzungskonzept erarbeitet werden. Vorstellbar ist ein Haus der Vereine, in dem sich auch ein Jugendparlament ansiedeln kann. Wolgast zeichnet sich durch eine große Vereinslandschaft aus.</p>  <p>In Wolgast gibt es rund 100 Vereine in den Bereichen Sport, Kultur, Kunst und Soziales. Vereine sind Teil des gesellschaftlichen Vorsorgesystems, sie sind eine der wichtigsten Stützen der Zivilgesellschaft und stärken die Demokratie.</p>

Projekt: Bebauung Platz der Jugend

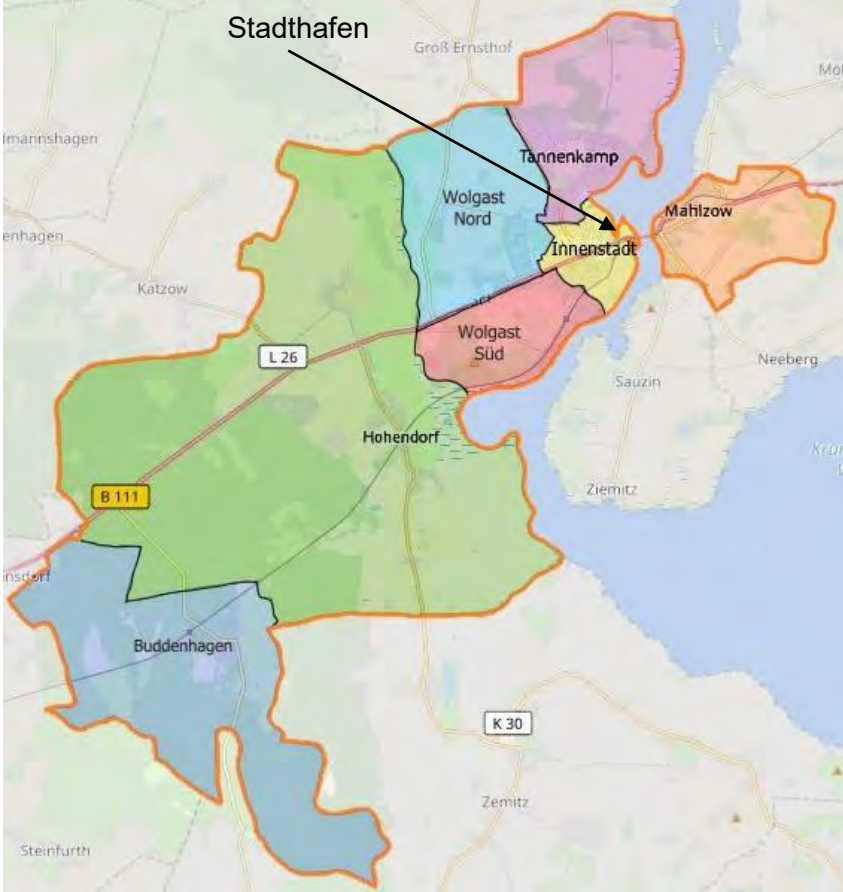
Strategisches Ziel	Belebung der Altstadt als Verwaltungsstandort und Identitätskern für Kultur und Tourismus mit regionaler und überregionaler Ausstrahlung
Handlungsfeld	Bildung, Sport und Spiel, Soziales
Handlungsziel	Verbesserung städtischer Infrastruktur in den Bereichen Verwaltung und Soziales durch Erweiterung barrierefreier Angebote unter Beachtung der demografischen Veränderungen
Teilräumliche Zuordnung	<p>Altstadt</p> 

Projektbeschreibung:



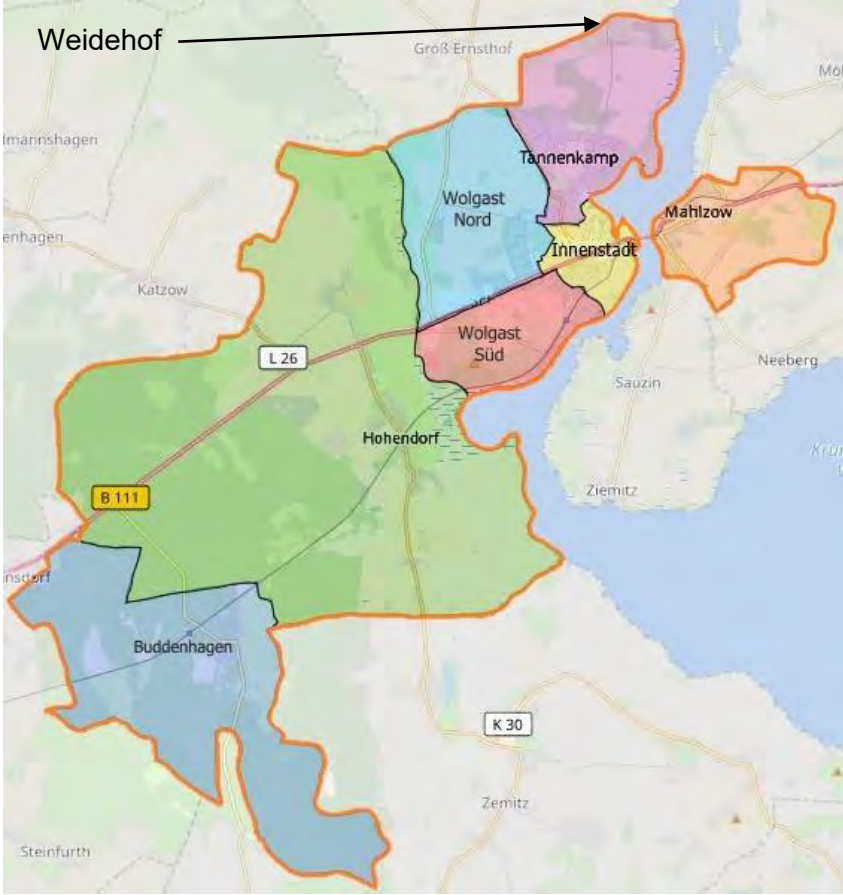
Die Bebauung des historischen Platzes der Jugend in Wolgast steht schon lange auf der Tagesordnung der Stadtsanierung in Wolgast. Im Mai Jahr 2019 stimmte die Mehrheit der Stadtvertretung für einen Rathaus-Neubau durch einen Investor an diesem Standort. Der Beschluss wurde wieder aufgehoben. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens der 3. ISEK-Fortschreibung wurde die Bebauung mit einem Bürgerhaus mit Willkommenscenter für Investoren, Wohnungssuchende etc., Parkhaus/ Stellplätze, Gewerbeansiedlung, Büroräume vorgeschlagen. Geplant ist ein städtebaulicher Wettbewerb.

Projekt: Standortanalyse, Konzeptentwicklung Stadthafen und Umsetzung Konzept

<p>Strategische Ziele</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausbau der städtischen Infrastruktur im Kulturbereich ▪ Stärkung der Position Wolgast als Hafenstadt und Ausbau einer modernen Verkehrsinfrastruktur ▪ Belebung der Altstadt als Identitätskern für Kultur und Tourismus mit regionaler und überregionaler Ausstrahlung ▪ Ausbau des Tourismus als Wirtschaftsfaktor und Schärfung des touristischen Profils von Wolgast durch eine individuelle Positionierung
<p>Handlungsfelder</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hafen / maritime Wirtschaft, Einzelhandel, Gewerbe ▪ Tourismus, Kultur und Freizeit ▪ Umwelt und Verkehrsinfrastruktur
<p>Handlungsziele</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Weiterentwicklung der Hafenstadt Wolgast als Standort der traditionellen maritimen Wirtschaft und Schaffung neuer Arbeitsplätze durch Verbesserung der Standortbedingungen ▪ Verbesserung touristischer Infrastruktur durch Ergänzung kultureller Angebote und Angebotsvielfalt ▪ Schaffung attraktiver Aufenthaltsbereiche im öffentlichen Raum unter Nutzung vorhandener Potenziale ▪ Verbesserung der Verkehrsabläufe / Verkehrssicherheit durch Verlagerung, Neuordnung des ruhenden Verkehrs
<p>Teilräumliche Zuordnung</p>	<p>Altstadt</p> 

<p>Projektbeschreibung</p>	<p>Bei dieser Maßnahme handelt es sich um ein überregional bedeutendes Mehrzielprojekt, das in mehreren Handlungsfeldern wirkt.</p> <p>Der Stadthafen liegt zentral an der B 111, kurz vor der Peenebrücke zur Insel Usedom. Der Standort ist frei einsehbar von der Bundesstraße. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Bahnstation und der Bushaltepunkt „Wolgast Hafen“, die Innenstadt sowie die Schlossinsel. Letzteres ist für den Wassertouristen erste Anlaufstelle und lädt zum Bleiben ein.</p>  <p>Luftbildaufnahme 2015</p> <p>Um das gesamte Potenzial des Hafengebietes zu nutzen, muss der gegenüberliegende Stadthafen ebenfalls touristisch ausgebaut werden. Die Ansiedlung des Einzelhandels in der Innenstadt stagniert, wodurch Wolgast an Attraktivität im Altstadtbereich verliert. Dem entgegenzuwirken, muss ein touristisches Highlight als (ein weiterer) Anziehungspunkt im Stadthafen angesiedelt werden.</p> <p>Das Maßnahme hat die Überplanung der vorhandenen Flächen im Stadthafen für künftige Infrastrukturprojekte zum Ziel. In einem ersten Schritt soll eine zuverlässige Potentialanalyse sowie ein touristisches Marken- /Vermarktungskonzept erarbeitet werden. Dieses touristische Markenkonzept wird durch einen externen Gutachter erarbeitet, das Konzept befindet sich in Erarbeitung.</p> <p>Die Entwicklung des touristischen Markenkonzeptes wird durch Workshops mit Vertretern der Stadtvertretung, des Tourismusbereiches und weiteren beteiligten Personen der Stadt durchgeführt. Die Ergebnisse der Workshops und der Standortanalysen sollen in Maßnahmenpakete für die Umsetzung der Vermarktung der Stadt dargestellt werden.</p> <p>Im Rahmen der Analyse und Entwicklung soll auch der geplante Neubau der Brücke zur Insel Usedom berücksichtigt werden. Aber auch die noch bisherige Straßenführung und deren zukünftige Funktion soll in diesem Zusammenhang beleuchtet werden.</p> <p>Eingang in die Konzeptentwicklung fanden auch die Ideen des Planungscamps einer Studiengruppe der Universität Kassel, Master Stadt- und Regional und Landschaftsplanung, im Juli 2019 in Wolgast sein. In ihrem Masterplan „Ideen fischen für Wolgast“ beschäftigten sich die Studenten hauptsächlich mit der Altstadt. Ein Vorschlag der Studenten war z.B. die Umwandlung des Platzes in eine Form des Ankommens.</p>
----------------------------	--

Projekt: Standortanalyse, Konzeptentwicklung Weidehof und Umsetzung Konzept

Strategisches Ziel	Ausbau des Tourismus als Wirtschaftsfaktor und nachhaltige Entwicklung zum ganzjährigen Tourismusstandort sowie Entwicklung der Stadt Wolgast zum Kurort
Handlungsfelder	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wirtschaft, Einzelhandel, Gewerbe ▪ Tourismus, Kultur und Freizeit ▪ Umwelt und Verkehrsinfrastruktur ▪ Wohnen (in Abhängigkeit der Konzeptentwicklung)
Handlungsziele	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ansiedlung neuer Unternehmen/Gewerbetreibende im Zusammenhang mit der Stadtortentwicklung des Gebietes Weidehof ▪ Verbesserung von Image und Bekanntheitsgrad durch Zielgruppenpositionierung, Lagegunst, Angebotsvielfalt und Entwicklung eines einzigartigen Alleinstellungsmerkmals für Wolgast ▪ Schaffung attraktiver Aufenthaltsbereiche im öffentlichen Raum unter Nutzung vorhandener Potenziale ▪ Sanierung öffentlicher Erschließungsanlagen, Ausbau des Rad- und Wanderwegenetz unter Beachtung der Barrierefreiheit mit dem Ziel der Erhöhung der Umweltqualität
Teilräumliche Zuordnung	<p>Stadtteil Tannenkamp</p> 
Projektbeschreibung	Bei dieser Maßnahme handelt es sich um ein überregional bedeutendes Mehrzielprojekt, das in mehreren Handlungsfeldern wirkt.

