



Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2. Fortschreibung





ISEK der Stadt Boizenburg/Elbe
Integriertes Stadtentwicklungskonzept
2. Fortschreibung

■ Auftraggeber:

BIG-Städtebau GmbH
Treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Boizenburg/Elbe
Regionalbüro Güstrow
Kerstingstraße 3
18273 Güstrow
Tel.: +49 3843 6934 0

■ Im Auftrag:

Stadt Boizenburg/Elbe
Der Bürgermeister
Kirchplatz 1
19258 Boizenburg/Elbe
Tel.: +49 38847 626-0

■ Bearbeitung:

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

■ Fotos Titelblatt:

Stadtinformation Boizenburg/Elbe

April 2017



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Anlass und Rahmenbedingungen	4
1.2	Aufgabe und Zielstellung	4
1.3	Methodik	5
2	Bestandsanalyse und Bewertung	5
2.1	Lage im Raum und regionale Einbindung	5
2.2	Überregionale und regionale Planungen	6
2.3	Historische Entwicklung	7
2.4	Städtische Gliederung, Lage der Fördergebiete und Flächennutzung	8
2.5	Einwohnerentwicklung und Prognose	10
2.5.1	Einwohnerentwicklung	10
2.5.2	Einwohnerentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen	14
2.5.3	Faktoren der Einwohnerentwicklung	18
2.5.4	Prognose der Einwohnerentwicklung bis 2030	19
2.6	Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung	30
2.6.1	Entwicklung der Arbeitslosigkeit	30
2.6.2	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Wohnort)	30
2.6.3	SV-Beschäftigte mit Arbeitsort und Pendler	32
2.6.4	Kaufkraftentwicklung und Entwicklung der Einkommenssteueranteile	37
2.6.5	Prognose der Arbeitsmarktentwicklung	39
2.7	Wohnungsmarktentwicklung	41
2.7.1	Gebäude- und Wohnungsbestand	41
2.7.2	Wohnungsleerstand	45
2.7.3	Entwicklung wohnungsnachfragender Haushalte	48
2.7.4	Prognose der Wohnungsnachfrage und der Wohnungsleerstände	50
2.8	Infrastruktur	54
2.8.1	Soziale Infrastruktur und Vorausberechnung zur künftigen Ausstattung	54
2.8.2	Kultur und Freizeit	63
2.8.3	Verkehrsinfrastruktur	66
2.8.4	Einzelhandel	66
3	SWOT-Analyse	68
3.1	Stadtentwicklungsgebiet mit hohem Handlungsbedarf – Altstadt mit Stadthafen	68
3.2	Stadtentwicklungsgebiete mit Handlungsbedarf	88
3.2.1	Bahnhofsvorstadt	88
3.2.2	Siedlungsvorstadt	92
3.3	Zusammenfassung – Klassifizierung nach Gebietstypen und Handlungsbedarf	97
4	Fliesenstadt Boizenburg/Elbe – Zielpyramide für die künftige Entwicklung	98
4.1	Gesamtstädtische strategische Entwicklungsziele	98
4.2	Handlungsfelder und Schwerpunkte	98
4.3	Handlungsziele und Projekte zur Zielerreichung	99
5	Integrierten Maßnahmen- und Finanzierungsplan (städtebauliche Kalkulation)	102
6	Ausblick	105
	Quellenverzeichnis	106
	Kartenverzeichnis	107
	Abbildungsverzeichnis	107
	Tabellenverzeichnis	109
	Anhang: Zielpyramide und gesamtstädtischer Maßnahmenplan	



1 Einleitung

1.1 Anlass und Rahmenbedingungen

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Boizenburg/Elbe ist seit nunmehr 13 Jahren das planerische Steuerungsinstrument für den Stadtumbau und die Stadtentwicklung. Die Fortschreibung war erforderlich, weil:

- die Prognosen aus dem Jahr 2002 zum 31.12.2015 endeten und die Einwohnerentwicklung nach der Altersstruktur zum Teil anders verlief als damals prognostiziert,
- in den vergangenen Jahren die Geburtenzahlen höher gestiegen sind als vorausgesagt, und dies neue Handlungsansätze für die Schul-, Kita- und Spielplatzplanung erfordert,
- die Annahmen der Prognoseberechnung zur Wohnungsnachfrage aus dem Jahr 2002 nicht eingetroffen sind (die Zahl der Singlehaushalte infolge der Hartz IV Reform hat stark zugenommen und die prognostizierten Wohnungsleerstände sind nicht eingetroffen) und daher eine Neuausrichtung der wohnungswirtschaftlichen Ziele erforderlich ist,
- sich aufgrund der hohen Pendlerverflechtungen neue Handlungsschwerpunkte ergeben, insbesondere im infrastrukturellen Bereich aber auch im wohnungswirtschaftlichen Bereich.

Die nunmehr 2. Fortschreibung des Integrierten Entwicklungskonzeptes soll für die kommenden zehn Jahre als Planungs- und Entscheidungsgrundlage dienen.

Ein aktuelles Integriertes Stadtentwicklungskonzept ist zudem Voraussetzung für eine weitere Förderfähigkeit der Stadt mit Finanzhilfen, wie z.B. Städtebauförderungsmittel und Mittel der Europäischen Union.

1.2 Aufgabe und Zielstellung

- Städte und Gemeinden stehen vor stetig wachsenden Herausforderungen an ihre Entwicklung. Für die Bewältigung dieser Aufgaben verfügen sie nur über begrenzte finanzielle und personelle Ressourcen. Zielgerichtetes Handeln der öffentlichen Hand unter intensiver Einbeziehung privater Akteure ist daher zu einem absoluten Muss geworden. Eine integrierte Planung gibt praxiserprobte und erfolgversprechende Antworten auf die Fragen und Anforderungen, denen sich Städte und Gemeinden heute und morgen stellen müssen¹.
- Das ISEK schafft konkrete, langfristig wirksame und vor allem lokal abgestimmte Lösungen für eine Vielzahl von Herausforderungen und Aufgabengebieten, wie zum Beispiel städtebauliche, funktionale oder sozialräumliche Defizite und Anpassungserfordernisse. Es zeigt diese Problembereiche für einen konkreten Teilraum auf und bearbeitet sie ergebnisorientiert. Dabei berücksichtigt es regionale und gesamtstädtische Rahmenbedingungen.
- Das ISEK verfolgt also einen ganzheitlichen, integrierten Planungsansatz unter Beachtung städtebaulicher, sozialer, ökonomischer und ökologischer Handlungsfelder. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, die lokalen Akteure und Entscheidungsträger in einem dialogorientierten Verfahren in die Erarbeitung des Integrierten Entwicklungskonzeptes einzubinden.
- Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Boizenburg/Elbe soll über den gesamten Erneuerungsprozess hinweg Grundlage des Handelns aller Beteiligten sein und die verschiedenen Fachressorts mit deren Maßnahmen und Fördermöglichkeiten einbinden. Im ISEK werden zeitliche und inhaltliche Prioritäten gesetzt.

¹ Arbeitshilfe des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur Notwendigkeit und Inhalt Integrierter städtebaulicher Entwicklungskonzepte in der Städtebauförderung, Oktober 2013



1.3 Methodik

Die 2. Fortschreibung des ISEKs der Stadt Boizenburg/Elbe bedeutet keinen völligen Planungsneubeginn. Bereits vorhandene Fachplanungen und Konzepte finden Eingang in diese ISEK-Fortschreibung.

Der Inhalt der 1. ISEK-Fortschreibung im Jahr 2005 orientierte sich an der Struktur des ersten ISEKs, das im Rahmen des Bundeswettbewerbes „Stadtumbau Ost“ im Jahr 2002 erstellt wurde. Neben einer gesamtstädtischen Betrachtung lag der Schwerpunkt in 2002 auf den Großwohnsiedlungen. In Folge hoher Einwohnerverluste waren damals die Wohnungsleerstände in diesem Wohnungsteilmarkt überdurchschnittlich hoch und dies erforderte die Erarbeitung von Rückbaukonzepten.

Mit der 1. Fortschreibung des ISEKs wurde der Innenstadtentwicklung eine größere Bedeutung beigemessen. Diese 2. Fortschreibung des ISEKs beinhaltet die Gesamtstadt. Neben der Altstadt wurden weitere Wohngebiete der Kernstadt und die Ortsteile in die Betrachtung einbezogen.

Bestands- und Analysekarten werden in den laufenden Text integriert. Dabei werden folgende (Ampel) Farben für die thematischen Karten verwendet:

- rot: Entwicklung liegt deutlich unter dem städtischen Durchschnitt,
 - hellrot: Entwicklung liegt geringfügig unter dem städtischen Durchschnitt,
 - gelb: Entwicklung liegt im städtischen Durchschnitt
 - hellgrün: Entwicklung liegt geringfügig über dem städtischen Durchschnitt,
 - grün: Entwicklung liegt (deutlich) über dem städtischen Durchschnitt.
- Rot-Töne bezeichnen negative und Grün-Töne positive Entwicklungen

Die Entwicklung und Umsetzung der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes erfolgt durch eine Beteiligung der Öffentlichkeit und durch eine kooperative Zusammenarbeit mit den beteiligten Akteuren im Stadtentwicklungsprozess. Die lokalen Akteure und Entscheidungsträger wurden in einem dialogorientierten Verfahren in die Erarbeitung der Entwicklungskonzepte eingebunden.

2 Bestandsanalyse und Bewertung

2.1 Lage im Raum und regionale Einbindung



Boizenburg/Elbe ist die westlichste Stadt Mecklenburg-Vorpommerns, gelegen im UNESCO-Biosphärenreservat „Flusslandschaft Elbe“ im Landkreis Ludwigslust-Parchim.

Die Stadt ist Verwaltungssitz des Amtes Boizenburg-Land, dem elf Gemeinden angehören. Die Stadt selbst ist aber amtsfrei.

Der Ort bildet derzeit ein Grundzentrum und ist dem Mittelbereich Hagenow zugeordnet.

Künftig soll Boizenburg/Elbe gemäß RREP Westmecklenburg zu einem Mittelzentrum entwickelt werden.

Boizenburg befindet sich in der Metropolregion Hamburg. Bedingt durch die Lage im Grenzraum zur Metropolregion Hamburg sollen in Boizenburg/Elbe in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und für Gewerbe aufgenommen werden.



Die verkehrliche Anbindung der Stadt wird hauptsächlich über die B 5 (Geesthacht-Ludwigslust) sowie die B 195 (Zarrentin am Schaalsee-Wittenberge) gesichert. Ein Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz ist durch die ca. 15 km nördlich verlaufende A 24 (Hamburg-Berlin) gegeben, die über die Autobahnanschlussstelle Zarrentin zügig zu erreichen ist.

Der Bahnhof Boizenburg (Elbe) liegt an der Bahnstrecke Berlin–Hamburg. Es verkehren Züge des RE 1 „Hanse-Express“ von Hamburg nach Rostock.

Regionale Buslinien sichern darüber hinaus die Erreichbarkeit der Stadt mittels öffentlicher Verkehrsmittel. Die Erreichbarkeit der Stadt Boizenburg/Elbe kann zwar als gut bezeichnet werden, es ist jedoch eine Optimierung der innerstädtischen Verkehrsabläufe erforderlich.

2.2 Überregionale und regionale Planungen

Fortschreibung Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP) – Entwurf 2015

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP) aus dem Jahr 2005 wird fortgeschrieben. Grundlage hierfür ist das Landesplanungsgesetz. Diese Fortschreibung ist ein komplexes mehrstufiges Verfahren, an dem auch die Öffentlichkeit zweimal beteiligt wird.

Die 1. Stufe der Beteiligung fand ab dem Frühjahr 2014 statt. Flankierend zur ersten Beteiligungsstufe wurden Regionalkonferenzen in allen vier Planungsregionen zum LEP-Entwurf durchgeführt. Insgesamt sind in der 1. Stufe der Beteiligung ca. 2.100 Stellungnahmen online, per E-Mail oder schriftlich eingegangen. Basierend auf deren Auswertung ist der Entwurf des LEP überarbeitet worden. Die zweite Stufe des Beteiligungsverfahrens bezieht sich auch auf den Umweltbericht, der im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung zum LEP erstellt werden muss.

Beide Beteiligungsstufen sind zwischenzeitlich abgeschlossen, es erfolgte die Abwägung der rund 500 eingegangenen Stellungnahmen der zweiten Stufe. Alle Dokumente einschließlich der Abwägungsdokumentationen beider Stufen des Beteiligungsverfahrens werden nach Abschluss des Verfahrens zur Fortschreibung unter www.raumordnung-mv.de veröffentlicht.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP Westmecklenburg) 2011²

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 regionsspezifisch.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg wurde am 20. Juli 2011 von der 40. Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg abschließend beschlossen und ersetzt das seit 1996 gültige Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg.

Gesamträumliche Entwicklung – Ziele für die Stadt Boizenburg/Elbe:

- Boizenburg/Elbe zählt zu den Zentralen Orten und wird als Grundzentrum eingestuft. Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfes gesichert und weiterentwickelt werden.
- Die im Grenzraum zur Metropolregion Hamburg und im Stadt-Umland-Raum Lübeck liegenden Grundzentren sollen in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und für Gewerbe aufnehmen.
- Das Grundzentrum Boizenburg/Elbe soll zu einem Mittelzentrum entwickelt werden

² Regionaler Planungsverband Westmecklenburg, Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg



2.3 Historische Entwicklung³

Der Name der Stadt verweist auf eine ehemalige Burg an dem Fluss Boize. 1255 wurde erstmals der Name Boitzenburg erwähnt. Bis in die Mitte des 19. Jahrhunderts wurde der Name mit einem „t“ geschrieben.

Um 1200 wurde die Marienkirche errichtet und zwischen dem Kirchplatz und der Niederungsburg entstand eine Kaufmannskolonie.

Um 1255 wurde die Stadt planmäßig angelegt als Kaufmannssiedlung an der Salzstraße im Schutze einer deutschen Burg auf ursprünglich slawischem Siedlungsplatz.

1422 wurde den Boizenburgern das Schifffahrtsprivilegium erteilt. Der Hafen Boizenburg hatte über viele Jahrhunderte eine bedeutende Rolle für die Stadt und deren Entwicklung. Der Salzhandel zwischen Wismar und Lüneburg wurde im Mittelalter auch über den Boizenburger Hafen abgewickelt.

Bei einem großen Stadtbrand vom 15. auf den 16. Oktober 1709 wurden über 150 Häuser und die Kirche zerstört. 1717 wurde mit dem Wiederaufbau der Kirche auf den Resten der Ruine im barocken Stil begonnen und 1712 das barocke Fachwerk-Rathaus neu errichtet. Es folgten zu meist im 18. Jahrhundert die Fachwerkhäuser und später die klassizistischen Putzbauten.

Zwischen 1827 und 1830 wurde die Hamburg–Berliner Chaussee gebaut, die heutige B 5 und 1833 die erste Sparkasse eröffnet. 1834 hatte Boizenburg 3.147 Einwohner, davon 43 Juden. Der Ort war Sitz des Elb-Zollamts, eines Dominalamts und einer Gendarmerie-Brigade. Am 15. Oktober 1846 fand die Inbetriebnahme des 222 Kilometer langen Eisenbahn-Streckenabschnittes Berlin-Boizenburg statt. 1890 erfolgte die Inbetriebnahme der Boizenburger Stadt- und Hafenbahn.

Seit Ende 19. Jh. ist Boizenburg ein wichtiger Industriestandort Mecklenburgs für Schiffbau und Fliesen. Die heutige Boizenburger Fliesen GmbH ist ein seit 1902 ansässigen Unternehmen.

1903 ließ der Mühlenbesitzer an der der Boize ein Generatorhaus zur Stromerzeugung bauen. 1921 übernahm die Stadt das Elektrizitätswerk.

Nach der deutschen Teilung wurde Boizenburg eine isolierte Grenzstadt. Die verbliebenen Einwohner unterlagen starken und mit dem Mauerbau 1961 weiter verschärften Kontrollen durch die DDR-Behörden. Die Personenbeförderung durch die Stadt- und Hafenbahn wurde 1967 eingestellt. 1969 entstand der Busbahnhof.

Boizenburg lag bis in die 1970er Jahre im direkten Sperrgebiet entlang des Verlaufs der innerdeutschen Grenze. Zum Einreisen in die Fünf-Kilometer-Sperrzone war ein Passierschein notwendig. Mit Ausbau der Grenzsicherungsanlagen wurde die Kontrollstelle für das Grenzgebiet weiter in Grenznähe verlegt. Reisen nach Boizenburg wurden streng kontrolliert, Hafen- und Grenzbesichtigungen waren nicht gestattet. Ein Antrag für Besuche von Verwandten und Bekannten war nach dem veränderten Sperrgebietsverlauf ab dem Jahr 1972 nicht mehr notwendig. 1973 begann die Elbewerft mit der Produktion von Binnenfahrgastschiffen für die Sowjetunion.

Nach der politischen Wende wurde ab 1991 der historische Stadtkern mit dem Rathaus, den Wallanlagen und dem Hafenbereich unter anderem im Rahmen der Städtebauförderung und dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz gründlich saniert. 1995 wurde die Umgehungsstraße fertiggestellt. 1997 musste die Elbewerft Boizenburg wegen Insolvenz schließen. 2001 erfolgte die Neugestaltung des Hafengeländes. 2002 erreichte die Jahrhundertflut Boizenburg. 2013 wurde die Stadt im Juni erneut vom Hochwasser bedroht, die Hochwasser-Schutzmaßnahmen verhinderten Überflutungen im Innenstadtbereich.

³ Stadt Boizenburg/Elbe, Wikipedia 2016



2.4 Städtische Gliederung, Lage der Fördergebiete und Flächennutzung

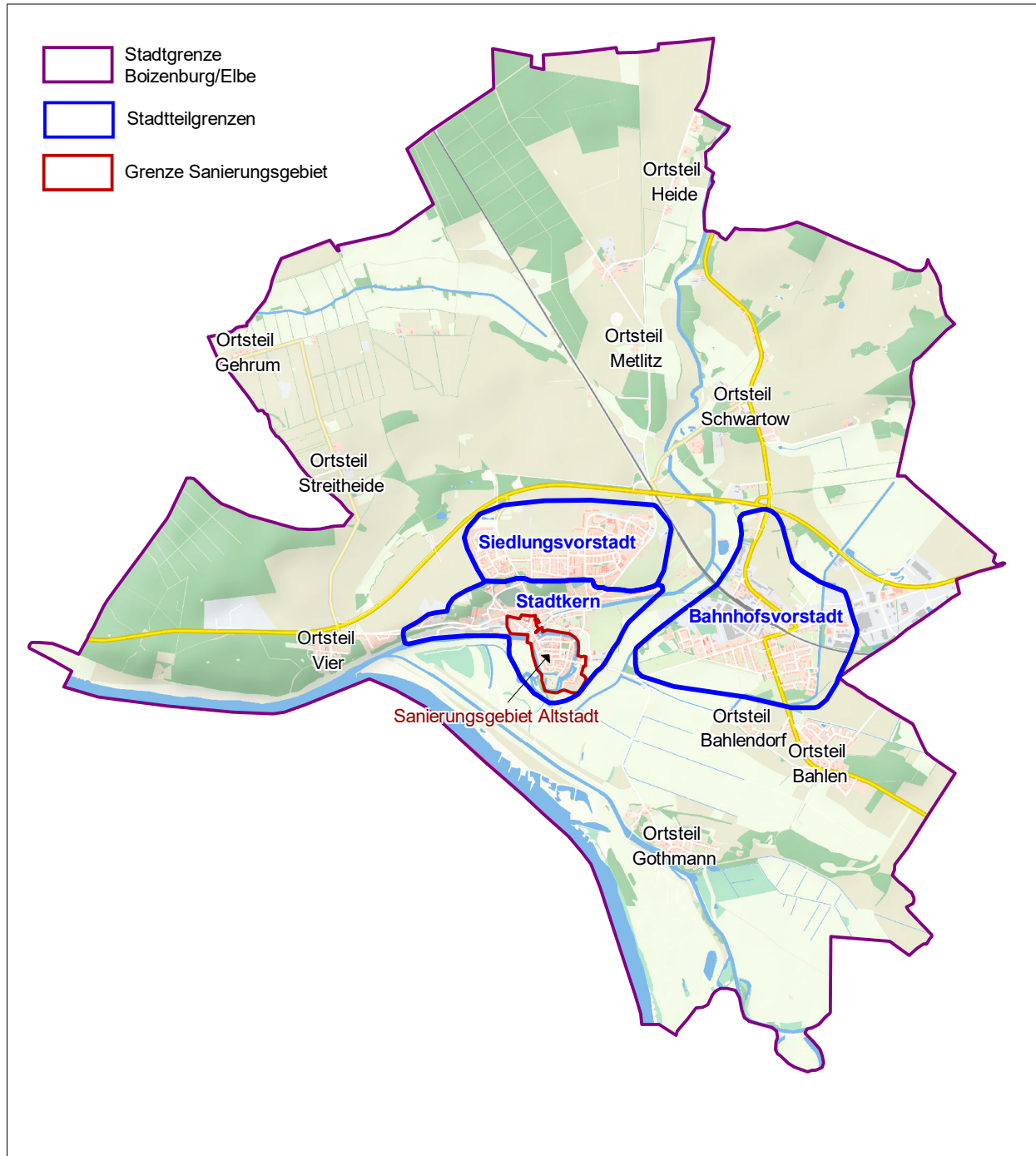
Städtische Gliederung und Lage der Fördergebiete

Zur Stadt Boizenburg/Elbe gehören die Ortsteile Bahlen, Bahlendorf, Gehrum, Gothmann, Heide, Metlitz, Schwartow, Streitheide und Vier.

Die Kernstadt gliedert sich in die Stadtteile Stadtkern, Siedlungsvorstadt und Bahnhofsvorstadt.

Das Sanierungsgebiet der Stadt Boizenburg/Elbe ist die Altstadt, diese befindet sich im Stadtteil Stadtkern.

Karte 1: Städtische Gliederung

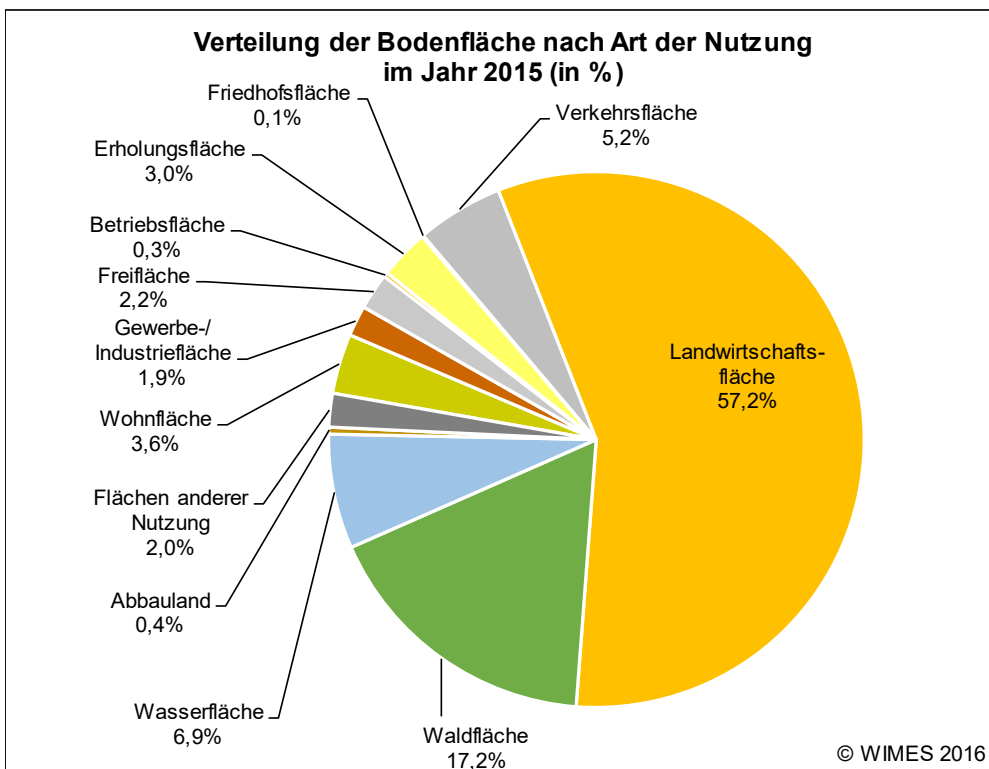




Bevölkerungsdichte und Flächennutzung

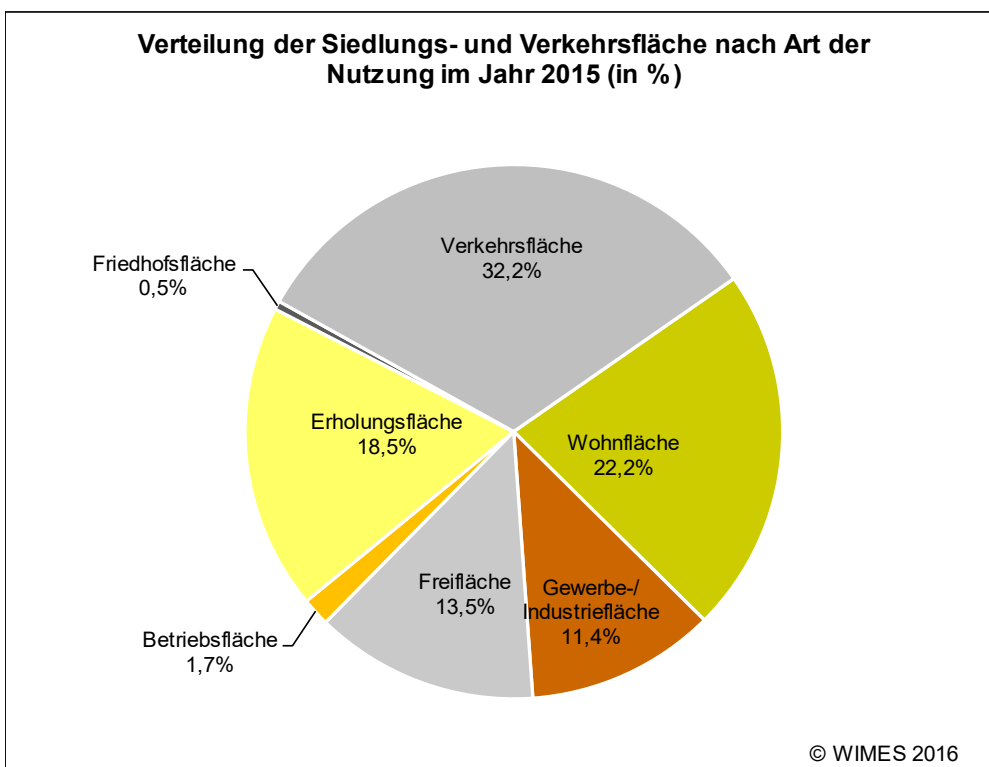
Die Stadt Boizenburg/Elbe belegt eine Gesamtfläche von 47,42 km². Die Bevölkerungsdichte gesamt lag im Jahr 2015 bei 228 Einwohnern je km². Mehr als die Hälfte der Bodenfläche ist Landwirtschaftsfläche, 17,2 % des Flächenaufkommens sind Waldflächen und 6,9 % Wasserflächen. Nur 3,6 % sind Wohnflächen.