Der Weidehof befindet sich im nördlichen Teil des Stadtgebietes in der Nähe des Tierparkes in landschaftlich reizvoller und ruhiger Lage.

Bei diesem Objekt handelt es sich um ein altes unter Denkmalschutz stehendes Bauerngehöft (Haupthaus, Nebengebäude/ Stallanlagen, großflächiges Gelände), das Zeugnis der kulturellen und landwirtschaftlichen Traditionen ist. Seit 1840 befindet sich der Weidehof im Eigentum der Stadt Wolgast. Es folgte 1949 die Gründung des volkseigenen Gutes, welches mit der Wende aufgelöst wurde. Der Weidehof ist seit Jahrzehnten ein touristischer Anlaufpunkt und dient zur Naherholung.

Das Potenzial dieses attraktiven Standortes wird durch den derzeitigen Pächter nicht im vollen Umfang genutzt und einigen Gebäude und baulichen Anlagen sind vom Verfallbedroht und stellen einen städtebaulichen Missstand dar.



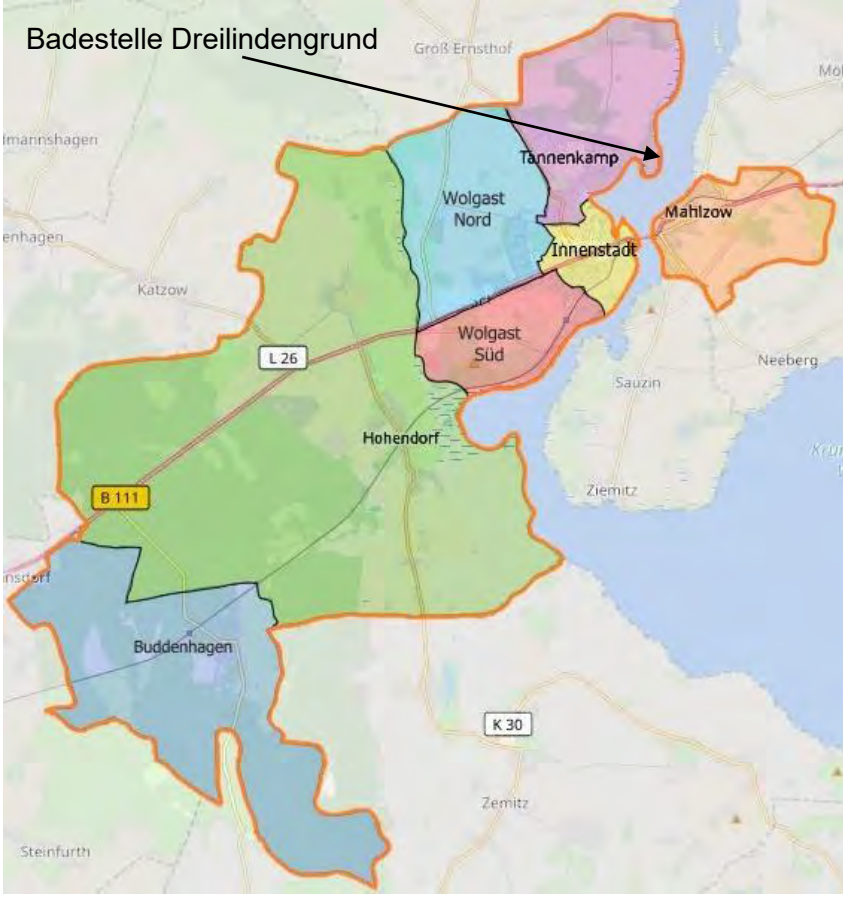
Das Pachtverhältnis läuft demnächst aus. Um dieses wertvolle Grundstück der Stadt Wolgast einer optimalen nachhaltigen Nutzung zuzuführen, erfolgt in einem ersten Schritt zuverlässige Potentialanalyse sowie ein touristisches Marken- /Vermarktungskonzept für den Weidehof. Die Stadt hat zum Ziel, dass aufgrund der unmittelbaren Nähe eine intensive sowie produktive Kooperation zwischen dem Tierpark und der zukünftigen Nutzung des Weidehofes entsteht. Demnach sollen sich zwei touristische Highlights im **nördlichen Teil Wolgast gegenseitig „befruchten“** und somit ihre Attraktivität steigern bei Einheimischen und Gästen der Stadt.

Im Ergebnis des Beteiligungsprozessen im Rahmen der Arbeit des Stadtentwicklungsausschusses, der die Erarbeitung der ISEK- Fortschreibung begleitet hat, war die Entwicklung des Weidehof ein Diskussionsschwerpunkt. Von den Ausschussmitgliedern kamen viele gute Ideen. Einig war man sich, auf dem Gelände ein Alleinstellungsmerkmal für Wolgast zu schaffen für die Bürger der Stadt und für Besucher und Touristen als Anziehungspunkt. Die Schaffung von Voraussetzungen für hochwertigen Wohnen, die Errichtung besonderer Kultur-, Sport- und Freizeitangebote mit Anbindung an die Gustav-Adolf-Schlucht und die Errichtung eines Kurzentrums waren Vorschläge der Ausschussmitglieder.

Die Anregungen und Ideen, die im Rahmen des Beteiligungsprozesses der ISEK-Fortschreibung erarbeitet wurden, sollen in die in Erarbeitung befindliche Konzeptentwicklung für das wertvolle Areal Weidehof einfließen. Beachtung sollte auch die geschichtliche Entwicklung finden, denn vor über 100 Jahren war schon das Begehren der Wolgaster vom Fremdenverkehr zu profitieren und den Tourismus zu entwickeln (siehe Seiten 110 und 111 der ISEK-Fortschreibung).

Die Entwicklung des Konzeptes für den Weidehof wird durch Workshops mit Vertretern der Stadtvertretung, des Tourismusbereiches und weiteren beteiligten Personen der Stadt durchgeführt. Die Ergebnisse der Workshops und der Standortanalysen sollen in Maßnahmenpakete für die Umsetzung der Vermarktung der Stadt dargestellt werden.

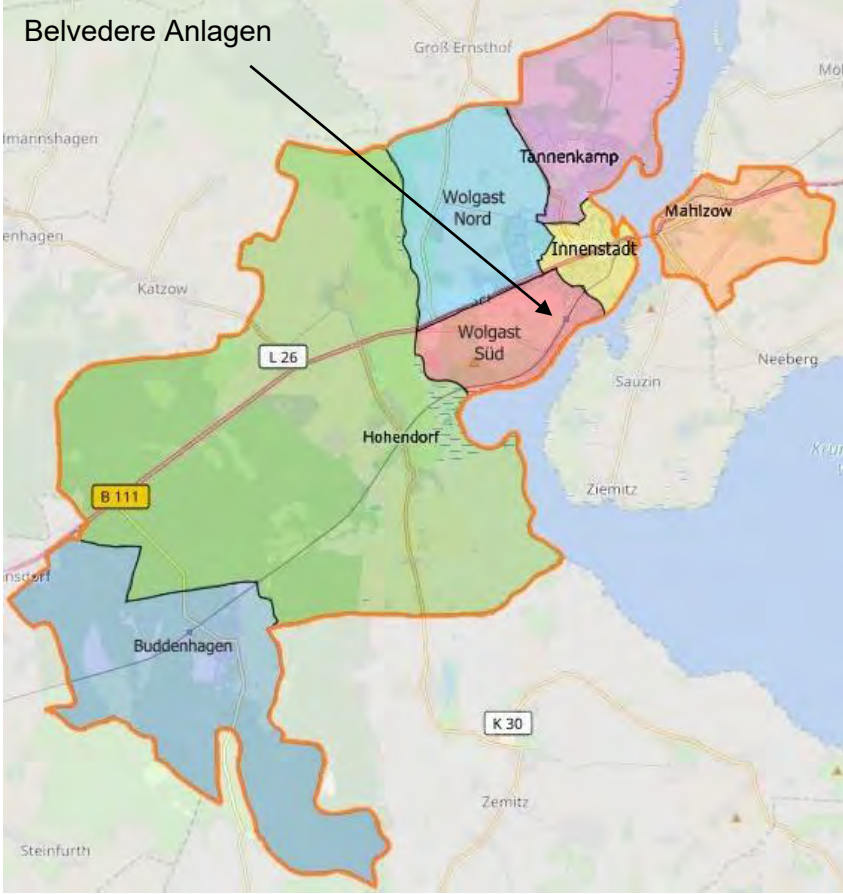
Projekt: Aufwertung Naturbadestrand Dreilindengrund

Strategisches Ziel	Ausbau der städtischen Infrastruktur in den Bereichen Bildung, Kultur, Sport, Spiel und Freizeit als Schlüssel für ein erfolgreiches Leben und ein soziales Miteinander
Handlungsfelder	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bildung, Sport und Spiel, Soziales ▪ Tourismus, Kultur und Freizeit
Handlungsziele	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Qualifizierung der Spiel-, Sportangebote durch Ausbau und Sanierung der Sport-, Freizeitanlagen und Spielplätze als Kommunikations- und Bildungsräume ▪ Verbesserung touristischer Infrastruktur durch Ausbau des Wassertourismus und Aufwertung der Freizeitangebote
Teilräumliche Zuordnung	<p>Stadtteil Tannenkamp</p>  <p>The map displays the city of Wolgast divided into several districts: Wolgast Nord (blue), Tannenkamp (purple), Innenstadt (yellow), Wolgast Süd (red), Mahlzow (orange), Buddenhagen (light blue), Hohendorf (green), and Ziemitz (light green). Major roads like B 111, L 26, and K 30 are shown. The 'Badestelle Dreilindengrund' is indicated by a black arrow pointing to the coastline in the Tannenkamp district.</p>
Projektbeschreibung	<p>Schon seit Generationen und seit über 100 Jahren gibt es die Badestelle am Peenestrom im Dreilindengrund. Der Name geht auf drei Linden zurück, die an der Stelle des Landungsstegs angepflanzt wurden, an dem 1633 der Leichnam des schwedischen Königs Gustav II. Adolf nach Schweden zurückgeführt wurde.</p> <p>Die Badestelle, an der sich auch ein Grillplatz befindet, ist umgeben von wunderschöner Natur. In der Nähe der Badestelle befindet sich auch ein Anglerverein und der Segelclub Wolgast.</p> <p>Die Badestelle ist in die Jahre gekommen, fast zugewachsen und bedarf dringend einer Aufwertung, einschließlich der Wegegestaltung, der Beschilderung und der Strandinfrastruktur.</p>

In den Sommermonaten würden auch gastronomische Angebote die Attraktivität und Anziehungskraft der Badestelle erhöhen.



Projekt: Aufwertung und Umgestaltung Belvedere Wallanlagen

<p>Strategische Ziele</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausbau der städtischen Infrastruktur in den Bereichen Bildung, Kultur, Sport, Spiel und Freizeit als Schlüssel für ein erfolgreiches Leben und ein soziales Miteinander ▪ Wertschätzung des Stadtgrüns, Bewahrung von Naturräumen
<p>Handlungsfelder</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bildung, Sport und Spiel, Soziales ▪ Tourismus, Kultur und Freizeit ▪ Urbanes Grün und Umwelt
<p>Handlungsziele</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Qualifizierung der Spiel-, Sportangebote durch Ausbau von Sport- und Freizeitanlagen als Kommunikationsräume ▪ Verbesserung der touristischen Infrastruktur durch Aufwertung und Ergänzung kultureller Angebote ▪ Schaffung attraktiver Aufenthaltsbereiche im öffentlichen Raum unter Nutzung vorhandener Potenziale und Vernetzung der Grünstrukturen ▪ Verbesserung stadträumlicher Qualitäten durch Um-/ Neugestaltung der Freiflächen und Aufwertung von Parkanlagen
<p>Teilräumliche Zuordnung</p>	<p>Wolgast Süd</p> 
<p>Projektbeschreibung</p>	<p>Die Wolgaster Anlagen waren vor dem ersten Weltkrieg und auch zu DDR-Zeiten ein beliebter und gut besuchter Veranstaltungsort. Angelegt wurde der Park bereits 1843 und 1893 noch einmal erweitert.</p>

Das Belvedere-Schlösschen mit dem Anlagenlokal wurde 1873 begonnen und 1878 vollendet, die Konzertbühne bereits 1868.

Foto: OZ, Tom Schroter



Heute ist der beliebte Ausflugs- und Erholungsort Ablageort für Zivilisationsmüll geworden, das Belvedere-Schlösschen ist eine Ruine und auch der Veranstaltungspavillon ist wohl nicht mehr zu retten.



Im Mai 2020 griff der Landkreis ein und ließ das Grundstück im Zuge einer Ersatzvornahme von Müll befreien.



An den Stadtpark grenzt die Kleingartenanlage Belvedere. In dieser Anlage gibt es einige aufgegebene und verwilderte Gärten, die zusätzlich die Parkanlagen negativ beeinträchtigen. Bezogen auf die Erholungsflächen der Stadt entfallen 42,2 % auf Kleingartenanlagen. Eigentlich sollen Kleingartenflächen als attraktive Aufenthalts- und Regenerationsräume im Grünen für die gesamte Bevölkerung fungieren, da sie öffentlich zugänglich sind. Diese Funktion wird hier zum Großteil nicht mehr erfüllt.

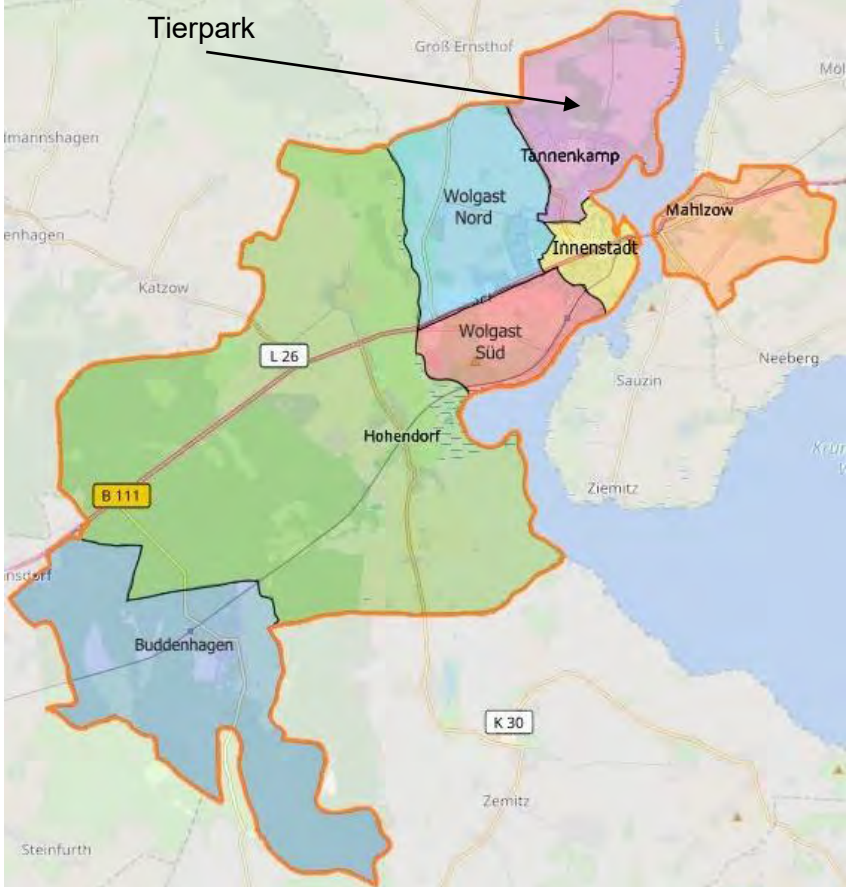


Die Aufwertung und Neugestaltung der historischen Wallanlagen ist ein komplexes Mehrzielprojekt, das in den kommenden Jahren einen sehr hohen Handlungsbedarf erfordert, um die Anlagen wieder zu einem beliebten Ausflugs- und Erholungsort für Einheimische und Touristen herzustellen.

Die Belvedere-Anlagen sollen für alle Generationen und Zielgruppen neu gestaltet werden. Ziel ist eine Gesamtplanung des Areals zu einem Erholungs- und Kulturstandort.

Da mit dem Sportforum und einem in Planung befindlichen Kletterwald sowie Skater- und Mountainbikeanlage der Erholungsbereich Sport bereits gut ausgebaut ist, ist eine gemeinsame Planung eines Natur- und Erholungsbereichs Stadtpark mit Kulturinsel naheliegend. Dazu ist eine Sanierung oder ein Ersatzneubau des Veranstaltungspavillons notwendig. Inwieweit das Belvedere-Schlösschen saniert werden kann, muss geprüft werden. Zur Neugestaltung des Parks sollten die angrenzenden verwilderten Kleingärten mit einbezogen werden. Sinnvoll wäre auch eine gemeinsame gastronomische Anlage für das Sportforum, die Kulturinsel und dem Stadtpark.

Projekt: Fortsetzung der Sanierung Tierpark (2. BA)

Strategisches Ziel	Ausbau des Tourismus als Wirtschaftsfaktor und Schärfung des touristischen Profils
Handlungsfeld	Tourismus, Kultur und Freizeit
Handlungsziele	Verbesserung von Image / Bekanntheitsgrad durch Zielgruppenpositionierung, Lagegunst und Angebotsvielfalt
Teilräumliche Zuordnung	<p>Tannenkamp</p> 
Projektbeschreibung	<p>Geschichte des Tierparks (Quelle: www.tierparkwolgast.de)</p> <p>Der Tierpark Wolgast entstand durch größtenteils freiwillige Bauleistungen der Wolgaster Bürger im Wolgaster Tannenkamp. Dieses zur Stadt gehörende Waldgebiet war bereits ab den 1920er Jahren ein beliebtes Ausflugsziel für die Einwohner der Stadt gewesen. Zum Ende der 1950er Jahre gab es Pläne, das Areal zu einem „Volkspark Tannenkamp“ auszubauen. Mit den Bauarbeiten zum Tierpark wurde im Oktober 1960 begonnen, obwohl noch keine offizielle Genehmigung durch die zuständigen Behörden vorlag. Diese wurde erst drei Jahre später am 23. März 1963, und damit erst nach der Einweihung der Anlage am 1. Mai 1961, erteilt. Zur Eröffnung erhielt der Tierpark vom Rostocker Zoo zwei Braunbären und einen Kragenbären. Weitere Tiere spendete der Zoo Leipzig. Beginnend mit dem ersten Bären-Nachwuchs 1965/1966 entwickelte sich im Tierpark Wolgast im Laufe der folgenden Jahre eine erfolgreiche Bärenzucht, aus der Tiergärten in der gesamten DDR-Nachkommen erhielten.</p>

Am 1. Mai 1981 übernahm der Rat der Stadt Wolgast die Rechtsträgerschaft vom staatlichen Forstwirtschaftsbetrieb Stralsund.

Nach 1990 sind viele Gehege erweitert oder durch weiträumige Neubauten ersetzt worden. Deutschlandweit einzigartig ist die erfolgreiche Zucht der Braunen Makis. Träger des Tierparks ist seit **seiner Gründung am 24. April 1994 der Verein „Tierpark Tannen-kamp Wolgast e.V.“**.

Vor dem Tierpark sind ausreichend gebührenfreie Parkplätze vorhanden und im Tierpark selbst gibt es wunderschöne Spielplätze und Spielgeräte, die auch für die Elterngeneration sehr anziehend sind, auch ein Streichelgehege fehlt nicht.

Was jedoch fehlt und was Wolgaster und Besucher vermissen, ist die Ausflugsgaststätte. Schon vor über 100 Jahren waren der Tannen-kamp und die Belvedere Wallanlagen mit ihren Ausflugslokalen die Freizeit- und Erholungsgebiete der Stadt. Die letzte Ausflugsgaststätte Tannen-kamp wurde 1990 zum Leid der Wolgaster abgerissen. Damit hatte auch der Tierpark an Attraktivität verloren.



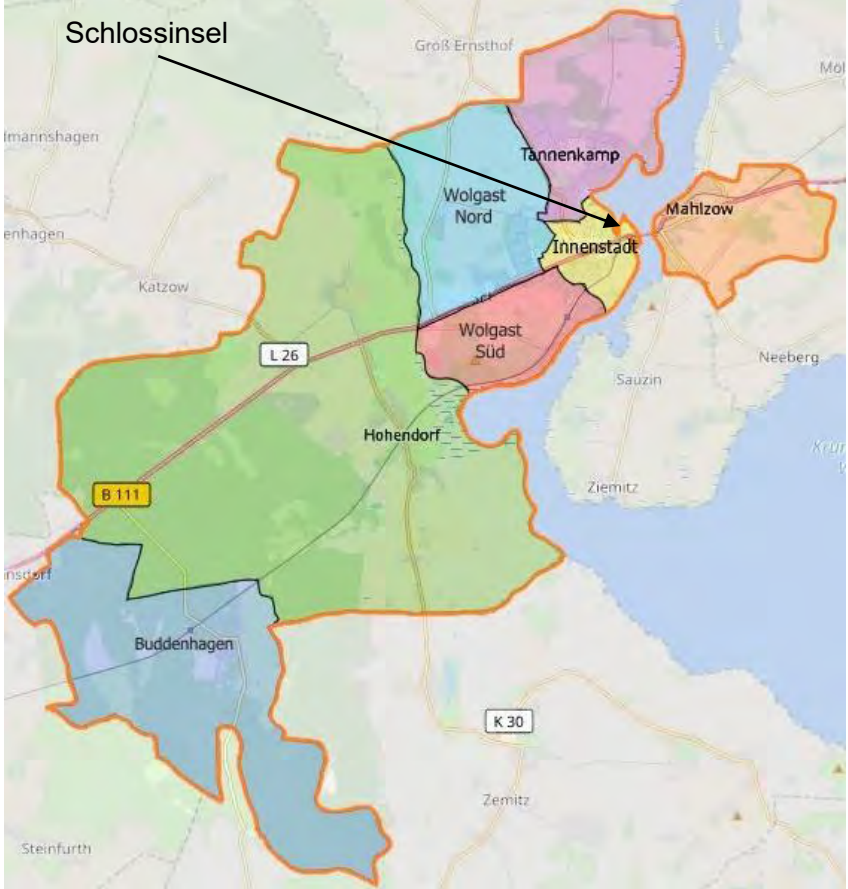

Quelle: <https://ib18-wb1-wolgast.hpage.com>

Die Sanierung des Tierparks Wolgast war schon eine Schwerpunktmaßnahme der 2. ISEK-Fortschreibung. Im 1. Quartal 2020 haben die Bauarbeiten für ein neues barrierefreies Empfangs- und Funktionsgebäude begonnen.

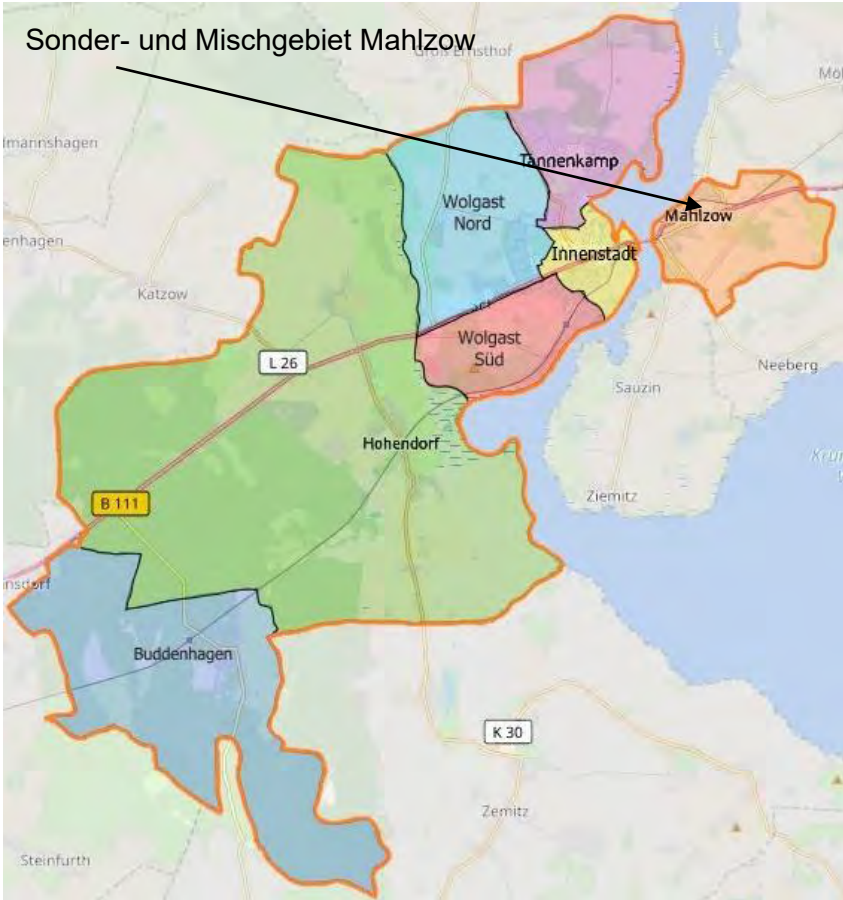


Weitere Maßnahmen sind geplant, darunter der Bau eines zweiten Gebäudes mit gastronomischen Angeboten. Diese Maßnahmen führen zu einer deutlichen Attraktivitätssteigerung des Tierparks. Geplant ist zudem eine Verbindung (Bus oder Bimmelbahn) Mahlow – Stadthafen – Tierpark und eine bessere Ausschilderung.