Abbildung 1: Bodenfläche nach Art der Nutzung (prozentuale Verteilung)



Datenquelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern

Abbildung 2: Siedlungs- und Verkehrsfläche (prozentuale Verteilung)



Datenquelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern



2.5 Einwohnerentwicklung und Prognose

2.5.1 Einwohnerentwicklung

Im Zeitraum von 2002 bis 2014 waren in Boizenburg/Elbe stets Einwohnerverluste. Der Einwohnergewinn im Zeitraum von 2002 bis 2015 betrug laut Einwohnermeldestelle 181 Personen (+1,7 %), die Einwohnerzahl lag am 31.12.2015 bei 10.811 Personen.

Vor dem Zensus war die Einwohnerzahl des Statistischen Amtes M-V stets höher als die Zahl der Einwohnermeldestelle der Stadt. Seit dem Zensusergebnis ist es umgekehrt. Im Jahr 2011 betrug die Abweichung -368 Personen und im Jahr 2015 lag die Einwohnerzahl des Statistischen Amtes M-V bereits um -432 Personen unter der Zahl der Einwohner, die in der Stadt Boizenburg/Elbe mit Hauptwohnsitz gemeldet waren. Das bedeutet, dass die Zahl der Einwohner in Boizenburg/Elbe tatsächlich höher ist, als beim Statistischen Amt M-V veröffentlicht und demzufolge auch die Finanzausweisungen geringer ausfallen!

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung

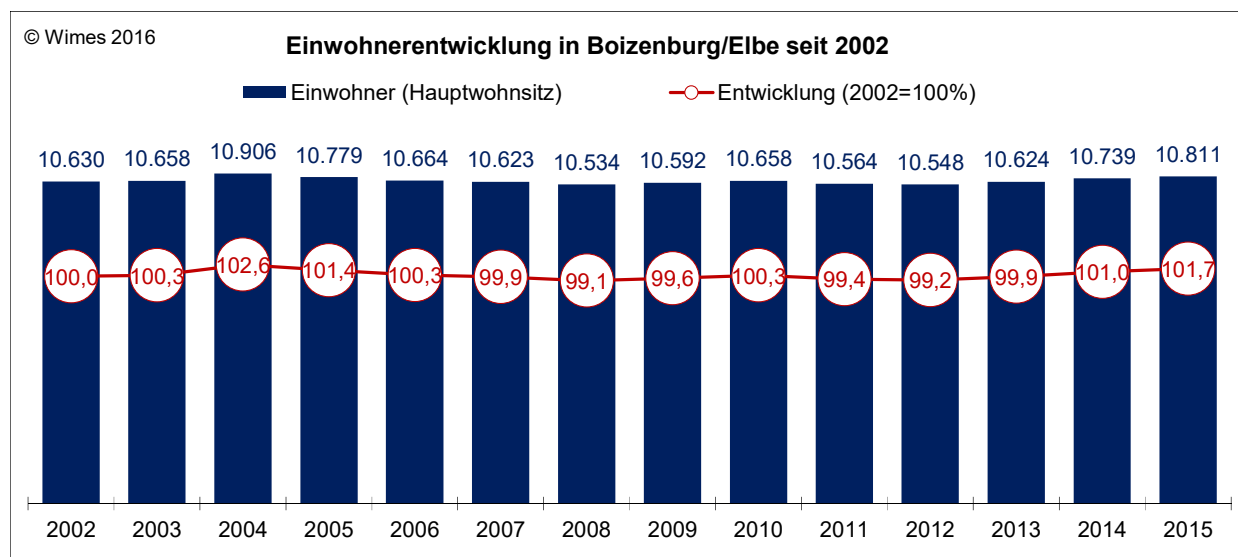
	Einwohner mit Hauptwohnsitz													
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Einwohnermeldestelle	10.630	10.658	10.906	10.779	10.664	10.623	10.534	10.592	10.658	10.564	10.548	10.624	10.739	10.811
Stat. Amt M-V	10.731	10.759	11.007	10.871	10.756	10.715	10.628	10.627	10.691	10.196*	10.169	10.254	10.350	10.379

*ab 2011 Ergebnisse nach Zensus

Es werden ausschließlich stadteigene Daten verwendet. Zum einen standen sie vor allem bereits vor dem Zensus und auch nach dem Zensus der Realität viel näher und zum anderen sind sie aktuell verfügbar und lassen sich kleinräumig, z. B. auf Stadtteilebene oder sogar Gebäudeebene, herunterbrechen. Daten des Statistischen Amtes sind nur für die Gesamtstadt verfügbar und werden mit einem sehr hohen Zeitverzug veröffentlicht.

Folgende Abbildung zeigt, dass sich in der Stadt Boizenburg/Elbe eine relativ stabile Einwohnerentwicklung im Betrachtungszeitraum vollzogen hat. Der Einwohnerzuwachs von 2013 bis 2015 ist insbesondere durch den Zuzug von ausländischen Bewohnern zu bewerten. Dabei handelt es sich insbesondere um eine arbeitsbedingte Zuwanderung für die Fleischfabrik, für die Obst- und Gemüseanbaubetriebe im Umland sowie weitere Gewerbe in den umliegenden Gemeinden.

Abbildung 3: Einwohnerentwicklung im Zeitraum von 2002 bis 2015





Entwicklung der ausländischen Bevölkerung

Die Zahl der ausländischen Wohnbevölkerung hat sich insbesondere im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren erhöht. Hier nahm die Zahl gegenüber dem Jahr 2012 um 239 Personen zu. Dabei handelt es sich überwiegend um männliche Personen. Der Anteil der Männer an allen gemeldeten Ausländern im Jahr 2015 lag bei 69,2 %.

Tabelle 2: Veränderung der Zahl der Ausländer 2012 bis 2015 nach Altersgruppen

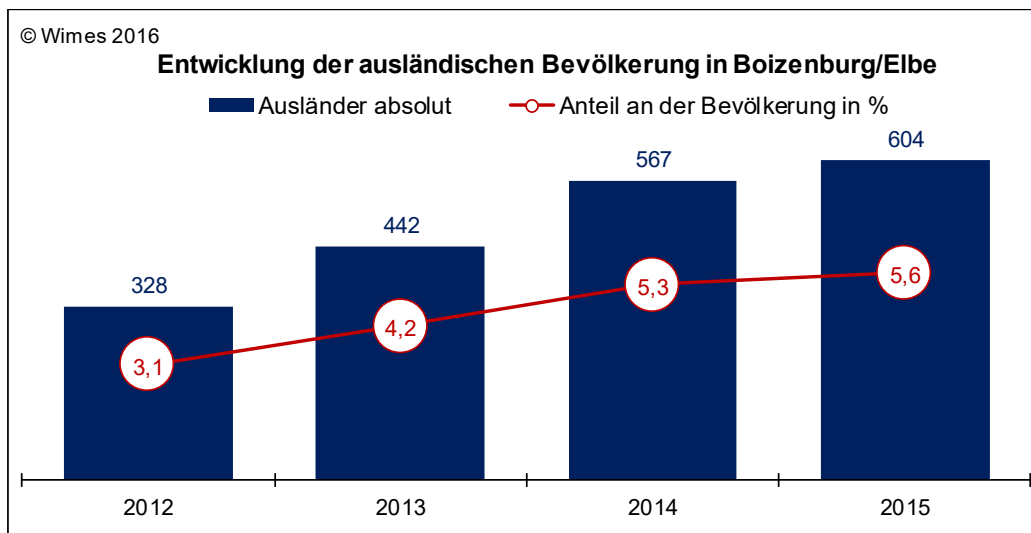
Altersstruktur der ausländischen Bevölkerung - absolut				
Ausländer	2012	2013	2014	2015
Kinder bis 6 Jahre	8	14	15	20
Kinder 7 bis 15 Jahre	13	18	29	34
Jugendliche 16 bis 25 Jahre	37	62	98	97
Haupterwerbsalter 26 bis 65 Jahre	261	338	414	440
Einwohner ab 65 Jahre	9	10	11	13
Ausländer gesamt	328	442	567	604

Tabelle 3: Veränderung der Bevölkerungsanteile der Altersgruppen (in %)

Altersstruktur der ausländischen Bevölkerung - Anteil in %				
	2012	2013	2014	2015
Kinder bis 6 Jahre	2,4	3,2	2,6	3,3
Kinder 7 bis 15 Jahre	4,0	4,1	5,1	5,6
Jugendliche 16 bis 25 Jahre	11,3	13,9	17,4	16,1
Haupterwerbsalter 26 bis 65 Jahre	79,6	76,5	73,0	72,8
Einwohner ab 65 Jahre	2,7	2,3	1,9	2,2
Ausländer gesamt	100,0	100,0	100,0	100,0

Diese Entwicklung hat Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt und insbesondere für die künftige infrastrukturelle Ausstattung (siehe Kapitel 2.7 und 2.8).

Abbildung 4: Entwicklung der Zahl der Ausländer im Zeitraum 2012 bis 2015



Die Zugewinne der letzten Jahre bei der ausländischen Bevölkerung stehen im Gegensatz zu anderen Kommunen in Mecklenburg-Vorpommern in Boizenburg/Elbe also weniger im Zusammenhang mit der Flüchtlingsproblematik, sondern es handelt sich um Zuzüge von Arbeitskräften für die in der Stadt und im Umland ansässigen Unternehmen.

So befindet sich in Boizenburg/Elbe die Betriebsstätte eines international agierenden Fleischverarbeiters mit derzeit rund 360 Arbeitsplätzen. Im Jahr 2002 startete der Betrieb mit rund 160 Arbeitsplätzen. Ein erheblicher Teil der hier Beschäftigten ist ausländischer Herkunft, vor allem aus Rumänien und Polen.



Zudem sind auch bei den im Umland befindlichen Obst-/Gemüseanbaubetrieben mittlerweile schon längerfristig ausländische Arbeitskräfte beschäftigt (nicht nur für die Saisonarbeit, sondern ganzjährig).

Von Bedeutung ist auch die Nähe Boizenburgs zum Businesspark A24 (ehemals MEGA-Park) auf dem Gebiet der Gemeinden Gallin und Lüttow-Valluhn. Mit rund 300 ha ist dies eines der größten Gewerbegebiete in Mecklenburg-Vorpommern. In den letzten Jahren erfolgten hier weitere Unternehmensansiedlungen/ -erweiterungen, auch dies korreliert mit der Entwicklung der Zahl der Ausländer.

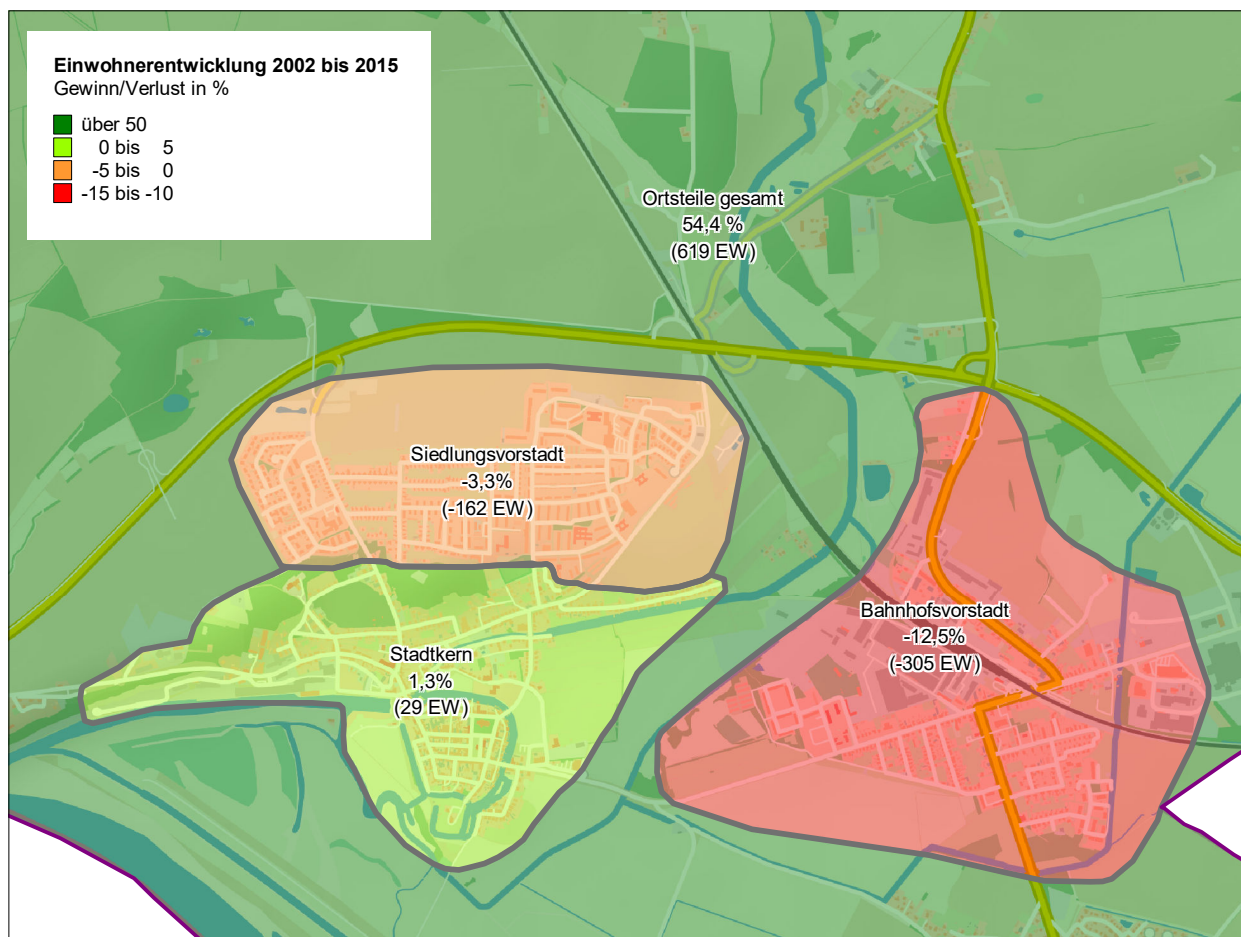
Einwohnerentwicklung nach Stadt- und Ortsteilen

Einwohnerdaten nach Stadt- und Ortsteilen liegen nur für die Jahre 2002, 2008, 2014 und 2015 vor. Für die Gesamtheit der Ortsteile war 2015 gegenüber 2002 ein Einwohnergewinn von 54,4 % (+619 Personen) kennzeichnend. Nach Stadtteilen betrachtet, erzielte der Stadtkern einen Bevölkerungszuwachs um 1,3 % (+29 Personen). In den Stadtteilen Bahnhofsvorstadt und Siedlungsvorstadt waren hingegen Einwohnerrückgänge eingetreten. Der Verlust lag in der Bahnhofsvorstadt bei 12,5 % (-305 Personen) und in der Siedlungsvorstadt bei 3,3 % (-162 Personen).

Tabelle 4: Einwohnerentwicklung Stadtteile und Ortsteile im Vergleich

Stadt- und Ortsteile	Einwohner Hauptwohnsitz				Entwicklung	
	2002	2008	2014	2015	absolut	in %
Stadtkern	2.218	2.181	2.261	2.247	29	1,3
Siedlungsvorstadt	4.837	4.746	4.663	4.675	-162	-3,3
Bahnhofsvorstadt	2.438	2.130	2.119	2.133	-305	-12,5
Ortsteile gesamt	1.137	1.477	1.696	1.756	619	54,4
Boizenburg/Elbe gesamt	10.630	10.534	10.739	10.811	181	1,7

Karte 2: Einwohnerentwicklung 2002 bis 2015 nach Stadt- und Ortsteilen





Beim Vergleich der Einwohnerentwicklung von Kernstadt und Ortsteilen (OT) zeigt sich, dass einzig in der Kernstadt ein Einwohnerrückgang zu verzeichnen war. In den einzelnen Ortsteilen waren jeweils Einwohnerzuwächse kennzeichnend.

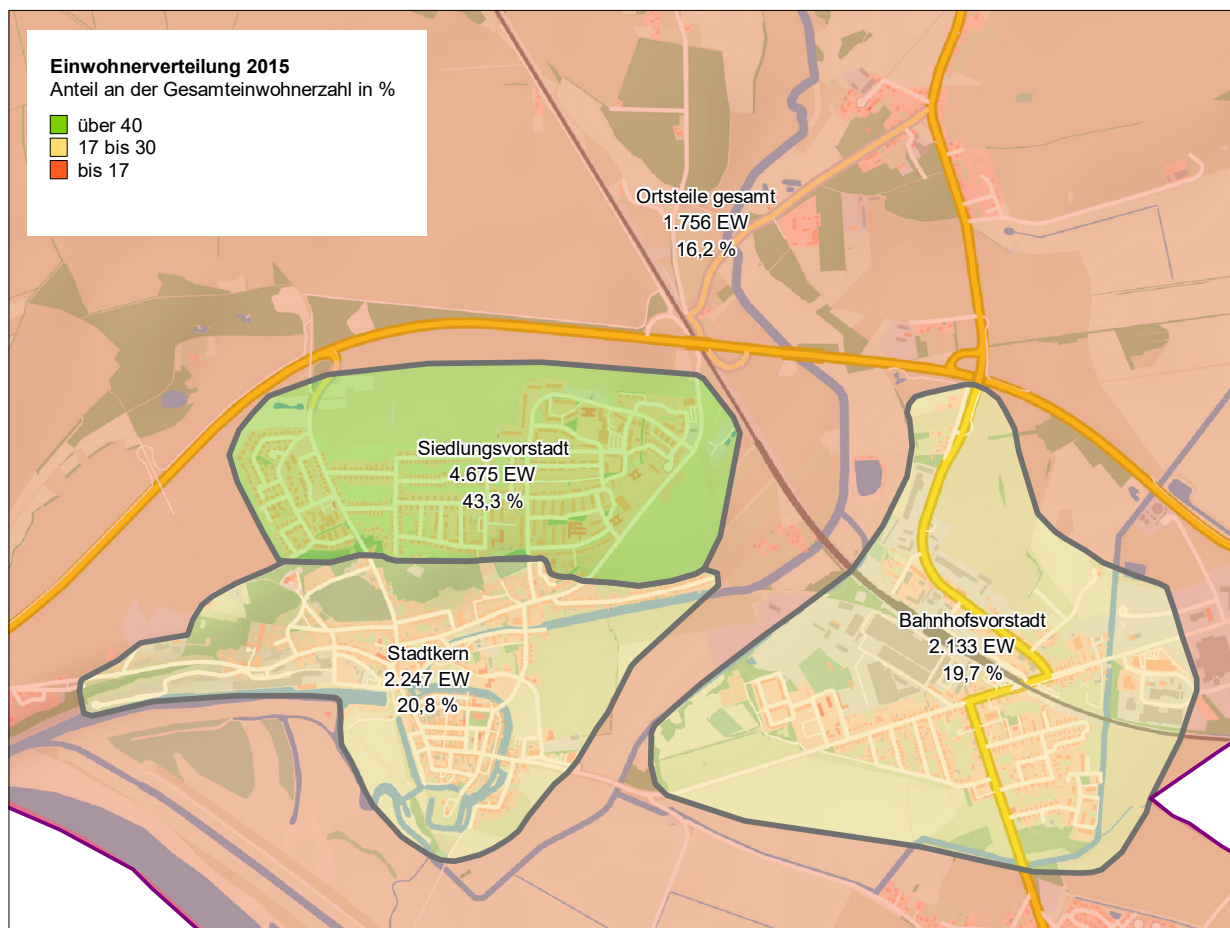
Zu beachten ist aber, dass rund 84 % der Einwohner in der Kernstadt wohnen. Der Einwohnerverlust betrug im Zeitraum von 2002 bis 2015 in der Kernstadt 4,6 % (-438 Personen).

Im OT Bahlen/Bahlendorf erhöhte sich die Einwohnerzahl um 63,4 %. In den OT Vier, Streitheide und Schwartow lagen die Einwohnergewinne bei über 50 %. Bei derart kleinteiligen Betrachtungen sollten aber immer die absoluten Zahlen berücksichtigt werden. Im OT Streitheide wohnten im Jahr 2002 nur 19 Einwohner, in 2015 waren es 29 Einwohner. Die Einwohnergewinne in den Ortsteilen korrelieren mit dem Wohnungsneubau, hier sind viele Einfamilienhäuser entstanden.

Tabelle 5: Einwohnerentwicklung Kernstadt und Ortsteile im Vergleich

	Einwohner Hauptwohnsitz				Entwicklung	
	2002	2008	2014	2015	absolut	in %
Kernstadt Boizenburg/Elbe	9.493	9.057	9.043	9.055	-438	-4,6
Bahlen/Bahlendorf	445	604	690	727	282	63,4
Gehrum	24	31	34	35	11	45,8
Gothmann	178	234	253	256	78	43,8
Heide	29	42	41	40	11	37,9
Metlitz	61	66	87	87	26	42,6
Schwartow	258	328	366	392	134	51,9
Streitheide	19	25	30	29	10	52,6
Vier	123	147	195	190	67	54,5
Gesamtstadt	10.630	10.534	10.739	10.811	181	1,7

Karte 3: Einwohnerverteilung im Jahr 2015 nach Stadt- und Ortsteilen





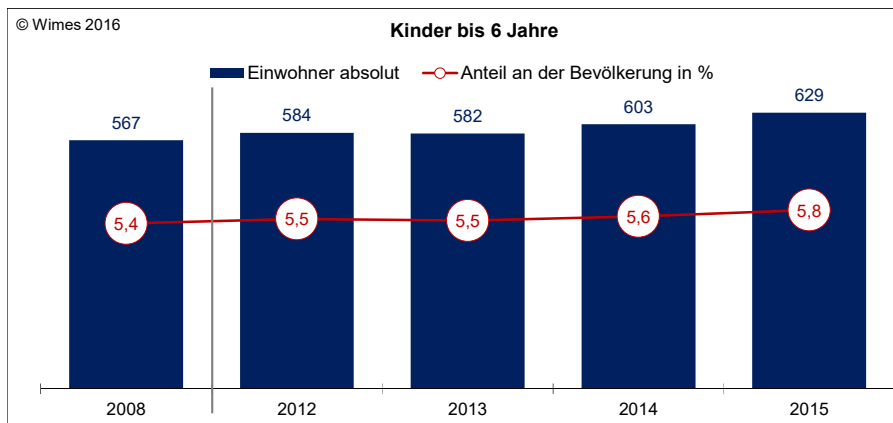
2.5.2 Einwohnerentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen

Angaben zur Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen liegen für die Jahre 2008 und ab 2012 dann jährlich vor.

Kinder bis sechs Jahre

Die Zahl der Kinder bis sechs Jahre hat sich 2015 gegenüber 2008 um 62 Kinder (+10,9 %) erhöht. Der Anteil der Kleinkinder stieg von 5,4 % in 2008 auf 5,8 % in 2015.

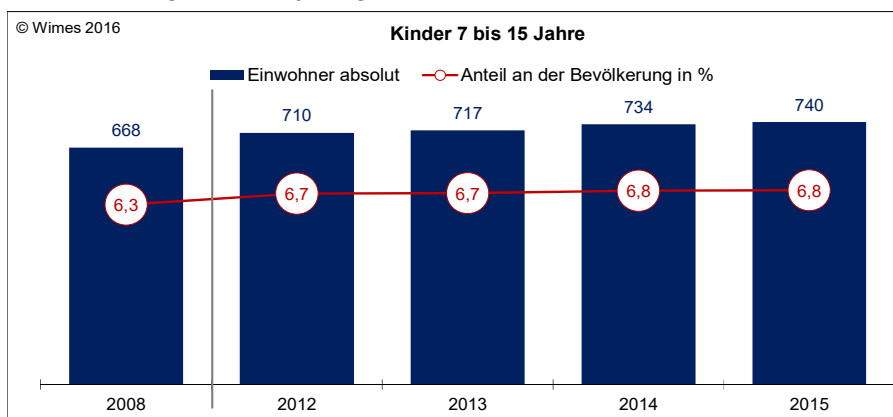
Abbildung 5: Entwicklung der Kinder bis sechs Jahren



Schulkinder im Alter von 7 bis 15 Jahren

Die Zahl der Schulkinder im Alter von 7 bis 15 Jahren hat sich von 2008 zu 2015 um 72 Kinder (+10,8 %). Der Anteil der Schulkinder an der Gesamtbevölkerung lag in 2015 bei 6,8 %.

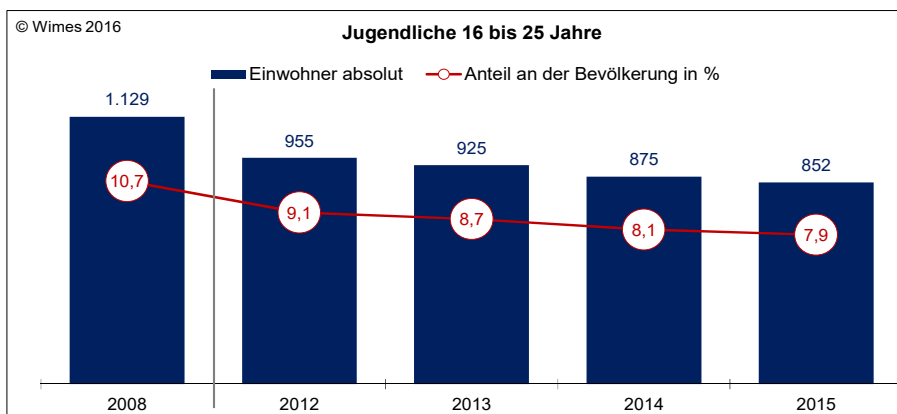
Abbildung 6: Entwicklung der 7-15jährigen Kinder



Jugendliche im Alter von 16 bis 25 Jahren

Die Einwohnerzahl der Jugendlichen hat sich um 277 Personen (-24,5 %) verringert. Der Bevölkerungsanteil lag in 2015 nur noch bei 7,9 %.