Projekt: **Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Nördliche Schlossinsel“**

Strategisches Ziel	Ausbau des Tourismus als Wirtschaftsfaktor und nachhaltige Entwicklung zum ganzjährigen Tourismusstandort
Handlungsfeld	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hafen / maritime Wirtschaft, Einzelhandel und Gewerbe ▪ Tourismus, Kultur, Freizeit
Handlungsziel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ansiedlung neuer Unternehmen/Gewerbetreibende im Zusammenhang mit der Umsetzung des B-Planes Nr. 11 ▪ Verbesserung der touristischen Infrastruktur durch Ergänzung kultureller Angebote
Teilräumliche Zuordnung	<p>Innenstadt</p> 
Projektbeschreibung	<p>In Umsetzung des B-Planes sollen insbesondere Beherbergungsbetriebe mit Gastronomie errichtet werden. Vorgesehen ist auch eine Grün-/Freifläche auf Standort des ehemaligen Schlosses, die temporär für Veranstaltungen genutzt werden kann.</p> 

Projekt: Stadtortentwicklung Sonder- und Mischgebiet Mahlzow

Strategische Ziele	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausbau der städtischen Infrastruktur im Sport, Spiel und Freizeit ▪ Ausbau des Tourismus als Wirtschaftsfaktor und nachhaltige Entwicklung zum ganzjährigen Tourismusstandort
Handlungsfelder	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wirtschaft, Einzelhandel und Gewerbe ▪ Tourismus, Kultur und Freizeit
Handlungsziele	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Qualifizierung der Spie- und Sportangebote sowie Verbesserung touristischer Infrastruktur durch Ergänzung der Angebote ▪ Ansiedlung neuer Unternehmen/Gewerbetreibende durch Erweiterung und Entwicklung der Gewerbe- /Mischgebiete
Teilräumliche Zuordnung	<p>Ortsteil Mahlzow</p> 
Projektbeschreibung	<p>Die Stadtvertretung hat am 17.03.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plan Nr.2 (geändert in vorhabenbezogenen B-Plan Nr.4) an der B111 im Ortsteil Mahlzow beschlossen.</p> <p>Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 8,37 ha und befindet sich im Ortsteil Mahlzow, nördlich der geplanten Ortsumgehung Wolgast, südlich der B 111, südlich und östlich der Tankstelle an der Straße der Freundschaft.</p> <p>Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Ausweisung als Sonder- und Mischgebiet für die Ansiedlung von Gewerbe, Einzelhandel, Wohnen, Büroräume, Gastronomie sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Errichtung eines Campingplatzes zum Aufstellen von Wohnmobilen und Caravans.</p>

Campingplatz für Wohnmobile mit einer großzügigen Grünfläche

Outdoor- und Caravan-Center in EG und Wohnen im 1. und 2. OG

Mobilitätscenter im EG Wohnen im 1. und 2. OG

Bowling-Center

Touristinfo und Regionalmarkt im EG, Mikrowohnen im 1. und 2. OG

Gastronomie

Lebensmittelmarkt im EG Mikrowohnen, z.B. Mitarbeiter und Angestellte im 1. und 2. OG

Für die Bebauung lag ein erster Entwurf vor:

Entwicklungsfläche Wolgast Mahlow Diskussionsgrundlage städtebauliche Nutzungen

ST Wolgast GmbH & Co. KG, vert. d. Harry Heiler | Am Mäggepark 25 | 15537 Grieben/Vollstrow
 ■ Anbieter BDA und Stadtplaner: Dipl.-Ing. Achim Dreischmeier
 Siemensstraße 25 / 17459 Ostvorpomm. Koserow Insel Usedom
 +49 (0)38375 20804 | dreischmeier@achim-dreischmeier.de

1:2000 | 08.01.2020

Die Umsetzung dieses Konzeptes wird empfohlen. Der Lebensmittelmarkt steht nicht in Konkurrenz zur Innenstadt. Das Gesamtkonzept mit durchgrünten Spiel-, Sport-, und Freizeiteinrichtungen und Campingplatz, wäre nicht nur für die Wolgaster eine Bereicherung, hätte auch eine zusätzliche Anziehungskraft für Tagesgäste und Touristen.

Besonders hervorzuheben ist die angedachte zeitgemäße Kombination mit Wohnen. Da das Konzept bisher nicht den Zuspruch der Raumordnung hat, sollte es auf keinen Fall aufgegeben werden, sondern ggf. eine Alternativfläche im Bereich des Stadthafens gefunden werden.

16 Umsetzungsstrategien und Prioritäten

Aus der umfangreichen Analyse der städtebaulichen, demographischen, wohnungswirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Situation in Wolgast sowie der näheren Betrachtung der Teilgebiete mit der räumlichen Schwerpunktsetzung wurden wesentliche Einzelmaßnahmen zur Behebung der Strukturschwäche abgeleitet.

Handlungsschwerpunkt Wohnen

Das Thema hat in Wolgast derzeit die höchste Priorität, denn wenn es keinen ausgeglichenen Wohnungsmarkt gibt, fördert dies sowohl die soziale als auch die räumliche Segregation. Ein hohes **Überangebot von Wohnungen gibt es derzeit im Teilmarkt „industriell errichteter Wohnungsbau“**. Wohnbaubedarf besteht überwiegend im Segment Einfamilienhaus, hier ist der Nachholbedarf am höchsten. Aber auch im Geschosswohnungsbau (moderne, möglichst barrierefreie Wohnungen und vor allem größere Wohnflächen) besteht ein Fehlbedarf. Im marktfähigen Bestand gibt es in diesem Segment keine strukturellen Wohnungsleerstände.

Fehlende marktgerechte Wohnungen und vor allem nicht vorhandene Bauplätze zur Bildung von Wohneigentum, führte zur Abwanderung in den Umlandraum. Damit verlor die Stadt aber auch diejenigen, die sie eigentlich dringend benötigt, die Steuerzahler. Das oberste Ziel im Bereich Wohnen ist die Ausweisung von Wohnbauflächen und die Schaffung von Potenzialflächen, um den Fortzug der besser verdienenden Bevölkerung zu stoppen und damit der freiwilligen räumlichen Segregation entgegenzuwirken. Die Stadt hat mit der Ausstellung von Bebauungsplänen reagiert, rechtskräftige B-Pläne gibt es in Ortsteile Hohendorf, Buddenhagen und Mahlzow sowie in der Kernstadt Wolgast im Bereich Wilhelmstraße/Am Fischmarkt, hier befindet sich die Bebauung in Vorbereitung.

Um die dörfliche Struktur in den Ortsteilen zu erhalten, werden hier Bauplätze für Eigenheime ausgewiesen. In der Kernstadt Wolgast steht zwar ebenfalls das Eigenheim im Vordergrund, da es in diesem Segment in den vergangenen Jahren kaum Angebote gab, es werden aber marktgerechte Eigentums- und Mietwohnungen für alle Generationen geschaffen. Auch in diesem Segment ist die Nachfrage sehr hoch, bestes Beispiel dafür ist der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses der Wolgaster Wohnungswirtschafts GmbH (WoWi) in einer Baulücke (Steinstraße 15) in der Altstadt. Schon mit Baubeginn gab es über 50 Mietgesuche, das ist dreimal so hoch wie das Angebot. Zwischenzeitlich sind alle Wohnungen verkauft bzw. vermietet und Dank der unterschiedlichen Wohngrößen und Zuschnitten ist es gelungen, eine gute Durchmischung (Senioren, jüngerer Single-Haushalte, Familien mit Kindern) zu erreichen. Das Gebäude ist barrierefrei und mit einem Wärmepumpensystem ausgestattet.

In allen Stadt- und Ortsteilen sind Potenzialflächen für Wohnungsneubau sowohl nach § 30 BauGB als auch nach § 34 BauGB vorhanden. Mittelfristig ist die Umwandlung von Kleingartenflächen in Wohnbauland entsprechend Kleingartenentwicklungskonzept vorgesehen. Die Nachfrage nach neuen Wohnformen gewinnt zunehmend an Bedeutung wie z.B. Mikrowohnen, Adaptive Habitats und Modulhäuser. Neue Wohnformen könnten bspw. modellhaft auch auf Kleingartenflächen entstehen, aber auch die Modelle privater Investoren versprechen einen nachhaltigen Nutzen. Beispielhaft dafür ist das Wohnen über dem Supermarkt. Supermärkte sind oft gut gelegene, eingeschossige Zweckbauten mit großer Grundfläche. Darüber ist viel Platz, ohne dass dafür neue Flächen versiegelt werden müssen. Auch städtebaulich wäre das ein Gewinn – gemischte Quartiere mit Wohnungen, Geschäften und Dienstleistern. Bei guter Planung entsteht ein Mehrwert für ein gesamtes Quartier, beispielgebend für Wolgast ist der Entwurf eines solchen Quartiers in Malzow direkt an der B 111 und an der in Bau befindlichen Umgehungsstraße. Die dort geplanten Wohnungsangebote richten sich an alle Zielgruppen, in erster Linie geht es um bezahlbare Wohnungen für eine breite Bevölkerungsschicht. Besonders interessant ist das Mikrowohnen für Mitarbeiter und Angestellte aber auch für junge Single-Haushalte, die am Beginn ihres Berufsleben stehen.

Darüber hinaus ist es das Ziel der Wohnungsunternehmen durch den Umbau von Wohnungen und Aufwertung des Wohnumfeldes langfristig stabile und durchmischte Wohnquartiere zu erhalten bzw. zu schaffen. So z.B. plant die Wohnungsgenossenschaft Wolgast eG für die Jahre 2022 – 2025 den Einbau von vier Personenaufzügen für insgesamt 40 WE, die dann barrierefrei sind.

In Wolgast-Süd plant das Unternehmen punktuell Wohnungen zu modernisieren und zu barrierearmen Wohneinheiten umbauen, insbesondere die Bäder und Balkonzugänge.

Auch die Wolgaster Wohnungswirtschaft GmbH (Wowi) hat sich auf den demografischen Wandel eingestellt. Ziel ihres Entwicklungskonzepts für Wolgast-Nord ist es, das Wohnumfeld und die Wohnungen so herzurichten, dass die Mieter hier möglichst ihren gesamten Lebensabend verbringen können. Mehrere Wohnblocks in Wolgast Nord sollen um drei bzw. zwei Geschosse zurückzubauen und mit Satteldächern zu versehen. Dabei wird teilweise auch an eine stufenartige Gestaltung der Wohnquartiere gedacht, um eine Kleinteiligkeit der Wohnhäuser zu erreichen und dem Gebiet ein wenig Kleinstadt-Charakter zu verleihen. Um der alternden Mieterschaft entgegenzukommen, plant die Wowi die Erdgeschosse komplett barrierefrei und die ersten und zweiten Obergeschosse barrierearm hergestellt werden. Begonnen wird mit dem Umbau des Wohnblocks Robert-Koch-Straße 10 bis 12, 13 und Gorki-Straße 20 und im Anschluss das Objekt Robert-Koch-Straße 21 bis 26 und das Wohnhaus Maxim-Gorki-Straße 7 bis 12. Auch der Einbau innen liegender Fahrstühle ist geplant. Perspektivisch gehe es dann mit Wohnblocks in der Ostrowskistraße sowie in der Diesterweg- und Pestalozzistraße weiter. Sämtliche Bauvorhaben werden mit der Wohnungsgenossenschaft Wolgast (WGW) koordiniert und abgestimmt, um das Neubaugebiet einheitlich zu entwickeln. Geplant ist zudem die Bebauung der Rückbaufläche der ehem. Oberschule 6 in der Hufelandstraße mit Wohnen und Pflege durch einen privaten Investor.



Parallel dazu wird auch die Wowi das Wohngebiet Wolgast Süd aufwerten. Hier geht es um den barrierefreien Umbau von Wohnungen, die Schaffung von Unterstellmöglichkeiten für Rollstühle und Rollatoren direkt an den Wohnhäusern, Anbau von Balkonen und eine barrierefreie Gestaltung des Wohnumfeldes. Auch Anschlussmöglichkeiten zum Aufladen der Batterien für elektrische Rollstühle soll es geben. Zudem werde die Fassadenreinigung fortgesetzt. Begonnen hat die Wowi modellhaft mit dem Wohnblock Ernst-Thälmann-Straße 7-8.

Handlungsschwerpunkte Tourismus, Kultur, Sport und Freizeit, Natur und Erholung

Wolgast ist eine Stadt der Vereine und insbesondere der Sportvereine, dazu zählen der traditionsreiche Segel- und Ruderverein, die Fußballvereine und viele andere Amateursportvereine. Die Sanierung der Sportstätten gehört für die Stadt Wolgast zu den Pflichtaufgaben. Die städtischen Sporthallen sind saniert, der 1. BA des Sportforums ist fertiggestellt, der 2. BA und der Bau eines Sportclubs befinden sich in Vorbereitung.

Die Sanierung der Sportanlagen sind ein wichtiger Beitrag zur Integration und zur Förderung der sozialen Inklusion. Ganz weit oben steht aber: Bewegung bekämpft gesundheitliche Probleme, Bewegung macht glücklich, Bewegung steigert Energie, Bewegung fördert besseren Schlaf, Bewegung macht Spaß und ist sozial. Insofern haben alle Sportbegeisterten unter der langen Schließung der Sportanlagen durch die Corona-Pandemie gelitten.

Großen Nachholbedarf hat die Stadt in den Bereichen Kultur, Freizeit und Naherholung. Davon profitiert nicht nur die eigene Bevölkerung, sondern beflügelt auch den Tourismus. Die geplante Standortentwicklung Stadthafen und Weidehof, die Aufwertung der Belvedere-Wallanlagen und der Naturbaustelle Dreilindengrund und die Sanierung des Tierparks sind erfolgversprechend, das zählte schon vor über 100 Jahren zu den Romantikorten der Stadt. Aber auch die geplante Bebauung der nördlichen Schlossinsel und Umsetzung des Konzeptentwurfes Mahlzow würden zu einer Angebotsverbesserung führen und gleichzeitig zur Steigerung Attraktivität und Anziehungskraft der Stadt beitragen.

Handlungsschwerpunkte Verkehr und Umwelt

Für die gesamte Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Wolgast war und ist die A 20 von enormer Wichtigkeit. Dadurch ist die verkehrsmäßige Anbindung des Nordostens insgesamt und die Erreichbarkeit der Stadt von den Wirtschaftszentren wesentlich verbessert worden.

Der Urlauberverkehr in Richtung Insel Usedom, der heute noch auf der Bundesstraße 111 direkt durch die Stadt führt und besonders sorgt in den Sommermonaten für ein hohes Verkehrsaufkommen. Für die seit Jahren geplante Ortsumgehung Wolgast besteht nun endlich Baurecht. Im Mai 2021 hat Bundesverkehrsministerium für den Bau der Ortsumgehung die Freigabe erteilt. Somit könnte die neue Verbindung zwischen A 20 und Usedom 2026 fertiggestellt werden. Der Südhafen und das dortige Hafengewerbegebiet erhalten dann eine unmittelbare Anbindung an die Umgehungsstraße. Über die Peene wird im Zuge der Ortsumgehung eine neue Brücke gebaut. Die Zügelgurbrücke wird laut Ministerium die erste ihrer Art in Europa sein. Dabei handelt es um eine spezielle Variante einer Hängebrücke, die bei möglichen Problemen mit dem Baugrund genutzt wird.

Anwohner und Reisende sowie der LKW- und Schwerlastverkehr werden von der Ortsumgehung profitieren, weil sie schneller ihr Ziel erreichen. Wolgast wird vom Durchfahrtsverkehr entlastet und somit werden Lärm- und Luftschadstoffimmissionen deutlich verringert.

Einen Nachteil hat aber die Ortsumfahrung, Gäste und Touristen fahren an der Stadt vorbei. Um diesen Mangel auszugleichen, muss die Stadt etwa tun, um die Aufmerksamkeit auf Wolgast zu lenken. Neben den o.g. Mehrzielprojekten Stadthafen, Nördliche Schlossinsel, Weidehof, Tierpark und Belvedere-Wallanlagen mit überregionaler Anziehungskraft, bietet sich auch die Standortentwicklung Sonder- und Mischgebiet Mahlzow an der B 111 an, an dieser Stelle mündet die Ortsumfahrung. Das heißt, wenn hier die Durchreisen attraktive vielseitige Angebote – Einkaufen, Spiel und Bewegung, Erholungspause in gut gestaltende durchgegrüneten Freiräumen – durch ein gut gekennzeichnetes Leitsystem und Werbung zum Zwischenstopp angeregt werden, dann könnte dieser Standort das Tor zur Innenstadt Wolgast öffnen. Zeitgleich muss die Standortentwicklung Stadthafen und Schlossinsel erfolgen. Davon profitiert dann auch die Innenstadt, hier empfiehlt sich die Ansiedlung gehobener Gastronomie und Erlebnisgastronomie. Und wenn dann der Weidehof als einzigartiges Alleinstellungsmerkmal der Stadt Wolgast gestaltet ist, dann fehlt nur noch eine Verbindung Mahlzow – Stadthafen durch die Altstadt – Tierpark – Weidehof (das kann eine Bimmelbahn oder ganz historisch eine Pferdekutsche sein) und alle Wege sind frei für eine blühende Zukunft der Stadt Wolgast.

Nicht zuletzt geht es um die Fortsetzung der Sanierung der Straßen und Gehwege. Hier gibt es die von der Bürgerschaft beschlossenen Prioritätenliste. Ziel der Stadt Wolgast ist es, bis 2028 alle Straßen, die es seit der Wende gibt, einmal ausgebaut zu haben. Noch fehlen aber 20 Straßen und fast alle Straßen in der Fischerwiek. Die Sanierung der Straßen erfolgt immer unter Berücksichtigung der Forderungen des Lärminderungsplanes der Stadt und der Barrierefreiheit.

Nach Fertigstellung der Ortsumfahrung ist eine Neuordnung der „alten“ B 111 im Stadtbereich Wolgast erforderlich. Bisher betrifft die höchste Verkehrsbelastung durch die Urlauberströme die Chausseestraße und die Oberwallstraße bis zur Peenemünder Straße. Dieser Bereich gehört zu den sog. **Hotspots.** Hier ist nicht nur die Lärmbelastung am höchsten, sondern auch der **CO₂ Ausstoß durch das hohe Verkehrsaufkommen.** Die Luftverschmutzung war bisher der Hauptgrund dafür, dass sich Wolgast vergeblich um eine Prädikatisierung als Erholungsort bemüht hat.

Mit Fertigstellung der Ortsumfahrung ergeben sich diesbezüglich neue Möglichkeiten. Die Hauptbelastungsquellen werden mit der Ortsumfahrung beseitigt und es wird zu einer deutlichen Verbesserung der Qualität der Luft kommen. Schon 1927 hatte der Stellmacher Carl Sagert den Bau eines Kurhauses unweit der Gustav-Adolf-Schlucht und das Anlegen einer Promenade an der Spitzenhörnbucht entlang bis zum Tannenkamp angeregt. Das Kurhaus für Erholung suchende Großstädte, so die Idee, sollte die Basis eines ganz neuen Stadtteils mit Pensionaten, Erholungsheimen und Wohnvillen in dieser vortrefflichen Lage am Peenestrom bilden. Sagert warb leider vergeblich für das Vorhaben und dabei lagen die Vorteile der Wolgaster klar auf der Hand, denn jeder einzelne hätte seinen Nutzen davon (siehe Seite 110). Vielleicht ist jetzt die Zeit, sich um die Anerkennung als Erholungsort zu bemühen.

Die Auswahl der Maßnahmen richtet sich nach den Kriterien der Nachhaltigkeit, der sozialen Relevanz und nach Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung.

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

Der Maßnahmenplan der 3. ISEK-Fortschreibung der Stadt Wolgast enthält 76 Einzelmaßnahmen, die im Planungszeitraum bis 2035 umgesetzt werden sollen. Für die Umsetzung aller 76 Maßnahmen dieser 3. ISEK-Fortschreibung ergibt sich ein Gesamtfinanzierungsbedarf von 1.014.470.000 €.

Von diesen Maßnahmen wurde eine Auswahl getroffen, die von hoher Priorität sind. Für die Umsetzung der Maßnahmen mit einer hohen Umsetzungspriorität ergibt sich nach vorläufiger Schätzung ein Finanzierungsbedarf von ca. 383 Mio. €. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Maßnahmen:

- Schaffung von Baurecht auf Potenzialflächen als perspektivische Wohnbauflächen
- Alter Friedhof (Friedhofsmauer, Lapidarium, Funktionsgebäude, Parkplätze, Wegebau)
- Sanierung städtebaulich bedeutsamer Gebäude in der Altstadt und in der Fischerwiek
- Schließung von Baulücken in der Altstadt und Fischerwiek (vorrangig mit Wohnungsneubau)
- Sanierung der Kirchplatzschule in der Altstadt (Am Kirchplatz 8)
- Neubau eines Schulcampus (Umbau/Rückbau bestehender Bildungseinrichtungen nach Neubau)
- Ersatzneubau für Kita Fröbel: Kita am Stadion mit Hort in Wolgast Süd in Durchführung
- Umsetzung B-Plan 29 und der dahinterliegenden Privatflächen
- Ansiedlung gehobener Gastronomie / Erlebnisgastronomie im Altstadtkern
- Umsetzung des Machbarkeitskonzeptes für das Gebiet Stadthafen
- **Ersatzfläche für die „Hafen-Festspiele“ (Am Speicher, ehem. Fläche Tiedtscher Speicher)**
- Einsatz einer Transferbahn Mahlzow - Stadthafen - Tierpark - Weidehof
- Einheitliche Beschilderung und Infotainment, Zentrales Leitsystem (Konzept und Umsetzung)
- Ausbau und Zertifizierung der Stadtinformation
- Ausbau und Erschließung der Liegeplätze im Hafen mit Serviceangeboten und Infostand am Anleger sowie Sanierung/Instandhaltung vorhandener Liegeplätze und Anpassung Amazonenbrücke
- Umsetzung **B-Plan Nr. 11 „Nördliche Schlossinsel“** – Erlebniswelt mit maritimen Flair, Gastronomie, Einkaufen und Freizeitangeboten
- Wiedererrichtung Historischer Lotsenturm (Hafenstraße 4)
- Erarbeitung eines Parkraumkonzeptes und eines zentralen Verkehrsleit- und Parksystems
- Errichtung von Parkhäusern, Stellplatzanlagen, Parkplätzen
- Bau der Umgehungsstraße mit straßenbegleitenden Radwegen und Zufahrtsstraßen
- Radweg Mahlzow-Sauzin (Anteil der Stadt)
- Sanierung der Straßen/Wege in der Fischerwiek entsprechend VU/städtebaulichem Rahmenplan
- Sanierung der Straßen und Wege in den Stadt- und Ortsteilen entsprechend der von der Stadtvertretung beschlossenen Prioritätenliste der Stadt Wolgast