Abbildung 7: Entwicklung der 16-25jährigen

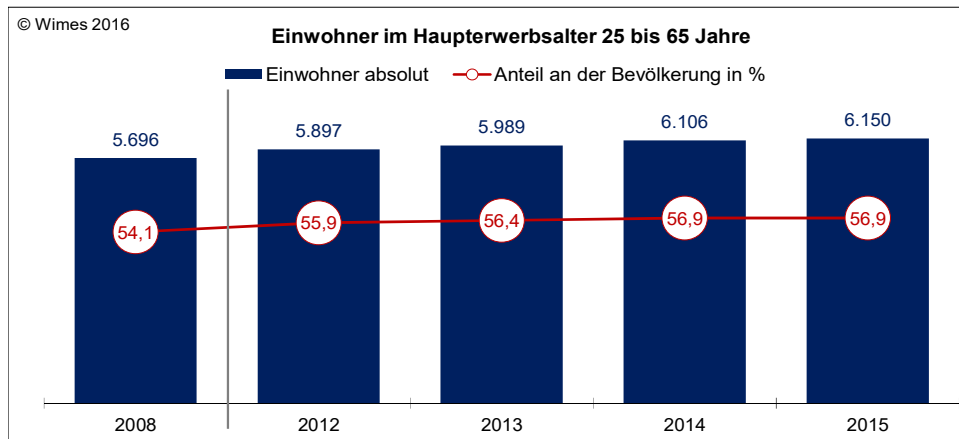




Einwohner im Haupterwerbsalter von über 25 bis 65 Jahren

Die Zahl der Einwohner im Haupterwerbsalter erhöhte sich im Betrachtungszeitraum um 454 Personen (+8,0 %) Der Anteil an der Gesamtbevölkerung lag in 2015 bei 56,9 %, gegenüber dem Jahr 2008 erhöhte er sich um 2,8 Prozentpunkte.

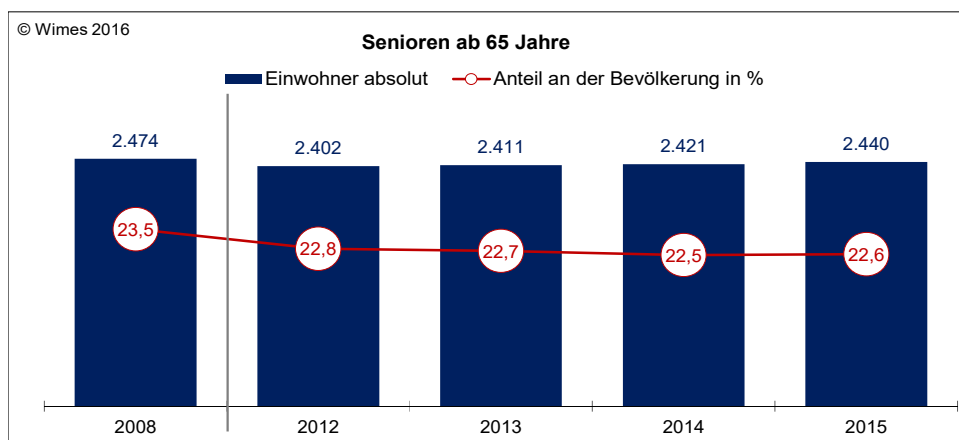
Abbildung 8: Entwicklung der Einwohner im Haupterwerbsalter



Einwohner im Alter ab 65 Jahre

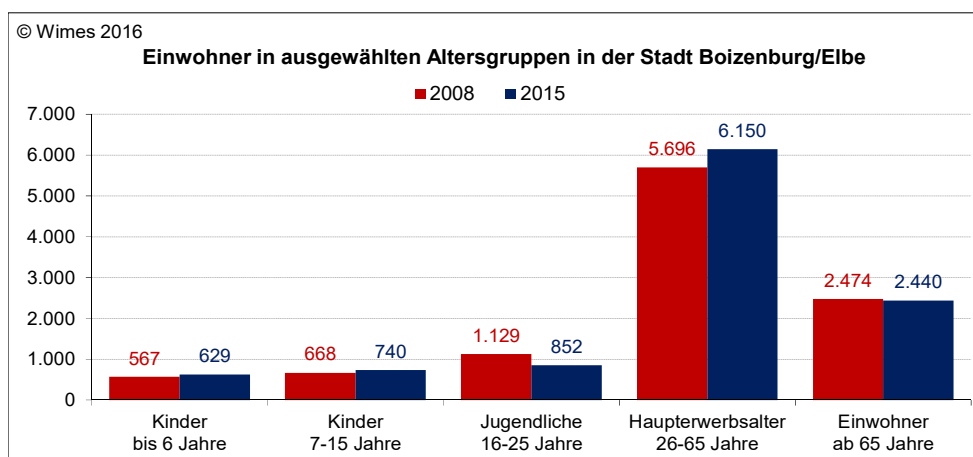
Die Zahl der Älteren ab 65 Jahre nahm von 2008 zu 2015 um 34 Personen (-1,4 %) ab. In den Jahren 2012 bis 2015 waren jedoch jährlich leichte Zuwächse kennzeichnend. Der Bevölkerungsanteil lag in 2015 bei 22,6 % und damit um 0,9 Prozentpunkte unter dem Wert des Jahres 2008.

Abbildung 9: Entwicklung der Einwohnerzahl im Seniorenalter



Zusammenfassung Einwohnerentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen

Abbildung 10: Veränderung, Zahl und Anteil der Bevölkerung nach ausgewählten Altersgruppen

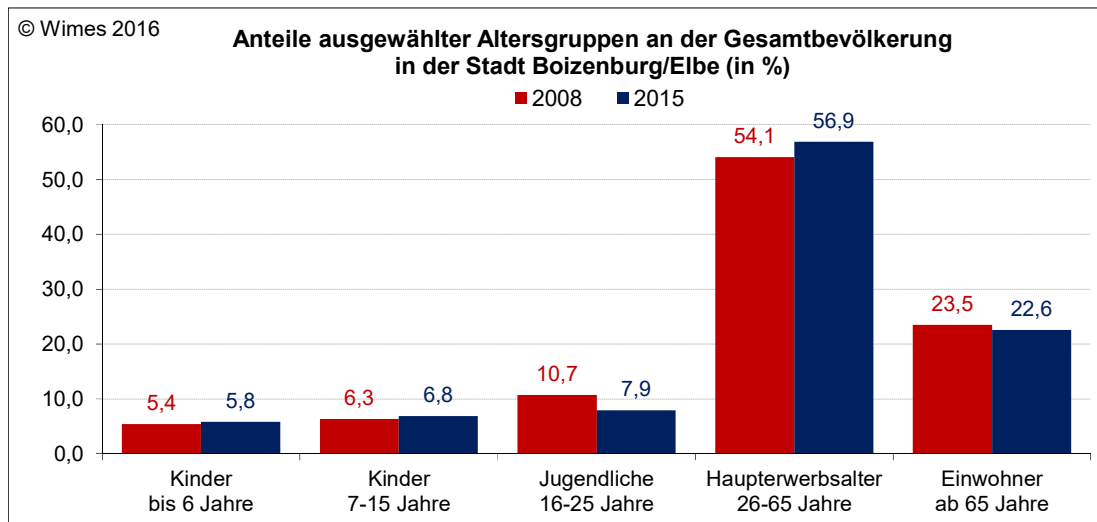




Die Betrachtung der Einwohner nach ausgewählten Altersgruppen im Zeitraum 2008 bis 2015 zeigt, dass bei den Kindern und den Personen im Haupterwerbsalter Einwohnerzuwächse zu verzeichnen waren. Bei den Jugendlichen und auch den Älteren waren hingegen Verluste eingetreten.

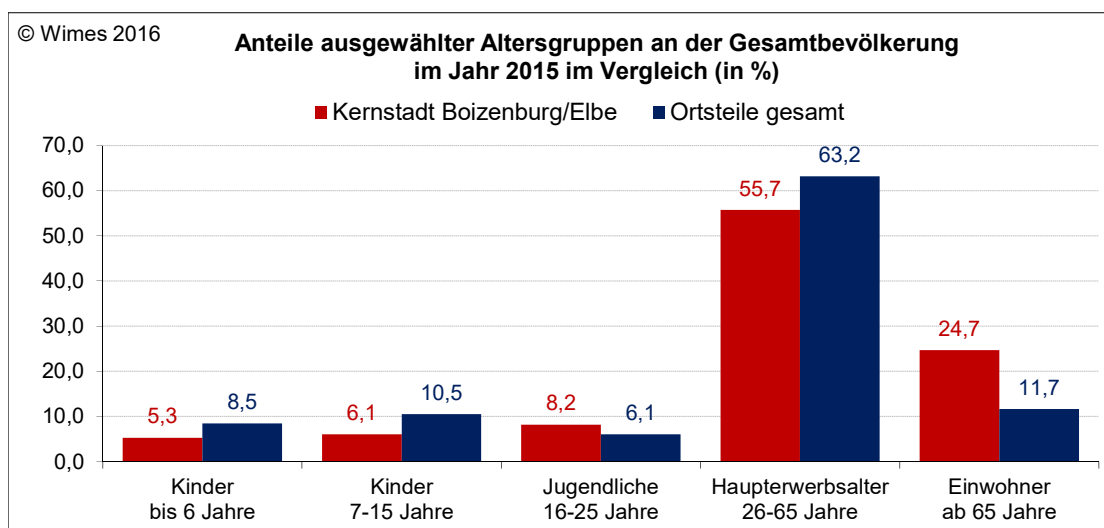
Dementsprechend veränderten sich auch die Bevölkerungsanteile der einzelnen Altersgruppen. Während sich die Anteile der Kinder und der Personen im Haupterwerbsalter 2015 gegenüber 2008 erhöhten, lagen die Werte der Älteren und vor allem der Jugendlichen in 2015 unter den Anteilen des Jahres 2008.

Abbildung 11: Veränderung der Anteile der Bevölkerung nach ausgewählten Altersgruppen



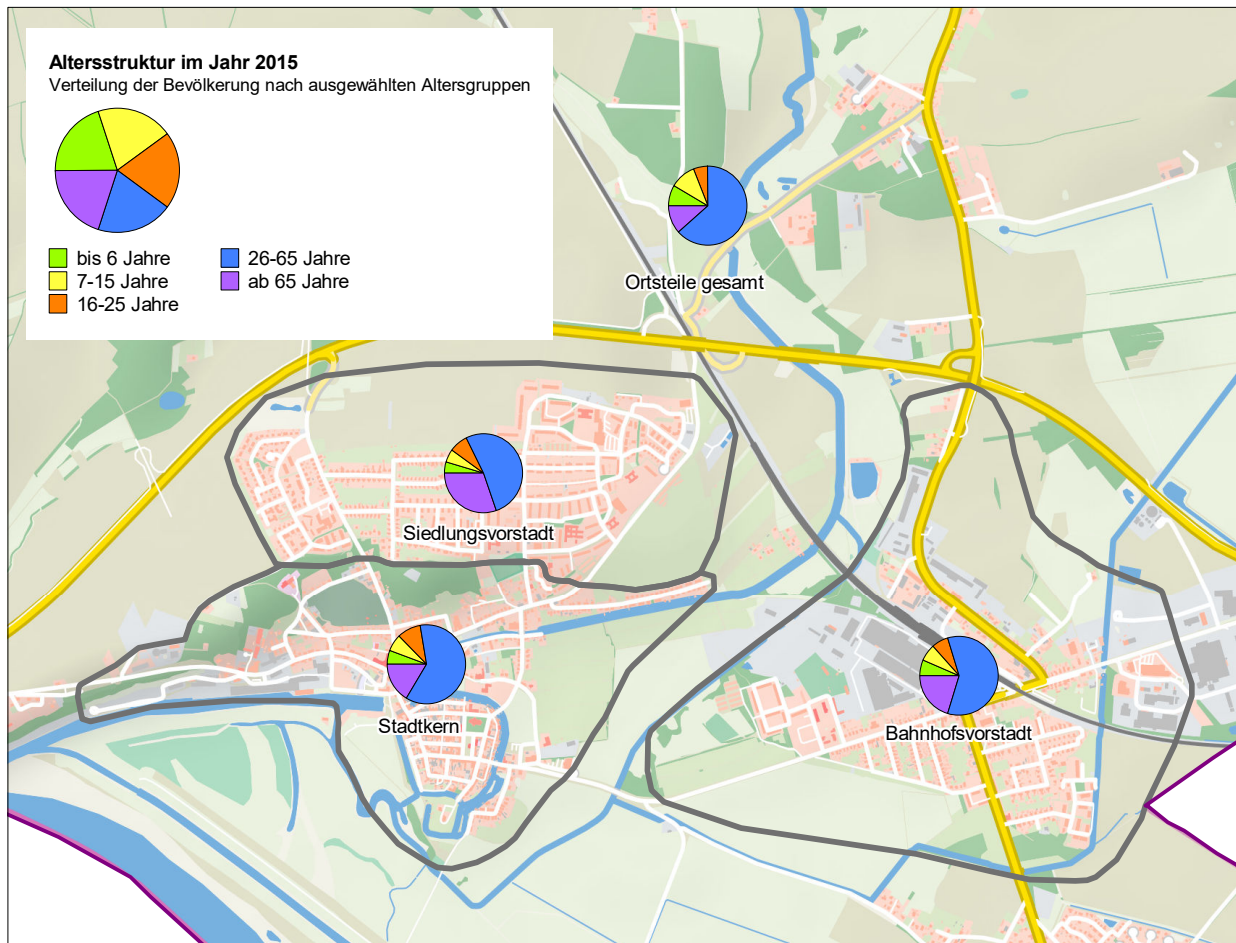
Ein Vergleich der Bevölkerungsanteile der Kernstadt und der Gesamtheit der Ortsteile im Jahr 2015 zeigt, dass die Ortsteile durch höhere Anteile der Kleinkinder, Schulkinder und Personen im Haupterwerbsalter gekennzeichnet waren. Die Anteile der Jugendlichen und der Älteren lagen in den Ortsteilen hingegen unter denen der Kernstadt. Der Bevölkerungsanteil der Einwohner ab 65 Jahren lag in den Ortsteilen um 13 Prozentpunkte unter dem der Kernstadt.

Abbildung 12: Bevölkerungsanteile nach Altersgruppen im Jahr 2015 im Vergleich (in %)





Karte 4: Altersstruktur im Jahr 2015 nach Stadt- und Ortsteilen



Weitere Auswertungen/Informationen zur kleinräumigen Einwohnerentwicklung in der Kernstadt und den einzelnen Ortsteilen enthält der aktuelle Monitoringbericht 2016 mit Datenstand 31.12.2015.



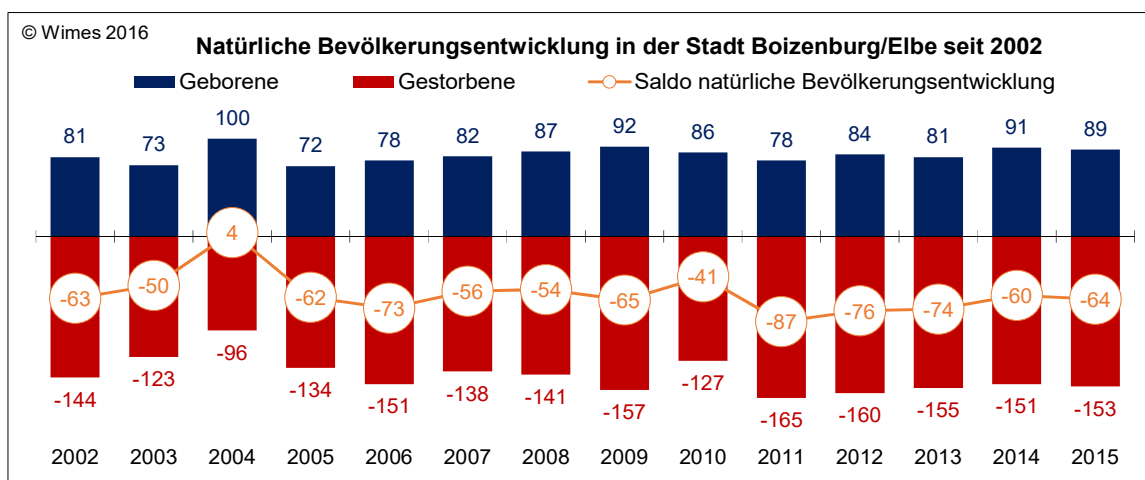
2.5.3 Faktoren der Einwohnerentwicklung

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

Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Im Zeitraum 2002 bis 2015 fiel, mit Ausnahme des Jahres 2004, die Zahl der Geburten stets kleiner aus als die der Sterbefälle, somit war der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung durchgängig negativ. Künftig wird die natürliche Bevölkerungsentwicklung aufgrund des steigenden Anteils der Älteren noch mehr Einfluss auf den Migrationssaldo gesamt nehmen.

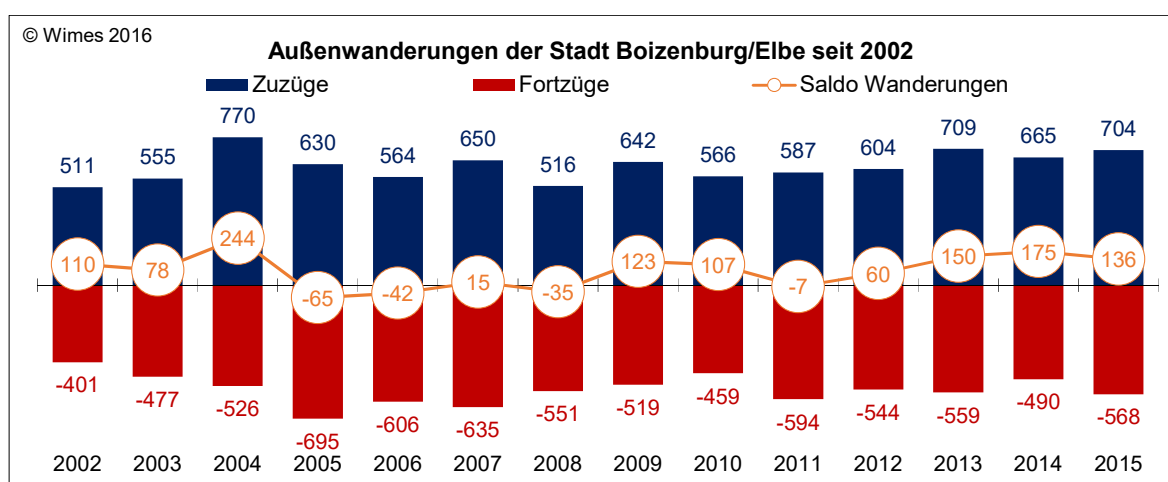
Abbildung 13: natürliche Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2002 bis 2015



Wanderungen

Die Zahl der Zu- bzw. Fortzüge der Stadt Boizenburg/Elbe war durch eine schwankende Entwicklung gekennzeichnet. Wanderungsverluste ergaben sich dabei nur in den Jahren 2005, 2006 und 2011. In allen anderen Jahren sind Einwohnerzugewinne durch Zuwanderung eingetreten.

Abbildung 14: Wanderungsbewegung im Zeitraum 2002 bis 2015

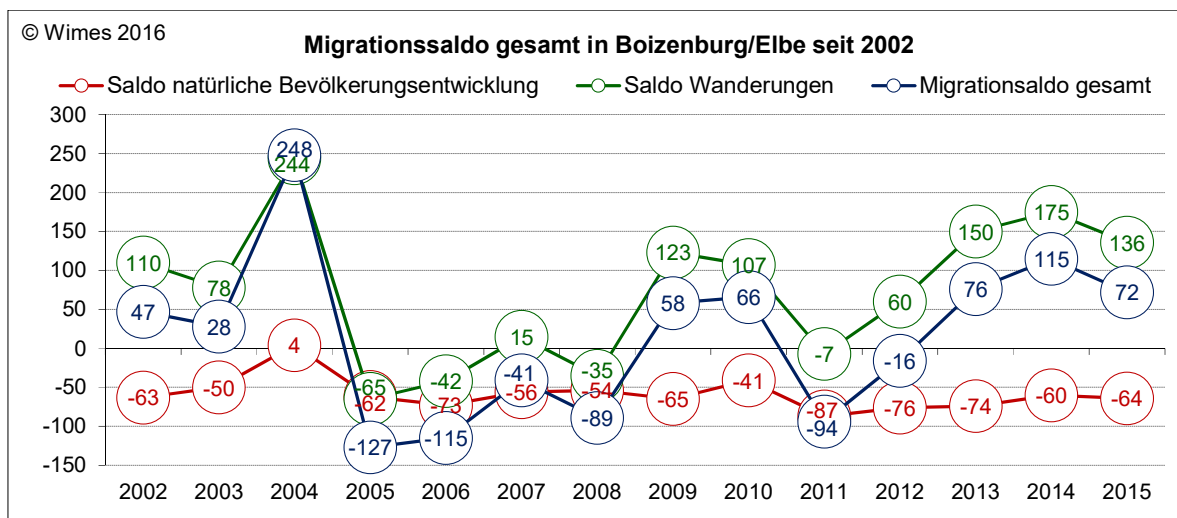


Migrationssaldo gesamt

Der Migrationssaldo gesamt ergibt sich aus dem Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geborene:Gestorbene) und dem Wanderungssaldo (Zuzüge:Fortzüge). So z. B. ist der Einwohnergewinn von 72 Personen im Jahr 2015 ausschließlich aufgrund des Positivsaldos der Wanderungen eingetreten. Der Einwohnerverlust aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung von 64 Personen schwächte den Einwohnerzuwachs entsprechend ab.



Abbildung 15: Migrationssaldo gesamt 2002 bis 2015 absolut (in Personen)



2.4.4 Prognose der Einwohnerentwicklung bis 2030

Vorbemerkungen zur Prognose der Bevölkerungsentwicklung

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. Sie haben beratende Funktion und sollen als Orientierungshilfe für die Planung dienen, sind jedoch selbst keine Planung.

Prognosedaten sind keine Zieldaten, vielmehr müssen Politik und Planung die Ergebnisse bewerten und aus ihrer Sicht entsprechenden Handlungsbedarf ableiten. In diesem Sinne dient die Bevölkerungsprognose als Grundlage dazu, zukünftige Probleme frühzeitig zu erkennen, um Strategien entwickeln zu können.

Reale demographische Daten sind Grundlage für Aussagen über die Zukunft. Für die Berechnung der Bevölkerungsprognose wurden umfangreiche Materialien durch die Einwohnermeldestelle der Stadt Boizenburg/Elbe zur Verfügung gestellt. Eingang fanden die Alters- und Geschlechtsgliederung der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz (Einwohner mit Nebenwohnsitz wurden in der Bevölkerungsprognose nicht beachtet), die Zuzugs- und Wegzugszahlen nach Alter, Geschlecht und Nationalität, die Wanderung nach Außen- und Binnenmigration sowie die Geburten- und Sterbefälle.

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 (Sozialstruktur der Einwohner, Neubau, Rückbau etc.) so verläuft wie angenommen, dann treten die prognostizierten Tendenzen ein.

Grundlagen und Methodik

Die Bevölkerungsprognose für die Stadt Boizenburg/Elbe wurde auf der Grundlage der statistischen Daten der Einwohnermeldestelle für die Jahre 2012 bis 2014 erstellt. Im Mittelpunkt der Prognose stehen die Vorausberechnung der Bevölkerungszahlen (Hauptwohnsitz), der Alters-



und Geschlechtsstruktur. Auch die Prognose der Wanderungsbewegungen beruht auf Angaben der Einwohnermeldestelle. Im Hinblick auf die Geburtenziffer und die Sterblichkeit wurde auf die Angaben des Statistischen Amtes M-V bzw. des Statistischen Bundesamtes zurückgegriffen.

Es erfolgte für die Faktoren der Einwohnerentwicklung ein Abgleich mit der Entwicklung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Angaben nach Statistischem Amt M-V), um regionalspezifische Unterschiede erkennen und bei der Berechnung berücksichtigen zu können.

Die für Boizenburg/Elbe relevante Prognose der Bevölkerungsentwicklung wurde entsprechend einem regional-realistischen Szenario gerechnet:

- Berücksichtigung fanden die natürliche Bevölkerungsentwicklung in Abhängigkeit der Alters- und Geschlechtsgliederung der Bevölkerung und Wanderungsbewegungen nach Alter, Geschlecht und Nationalität, d. h. die Außenwanderungen über die Grenzen der Stadt Boizenburg/Elbe. Grundlegend für die Prognoseberechnung waren dabei umfangreiche Auswertungen der Entwicklung der altersspezifischen Wanderungen nach Geschlecht und Nationalität von 2012 bis 2014. Zudem wurden spezifische Annahmen zum künftigen Verlauf der für die Bevölkerungsentwicklung relevanten Parameter getroffen.
- Auch Annahmen zur wirtschaftlichen Entwicklung sowie Einflussfaktoren, wie Wohnungsneubau, die Sozialstruktur der Bevölkerung im Hinblick auf deren spezifische Auswirkungen auf das Wanderungsverhalten, fanden Eingang in die Prognoseberechnungen.

In der Regel „muss man jedoch etwas tun“, damit eine bestimmte Entwicklung entsprechend diesem Szenario eintritt.

Hinweis: Im weiteren Verlauf werden zu den Ergebnissen der Bevölkerungsprognosen nur ausgewählte Altersgruppen dargestellt. Die Prognoseergebnisse liegen jedoch nach Einzeljahren vor.

Folgende Altersgruppen wurden gewählt:

- Kinder bis sechs Jahre
- Kinder über sechs bis 15 Jahre
- Jugendliche im Alter von über 15 bis 25 Jahre
- Haupterwerbsalter von über 25 bis unter 65 Jahre
- Senioren ab 65 Jahre

Prognose-/ Projektionsverfahren

Die Berechnung der vorliegenden Prognose bzw. Projektion beruht 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 jahrgangsweise 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 Wegzügen. Im Rahmen der gesamten Prognoserechnung bis 2030 wird dieser Zyklus 16-mal durchlaufen. Für das Startjahr 2014 steht die Zahl der Bevölkerung fest, für die folgenden Jahre resultiert sie jeweils aus dem vorangegangenen Prognosezyklus.

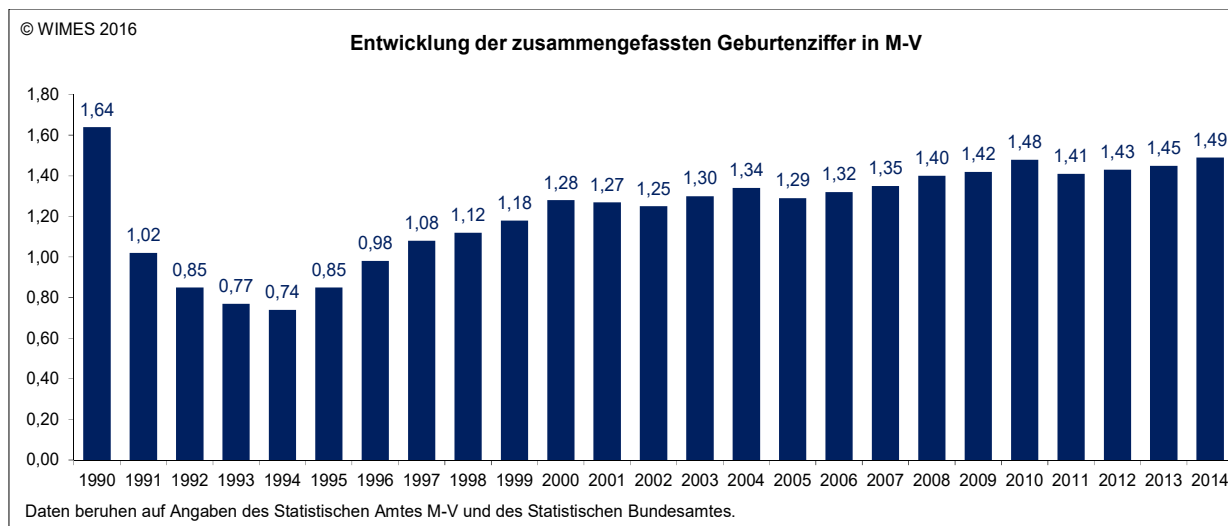


Dateninput

Zusammengefasste Geburtenziffer

Infolge des politischen Umbruchs sank die zusammengefasste Geburtenziffer in Mecklenburg-Vorpommern bis Mitte der 1990er Jahre erheblich ab. In den Folgejahren trat wieder eine Zunahme ein. Mit 1,49 Kindern je Frau war in 2014 der zweithöchste Wert im Betrachtungszeitraum zu verzeichnen. Der Wert liegt durchweg unter dem sogenannten „Generationenersatz“, damit befindet sich die Einwohnerentwicklung aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung in einer Abwärtsspirale.

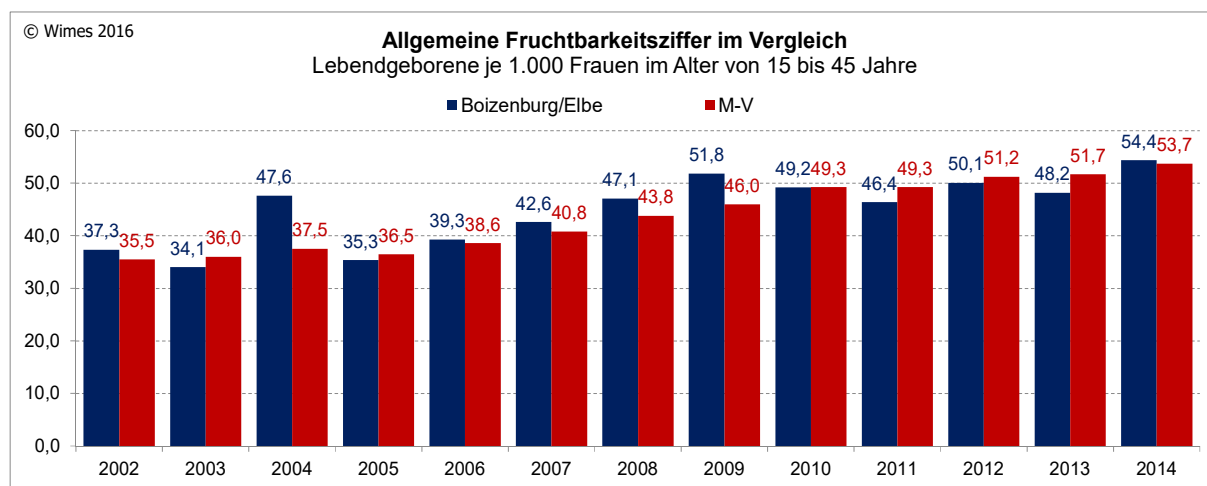
Abbildung 16: Zusammengefasste Geburtenziffer in Mecklenburg-Vorpommern 1990-2014



Allgemeine Fruchtbarkeitsziffer

Der Abgleich der Allgemeinen Fruchtbarkeitsziffer mit dem Land M-V verweist im Betrachtungszeitraum 2002 bis 2014 für die Stadt Boizenburg/Elbe zumeist auf ein überdurchschnittliches Geburtenniveau, vor allem in den Jahren 2004, 2008 und 2009. Auch im Jahr 2014 lag das Geburtenniveau leicht über dem Landesdurchschnitt.

Abbildung 17: Allgemeine Fruchtbarkeitsziffer im Vergleich 2002-2014



Das überdurchschnittliche Geburtenniveau ist vor allem vor dem Hintergrund des Geschlechterverhältnisses im reproduktiven Alter in Boizenburg/Elbe beachtenswert. So ergab sich im Jahr 2014 im Alter von 18 bis 40 Jahren mit nur 85 Frauen je 100 Männer ein deutlicher Männerüberschuss, was sich eigentlich eher ungünstig auf das Geburtenniveau auswirkt (siehe folgende Tabelle).



Tabelle 6: Geschlechterverhältnis im reproduktiven Alter in den Jahren 2012 und 2014

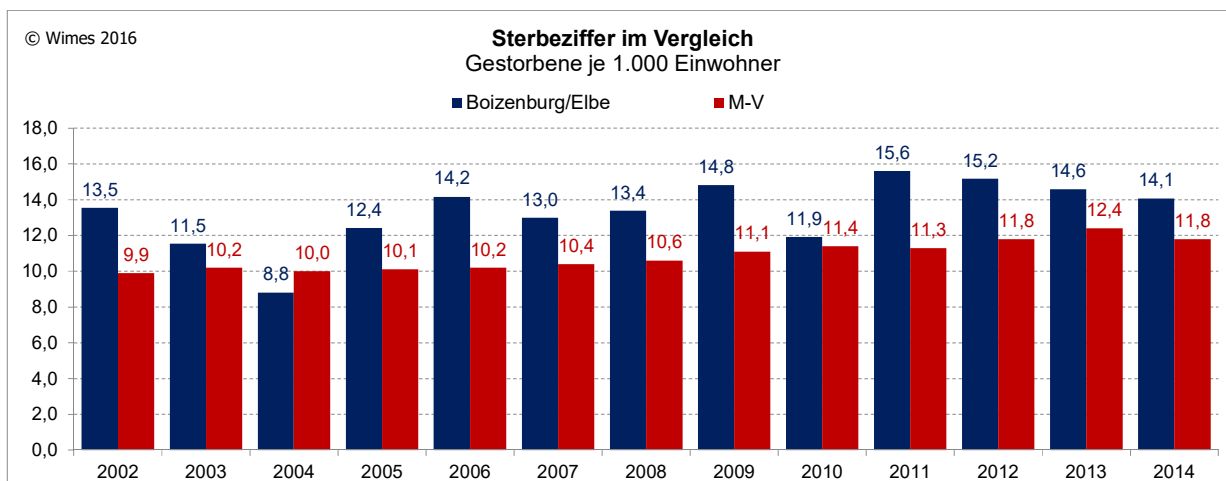
Geschlechterverhältnis - Frauen je 100 Männer		
Alter	2012	2014
18 bis 30 Jahre	93	91
30 bis 40 Jahre	80	79
18 bis 40 Jahre	86	85

Das ungleiche Geschlechterverhältnis im reproduktiven Alter resultiert vor allem aus der Altersgruppe von 30 bis 40 Jahren. Hier entfielen auf 100 Männer im Jahr 2014 nur 79 Frauen. Gegenüber 2012 haben sich die Werte leicht verschlechtert.

Sterbeziffer

Das Sterblichkeitsniveau ist in der Stadt Boizenburg/Elbe im Vergleich zum Land M-V überdurchschnittlich hoch. Aufgrund geringer Fallzahlen der Gestorbenen in den Einzelaltern in Boizenburg/Elbe würden sich in den Sterbeziffern über die Einzelalter deutliche Schwankungen ergeben, die eine große Unsicherheit für die Prognose bedeuten. Daher wurde im Rahmen der Prognoserechnung auf die Sterbetafel für die neuen Bundesländer mit den darin enthaltenen Sterbez- bzw. Überlebenswahrscheinlichkeiten nach Alter und Geschlecht zurückgegriffen (Statistisches Bundesamt), unter Beachtung der Ergebnisse des folgenden Abgleichs.

Abbildung 18: Sterbeziffer im Vergleich 2002-2014



Außenwanderungen

Tabelle 7: Außenwanderungen der Jahre 2012 bis 2014 nach Nationalität

Außenwanderungen				
		2012	2013	2014
Ausländer	Zuzüge	127	239	228
	Fortzüge	123	123	102
	Saldo	4	116	126
Deutsche	Zuzüge	477	470	437
	Fortzüge	421	436	388
	Saldo	56	34	49
gesamt	Zuzüge	604	709	665
	Fortzüge	544	559	490
	Saldo	60	150	175

Die Zahl der Zuzüge nach Boizenburg/Elbe lag in den vergangenen Jahren zumeist über der der Fortzüge, d. h. es waren Wanderungsgewinne zu verzeichnen. Für die Jahre 2012 bis 2014 liegen detaillierte Angaben zu den Wanderungen nach Einzelalter, Geschlecht und Nationalität vor.



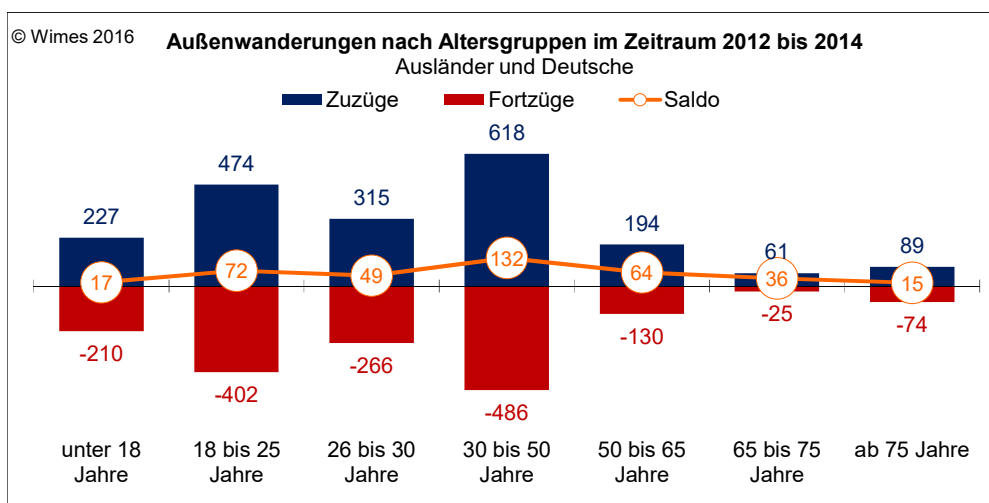
Dabei zeigen sich, unterschieden nach der Nationalität, sowohl bei der ausländischen aber auch bei der deutschen Bevölkerung Wanderungsgewinne. Die Zugewinne der letzten Jahre bei der ausländischen Bevölkerung stehen im Gegensatz zu anderen Kommunen in Boizenburg/Elbe weniger im Zusammenhang mit der Flüchtlingsproblematik, sondern resultieren aus dem in der Stadt und dem Umland ansässigen Gewerbe (siehe Gliederungspunkt 2.4.1).

Auf Ebene ausgewählter Altersgruppen ergaben sich Wanderungszugewinne im Zeitraum von 2012 bis 2014 über alle Altersgruppen. Unterschieden nach der Nationalität ist einzig in der Altersgruppe bis 18 Jahre bei der deutschen Bevölkerung ein leichter Wanderungsverlust zu verzeichnen. Dies steht vor allem im Zusammenhang mit der ausbildungsbedingten Abwanderung.

Tabelle 8: Außenwanderungen der Jahre 2012 bis 2014 nach Altersgruppen und Nationalität

	Ausländer			Deutsche			gesamt		
	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
unter 18 Jahre	53	6	47	174	204	-30	227	210	17
18 bis 25 Jahre	115	55	60	359	347	12	474	402	72
26 bis 30 Jahre	99	61	38	216	205	11	315	266	49
30 bis 50 Jahre	292	203	89	326	283	43	618	486	132
50 bis 65 Jahre	34	22	12	160	108	52	194	130	64
65 bis 75 Jahre	1	1	0	60	24	36	61	25	36
ab 75 Jahre	0	0	0	89	74	15	89	74	15
Summe	594	348	246	1.384	1.245	139	1.978	1.593	385

Abbildung 19: Wanderungen nach Altersgruppen 2012 bis 2014



Ein erheblicher Teil der Wanderungen in Boizenburg/Elbe wird durch die Altersgruppe der 18-25jährigen realisiert. Rund ein Viertel der Zu- als auch Fortzüge erfolgte von 2012 bis 2014 durch diese Altersgruppe. Zusammengenommen mit den Einwohnern von 25 bis 30 Jahren entfallen etwa 40 % der Zuzüge sowie 42 % der Fortzüge auf diese Alter, obwohl die Einwohner in der Altersgruppe von 18 bis 30 Jahren insgesamt nur ca. 13 % der Bevölkerung in Boizenburg/Elbe ausmachen.

Mit der Zuwanderung der Altersgruppen bis 30 Jahre gewinnt die Stadt jene Einwohner hinzu, welche von besonderem Interesse für die aktuelle als auch zukünftige Geburtenzahl sind. Es ist zu beachten, dass die Geburtenraten/-ziffern im Alter von 28 bis 31 Jahren die Höchstwerte erreichen, d. h. um diese Alter werden die meisten Geburten realisiert. Eine Zuwanderung eben jener Altersgruppen führt somit nicht nur zu einem momentanen Einwohnergewinn, sondern auch zu einem Zugewinn künftiger Geburten, da diese bei einem Zuzug „mitgebracht“ werden. Zuwanderungen dieser Altersgruppen bedeuten daher eine Zunahme von Geburten.

Etwa ein Drittel der Zu- und auch Fortzüge erfolgte durch die Einwohner im Alter von 30 bis 50 Jahren, bei dieser Altersgruppe handelt es sich gerade um die konsumfreudigen Einwohnerschichten.

Insgesamt noch rund 8 % der Zuzüge erfolgen durch die Altersgruppen der Personen ab 65 Jahre. Es ist davon auszugehen, dass es sich zu einem um aus Altersgründen Zuwandernde in



die altersgerechten Wohnformen, d. h. Pflege-/Altenheime sowie betreutes/altersgerechtes Wohnen, handelt. Zum anderen wandert gerade diese Altersgruppe zu aufgrund der vorhandenen Infrastruktur in Boizenburg/Elbe (medizinische Versorgung, Einzelhandel, Dienstleistungen).

Folgende Tabelle zeigt, dass die Wanderungsgewinne gerade bei den ausländischen Einwohnern zum überwiegenden Teil die männliche Bevölkerung betreffen (Verhältnis 100 Männer zu 55 Frauen, deutsche Bevölkerung = 100 Männer zu 74 Frauen).

Tabelle 9: Saldo Außenwanderungen 2012-2014 nach Altersgruppen, Nationalität und Geschlecht

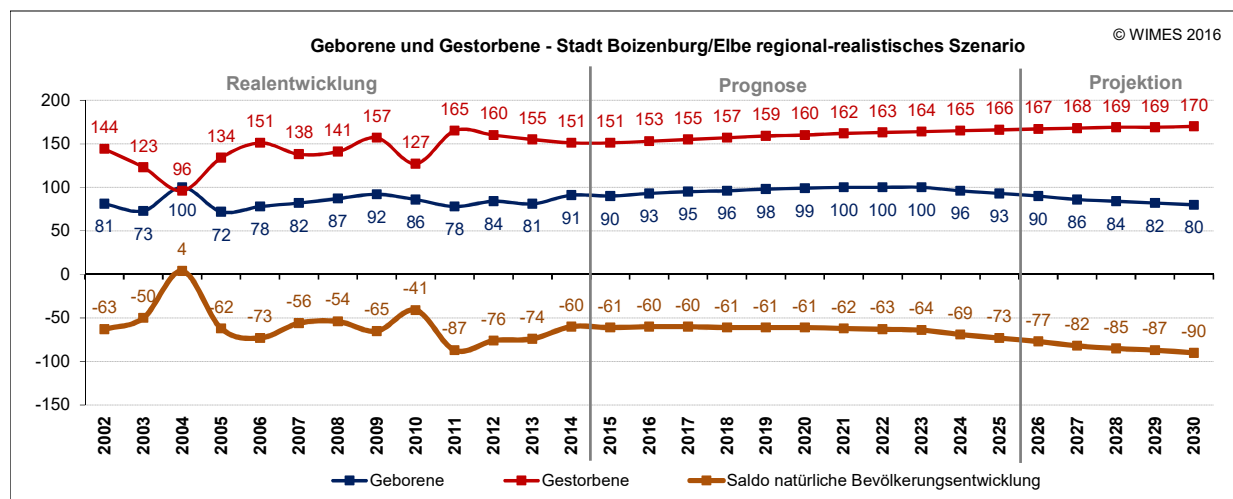
Saldo der Außenwanderungen									
	Deutsche			Ausländer			Gesamtbevölkerung		
	männlich	weiblich	gesamt	männlich	weiblich	gesamt	männlich	weiblich	gesamt
unter 18 Jahre	-11	-19	-30	36	11	47	25	-8	17
18 bis 25 Jahre	5	7	12	42	18	60	47	25	72
26 bis 30 Jahre	2	9	11	20	18	38	22	27	49
30 bis 50 Jahre	18	25	43	52	37	89	70	62	132
50 bis 65 Jahre	38	14	52	9	3	12	47	17	64
65 bis 75 Jahre	20	16	36	0	0	0	20	16	36
ab 75 Jahre	8	7	15	0	0	0	8	7	15
Summe	80	59	139	159	87	246	239	146	385

Annahmen

Es erfolgte ein Abgleich der Faktoren der Einwohnerentwicklung in der Stadt Boizenburg/Elbe mit den Faktoren der Entwicklung im Land Mecklenburg-Vorpommern (Angaben nach Statistischem Amt M-V), um regionalspezifische Unterschiede erkennen und bei der Berechnung berücksichtigen zu können. Die für die Stadt Boizenburg/Elbe relevante Prognose der Bevölkerungsentwicklung wurde entsprechend einem regional-realistischen Szenario gerechnet:

- Berücksichtigung fanden die natürliche Bevölkerungsentwicklung in Abhängigkeit der Alters- und Geschlechtergliederung der Bevölkerung und die Wanderungsbewegungen nach Alter und Geschlecht, d. h. die Außenwanderungen über die Grenzen der Stadt Boizenburg/Elbe. Grundlegend für die Prognoseberechnung waren dabei umfangreiche Auswertungen der Entwicklung der altersspezifischen Wanderungen nach Geschlecht von 2012 bis 2014. Zudem wurden spezifische Annahmen zum künftigen Verlauf der für die Bevölkerungsentwicklung relevanten Parameter getroffen.
- Auch Annahmen zur wirtschaftlichen Entwicklung, Pendlerbewegungen sowie weitere Einflussfaktoren, wie Annahmen zum künftigen Wohnungsneubau und zur Veränderung der Sozialstruktur der Bevölkerung im Hinblick auf deren spezifische Auswirkungen auf das Wanderungsverhalten fanden Eingang in die Prognoseberechnungen.

Abbildung 20: natürliche Bevölkerungsentwicklung real bis 2014 und Prognose bis 2030



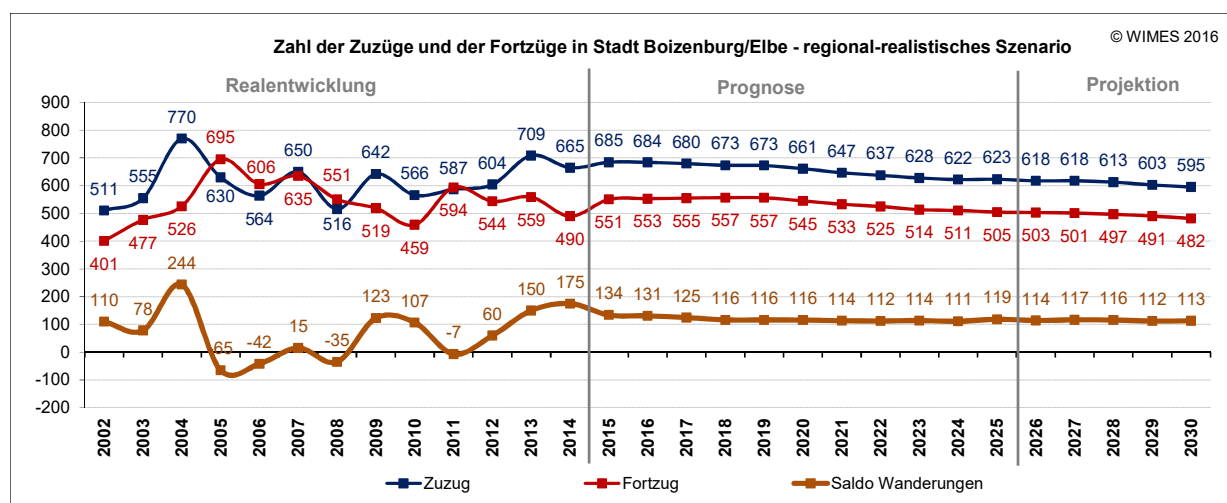


Die Zahl der Gestorbenen lag in den letzten Jahren stets über der Zahl der Geborenen, das heißt, der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung in Boizenburg/Elbe war negativ. Dieses Verhältnis wird auch im Prognosezeitraum beibehalten. Die Annahme bezüglich der natürlichen Migration beinhaltet einen leichten Anstieg der Zahl der Sterbefälle aufgrund der fortschreitenden Alterung der Gesellschaft – die Sterbeziffer in Boizenburg/Elbe lag mit 14,1 Sterbefällen je 1.000 Einwohner über dem Durchschnittswert M-V, der bei 11,8 Sterbefällen je 1.000 Einwohner in 2014 lag.

Das Geburtenniveau steigt im Prognosezeitraum bis 2022 noch an, auch bedingt durch Zuwanderungen im reproduktiven Alter der vergangenen Jahre. Längerfristig wird die Geburtenzahl aufgrund des dann geringer werdenden Anteils potenzieller Mütter leicht absinken.

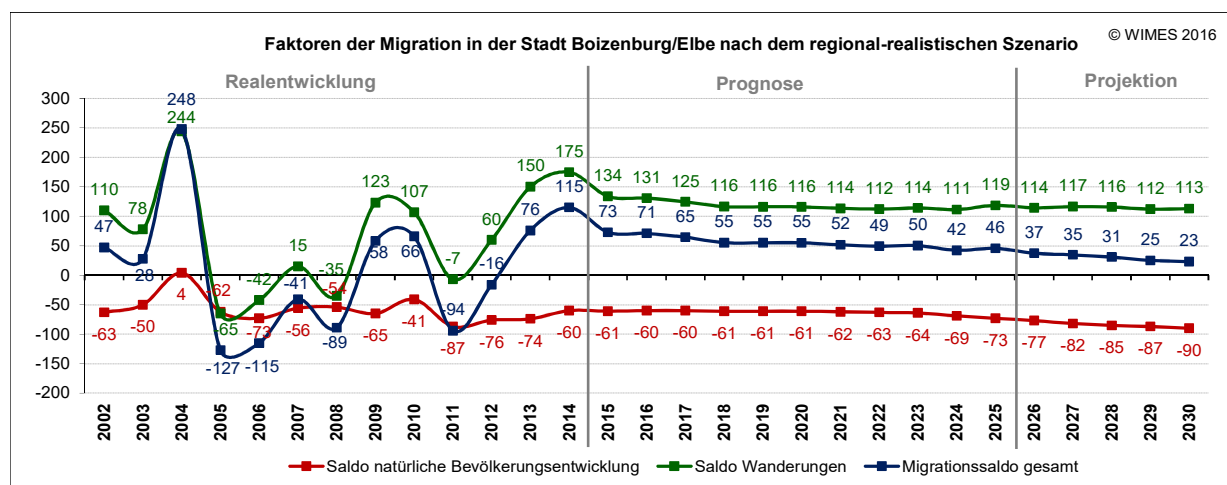
Somit öffnet sich die Schere Geborene:Gestorbene zum Ende des Prognosezeitraumes. Lag der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung im Basisjahr der Prognose 2014 bei -60 Personen, so wurde für das Jahr 2025 ein Wert von -73 Personen unterstellt. Im Jahr 2030, dem Ende des Projektionszeitraumes, liegt der Saldo bei -90 Personen.

Abbildung 21: Außenwanderungen 2002-2014 und regional-realistisches Szenario



Entsprechend der Annahmen für das regional-realistische Szenario für die Stadt Boizenburg/Elbe wurden bis 2030 positive Wanderungssalden prognostiziert. Insgesamt wurde ein leichter Rückgang der absoluten Zahl der Wanderungen angenommen (sowohl der Zuzüge als auch der Wegzüge).

Abbildung 22: Realentwicklung 2001-2014 und Prognoseannahmen



Unterstellt wurde in diesem Szenario, dass 35 % der Wanderungsgewinne durch die ältere Generation (ab 65 Jahre) erfolgen. In dieser Altersgruppe besteht ein hoher Bevölkerungsumschlag aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Sterblichkeit). Aufgrund der guten Infrastruktur der Stadt für Ältere erfolgen jährliche Zuzüge, insbesondere in der Altersgruppe der Hochbetagten. Freiwerdende Kapazitäten durch Sterbefälle werden durch Zuzug aus Umlandgemeinden und darüber hinaus belegt.