Zusammenfassung ISEK-Maßnahmen- und Durchführungsplan 2035

Prioritätenliste: Handlungsfeld „Stadtkultur, Wohnen und Wohnumfeld“

Handlungsfeld 1: Stadtkultur, Wohnen, Wohnumfeld						
laufende Nr.	Maßnahme	Gesamtkosten geschätzt in €	Finanzierung	Umsetzungszeitraum	Priorität	Zuständigkeit
1	Schaffung von Baurecht auf Potenzialflächen als perspektivische Wohnbauflächen in Wolgast inkl. Ortsteilen	750.000,00 €	Stadt/Dritte	2021-2035	1	Stadt
2	Alter Friedhof (Friedhofsmauer, Lapidarium, Funktionsgebäude, Parkplätze (Feld- u. Saarstraße), Wegebau)	1.400.000,00 €	Stadt/Fördermittel	2021-2035	1	Stadt
3	Erstellung und Umsetzung Kleingartenentwicklungskonzept (Schaffung Wohnbauland)	1.500.000,00 €	Stadt/Fördermittel	2022-2035	3	Stadt
4	Fortsetzung der Sanierung der St.-Petri-Kirche, Wiederaufbau des St. Petri-Turms	7.000.000,00 €	Stadt/Kirche	2021-2035	2	Stadt
5	Sanierung städtebaulich bedeutsamer Gebäude in der Altstadt (inkl. Sanierungsgebiet "Historische Altstadt") u.a. auch historisches Rathaus, Technisches Rathaus, ehem. Gymnasium Lustwall	25.000.000,00 €	Mittel Dritter/Fördermittel	2021-2035	1	Stadt/Dritte
6	Schließung von Baulücken in der Altstadt (vorrangig mit Wohnungsneubau)	8.000.000,00 €	Mittel Dritter/Fördermittel	2021-2035	laufend	Dritte
7	Sanierung städtebaulich bedeutsamer Gebäude in der Fischerwiek (inkl. Sanierungsgebiet "Fischerwiek")	7.000.000,00 €	Mittel Dritter/Fördermittel	2027-2034	1	Stadt/Dritte
8	Schließung von Baulücken in der Fischerwiek (vorrangig mit Wohnungsneubau)	1.000.000,00 €	Mittel Dritter/Fördermittel	2027-2034	1	Dritte
9	Rückbau und Abstockung von Wohnblöcken in Wolgast Nord	6.000.000,00 €	Mittel Dritter (Wohnungsunternehmen)/ Fördermittel	2021-2035	2	Dritte
10	Modernisierung und Umbau der Gebäude / Wohnungen in Wolgast Nord (inkl. Umbau Barrierefreiheit)	35.000.000,00 €	Mittel Dritter (Wohnungsunternehmen)/ Fördermittel	2021-2035	laufend	Dritte
11	Rückbau und Abstockung von Wohnblöcken in Wolgast Süd	4.000.000,00 €	Mittel Dritter (Wohnungsunternehmen)/ Fördermittel	2021-2035	2	Dritte
12	Modernisierung und Umbau der Gebäude / Wohnungen in Wolgast Süd (inkl. Umbau Barrierefreiheit)	20.000.000,00 €	Mittel Dritter (Wohnungsunternehmen)/ Fördermittel	2021-2035	laufend	Dritte/Fördermittel
14	Umwandlung dauerhaft leerstehender Ladengeschäfte bzw. Gewerbeflächen in der Altstadt, außerhalb des Kernbereiches um den Rathausplatz, in barrierefreie Wohnungen mit moderner Ausstattung	500.000,00 €	Dritte	2021-2035	3	Dritte
15	Umsetzung der Erschließung und der Bebauung von verfügbaren Wohnbauflächen – B-Plan Nr. 31 „Wohngebiet Wiesengrund Hohendorf“, B-Plan Nr.32 Sondergebiet Hirschhof Hohendorf (<i>Bebauung bereits abgeschlossen</i>), Residenz „Quartier am Wald“ in Buddenhagen, B-Plan Nr. 35 Mahlzow, B-Plan Nr. 22 „Wohnpark Wilhelmstraße“, B-Plan Nr. 21 Fischmarkt	10.000.000,00 €	Dritte	2021-2035	2	Dritte
16	Errichtung neuer und zielgruppengerechter Wohnungsangebote	15.000.000,00 €	Stadt/Dritte/Fördermittel	2021-2035	2	Dritte/Stadt
	Zwischensumme	142.150.000,00 €				

Prioritätenliste: Handlungsfeld „Bildung, Sport und Spiel, Soziales“

Handlungsfeld 2: Bildung, Sport und Spiel, Soziales						
laufende Nr.	Maßnahme	Gesamtkosten geschätzt in €	Finanzierung	Umsetzungszeitraum	Priorität	Zuständigkeit
1	Sanierung der Kirchplatzschule in der Altstadt (Am Kirchplatz 8)	10.000.000 €	Stadt /Dritte /Fördermittel	2021-2029	1	Stadt
2a	Neubau eines Schulcampus ´ in Wolgast Nord (Neubau integrative Regionalschule, Neubau Berufsbildungszentrum, Förderschule G, Schwimmhalle, Mehrzweckhalle, Sportplatz) inkl. Außenanlagen	144.000.000 €	Stadt /Dritte /Fördermittel (EFRE)	2021-2035	1	Stadt/Dritte
2b	Umbau und Rückbau bestehender Bildungseinrichtungen (Regionalschule mit Grundschule "Kosegarten", Förderschule "Korczak", Gymnasium mit Mensa), Umbau angrenzendes Wohngebäude zum Internat	6.000.000 €	Stadt /Dritte /Fördermittel	2021-2035	1	Stadt/Dritte
3	Sanierung Sportforum (Außenanlagen, Ersatzneubau Funktionsgebäude, energetische Sanierung Hauptgebäude)	6.000.000 €	Stadt/Fördermittel (EFRE)	2021-2035	2	Stadt
4	Bau eines Gemeindezentrums mit Feuerwehr in Hohendorf	5.000.000 €	Stadt/Fördermittel	2021-2035	2	Stadt
5	Neubau, Um- und Ausbau des Feuerwehrgebäudes Wolgast	2.000.000 €	Stadt/Fördermittel	2021-2025	2	Stadt
6	Neubau und Erneuerung Spiel- und Freizeitflächen in Wolgast inkl. Ortsteile	1.900.000 €	Stadt/Fördermittel	2021-2035	2	Stadt
7	Neubau von Dorfplätzen in den Ortsteilen	600.000 €	Stadt/Fördermittel	2021-2035	2	Stadt
8	Bebauung Platz der Jugend – Center für Investoren, Grundstücks-/ Wohnungssuchende etc., Stellplätze, Gewerbeansiedlung, Büroräume inkl. Vorbereitung über städtebaulichen Wettbewerb	18.000.000 €	Dritte / Stadt / Fördermittel	2025-2035	2	Stadt
9	Nachnutzungskonzeption ehem. Gymnasium Am Lustwall – z.B. als Vereinshaus, Ansiedlung Jugendparlament	200.000 €	Dritte / Stadt / Fördermittel	2021-2035	3	Stadt
10	Ersatzneubau für Kita Fröbel: Kita am Stadion mit Hort in Wolgast Süd (Heberleinstraße) in Durchführung	4.500.000 €	Stadt /Dritte /Fördermittel	2021-2023	1	Stadt/Dritte
11	Neubau Sportclub in Wolgast Süd	2.000.000 €	Dritte /Fördermittel	2021-2028	3	Dritte
12	Errichtung Kletterwald, Skater- und Mountainbikeanlage im Zusammenhang mit der Aufwertung der Belvedere-Anlagen	2.000.000 €	Stadt /Dritte/Fördermittel (EFRE)	2021-2035	3	Stadt/Dritte
13	Neubau eines Seniorenzentrums mit einem Pflegeheim, Garten im Innenhof, Ersatzneubau Kita in Wolgast Nord	17.500.000 €	Dritte/Fördermittel	2022-2030	2	Dritte
14	Errichtung Reha-Zentrum im Zusammenhang mit der Umsetzung der B-Pläne 21 und 22	20.000.000 €	Dritte/Fördermittel	2022-2030	3	Dritte
	Zwischensumme	239.700.000,00 €				

Prioritätenliste: Handlungsfeld „Hafen- und maritime Wirtschaft, Einzelhandel und Gewerbe“

Handlungsfeld 3: Hafen- und maritime Wirtschaft, Einzelhandel und Gewerbe						
laufende Nr.	Maßnahme	Gesamtkosten geschätzt in €	Finanzierung	Umsetzungszeitraum	Priorität	Zuständigkeit
1	Umsetzung B-Plan 29 und der dahinterliegenden Privatflächen, Ansiedlung tourismusorientierter Dienstleistungsbetriebe aus Handel, Gastgewerbe, Umsetzung eines Sport- und Freihafens, einschließlich hafentechnischer Funktionsgebäude	50.000.000 €	Dritte	2021-2024 (Erschließung) 2021-2026 (inkl. Bebauung)	1	Dritte
2	Ansiedlung von maritimen Gewerbe und weiterer Unternehmen im Zusammenhang mit der mit der touristischen Standortentwicklung für den Bereich Stadthafen	5.000.000 €	Dritte	2022-2035	2	Dritte
3	Ansiedlung von maritimen Gewerbe, eines Hotels mit kleinteiligen Einzelhandel, personen- und unternehmensbezogenen Dienstleistungen, Ferienwohnungen, Freizeitangeboten, Gastronomie in Umsetzung des B-Planes Nr.11 „Nördliche Schlossinsel“.	80.000.000 €	Dritte	2021-2028 (Erschließung) 2021-2030 (inkl. Bebauung)	1	Dritte
4	Ansiedlung neuer Unternehmen – Gewerbegebiete Am Poppelberg, Gewerbe- und Mischgebiet Mahlzow	5.000.000 €	Dritte	2021-2035	lfd.	Dritte
5	Neuansiedlung bzw. Ersatzneubau von Einkaufsmärkten in der Kernstadt und in Mahlzow	10.000.000 €	Dritte	2021-2035	2	Dritte
6	Ansiedlung gehobener Gastronomie / Erlebnisastronomie im Altstadt kern	1.000.000 €	Dritte	2021-2035	1	Dritte
7	Ansiedlung personenbezogenen Dienstleistungen in leerstehenden Einheiten der Wohnblöcke Wolgast Nord	200.000 €	Dritte	2021-2035	lfd.	Dritte
	Zwischensumme	151.200.000,00 €				

Prioritätenliste: Handlungsfeld „Tourismus, Kultur und Freizeit“

Handlungsfeld 4: Tourismus, Kultur und Freizeit						
laufende Nr.	Maßnahme	Gesamtkosten geschätzt in €	Finanzierung	Umsetzungszeitraum	Priorität	Zuständigkeit
1a	Touristische Standortanalyse mit Konzeptentwicklung für den Stadthafen - Bearbeitung bereits abgeschlossen	50.000,00 €	Stadt/Fördermittel	2021-2022	1	Stadt
1b	Umsetzung des Machbarkeitskonzeptes für das Gebiet Stadthafen	25.000.000,00 €	Stadt/Dritte/Fördermittel	2022-2030	1	Stadt/Dritte
2a	Erarbeitung eines Machbarkeitskonzeptes zur Erschließung und Entwicklung des Gebietes Weidehof	50.000,00 €	Stadt/Dritte/Fördermittel	2024-2025	2	Stadt
2b	Umsetzung des Machbarkeitskonzeptes für das Gebiet Weidehof	3.500.000,00 €	Dritte/Fördermittel	2022-2035	2	Dritte
3	Aufwertung des Naturbadestrandes Dreilindengrund	200.000,00 €	Stadt/Fördermittel	2023-2028	2	Stadt
4	Ersatzfläche für die „Hafen-Festspiele“ (Am Speicher, ehem. Fläche Tiedtscher Speicher)	200.000,00 €	Stadt/Fördermittel	2023-2025	1	Stadt
5	Sanierung bzw. Ersatzneubau Bühne Belvedere und Errichtung einer Kulturinsel	3.000.000,00 €	Stadt/Dritte/Fördermittel	2023-2035	3	Stadt
6	Fortsetzung der Sanierung und Ausbau des Tierparks Wolgast (touristisch attraktiver Outdoorbereich, Erweiterung Erlebnisbereich/Beschäftigungsangebote, Ausbau PP-Bereich, Ausflugsraststätte)	4.000.000,00 €	Stadt/Dritte/Fördermittel	2021-2030	2	Stadt
7	Einsatz einer Transferbahn Mahlzow - Stadthafen - Tierpark - Weidehof	450.000,00 €	Stadt/Dritte/Fördermittel	2023-2025	1	Dritte/Stadt
8	Einheitliche Beschilderung und Infotainment, Zentrales Leitsystem (Konzept und Umsetzung)	500.000,00 €	Stadt / Fördermittel	2024-2030	1	Stadt
9	Erarbeitung eines für Wolgast passenden touristischen Vermarktungskonzeptes in Umsetzung des Konzeptes Stadthafen und Erarbeitung eines attraktiven Kulturkonzeptes Bearbeitung bereits abgeschlossen	80.000,00 €	Stadt / Fördermittel	2021-2022	1	Stadt
10	Indoor-Spiel, Bowling, Klettern, Skating, Themenspielplätze, Platzgestaltungen mit Sitzflächen und hoher Aufenthaltsqualität im Zusammenhang mit der Umsetzung des vorhabensbezogenen B-Planes Nr. 2 (geändert auf vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 4)	20.000.000,00 €	Dritte	2023-2035	3	Dritte
11	Verlegung Stadtinformation an einen neuralgischen Tourismusankunftspunkt (Kronwiekstraße 3 (2022 umgesetzt)	65.000,00 €	Dritte	2021-2022	1	Stadt/Dritte
12	Ausbau und Zertifizierung der Stadtinformation	10.000,00 €	Dritte	2021-2025	1	Dritte
13	Digitaler Stadtführer, Programmierung einer Wolgast App	65.000,00 €	Stadt / Fördermittel	2023-2025	2	Stadt
14	Relaunch der Gesamtausstellung im Stadtmuseum (Konzept und Umsetzung)	300.000,00 €	Stadt / Dritte	2024-2030	2	Stadt/Dritte
15	Ausbau und Erschließung der Liegeplätze im Hafen (Museumshafen, Stadthafen, Marina Hornwerft) mit Serviceangeboten und Infostand am Anleger sowie Sanierung/Instandhaltung vorhandener Liegeplätze und Anpassung Amazonenbrücke	5.000.000,00 €	Stadt/Dritte/Fördermittel	2021-2035	1	Stadt/Dritte
16	Umsetzung B-Plan Nr. 11 „Nördliche Schlossinsel“ – Erlebniswelt mit maritimen Flair, Gastronomie, Einkaufen und Freizeitangeboten	20.000.000,00 €	Dritte	2021-2030	1	Dritte
17	Wiedererrichtung Historischer Lotsenturm (Hafenstraße 4)	400.000,00 €	Dritte/Stadt/Fördermittel	2022-2024	1	Dritte
Zwischensumme		82.870.000,00 €				