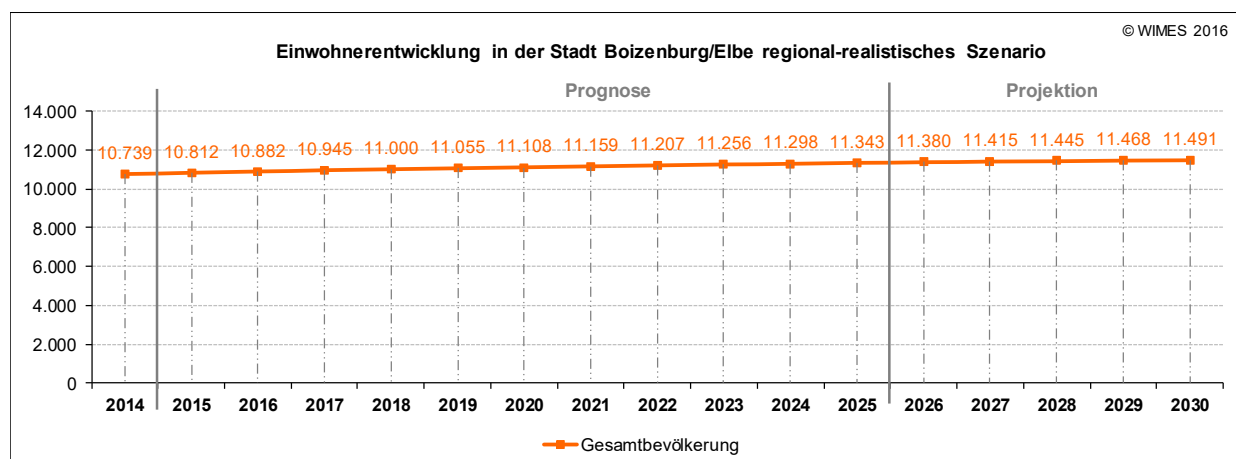
Unterstellt wurde weiter, dass ca. 45 % der Wanderungsgewinne durch Pendler, einschließlich deren Kinder, erfolgen. Vorausgesetzt wurde, dass entsprechender Wohnraum in der Stadt für diese Zielgruppe vorhanden ist. Davon wurde für die Altersgruppe der 40-65jährigen ein Zuzug von rund 20 % der Wanderungsgewinne unterstellt und für die Altersgruppe der 20-40jährigen von 25 %. Angenommen wurde, dass etwa 10 % der Kinder mit ihren Eltern in den genannten Altersgruppen zuziehen. Weitere 20 % der unterstellten Wanderungsgewinne erfolgen durch Zuzug ausländischer Bevölkerung.

Angenommen wurde, dass über den Prognose- und auch Projektionszeitraum nach dem regional-realistischen Szenario stets Wanderungsgewinne eintreten. Der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung liegt jedoch aufgrund der Alterung der Bevölkerung durchweg im negativen Bereich und nimmt zum Ende des Zeitraumes leicht zu. Dadurch werden die Wanderungsgewinne abgeschwächt. Es wird aber insgesamt bis 2030 von jährlichen Einwohnerzuwächsen ausgegangen, wobei die Entwicklung zum Ende hin abflacht.

Ergebnisse der Bevölkerungsprognose nach dem „regional-realistischen“ Szenario“

Insgesamt wird für die Stadt Boizenburg/Elbe gegenüber dem Startjahr 2014 bis zum Ende des Prognosezeitraumes im Jahr 2025 ein Einwohnerzuwachs um 5,6 % prognostiziert (rund 600 Personen). Im Zeitraum von 2025 bis 2030 wird ein weiterer leichter Zugewinn von 1,3 % erwartet (etwa 150 Personen).

Abbildung 23: Prognose/Projektion Einwohnerzahl gesamt bis 2030



Die Zahl der Kinder im Alter bis sechs Jahre erhöht sich wahrscheinlich noch bis zum Prognosejahr 2025. Es ergibt sich im Prognosezeitraum bis 2025 damit ein Zugewinn um 21,2 %. In den Folgejahren sinkt aufgrund des Rückgangs der Zahl potenzieller Mütter im demographisch aktiven Alter die Zahl der Kinder bis sechs Jahre. Der Anteil der Kinder bis 6 Jahre an der Gesamtbevölkerung erreicht in den Jahren 2022-2024 einen Wert von 6,5 %, im Ausgangsjahr der Prognose lag der Anteil bei 5,6 %. Am Ende des Projektionszeitraumes wird der Anteil der Kinder bis sechs Jahre an der Gesamtbevölkerung wahrscheinlich noch bei 5,7 % liegen.

Die Zahl der Kinder im Schulalter wird aufgrund der seit der Jahrtausendwende steigenden Geburten sowie der angenommenen Zuwanderungen in den kommenden Jahren stetig zunehmen. Zum Ende des Projektionszeitraumes (im Jahr 2030) wird die Anzahl der Kinder im Schulalter deutlich um rund 320 Kinder über der Zahl des Startjahres der Prognose liegen. Der Anteil der Kinder im Schulalter an der Gesamtbevölkerung steigt stetig. Im Jahr 2030 liegt der Anteil laut Prognose bei 9,2 %, also deutlich über dem Wert des Ausgangsjahres von 6,8 %.

Aufgrund des Geburtenknicks wird die Zahl der Jugendlichen in den kommenden Jahren zunächst noch weiter sinken. Der Tiefpunkt wird voraussichtlich im Jahr 2019 erreicht. In den Folgejahren ist von einer steten Zunahme auszugehen, da dann ein Teil der Kinder im Schulalter in die Altersgruppe der Jugendlichen hineinwächst. Im Jahr 2025 wird die Zahl der Jugendlichen gemäß der Prognose noch um rund 50 Personen unter dem Wert des Startjahres liegen, im Jahr 2030, dem Ende des Projektionszeitraumes, dann wahrscheinlich um 55 Personen darüber.



Der Anteil der Jugendlichen an der Gesamtbevölkerung könnte im Jahr 2030 bei 8,1 % liegen, dies entspricht dem Wert des Ausgangsjahres 2014.

Folgende Abbildungen zeigen die prognostizierte Entwicklung im Kindes- und Jugendalter bis 2030 in absoluten Zahlen sowie als Anteil an der Gesamtbevölkerung

Abbildung 24: Prognose Kinder- und Jugendalter (absolute Zahl)

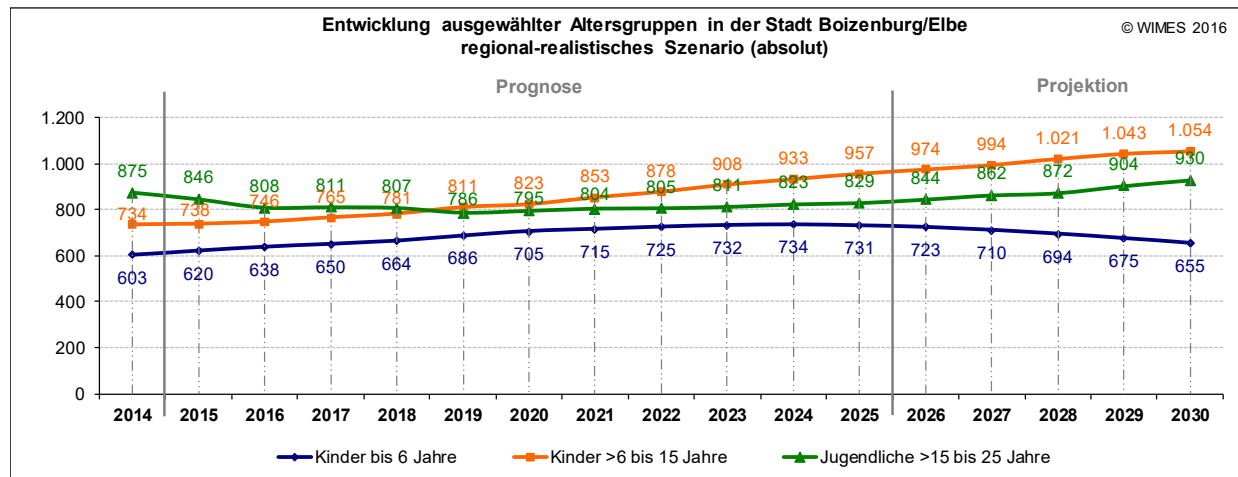
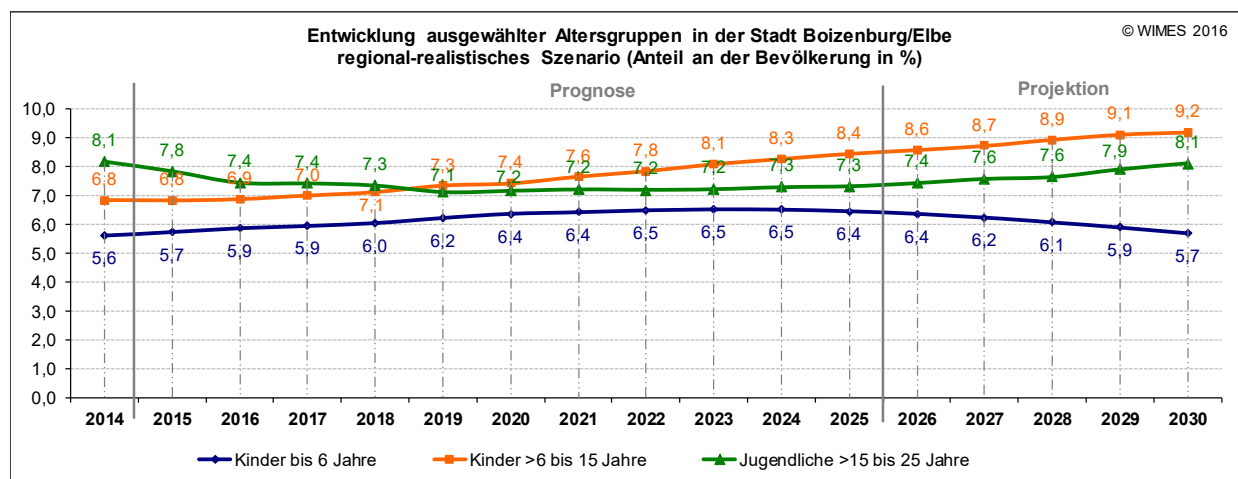


Abbildung 25: Prognose Kinder- und Jugendalter (Anteil an der Bevölkerung in %)



Die Zahl der Einwohner im Haupterwerbsalter wird in den ersten Prognosejahren wahrscheinlich noch leicht ansteigen. Ab 2017 werden leichte Einwohnerverluste erwartet, weil ein Teil der Einwohner dieser Altersgruppe ins Seniorenalter hineinwächst.

Bis 2025, dem Ende des Prognosezeitraumes, ist ein Einwohnerrückgang in dieser Altersgruppe um 4,3 % zu erwarten (rund -260 Personen). Im Zeitraum bis 2030 ergibt sich eine weitere Abnahme um 4,6 % (-rund -270 Personen).

Der Anteil der Einwohner im Haupterwerbsalter sinkt von 56,9 % im Ausgangsjahr der Prognose auf wahrscheinlich 48,5 % im Jahr 2030.

In der Altersgruppe der Senioren ab 65 Jahre ist mit einem Einwohnergewinn im Zeitraum 2014 bis 2030 von 35,3 % zu rechnen (rund 850 Personen).

Entsprechend des absoluten Zugewinns weist auch die Entwicklung des Anteils an der Gesamtbevölkerung eine Zunahme bis 2030 auf und liegt dann wahrscheinlich bei 28,5 %.

Folgende Abbildungen zeigen die prognostizierte Entwicklung der Einwohner im Haupterwerbsalter und im Seniorenalter bis 2030 in absoluten Zahlen sowie als Anteil an der Gesamtbevölkerung.



Abbildung 26: Prognose Haupterwerbs- und Seniorenalter (absolute Zahl)

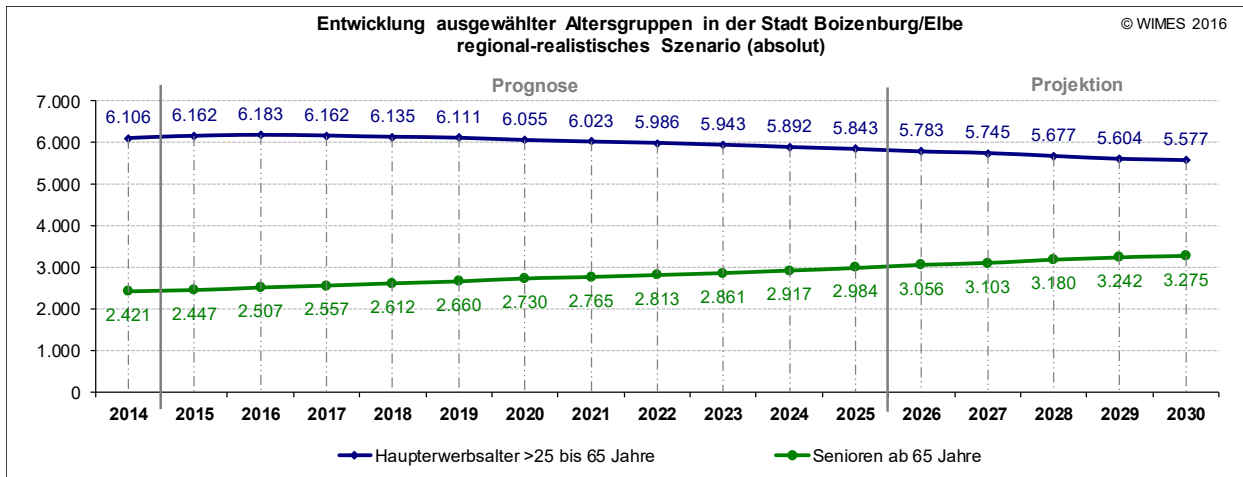
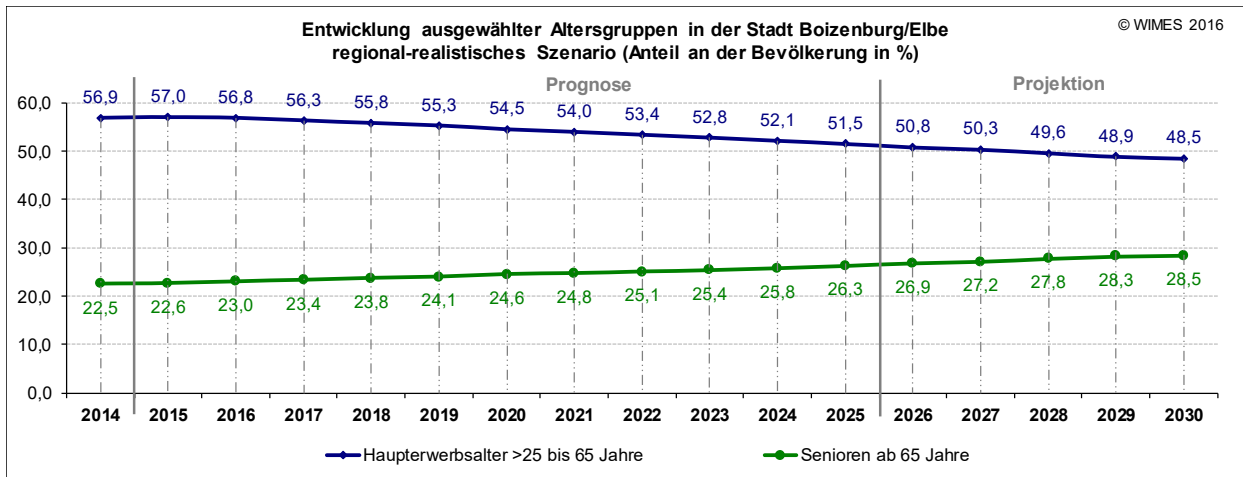


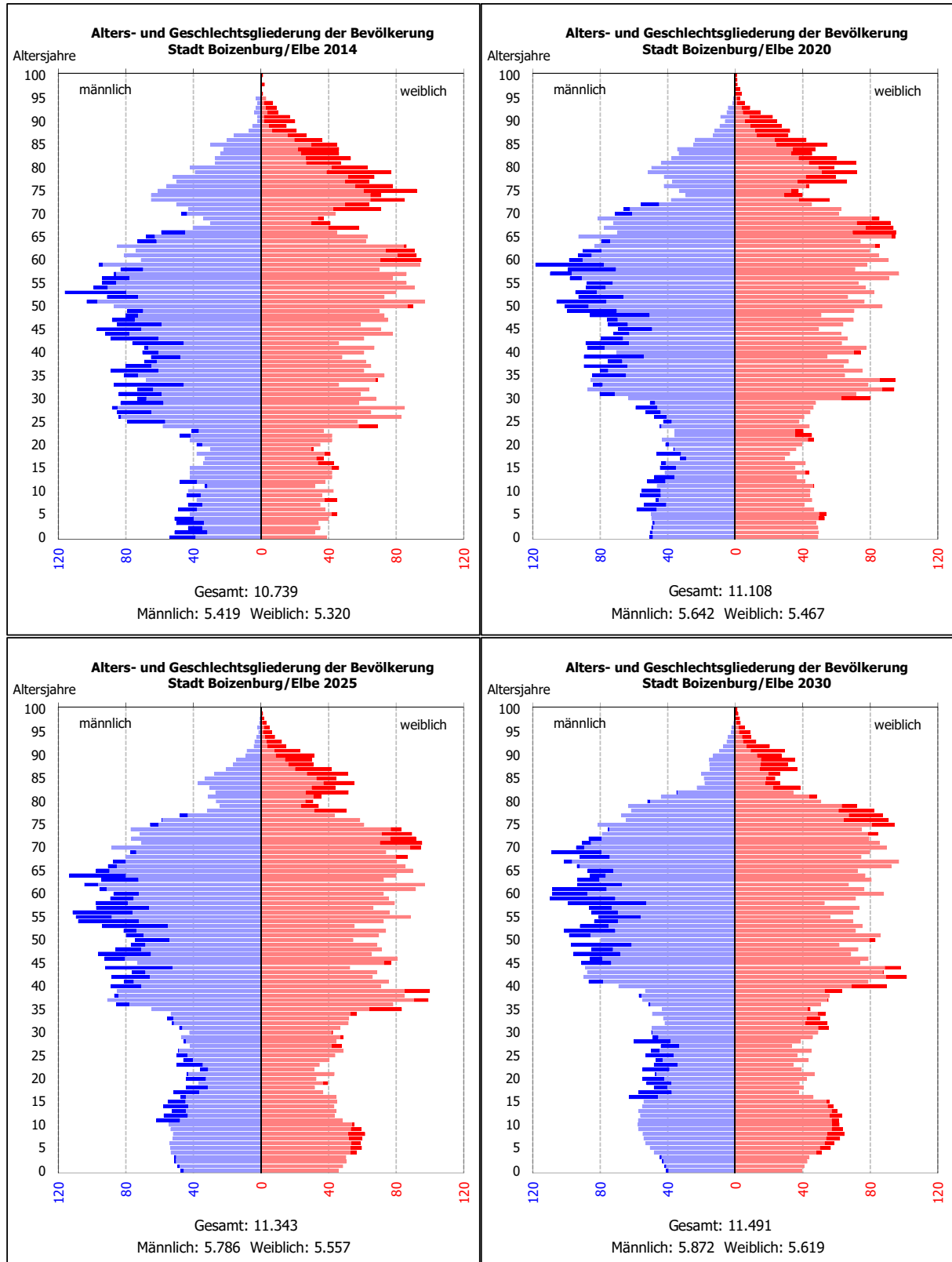
Abbildung 27: Prognose Haupterwerbs- und Seniorenalter (Anteil an der Bevölkerung in %)





Die Alterspyramiden, auch Lebensbäume genannt, geben einen Überblick über die Entwicklung der Altersjahrgänge nach dem Geschlecht im Basisjahr 2014 und in den Prognosezeiträumen 2020, 2025 und 2030 entsprechend dem regional-realistischen Szenario für die Stadt Boizenburg/Elbe.

Abbildung 28: Alters- und Geschlechtsgliederung 2014 bis 2030



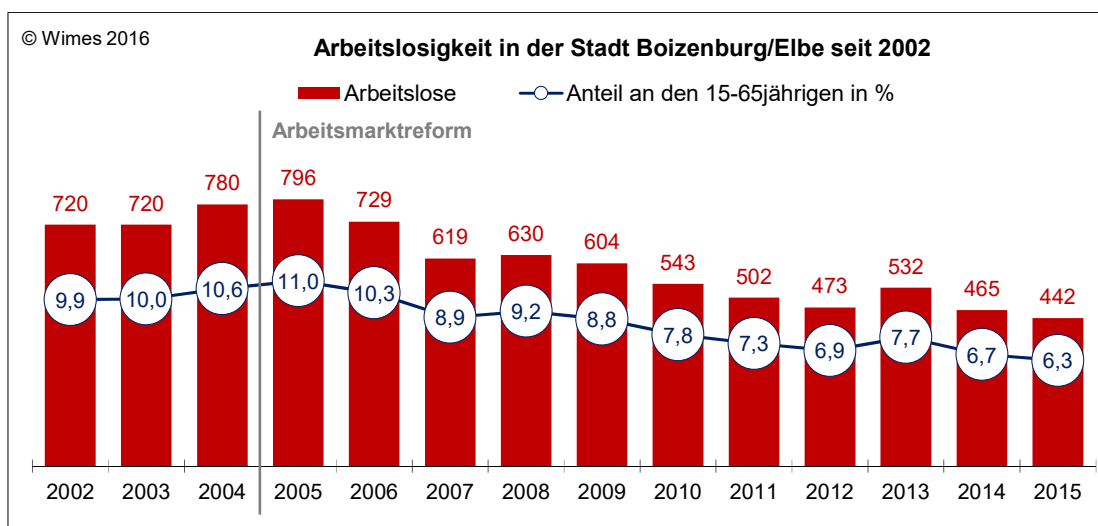


2.6 Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung

2.6.1 Entwicklung der Arbeitslosigkeit

Die Arbeitslosigkeit ist seit der Arbeitsmarktreform Hartz-IV im Jahr 2005 stetig gesunken. Am 31.12.2015 gab es in Boizenburg/Elbe nur noch 442 Arbeitslose, das entspricht einem Anteil von 6,3 %, gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren. Von den 442 Arbeitslosen erhielt der Großteil (73,8 %) Leistungen nach den Regelungen des SGB II. Damit bezogen nur 26,2 % der Arbeitslosen Arbeitslosengeld I (Arbeitslose nach SGB III).

Abbildung 29: Entwicklung der Arbeitslosigkeit seit 2002

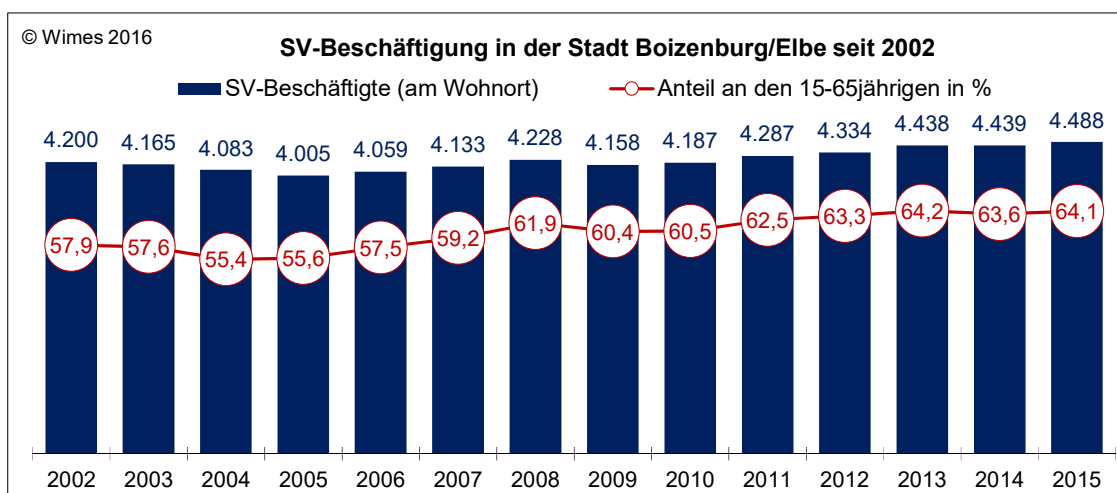


Von allen Arbeitslosen im Jahr 2015 waren 211 Frauen und 231 Männer arbeitslos. Gemessen an der Altersgruppe der 15-65jährigen Frauen bzw. Männer lag der Anteil der arbeitslosen Frauen bei 6,4 % und der der Männer bei 6,2 %.

2.6.2 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Wohnort)

In 2015 waren 4.488 Personen SV-Beschäftigte mit Wohnort Boizenburg/Elbe, das entspricht einem Anteil von 64,1 % an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15-65 Jahre). Damit liegt der Anteil um 6,2 Prozentpunkte über dem Wert des Jahres 2002 und ist zudem der Höchstwert im Betrachtungszeitraum. Die Zahl der SV-Beschäftigten am Wohnort ist durch eine leicht schwankende Entwicklung gekennzeichnet. Mit einem Wert von 64,1 % weist die Stadt Boizenburg/Elbe eine sehr hohe SV-Beschäftigung auf.

Abbildung 30: Entwicklung der SV-Beschäftigung seit 2002





Im Vergleich der Geschlechter ergab sich bei den SV-Beschäftigten am Wohnort im Jahr 2015 eine höhere Beschäftigungsquote bei den Männern. Gemessen am erwerbsfähigen Alter 15 bis 65 Jahre waren 65,4 % der Männer SV-Beschäftigte und 62,6 % der Frauen.

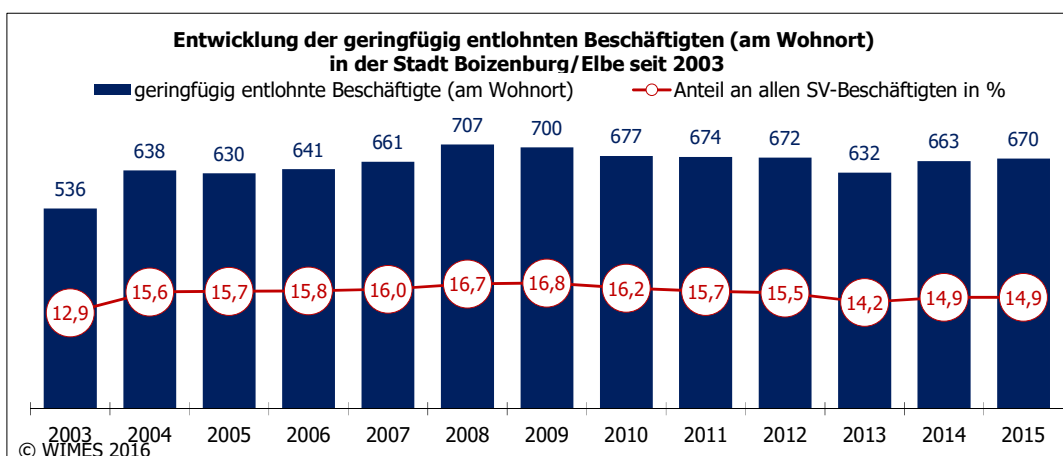
Zu beachten ist, dass die Statistik der Bundesagentur für Arbeit am 28. August 2014 eine Revision der Beschäftigungsstatistik durchgeführt hat. Dabei wurde auch die Abgrenzung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung überprüft und um neue Personengruppen erweitert. Zu diesen zusätzlich aufgenommenen Personengruppen zählen beispielsweise Hausgewerbetreibende, behinderte Menschen in anerkannten Werkstätten oder gleichartigen Einrichtungen, Personen in Einrichtungen der Jugendhilfe, Berufsbildungswerken oder ähnlichen Einrichtungen für behinderte Menschen, Personen, die ein freiwilliges soziales, ein freiwilliges ökologisches Jahr oder einen Bundesfreiwilligendienst leisten etc.

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

Vor der Revision lag die Zahl der SV-Beschäftigten (am Wohnort) im Jahr 2013 in Boizenburg/Elbe bei 4.390 Personen. Im Ergebnis der Revision lag die Zahl der SV-Beschäftigten in 2013 bei 4.438 Personen und fiel damit um 48 Personen höher aus.

Im Jahr 2015 gab es in Boizenburg/Elbe 670 geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Wohnort). Eine geringfügig entlohnte Beschäftigung (GeB) liegt dann vor, wenn das regelmäßige monatliche Arbeitsentgelt 450 € nicht übersteigt (von April 2003 bis Dezember 2012 lag die Obergrenze bei 400 €). Der Umfang der wöchentlichen Arbeitszeit ist dabei unerheblich (bis März 2003 war die wöchentliche Stundenzahl der Beschäftigung gesetzlich auf weniger als 15 Stunden begrenzt). Gemessen an allen SV-Beschäftigten lag der Anteil der geringfügig entlohnten Beschäftigten bei 14,9 %. In der größten Stadt unseres Bundeslandes, der Hansestadt Rostock, lag der Wert bei 17,1 % und in der Stadt Hagenow bei 14,9 %.

Abbildung 31: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Wohnort) seit 2003



Auch die Zahl der geringfügig entlohnten Beschäftigten ist von der Revision der Beschäftigungsstatistik betroffen. Vor der Revision lag die Zahl in 2013 bei 639 Personen und damit um sieben Personen über dem Wert nach der Revision!

Die Zahl der insgesamt 670 geringfügig entlohnten Beschäftigten in 2015 setzte sich zusammen aus 461 ausschließlich geringfügig Beschäftigten (68,8 %), d. h. als Hauptbeschäftigung. Hinzu kamen 209 geringfügig Beschäftigte im Nebenjob (31,2 %). In beiden Fällen bedeutet das, dass diese Personen für ihren Lebensunterhalt zusätzlich soziale Leistungen beziehen müssen.



Im Jahr 2015 lag die Zahl der Erwerbstätigen in Boizenburg/Elbe insgesamt bei 5.418 Personen. Erwerbstätige sind alle Personen, die unabhängig von der Dauer ihrer Arbeitszeit, einer oder mehrerer Erwerbstätigkeiten nachgehen. Zu den Erwerbstätigen gehören die Selbständigen, mit-helfende Familienangehörige, freiberuflich Tätige, Beamte sowie die Soldaten (einschl. Wehr- und Zivildienstleistende). Die Erwerbstätigenberechnung beruht auf Daten des Mikrozensus.

Die Zahl der 5.418 Erwerbstätigen in der Stadt Boizenburg/Elbe im Jahr 2015 setzte sich zusammen aus den SV-Beschäftigten am Wohnort und den Selbständigen, freiberuflich Tätigen, Beamten etc. Von allen Erwerbstätigen waren in 2015 insgesamt 4.488 Personen SV-Beschäftigte (82,8 %) und 930 Personen waren Selbständige, Freiberufler, Beamte etc. (17,2 %).

Wird die Zahl der Erwerbstätigen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren gemessen, ergibt sich die Erwerbstätigenquote. Diese lag in 2015 bei 77,4 % und setzt sich zusammen aus der SV-Beschäftigtenquote von 61,4 % und der Quote der Selbständigen, Freiberufler etc. von 13,3 %. Weitere 6,3 % der Einwohner von 15 bis 65 Jahren in Boizenburg/Elbe waren 2015 arbeitslos. Die verbleibenden 17,4 % der Einwohner im Alter von 15 bis 65 Jahren sind Studenten, Schüler, Hausfrauen, Vorruehständler etc.

Tabelle 10: Verteilung der Einwohner im Alter von 15 bis 65 Jahren in 2015

2015	absolut	Anteil an den 15-65jährigen in %
Einwohner im erwerbsfähigen Alter 15-65 Jahre	7.002	100,0
davon: SV-Beschäftigte (Wohnort)	4.488	64,1
Selbstständige, Beamte etc.	930	13,3
Arbeitslose	442	6,3
Studenten, Auszubildende, Schüler*	1.142	17,4

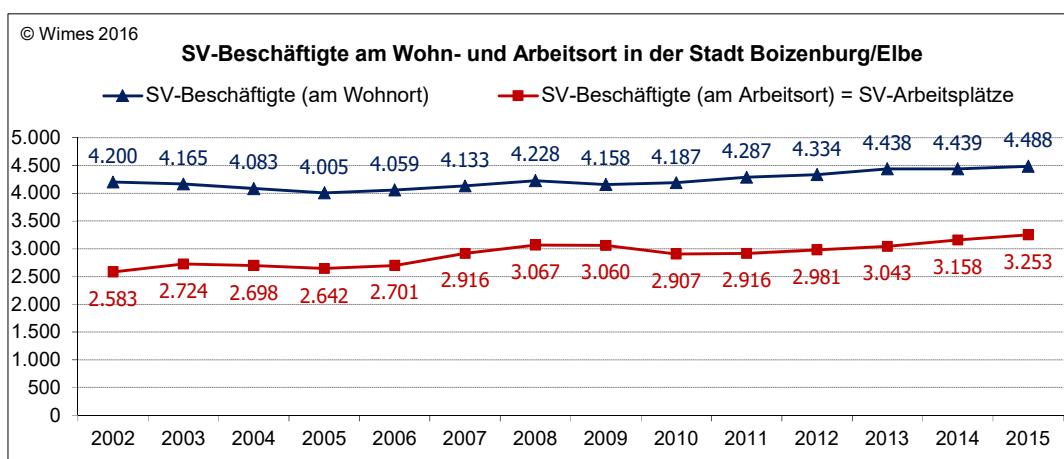
*Schul-/Ausbildungsabbrecher, Hausfrauen, Vorruehständler, Arbeitslose über 58 Jahre, die länger als ein Jahr arbeitslos sind und ohne Aussicht auf Aufnahme einer Beschäftigung

2.6.3 SV-Beschäftigte mit Arbeitsort und Pendler

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte mit Arbeitsort in Boizenburg/Elbe (=SV-Arbeitsplätze)

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

Abbildung 32: Anzahl der SV-Beschäftigten nach Wohn- und Arbeitsort Boizenburg/Elbe



Auch die Zahl der SV-Beschäftigten (am Arbeitsort) bzw. SV-Arbeitsplätze ist von der Revision der Beschäftigungsstatistik betroffen. Vor der Revision lag die Zahl der SV-Arbeitsplätze in 2013 bei 2.957 Arbeitsplätzen und damit um 86 Arbeitsplätze über dem Wert vor der Revision!

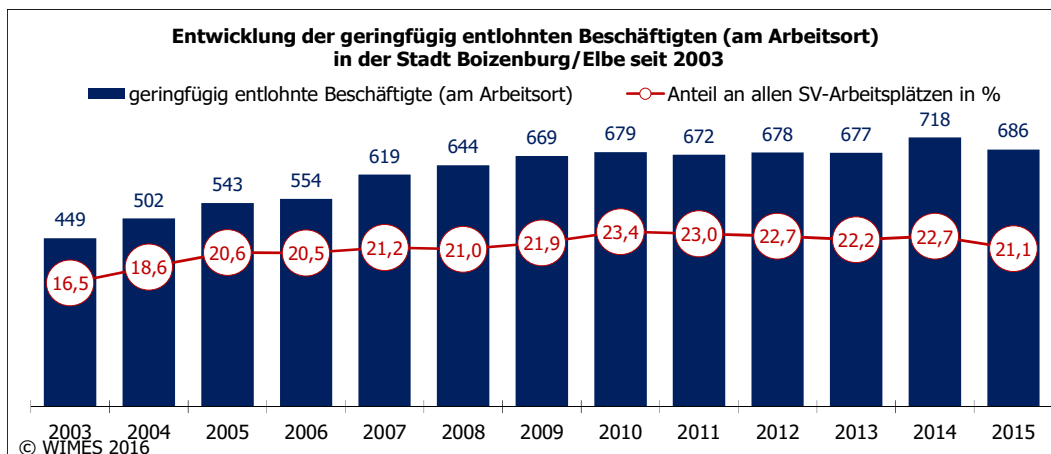
In den Jahren 2002 bis 2015 lag die Zahl der SV-Arbeitsplätze unter der Zahl der SV-Beschäftigten am Wohnort, d. h. es waren Auspendlerüberschüsse zu verzeichnen (2002=1.617 SV-Beschäftigte und 2015=1.234 SV-Beschäftigte).



Von den 3.253 SV-Arbeitsplätzen in 2015 in der Stadt Boizenburg/Elbe waren 686 Arbeitsplätze mit geringfügig entlohnten Beschäftigten besetzt, das entspricht einem Anteil von 21,1 % an allen SV-Arbeitsplätzen. In der Hansestadt Rostock lag der Anteil bei 14,5 % und in Hagenow bei 13,6 %.

Die geringfügig entlohnten Arbeitsplätze waren mit 504 Personen (73,5 %) belegt, die ausschließlich im geringfügig entlohnten Sektor beschäftigt sind und 26,5 % mit einem Nebenjob. Letzteres sind überwiegend Personen, die von ihrem Hauptjob den Lebensunterhalt nicht bestreiten können. Statistische Daten zur Besetzung der SV-Arbeitsplätze nach Geschlecht sind nicht verfügbar.

Abbildung 33: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Arbeitsort) seit 2003

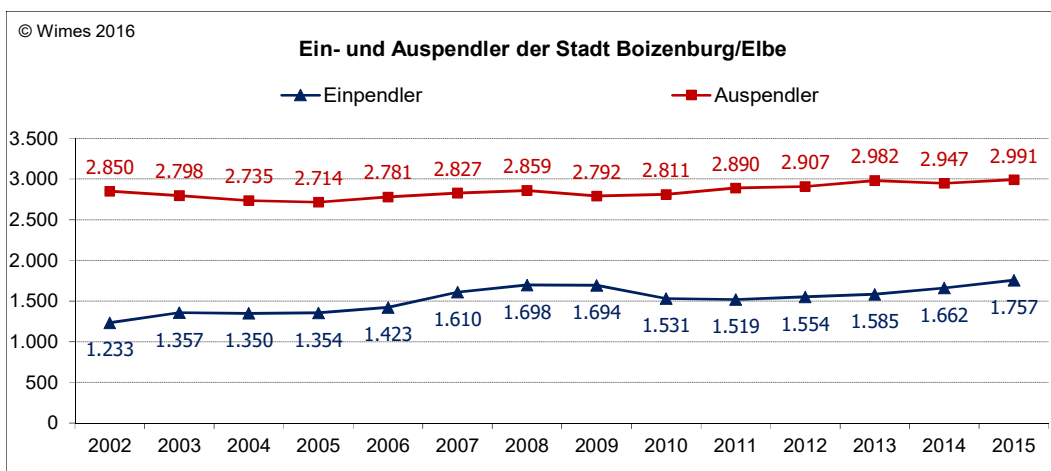


Auch die Zahl der geringfügig entlohnten Beschäftigten ist von der Revision der Beschäftigungsstatistik betroffen. Vor der Revision lag die Zahl der geringfügig entlohnten Arbeitsplätze in 2013 bei 683 Personen und damit um sechs Personen über dem Wert nach der Revision!

Ein- und Auspendler

SV-Beschäftigte mit Arbeitsort in Boizenburg/Elbe, die außerhalb wohnen, sind Einpendler. SV-Beschäftigte mit Wohnort in Boizenburg/Elbe, die außerhalb ihres Wohnortes arbeiten, sind Auspendler. Nur, wenn Wohn- und Arbeitsort gleich sind, spricht man nicht von Pendlern.

Abbildung 34: Sozialversicherungspflichtige Ein- und Auspendler in Boizenburg/Elbe seit 2002



Im Zeitraum 2002 bis 2015 lag die Zahl der Einpendler in die Stadt Boizenburg/Elbe unter der der Auspendler, damit waren Auspendlerüberschüsse zu verzeichnen. Die Zahl der Einpendler nach Boizenburg/Elbe lag in 2015 bei 1.757 Personen, diesen standen 2.991 Auspendler gegenüber. Der Pendlersaldo lag somit in 2015 bei -1.234 Personen.

Von den 1.757 Einpendlern nach Boizenburg/Elbe im Jahr 2015 wohnten 60,1 % in Städten/Gemeinden des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Weitere 15,9 % der Einpendler hatten ihren Wohnort im Bundesland Niedersachsen. Bei den 2.991 Auspendlern hatten 33,4 % als Zielort das Bundesland Schleswig-Holstein.



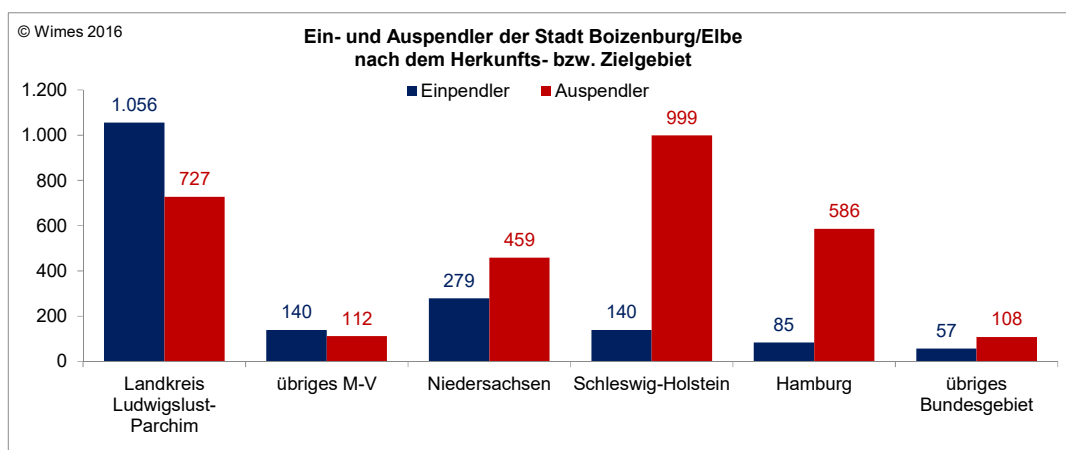
Etwa 24 % der SV-Beschäftigten mit Wohnort Boizenburg/Elbe pendelten in andere Städte/Gemeinden des Landkreises Ludwigslust-Parchim und weitere 19,6 % der Auspendler hatten als Zielort die Hansestadt Hamburg.

Tabelle 11: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet 2015

		Einpendler		Auspendler		Pendler-saldo
		absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %	
Mecklenburg- Vorpommern	Landkreis Ludwigslust-Parchim	1.056	60,1	727	24,3	329
	Landkreis Nordwestmecklenburg	45	2,6	11	0,4	34
	Hansestadt Rostock	30	1,7	13	0,4	17
	Landeshauptstadt Schwerin	29	1,7	81	2,7	-52
	übriges M-V	36	2,0	7	0,2	29
Niedersachsen		279	15,9	459	15,3	-180
Schleswig-Holstein		140	8,0	999	33,4	-859
Hamburg		85	4,8	586	19,6	-501
übriges Bundesgebiet		57	3,2	108	3,6	-51
Gesamt		1.757	100,0	2.991	100,0	-1.234

Die Gegenüberstellung der Ein- und Auspendler nach dem Herkunfts- bzw. Zielgebiet zeigt für den Landkreis Ludwigslust-Parchim einen Einpendlerüberschuss von 329 Personen.

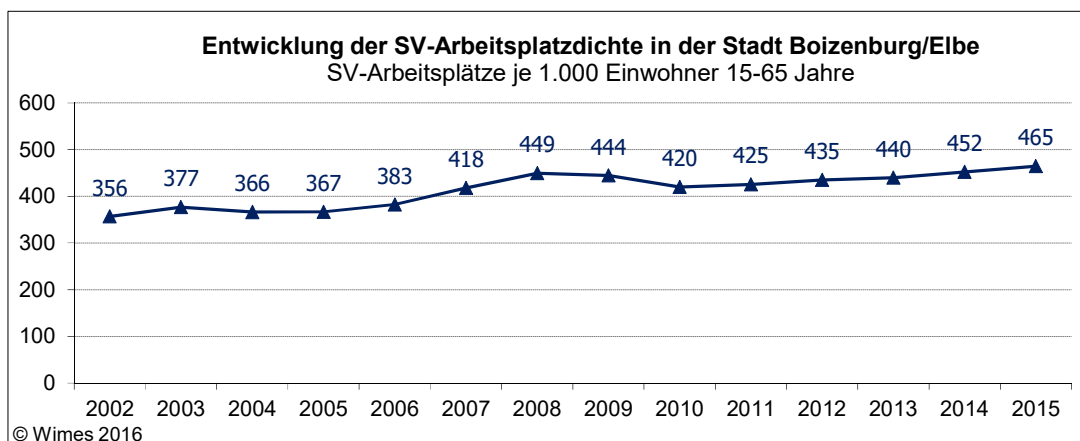
Abbildung 35: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet 2015 im Vergleich



Arbeitsplatzdichte

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

Abbildung 36: Entwicklung der Arbeitsplatzdichte seit 2002



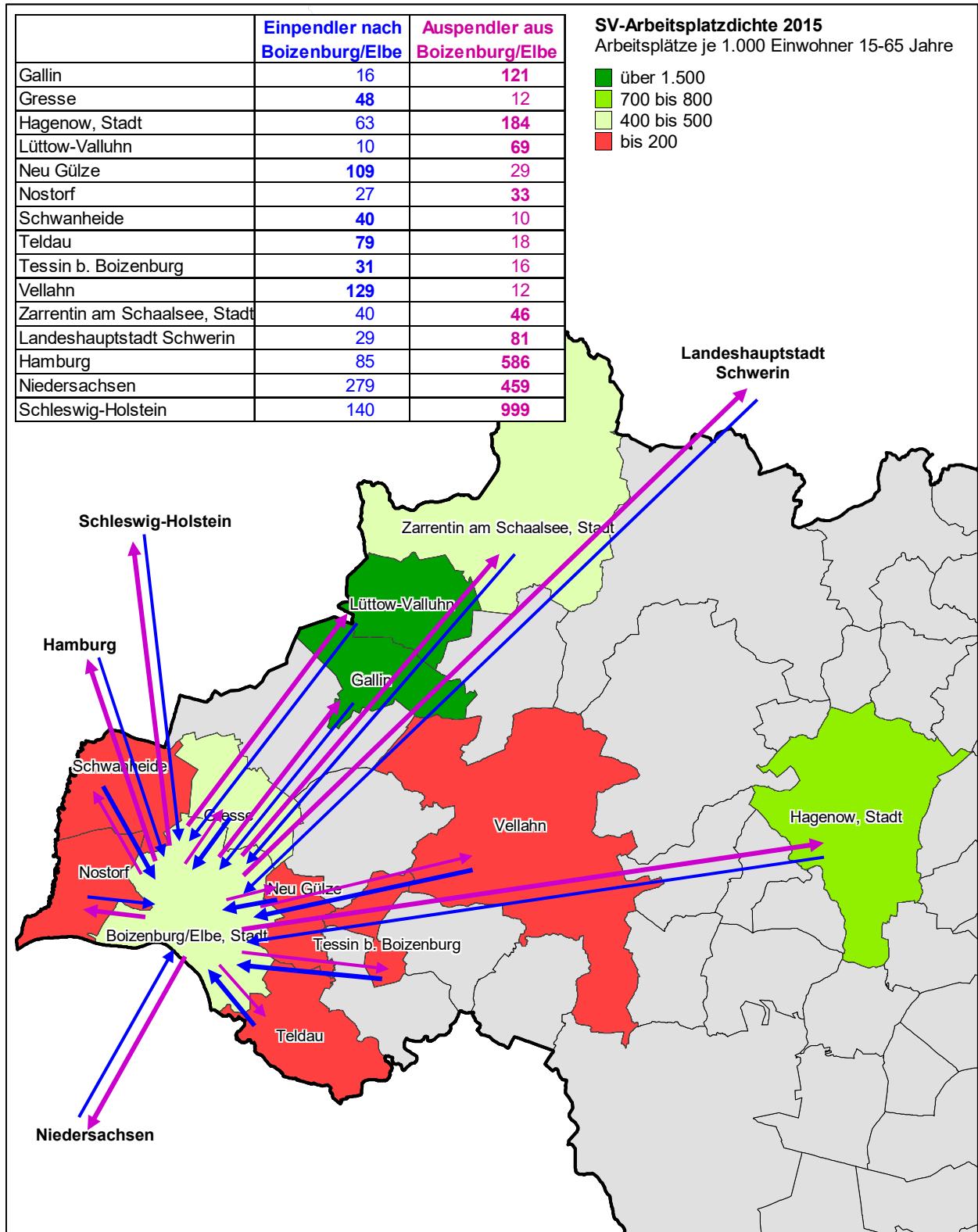
Eine hohe Arbeitsplatzdichte korreliert mit deutlichen Einpendlerüberschüssen und geringe Arbeitsplatzdichte mit Auspendlerüberschüssen. In Boizenburg/Elbe gab es in 2015 einen Auspendlerüberschuss von -1.234 Personen (auch Pendlersaldo genannt).



In 2015 gab es in Boizenburg/Elbe 3.253 SV-Arbeitsplätze. Gemessen an den Einwohnern im erwerbsfähigen Alter (15-65 Jahre) entspricht das einer SV-Arbeitsplatzdichte von 465 Arbeitsplätzen je 1.000 Personen im erwerbsfähigen Alter, dies ist ein eher niedriger Wert. Im Betrachtungszeitraum 2002-2015 hat sich die Arbeitsplatzdichte jedoch um 109 Arbeitsplätze je 1.000 Personen im erwerbsfähigen Alter erhöht.

Pendlerverflechtungen

Karte 5: Pendlerverflechtungen der Stadt Boizenburg/Elbe mit dem Umland





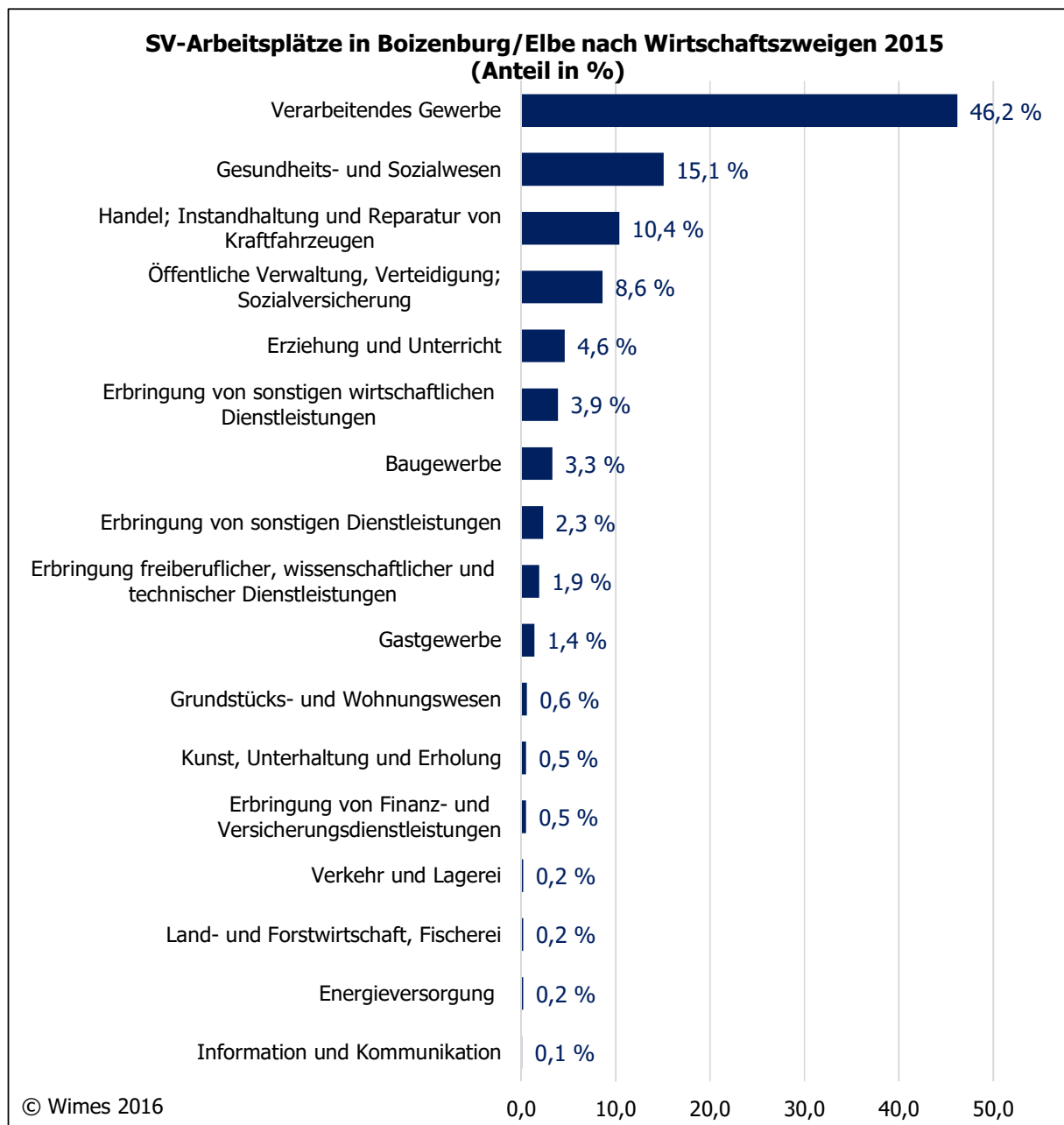
Die Karte verdeutlicht die Pendlerverflechtungen der Stadt Boizenburg/Elbe mit ausgewählten Gemeinden/Städten im Umland. Gegenüber Gallin, Lüttow-Valluhn und Hagenow, welche eine hohe Arbeitsplatzdichte haben, ergaben sich dabei für Boizenburg/Elbe negative Pendlersalden bzw. Auspendlerüberschüsse. Auch gegenüber Zarrentin und Nostorf waren Auspendlerüberschüsse zu verzeichnen. Bei den übrigen Gemeinden und Städten des unmittelbaren Umlandes, für welche Daten zu den Ein- und Auspendlern verfügbar waren, überwiegt die Zahl der Einpendler nach Boizenburg/Elbe.