Prioritätenliste: Handlungsfeld „Urbanes Grün für Mensch und Umwelt, Verkehrsinfrastruktur“

Handlungsfeld 5: Urbanes Grün für Mensch und Umwelt, Verkehrsinfrastruktur						
laufende Nr.	Maßnahme	Gesamtkosten geschätzt in €	Finanzierung	Umsetzungszeitraum	Priorität	Zuständigkeit
1	Erarbeitung eines Parkraumkonzeptes und eines zentralen Verkehrsleit- und Parksystems	200.000 €	Stadt / Fördermittel	2021-2025	1	Stadt
2	Errichtung von Parkhäusern, Stellplatzanlagen, Parkplätzen	10.000.000 €	Stadt/Dritte/Fördermittel	2021-2030	1	Stadt/Dritte
3	Aufwertung und Umgestaltung Grünanlagen Belvedere unter Einbeziehung des alten Bahnhofsgebäudes	3.100.000 €	Stadt/Dritte/Fördermittel	2023-2035	3	Stadt/Dritte
4	Anlegen und Aufwertung parkähnliche Grünanlagen - innerstädtische Schatteninseln, wohnortnahe Klimaoasen	2.500.000 €	Stadt / Fördermittel	2023-2035	2	Stadt
5	Bau der Umgehungsstraße mit straßenbegleitenden Radwegen und Zufahrtsstraßen (ohne Grunderwerbskosten)	309.000.000 €	Bund	2022-2030	1	SBA Schwerin (Bund)
6	Bau der Umgehungsstraße mit straßenbegleitenden Radwegen und Zufahrtsstraßen (Anteil der Stadt)	7.000.000 €	Stadt / Fördermittel	2022-2030	1	SBA Schwerin (Bund)
7	Radweg von B 111 Anbindung Hohendorf	500.000 €	Land	2021-2025	2	Land
8	Radweg Mahlow-Sauzin (Anteil der Stadt)	500.000 €		2021-2025	1	Dritte
9	Neuordnung der B 111 nach Fertigstellung der Ortsumfahrung	100.000 €	Stadt / Fördermittel	2025-2035	3	Stadt
10	Bau Radweg Kreuzung B 111 von Lühhannsdorf an die Kreuzung Schalense		Dritte	2023-2035	3	Dritte
11	Neuordnung von Garagenkomplexen	500.000 €	Stadt / Fördermittel	2023-2030	3	Stadt
12	Aufwertung und Neugestaltung "Wald der Sinne", Förderung und Entwicklung Naturtourismus in Buddenhagen Wald und Umgebung (Beschilderung und Wanderwege)	200.000 €	Dritte/Stadt/Fördermittel	2022-2035	3	Stadt/Dritte
13	Weiterer Ausbau des Stadtgrüns, attraktive Kübelbepflanzungen	250.000 €	Stadt / Fördermittel	2021-2035	lfd.	Stadt
14	Sanierung der Straßen/Wege in der Fischerwiek entsprechend VU/städtebaulichem Rahmenplan	13.000.000 €	Stadt / Fördermittel	2021-2034	1	Stadt
15	Straßen, Gehwege, Zuwegungen im Stadtteil Wolgast Süd	20.000.000 €	Stadt/Dritte/Fördermittel	2023-2035	2	Stadt/WU
16	Sanierung der Straßen und Wege in den Stadt- und Ortsteilen entsprechend der von der Stadtvertretung beschlossenen Prioritätenliste der Stadt Wolgast	20.000.000 €	Stadt / Fördermittel	2021-2035	1	Stadt
17	Anlegen Grün-/Freifläche auf Standort des ehemaligen Schlosses als Fläche, die temporär genutzt werden kann	1.200.000 €	Stadt/Dritte/Fördermittel	2021-2035	3	Stadt/Dritte
18	Notwendige Gebietserschließung bei Umwandlung in Wohnbauland (Straßen, Plätze etc.)	8.000.000 €	Stadt/Dritte/Fördermittel	2025-2035	3	Stadt/Dritte
19	Planung und Errichtung eines Stellplatzes für Wohnmobile in Mahlow im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 (geändert in vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 4)	2.500.000 €	Dritte	2023-2035	3	Dritte
	Zwischensumme	398.550.000				

Gesamtkosten alle Handlungsfelder: 1.014.470.000 €

17 Organisationsstruktur

Die Planung, die ressort- und ämterübergreifenden Abstimmung, die Information und die Umsetzung der Maßnahmen und Projekte sowie die Begleitung der Umsetzung der Ziele der ISEK-Fortschreibung ist nur erfolgreich durch eine engagierte Zusammenarbeit aller am Prozess beteiligten Partner der Politik, der Verwaltung, der Denkmalpflege, des Sanierungsträgers, der Bauherren und Investoren sowie der Bewohner und Nutzer zu leisten.

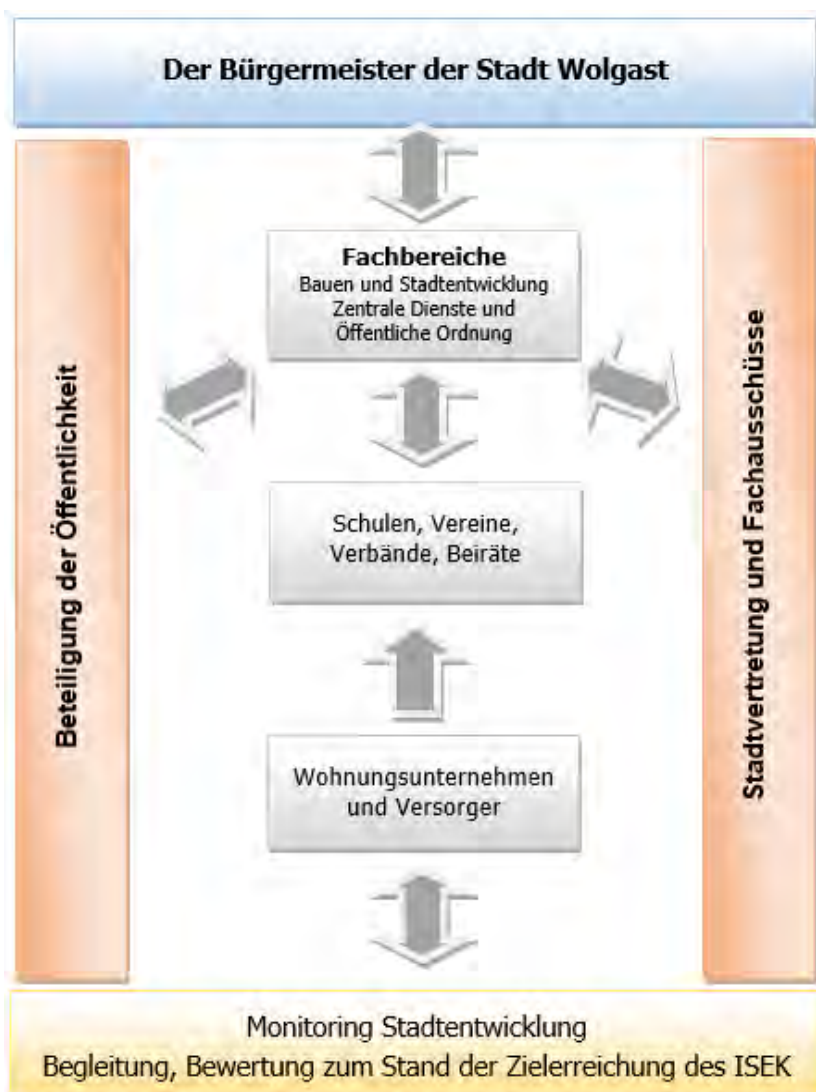
Die Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes soll sich in den einzelnen Maßnahmen und Projekten widerspiegeln, die in der Herleitung ihres jeweiligen Beschlusses der Realisierung bzw. Veranlassung – immer in Bezug auf die Erfüllung der Entwicklungsziele – vorbereitet werden.

Das bedeutet, dass so früh wie möglich die Bürger*innen bzw. die Betroffenen informiert und einbezogen werden, bevor letztendlich eine Beschlussfassung in den politischen Gremien der Stadt Wolgast erfolgt, die je nach Haushaltslage eine Verwirklichung kurz- oder mittelfristig erlaubt.

Die Erarbeitung und Fortschreibungen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ist in Wolgast **„Chef-Sache“**, der **Bürgermeister der Stadt Wolgast** leitet die ISEK-Arbeitsgruppe. Die 3. Fortschreibung wurde zudem durch den zeitweiligen Stadtentwicklungsausschuss von Anfang an begleitet.

Zur Planung, zur ressort- und ämterübergreifenden Abstimmung, zur Information und zur Umsetzung der Maßnahmen und Projekte sowie zur Begleitung der Umsetzung der Ziele der ISEK-Fortschreibung wurde folgende Organisationsstruktur gewählt:

Abbildung 75: Organisationsstruktur



Rolle und Aufgaben der Akteure:

Der Bürgermeister und die Stadtvertretung entscheiden über die Auswahl der Projekte und Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung und anderer Förderprogramme.

Die Umsetzung der Projekte und Maßnahmen wird in der Stadtverwaltung durch die Fachbereiche Bauen und Stadtentwicklung, Zentrale Dienste und öffentliche Ordnung wahrgenommen.

Vertreter der Schulen, Vereine und Verbände und der Wohnungsunternehmen werden projektbezogen in Umsetzung der ISEK-Maßnahmen einbezogen und mindestens einmal jährlich über den Stand der Zielerreichung des ISEK informiert. Bei allen öffentlichen Maßnahmen wird der Behindertenbeirat beteiligt.

Die Ausschüsse und die politischen Gremien werden regelmäßig über den Stand der Zielerreichung und der Umsetzung der Maßnahmen des ISEKs informiert.

Die Öffentlichkeit wird bei der Planung und Umsetzung der Projekte beteiligt.

18 Monitoring Stadtentwicklung

Bereits im Jahr 2005 wurde für Wolgast ein Monitoring Stadtentwicklung für die Beobachtung der Gesamtstadt und für die Begleitung und Bewertung der städtebaulichen Gesamtmaßnahmen aufgebaut. Seitdem wird das Monitoring einmal im Jahr mit Stichtag 31.12. fortgeschrieben. Für die Stadt Wolgast ist das Monitoring:

- Eine notwendige und wichtigste Voraussetzung für die Erarbeitung und Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes.
- Ein geeignetes Instrument zur **Messung des Erfolgs eines Programms, z. B. „Stadtumbau“** es und bietet die Möglichkeit verschiedene Förder- und Entwicklungsprogramme zu begleiten und zu bewerten, es liefert gute Hinweise zur Bestimmung stadträumlicher Entwicklungsprozesse.
- Voraussetzung für eine Stärken- und Schwächenanalyse der Stadt- und Ortsteile im Vergleich zur Gesamtstadt und Grundlage für eine prozessbegleitende Evaluierung.
- Arbeitsmaterial für die Fachämter der Stadt Wolgast und die Wohnungsunternehmen.
- Grundlage für die Bewertung der Wirksamkeit eines effektiven Fördermitteleinsatzes und wirksames Instrument zur Einwerbung neuer Fördermittel sowie von Investoren.