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

Wirtschaftsstruktur in der Stadt Boizenburg/Elbe

Fast die Hälfte aller SV-Arbeitsplätze in Boizenburg/Elbe entfiel in 2015 mit einem Anteil von 46,2 % auf den Wirtschaftszweig Verarbeitendes Gewerbe. Den zweitgrößten Wirtschaftszweig in Boizenburg/Elbe bildet das Gesundheits- und Sozialwesen mit einem Anteil von 15,1 %.

Abbildung 37: Verteilung der SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen (in %)





2.6.4 Kaufkraftentwicklung und Entwicklung der Einkommenssteueranteile

Kaufkraft der Bevölkerung⁴

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

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

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 2016 der Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose ermittelt. Als bisher einziges Institut erstellt MB-Research zusätzlich eine Aktualisierung der Vorjahreswerte. Die ausgewiesenen Zeitreihen und Wachstumsraten beziehen sich 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 von der BBE Handelsberatung GmbH München kostenpflichtig 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 weitergeben, wobei der Copyright-Hinweis auf BBE!CIMA!MB-Research zu erfolgen hat.

Die Kaufkraftdaten dürfen nur im Zusammenhang mit dieser ISEK-Fortschreibung und mit dem Monitoringbericht verwendet werden, sie dürfen nicht für andere Konzepte/Studien Dritter verwendet werden!

Für die Stadt Boizenburg/Elbe wurde für das Jahr 2016 eine durchschnittliche Kaufkraft in Höhe von 19.165 € je Einwohner ermittelt und damit liegt die Kaufkraft über dem Wert des Landes Mecklenburg-Vorpommern und über den Werten der Vergleichsstädte Hagenow, Wittenburg und Ludwigslust, aber leicht unter dem Kaufkraftwert der Landeshauptstadt Schwerin.

Tabelle 12: Entwicklung der Kaufkraft im Vergleich

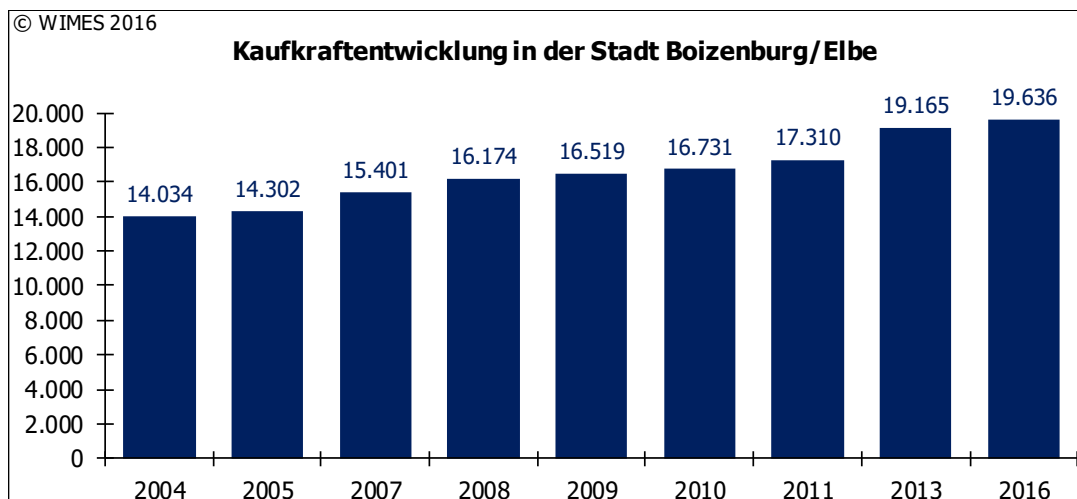
	2004	2005	2007	2008	2009	2010	2011	2013	2016	Entwicklung 2004-2016
Boizenburg/Elbe	14.034	14.302	15.401	16.174	16.519	16.731	17.310	19.165	19.636	5.602
Hagenow	14.341	14.615	15.738	16.083	16.426	16.187	16.586	18.321	18.935	4.594
Wittenburg	13.940	14.206	15.298	16.453	16.804	17.284	17.712	18.376	18.996	5.056
Schwerin	15.053	15.482	16.054	16.592	16.478	17.031	17.535	19.256	19.731	4.678
Ludwigslust	15.120	15.409	16.593	15.879	16.217	15.944	16.391	17.941	18.613	3.493
M-V	13.089	13.402	14.458	15.131	15.340	16.032	16.487	17.754	18.689	5.600
Deutschland	17.252	17.438	18.528	19.112	19.136	19.509	20.154	21.220	22.066	4.814

Datenquelle: © 2016 Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg

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



Abbildung 38: Entwicklung der Kaufkraft je Einwohner in Euro seit 2004



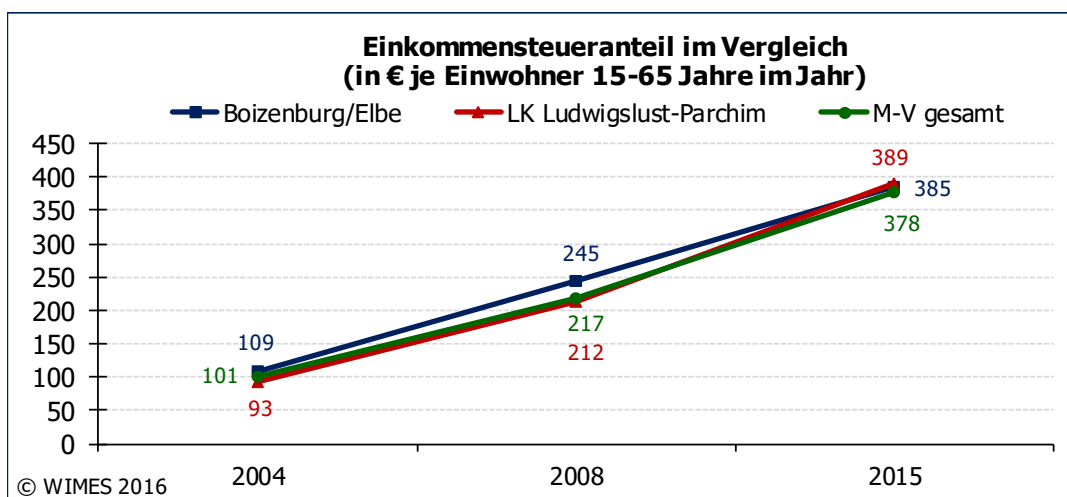
Einkommensteueranteile

Der Einkommensteueranteil stellt eine der wichtigsten Einnahmen der Städte und Gemeinden dar. Je höher die durchschnittlichen Einkommen in einer Gemeinde sind, desto höher sind auch die Einkommensteueranteile und demzufolge ist auch eine höhere Kaufkraft vorhanden. Vom Aufkommen der Lohnsteuer sowie der veranlagten Einkommensteuer erhalten die Gemeinden vom Land einen bestimmten Prozentsatz der von den Finanzbehörden im Gebiet eines Landes eingenommenen Steuerbeträge. Ausgehend vom Anteil, den die einzelne Kommune an der Summe des Einkommensteueraufkommens des Landes (unter Berücksichtigung bestimmter Obergrenzen) hat, wird das Landesaufkommen auf die einzelnen Kommunen aufgeteilt. Hierbei ergibt sich für jede Kommune eine Schlüsselzahl mit sieben Dezimalstellen, die ihren Anteil widerspiegelt.

Zur Berechnung des konkreten Gemeindeanteils an der Einkommensteuer wird dann das im Land für die Verteilung zur Verfügung stehende Aufkommen mit der Schlüsselzahl der einzelnen Kommune multipliziert. Damit hängt der Einkommensteueranteil zum einen von der allgemeinen Entwicklung im Land ab, zum anderen aber auch von der wirtschaftlichen Entwicklung in der Kommune selbst. Je höher die Arbeitslosigkeit in der Kommune ausfällt, desto geringer fällt die Schlüsselzahl dieser Kommune aus und demzufolge auch der absolute Betrag des Einkommensteueranteils (€).

In Relation zu den Einwohnern von 15 bis 65 Jahren ergab sich für die Stadt Boizenburg/Elbe in 2015 ein Einkommensteueraufkommen von 385 €. Damit lag dieser Wert nur leicht unter dem Wert des LK Ludwigslust-Parchim, aber über dem Wert des Landes M-V gesamt.

Abbildung 39: Einkommensteueranteile im Vergleich zum LK Ludwigslust-Parchim und zu M-V





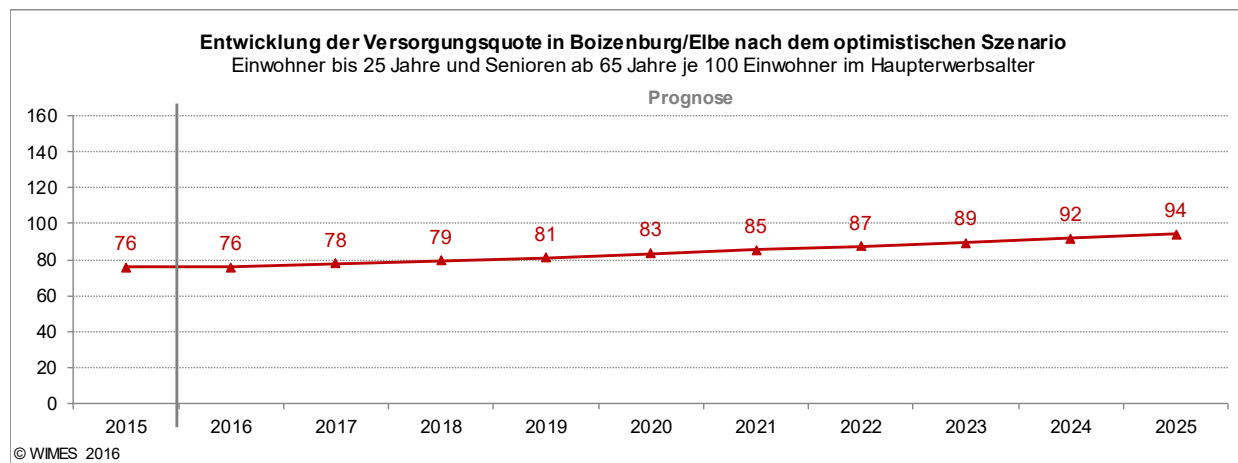
2.6.5 Prognose der Arbeitsmarktentwicklung

Entwicklung der Versorgungsquote bis 2025

Auf der Grundlage der Bevölkerungsprognose nach dem regional-realistischen Szenario wurde eine zu erwartende Versorgungsquote errechnet. Die Versorgungsquote gibt das Verhältnis der Kinder/Jugendlichen bis 25 Jahre und der Senioren ab 65 Jahre zur Bevölkerung im Haupterwerbsalter (>25-65 Jahre) an. Der Indikator „Versorgungsquote“ steht für eine Signalwirkung „Belastung der öffentlichen Kassen“ und verdeutlicht den Versorgungsaufwand der Bevölkerung im Haupterwerbsalter zur Bevölkerung, die noch nicht bzw. nicht mehr erwerbstätig ist!

Im Ausgangsjahr 2015 entfallen auf 100 Einwohner im Haupterwerbsalter 76 Personen die noch nicht bzw. nicht mehr erwerbstätig sind. Wenn die Annahmen der Bevölkerungsprognose eintreten, entfallen auf 100 Einwohner im Haupterwerbsalter im Jahr 2025 dann 94 Personen, die noch nicht bzw. nicht mehr erwerbstätig sind. Das bedeutet, die Versorgungsquote der weniger werdenden Einwohner im Haupterwerbsalter wird für die größer werdende Gruppe der Einwohner, die noch nicht bzw. nicht mehr erwerbstätig sind, immer höher.

Abbildung 40: Veränderung der Versorgungsquote im Prognosezeitraum bis 2025

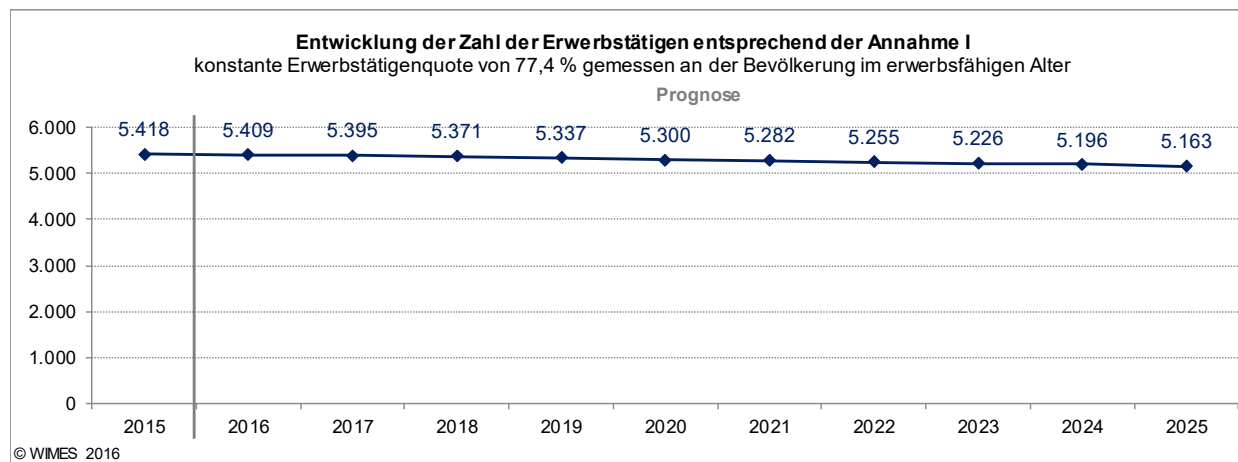


Vorausberechnung zur Entwicklung der Erwerbstätigkeit bis 2025

Für die Berechnung zur Entwicklung der Erwerbstätigkeit wurden zwei Annahmen zugrunde gelegt:

Annahme 1 – konstante Erwerbstätigenquote:

Abbildung 41: Entwicklung der Zahl der Erwerbstätigen entsprechend der Annahme 1



Angenommen wird, dass die Erwerbstätigenquote gesamt (SV-Beschäftigte und Selbständige etc.), gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter, über den gesamten Prognosezeitraum hinaus konstant bleibt. In 2015 waren in Boizenburg/Elbe insgesamt 77,4 % der Bevölkerung im Alter von 15 bis 65 Jahren erwerbstätig. Davon waren 64,1 % SV-Beschäftigte und 13,3 % Beamte, Selbständige etc.

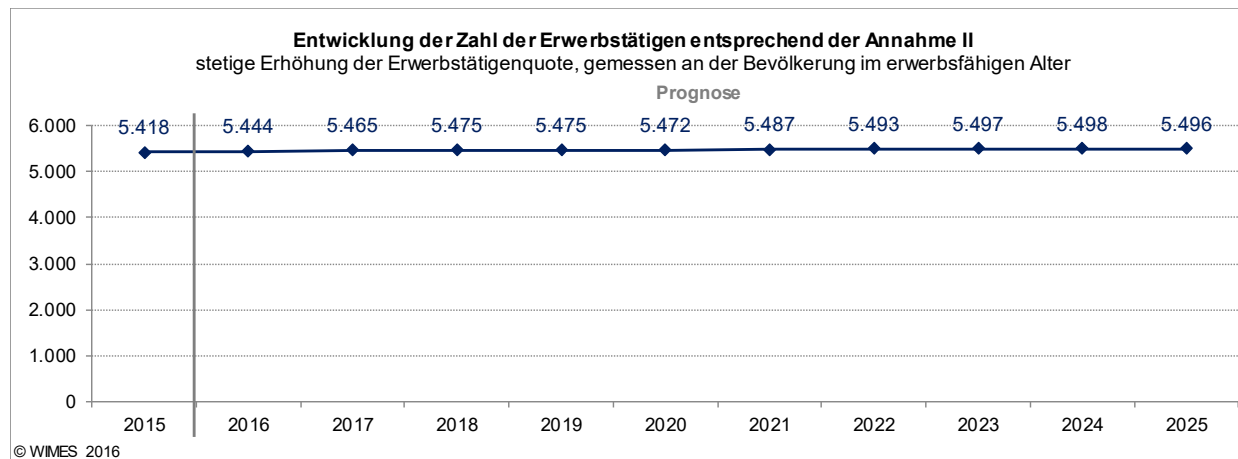


Wird die Erwerbstätigenquote von konstant 77,4 % ins Verhältnis zur Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter gestellt, ergibt sich die Zahl der Erwerbstätigen in den Prognosejahren.

Im Jahr 2015 gab es in Boizenburg/Elbe 5.418 Erwerbstätige. Da die Zahl der Einwohner im erwerbsfähigen Alter im Prognosezeitraum leicht sinkt, nimmt bei konstanter Erwerbstätigenquote von 77,4 % auch die Zahl der Erwerbstätigen ab. Entsprechend dieser Annahme, unter Berücksichtigung der Entwicklung der Einwohner im erwerbsfähigen Alter, reduziert sich die Zahl der Erwerbstätigen leicht um 4,7 % (-255 Erwerbstätige) bis zum Jahr 2025.

Annahme 2 – stetige Erhöhung der Erwerbstätigenquote:

Abbildung 42: Entwicklung der Zahl der Erwerbstätigen entsprechend der Annahme 2



Angenommen wird entsprechend der Entwicklung der letzten Jahre, dass sich die Erwerbstätigenquote gesamt (SV-Beschäftigte und Selbständige etc.) jährlich um einen halben Prozentpunkt, gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter, erhöht. In 2015 waren in Boizenburg/Elbe insgesamt 77,4 % der Bevölkerung im Alter von 15 bis 65 Jahren erwerbstätig. Davon waren 64,1 % SV-Beschäftigte und 13,3 % Beamte, Selbständige etc.

Bei einer jährlichen Erhöhung von einem halben Prozentpunkt würde die Erwerbstätigenquote im Jahr 2025 bei 82,4 %, gemessen an den 15-65-Jährigen, liegen, das entspricht einer Erhöhung um 5,0 Prozentpunkte. Das ist eine sehr anspruchsvolle Zielstellung. Bereits jetzt ist Boizenburg/Elbe durch eine sehr hohe Beschäftigung gekennzeichnet.

Wird die stetige Erhöhung der Erwerbstätigenquote um 0,5 Prozentpunkte, gemessen am Ausgangswert 2015, ins Verhältnis zur Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter gestellt, ergibt sich die Zahl der Erwerbstätigen in den Prognosejahren.

In 2015 gab es in Boizenburg/Elbe 5.418 Erwerbstätige. Aufgrund der jährlichen Erhöhung der Erwerbstätigenquote nimmt auch bei leicht rückläufiger Entwicklung der Einwohner im erwerbsfähigen Alter im Prognosezeitraum die Zahl der Erwerbstätigen leicht zu. Entsprechend dieser Annahme, unter Berücksichtigung der Entwicklung der Einwohner im erwerbsfähigen Alter, erhöht sich die Zahl der Erwerbstätigen um 1,4 % (rund 80 Erwerbstätige) bis zum Jahr 2025.

Für die Unternehmen der Stadt Boizenburg/Elbe wird es zunehmend schwieriger werden, geeignete Arbeitskräfte zu gewinnen. Der Arbeitsmarkt steht in den nächsten Jahren vor Problemen von Überalterung der Belegschaften und der Unternehmensnachfolge, vor allem im Bereich des Handwerks. Zudem wird die Gewinnung von gut ausgebildeten Fachkräften schwieriger. Infolgedessen müssen sich die Unternehmen auf diese Veränderungen einstellen, ggf. auch durch Kooperation mit Schulen oder durch Entwicklung spezieller Berufsausbildungsangebote für Jugendliche, um aus der Region den Arbeitskräftenachwuchs für die Unternehmen zu gewinnen.



2.7 Wohnungsmarktentwicklung

2.7.1 Gebäude- und Wohnungsbestand

Aufgrund seiner geschichtlichen Entstehung und der naturräumlichen Gegebenheiten zeigt sich in Boizenburg/Elbe kein sehr eng bebauter geschlossener Ortskern. Die Stadt liegt an der Mündung der Boize, einem kleinen Seitenarm der Elbe. Sie war im Mittelalter von einer Stadtmauer mit Toren und Türmen, einem Hochwall und den noch erhaltenen Wallgräben umgeben. Nach dem Brand um 1709 entstand eine neue Altstadt nach den städtebaulichen Grundsätzen des Barocks mit einer neuen räumlichen Aufteilung.

Neben der historischen Altstadt gibt es zwei weitere Stadtteile, die östliche gelegene Bahnhofsvorstadt und das als Siedlungsvorstadt bezeichnete Wohngebiet am Ziegelberg. Diese Stadtteile entwickelten sich im Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Erweiterung der Stadt um 1900 (Fliesenwerke, Elbwerfft).

Ende 2015 gab es in der Stadt Boizenburg/Elbe 2.407 Gebäude mit 5.813 Wohneinheiten (WE).

Von den insgesamt 2.407 Gebäuden mit Wohnnutzung in Boizenburg/Elbe waren Ende 2015 über zwei Drittel Einfamilienhäuser (Gebäude mit einer WE) und weitere 10 % Zweifamilienhäuser. Aber 63 % des Wohnungsbestandes befinden sich in Mehrfamilienhäusern.

Abbildung 43: Verteilung des Gebäude- und Wohnungsbestandes nach der Gebäudestruktur

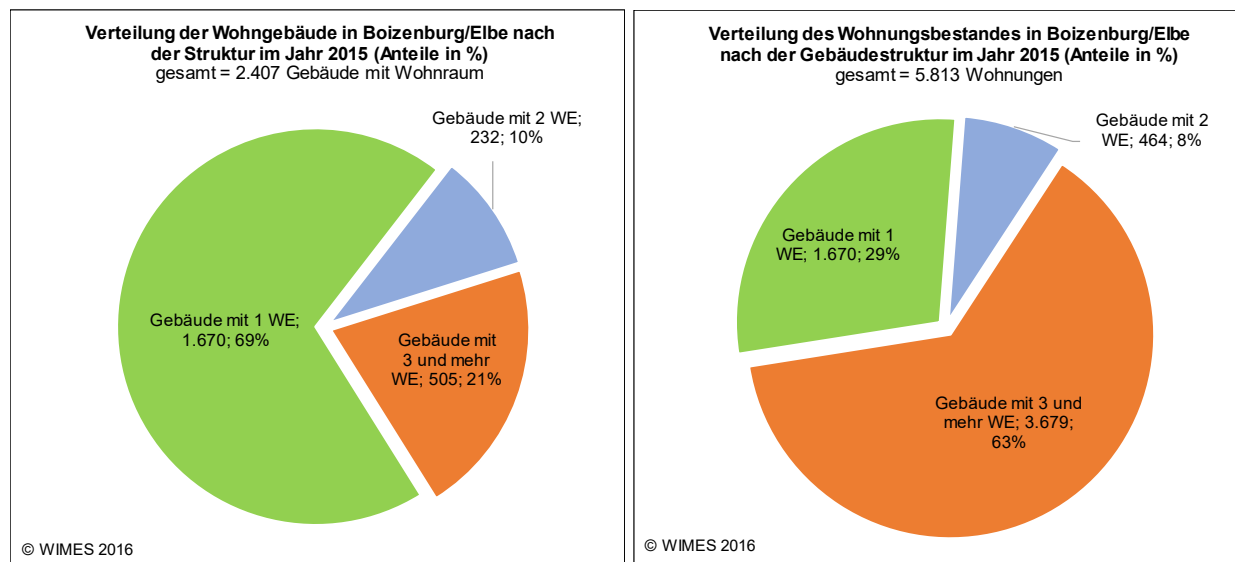
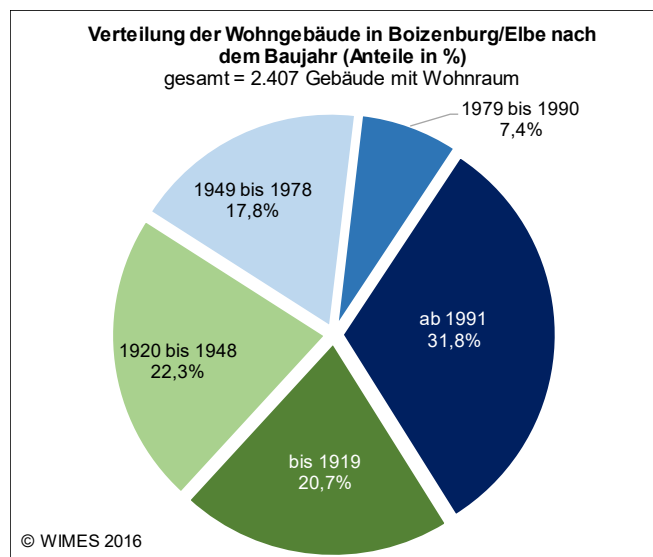


Abbildung 44: Gebäudebestand nach dem Baualter Gesamtstadt



Durch die oben beschriebene historische Entwicklung ist der Gebäudebestand in der Stadt Boizenburg/Elbe hinsichtlich des Baualters auch recht inhomogen strukturiert.