Zeitgleich erfolgte im Jahr 2005 eine Bestandsaufnahme aller privaten Gebäude in der Stadt nach dem Bauzustand, der Bauweise, der Art der Nutzung und den Leerständen. Die Wolgaster Wohnungswirtschafts GmbH (WoWi) und die Wohnungsgenossenschaft Wolgast eG stellen jährlich für das Monitoring ihre gebäudebezogenen Daten zur Verfügung. Es wurde eine fortschreibungsfähige Gebäudedatenbank aufgebaut, die jährlich aktualisiert wird.

Das Monitoring enthält Basisdaten und Kontextindikatoren zur Bevölkerung nach ihrer Struktur, im Bereich Wirtschaft und Beschäftigung, zur Wohnungswirtschaft, im Bereich Städtebau und in den Bereichen der sozialen, kulturellen und verkehrlichen Infrastruktur.

Zudem wurden maßnahmenbezogene Hauptindikatoren (Output) integriert. Die Auswahl und Festlegung dieser Indikatoren orientiert sich an den Maßnahmen und Projekten, denn sie sind direkte Wirkungsindikatoren, die projekt-/maßnahmenbezogene Effekte beschreiben. Für die neuen Maßnahmen im Rahmen dieser ISEK-Fortschreibung werden geeignete projektbezogene Output-Indikatoren in das Monitoringsystem 2021 gebildet und übernommen.

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

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

Das Monitoring ist somit ein geeignetes Instrument für die prozessbegleitende Evaluierung der umgesetzten Maßnahmen der Städtebauförderung und der Förderprogramme der Europäischen Union. Am Ende der Förderperiode lässt sich der Erfolg der Maßnahmen und der Förderinstrumente mit Hilfe des regelmäßig fortgeschriebenen Monitorings mit einem relativ geringen Aufwand nachweisen.

Es hat sich gezeigt, dass das Monitoring Stadtentwicklung für die Gesamtstadt und die Städtebaulichen Gesamtmaßnahmen der Stadt Wolgast seit vielen Jahren geeignete Beobachtungs-, Planungs-/ Entscheidungs- und Bewertungsgrundlage ist.

Abbildungs-, Tabellen- und Kartenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bodenfläche nach Art der Nutzung (Quelle: Statistisches Amt M-V)	16
Abbildung 2: Siedlungsfläche nach Art der Nutzung (Quelle: Statistisches Amt M-V)	16
Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung (Hauptwohnsitz in Wolgast)	17
Abbildung 4: Anteil der Einwohner in den Stadtteilen an der Gesamtbevölkerung.....	18
Abbildung 5: Zahl der Ausländer und Anteil an der Gesamtbevölkerung	18
Abbildung 6: Einwohnerentwicklung – Kinder bis sechs Jahre	19
Abbildung 7: Bevölkerungsanteile Kinder bis sechs Jahre 2000 und 2022 nach Stadtteilen.	19
Abbildung 8: Einwohnerentwicklung – Kinder 7 bis 15 Jahre	20
Abbildung 9: Bevölkerungsanteile Kinder 7 bis 15 Jahre 2000 und 2022 nach Stadtteilen ..	20
Abbildung 10: Einwohnerentwicklung – Jugendliche 16 bis 25 Jahre.....	21
Abbildung 11: Bevölkerungsanteile Jugendliche 2000 und 2022 nach Stadtteilen	21
Abbildung 12: Einwohnerentwicklung – Haupterwerbsbevölkerung 26 bis 64 Jahre.....	22
Abbildung 13: Bevölkerungsanteile Haupterwerbsbevölkerung nach Stadtteilen	22
Abbildung 14: Einwohnerentwicklung – Senioren ab 65 Jahre.....	23
Abbildung 15: Bevölkerungsanteile Senioren ab 65 Jahre 2000 und 2022 nach Stadtteilen	23
Abbildung 16: Altersstruktur Gesamtstadt 2000 und 2022 im Vergleich	24
Abbildung 17: Geburten und Sterbefälle	25
Abbildung 18: Zuzüge und Fortzüge	25
Abbildung 19: Entwicklung des Gesamtsaldos	26
Abbildung 20: Bevölkerungsprognose nach dem natürlichen Szenario	28
Abbildung 21: Realentwicklung und Prognose (Einflussfaktoren Geburten und Sterbefälle)	28
Abbildung 22: Wanderungen nach Altersgruppen.....	29
Abbildung 23: Bevölkerungsentwicklung nach dem regional-realistischen Szenario.....	29
Abbildung 24: Alters- und Geschlechtsgliederung 2018 und Prognose 2035.....	30
Abbildung 25: Entwicklung der Arbeitslosigkeit.....	31
Abbildung 26: Entwicklung der Arbeitslosen nach SGB II	31
Abbildung 27: Entwicklung der SV-Beschäftigung (Stand 30. Juni).....	32
Abbildung 28: SV-Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort Wismar	33
Abbildung 29: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Arbeitsort)	33
Abbildung 30: SV-Beschäftigte und Pendlerverflechtungen.....	34
Abbildung 31: Arbeitsplatzdichte	35
Abbildung 32: SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen (Stand Juni 2022)	36

Abbildung 33: Durchschnittliche Kaufkraft der Bevölkerung pro Kopf in Euro.....	44
Abbildung 34: Art der Wohngebäude und Wohnungen in diesen Gebäuden.....	49
Abbildung 35: Wohnfläche je Wohnung.....	50
Abbildung 36: Wohnungsbestand in Wolgast nach Stadt- und Ortsteilen	50
Abbildung 37: Wohnungsbestandentwicklung.....	51
Abbildung 38: Wirkung des Rückbaus auf die Leerstandsentwicklung	53
Abbildung 39: Einwohner- und Haushaltsentwicklung im Vergleich	54
Abbildung 40: Haushaltsentwicklung und Wohnungsüberhang ohne Rückbau und Neubau	58
Abbildung 41: Bevölkerungsentwicklung der Kinder im Kita-Alter	64
Abbildung 42: Abgleich Realentwicklung und Prognose – Kinder im Kita-Alter	64
Abbildung 43: Bevölkerungsentwicklung der Kinder im Grundschulalter.....	65
Abbildung 44: Verlauf der Geburten im Zeitraum von 2000 bis 2020	74
Abbildung 45: Bevölkerungsentwicklung – Grundschulalter und Regionalschulalter	74
Abbildung 46: Bevölkerungsprognose für die Altersgruppe im Grundschulalter	75
Abbildung 47: Bevölkerungsprognose für die Altersgruppe im Regionalschulalter	75
Abbildung 48: Bevölkerungsprognose für die Altersgruppe der 16,5- bis 18,5-Jährigen.....	76
Abbildung 49: Ist-Zahlen und Schülervorausberechnung Grundschulteil	84
Abbildung 50: Ist-Zahlen und Schülervorausberechnung Regionalschulteil	84
Abbildung 51: Prognose und Realentwicklung Einwohner ab 80 Jahre	96
Abbildung 52: Entwicklung der Bettenkapazität in Wolgast	116
Abbildung 53: Gästeankünfte und Gästeübernachtungen (absolut).....	116
Abbildung 54: Gästeankünfte und Gästeübernachtungen prozentuale Entwicklung)	117
Abbildung 55: Durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Gäste (in Tagen).....	117
Abbildung 56: Portfolio im Ergebnis der Stadtteilanalyse.....	125
Abbildung 57: Wohnungsbestandsentwicklung in der Altstadt.....	126
Abbildung 58: Sanierungsstand 2007und 2022	127
Abbildung 59: Sanierungsfortschritt.....	127
Abbildung 60: Entwicklung des Wohnungsleerstandes	127
Abbildung 61: Bevölkerungsentwicklung im Sanierungsgebiet.....	129
Abbildung 62: Veränderung der Altersstruktur in der Fischerwiek	129
Abbildung 63: Sanierungsstand Fischerwiek	131
Abbildung 64: Sanierungsfortschritt (sanierte Gebäude, einschließlich Neubau)	132
Abbildung 65: Wohnungsbestandsentwicklung	133
Abbildung 66: Wohnungsleerstandsentwicklung	133

Abbildung 67: Bevölkerungsentwicklung in Wolgast Nord.....	135
Abbildung 68: Wohnungsbestandsentwicklung	135
Abbildung 69: Wohnungsleerstandsentwicklung in Wolgast Nord.....	136
Abbildung 70: Bevölkerungsentwicklung in Wolgast Süd	137
Abbildung 71: Einwohner nach ausgewählten Altersgruppen in Wolgast Süd.....	137
Abbildung 72: Wohnungsbestandsentwicklung in Wolgast Süd	138
Abbildung 73: Modernisierungsstand	139
Abbildung 74: Wohnungsleerstandsentwicklung	140
Abbildung 75: Organisationsstruktur	198

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung nach Stadt- und Ortsteilen.....	17
Tabelle 2: Einwohner nach Altersgruppen und Stadtteilen 2000 und 2022	24
Tabelle 3: Wanderungen nach Altersgruppen in den Jahren 2017 und 2018	29
Tabelle 4: Status der Einwohner im erwerbsfähigen Alter	32
Tabelle 5: SV-Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort Wolgast sowie Pendlersaldo	34
Tabelle 6: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet im Jahr 2022	35
Tabelle 7: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufkraft der Bevölkerung	43
Tabelle 8: Faktoren der Veränderungen im Wohnungsbestand	51
Tabelle 9: Wohnungsneubau seit dem 01.01.2005	52
Tabelle 10: Faktoren der Veränderungen im Wohnungsbestand nach Stadt- und Ortsteilen.....	52
Tabelle 11: Wohnungsleerstand nach Stadt- und Ortsteilen	53
Tabelle 12: Wohnungsleerstand nach Stadt- und Ortsteilen	54
Tabelle 13: Prognose wohnungsnachfragender Einwohner und Haushalte	58
Tabelle 14: Prognose der Wohnungsnachfrage nach Annahme II und III	59
Tabelle 15: Wohnungsleerstandsprognose nach Annahmen III der Wohnungsnachfrage ...	60
Tabelle 16: Kindertagespflegeeinrichtungen	63
Tabelle 17: Horteinrichtungen.....	66
Tabelle 18: IST-Zahlen und Schülervorausberechnung für die Grundschule Wolgast	77
Tabelle 19: Ist-Zahlen und Vorausberechnung für die Regionale Schule „Kosegarten“	80
Tabelle 20: Schülervorausberechnung Regionale Schule C.-W.-B.-Heberlein.....	84
Tabelle 21: Vorausberechnung der Entwicklung der Schülerzahlen für das Gymnasium.....	87
Tabelle 22: altersgerechte Wohnformen mit Pflege und Betreuung.....	95
Tabelle 23: Faktoren der Entwicklung des Wohnungsbestandes in der Altstadt	126
Tabelle 24: Eigentümerstruktur Hauptgebäude.....	130

Tabelle 25: Gebäude nach der Nutzung und darin befindliche Wohnungen.....	131
Tabelle 26: Gebäude und Wohnungen nach Sanierungsstand 2022	132
Tabelle 27: Faktoren der Entwicklung des Wohnungsbestandes in Wolgast Nord	135
Tabelle 28: Faktoren der Entwicklung des Wohnungsbestandes in Wolgast Süd	138
Tabelle 29: Wohngebäude nach dem Baualter.....	138
Tabelle 30: Gebäude nach der Bauart.....	139
Tabelle 31: Modernisierungsstand der Gebäude	139
Tabelle 32: Eigentümerstruktur.....	140
Tabelle 33: Wohnungsleerstand nach Eigentümern	140

Kartenverzeichnis

Karte 1: Städtische Gliederung und Lage der bisherigen Fördergebiete	15
Karte 2: Handlungsbedarf Erschließung	107
Karte 3: Hochwasserrisikokarte – Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit	109
Karte 4: Klassifizierung nach Gebietstypen.....	142
Karte 5: Maßnahmenplan Handlungsfeld Stadtkultur, Wohnen, Wohnumfeld.....	158
Karte 6: Maßnahmenplan Handlungsfeld Bildung, Sport und Spiel, Soziales.....	159
Karte 6: Maßnahmenplan Handlungsfeld Wirtschaft, Einzelhandel und Gewerbe	160
Karte 7: Maßnahmenplan Handlungsfeld Tourismus, Kultur, Freizeit	161
Karte 8: Maßnahmenplan Handlungsfeld Grün und Umwelt, Verkehr	162