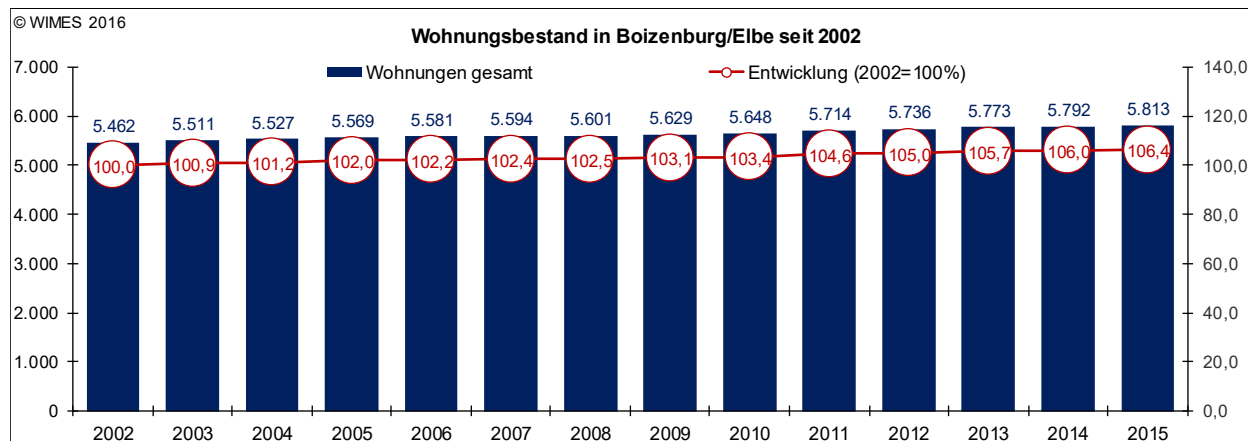
Von den 2.407 Gebäuden mit Wohnraum in der Stadt Boizenburg/Elbe wurden rund 21 % bereits vor 1919 errichtet. Diese prägen überwiegend das historische Stadtbild in der Altstadt. Der Marktanteil der Gebäude, die im Zeitraum von 1920 bis 1948 entstanden, liegt bei rund 22 %, gemessen am gesamten Gebäudebestand. Mit einem Anteil von fast 32 % wurde ein erheblicher Teil des Gebäudebestandes in Boizenburg/Elbe erst nach 1990 errichtet, zum Großteil bedingt durch Eigenheimbau.



Entwicklung Wohnungsbestand

Gegenüber dem Basisjahr 2002 erhöhte sich der Wohnungsbestand in Boizenburg/Elbe bis zum Jahr 2015 um insgesamt 351 WE. Am 31.12.2015 lag der Wohnungsbestand bei 5.813 WE.

Abbildung 45: Entwicklung der Wohnungszahl seit 2002



Die Veränderung der Wohnungszahl ist auf verschiedene Ursachen zurückzuführen:

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

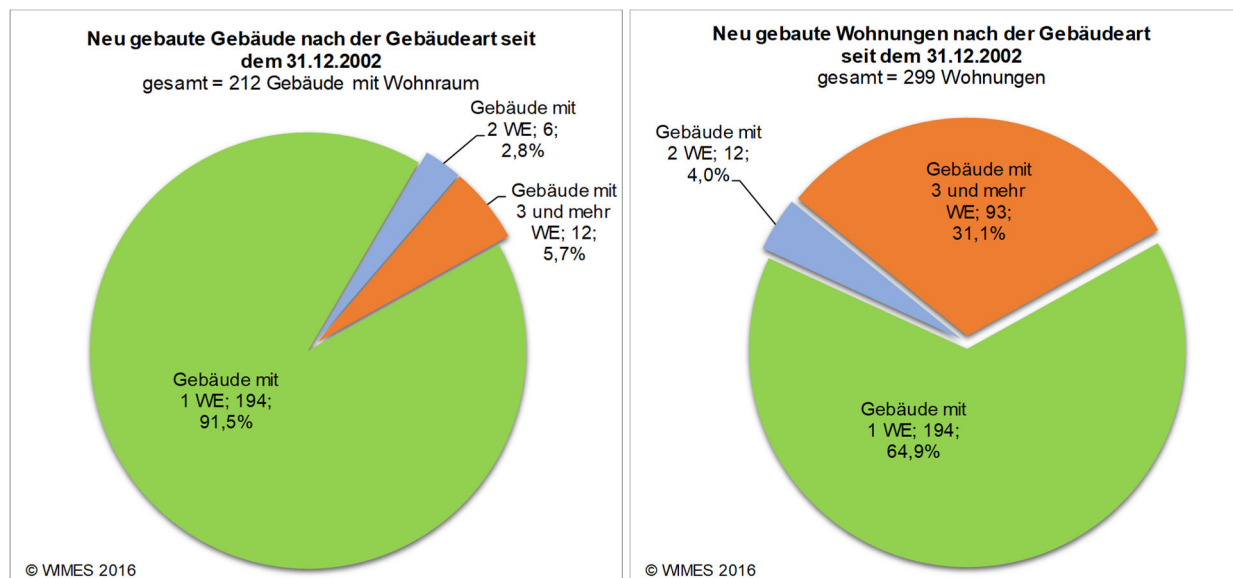
Im Zeitraum nach 2002 bis 2015 wurden in der Stadt Boizenburg/Elbe insgesamt 212 Wohngebäude mit insgesamt 299 WE neu gebaut. Der größte Teil des Wohnungsneubaus sind Einfamilienhäuser.

Tabelle 13: Wohnungsneubau seit dem 31.12.2002

	Gebäude Neubau gesamt	Gebäude mit			Wohnungen Neubau gesamt	in Gebäuden mit		
		1 WE	2 WE	3 und mehr WE		1 WE	2 WE	3 und mehr WE
2003	29	28	0	1	51	28	0	23
2004	13	12	1	0	14	12	2	0
2005	25	25	0	0	25	25	0	0
2006	19	17	2	0	21	17	4	0
2007	9	9	0	0	9	9	0	0
2008	16	15	0	1	21	15	0	6
2009	11	11	0	0	11	11	0	0
2010	15	13	0	2	21	13	0	8
2011	19	17	0	2	31	17	0	14
2012	15	14	0	1	22	14	0	8
2013	17	13	2	2	35	13	4	18
2014	11	9	1	1	17	9	2	6
2015	13	11	0	2	21	11	0	10
Gesamt	212	194	6	12	299	194	12	93



Abbildung 46: Neubau nach Gebäudeart und Wohnungen in diesen Gebäuden



Um 52 WE hat sich die Zahl im vorhandenen Bestand im Saldo durch Strukturveränderungen oder Nutzungsänderungen im Zuge von Sanierungs- bzw. Baumaßnahmen und durch Abriss von nicht mehr marktfähigen Gebäuden.

Folgende Tabelle zeigt die Gründe für die Veränderung des Wohnungsbestandes in Boizenburg/Elbe seit 2001 nach Einzeljahren.

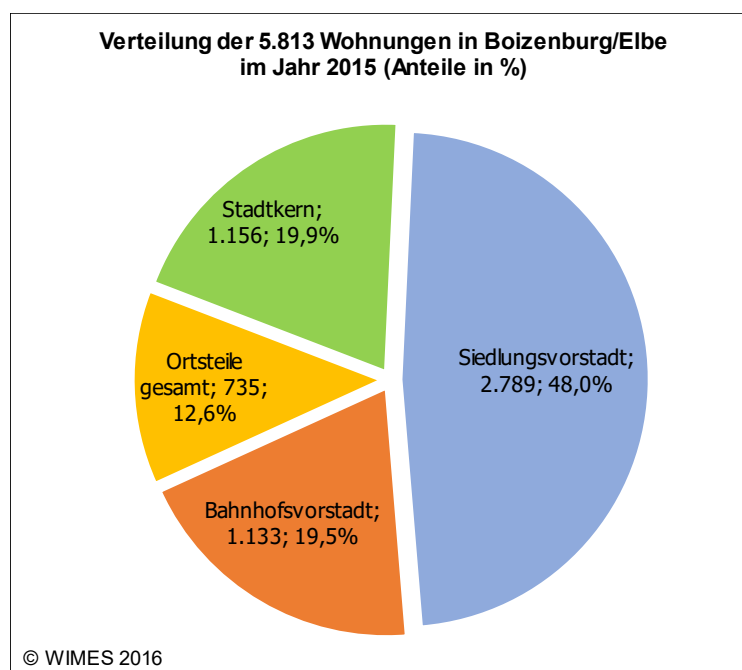
Tabelle 14: Gründe der Veränderung des Wohnungsbestandes gegenüber dem Basisjahr

Wohnungen 31.12.2002	Faktoren der Entwicklung des Wohnungsbestandes														Wohnungen 31.12.2015	Entwicklung absolut
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015			
5.462	51	14	25	21	9	21	11	21	31	22	35	17	21	5.813	351	
	-2	2	17	-9	4	-14	17	-2	35	0	2	2	0			

- 299 Wohnungsneubau
- 52 Saldo Veränderungen im Bestand/Rückbau nicht mehr marktfähiger Gebäude

Kleinräumige Verteilung des Wohnungsbestandes

Abbildung 47: Verteilung des Wohnungsbestandes nach Stadt- und Ortsteilen 2015



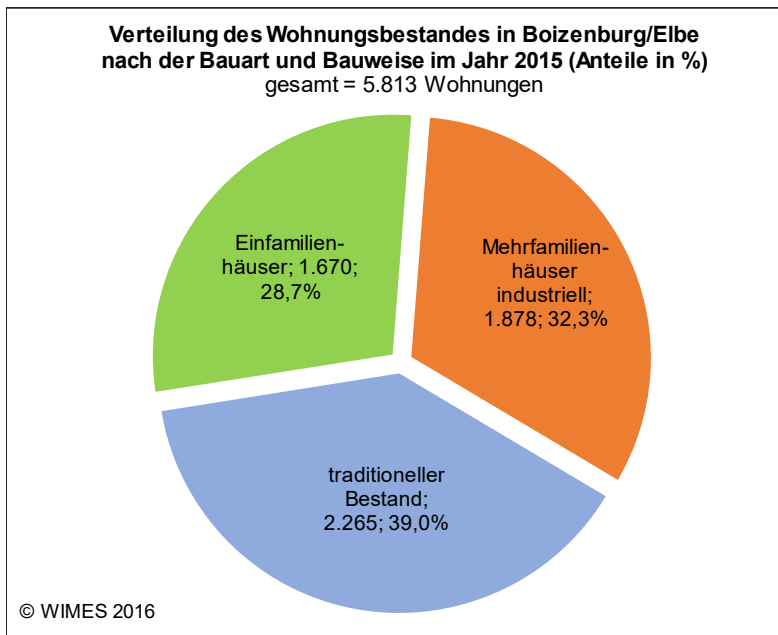
Kleinräumig betrachtet, entfiel im Jahr 2015 knapp die Hälfte des Wohnungsbestandes in Boizenburg/Elbe auf den Stadtteil Siedlungsvorstadt (48 %), dessen Bebauung durch industriell errichtete Wohnblöcke geprägt ist.

Die Gesamtheit der Ortsteile erreichte einen Anteil von etwa 13 % an allen Wohnungen.



Verteilung des Wohnungsbestandes nach der Bauart und Bauweise der Gebäude

Abbildung 48: Verteilung des Wohnungsbestandes nach Bauart und Bauweise 2015

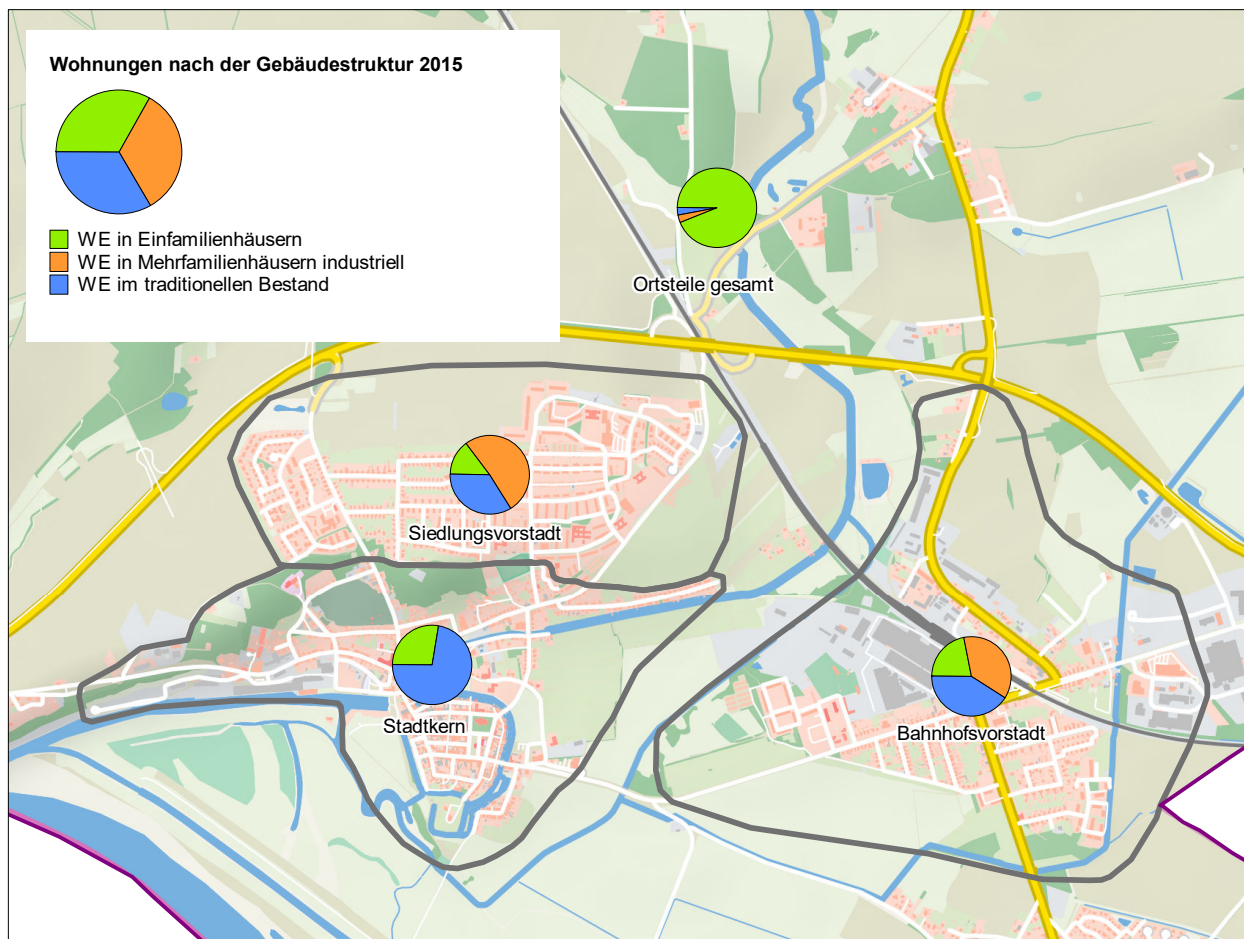


Knapp ein Drittel des Wohnungsbestandes ist in Platten- oder Blockbauweise errichtet worden.

Der überwiegende Teil wurde in konventioneller Bauweise errichtet.

Wie folgende Karte verdeutlicht, entfällt in der Siedlungsvorstadt etwa die Hälfte aller Wohnungen auf den industriellen Bestand (1.433 WE von insgesamt 2.789 WE im Stadtteil). In den Ortsteilen dominieren kleinteilige Strukturen, überwiegend Eigenheimbebauung.

Karte 6: Verteilung der WE nach Bauart und Bauweise im Jahr 2015 nach Stadt- und Ortsteilen

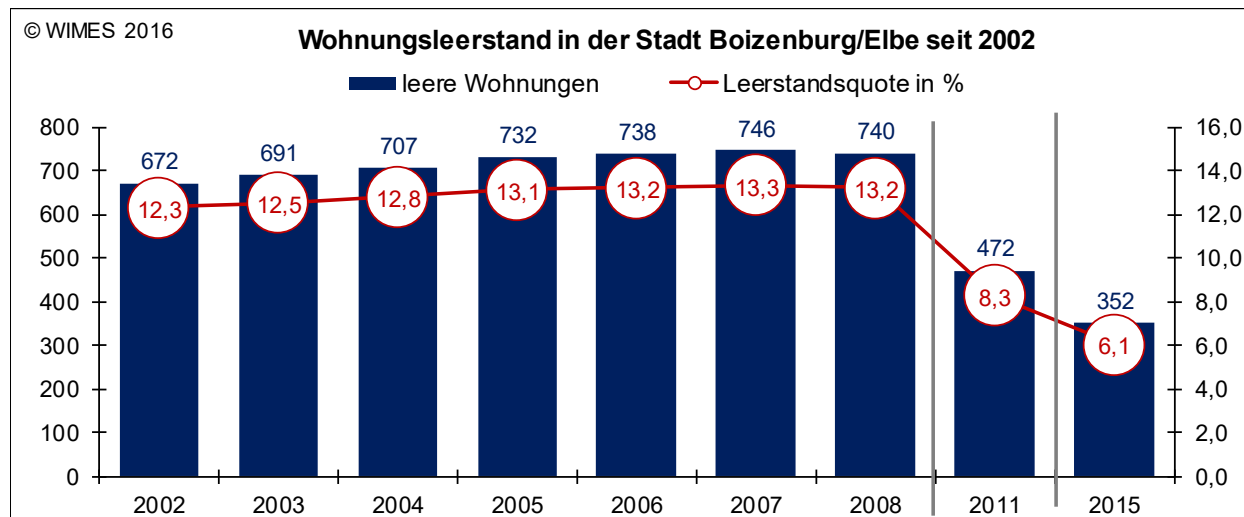




2.7.2 Wohnungsleerstand

Ende 2015 standen in der Gesamtstadt Boizenburg/Elbe 352 Wohnungen leer, das entspricht einer Leerstandsquote von 6,1 %.

Abbildung 49: Wohnungsleerstand in Boizenburg/Elbe seit 2002



Hinweis: Die Wohnungsleerstandszahlen für den Zeitraum 2002 bis 2008 sind aus dem ersten ISEK im Jahr 2002 und der 1. Fortschreibung im Jahr 2008 (Dr. Hölling & Partner Unternehmensberatung Berlin) entnommen worden. Die Leerstandszahlen beruhen auf Erhebungen Dr. Hölling & Partner und Gebäudestatistik der Wohnungsunternehmen.

Die Wohnungsleerstandszahl für das Jahr 2011 ist das Ergebnis des Zensus (Bundesweite Wohnraum- und Gebäudezählung). Die Wohnungsleerstandszahl für das Jahr 2015 wurde durch Vor-Ort-Bestandsaufnahmen durch Mitarbeiter des Büro Wimes ermittelt.

Die meisten leeren Wohnungen befanden sich Ende 2015 im Stadtteil Siedlungsvorstadt, die Leerstandsquote lag bei 8,2 % und damit über dem Wert der Gesamtstadt. Die Leerstände entfallen zum großen Teil auf den industriellen Bestand.

Im Stadtteil Stadtkern und der Bahnhofsvorstadt standen jeweils etwa 60 WE leer. Die Leerstandsquote, gemessen am Wohnungsbestand gesamt, betrug damit 5,1 % bzw. 5,4 %. In den Ortsteilen fiel der Wohnungsleerstand mit nur 0,4 % sehr gering aus. Hier dominieren, wie bereits dargestellt, kleinteilige Strukturen (Eigenheime).

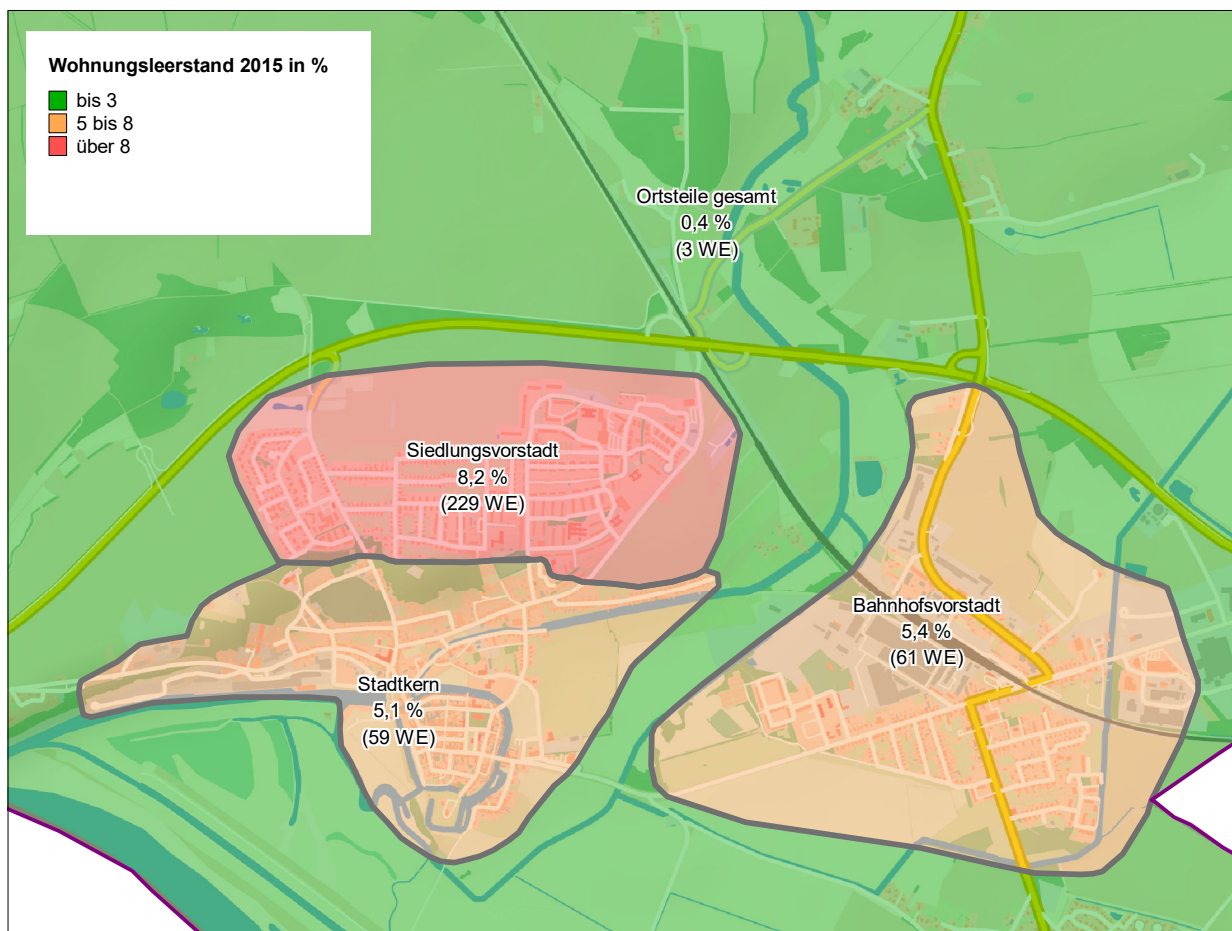
Tabelle 15: Wohnungsleerstand im Jahr 2015 nach Stadt- und Ortsteilen

Stadt- und Ortsteile	Wohnungen gesamt	leere Wohnungen	Leerstandsquote in %
Stadtkern	1.156	59	5,1
Siedlungsvorstadt	2.789	229	8,2
Bahnhofsvorstadt	1.133	61	5,4
Ortsteile gesamt	735	3	0,4
Boizenburg/Elbe gesamt	5.813	352	6,1

Siehe folgende Karte zu den Wohnungsleerständen nach Stadt- und Ortsteilen im Jahr 2015.



Karte 7: Wohnungsleerstand im Jahr 2015 nach Stadt- und Ortsteilen



Folgende Tabelle zeigt die Wohnungsleerstände nach Wohnungsteilmärkten in 2015.

Tabelle 16: Wohnungsleerstand nach Bauart/Bauweise

	Wohnungen gesamt	leere Wohnungen	Leerstands- quote in %
Einfamilienhäuser	1.670	12	0,7
Mehrfamilienhäuser industriell	1.878	196	10,4
traditioneller Bestand	2.265	144	6,4
gesamt	5.813	352	6,1

Im Wohnungsteilmarkt „Einfamilienhaus“ (EFH) sind keine strukturellen Wohnungsleerstände vorhanden. In diesem Wohnungsteilmarkt standen lediglich 12 WE leer, die aber aufgrund ihrer baulichen Zustände derzeit nicht nachgefragt werden bzw. die zum Verkauf standen. Ein EFH stand davon aufgrund von Sanierung leer. Zehn leere EFH befinden sich in der Altstadt und sind derzeit schlecht bzw. nicht marktfähig. Das sind:

Altendorf 12	unsaniert
Baustr. 1	teilsaniert
Baustr. 2	nicht nutzbar
Große Wallstr. 26	nicht nutzbar
Große Wallstr. 27	nicht nutzbar
Hamburger Str. 6	unsaniert
Klingbergstr. 25	nicht nutzbar
Klingbergstr. 27	unsaniert
Klingbergstr. 29	nicht nutzbar
Reichenstr. 20	unsaniert



In Mehrfamilienhäusern bzw. in Wohn- und Geschäftshäusern, die in traditioneller Bauweise errichtet wurden, lag die Wohnungsleerstandsquote im Jahr 2015 bei 6,4 %, das sind 144 leere WE. Davon waren jedoch aufgrund des Sanierungsstandes 88 WE nicht bewohnbar. Abzüglich dieser WE würde die Wohnungsleerstandsquote in diesem Teilmarkt bei 3,9 % liegen, also nur leicht über der sog. Mobilitätsreserve (freie Wohnungen für Wohnungssuchende) von 3 %.

20 WE standen aufgrund von laufender Sanierung leer. Es ist davon auszugehen, dass sie unmittelbar nach der Sanierung dem Wohnungsmarkt wieder zugeführt werden.

Tabelle 17: Leere Wohnungen im traditionellen Bestand aufgrund von Sanierung

Objekt	WE	Stadtteil
Markt 11	2	Sanierungsgebiet
Breitscheidstr. 14	6	Siedlung
Breitscheidstr. 15	6	Siedlung
Straße der Einheit 9	6	Siedlung

Zudem standen 56 WE in Gebäuden leer, die nicht mehr marktfähig sind. Das sind unsanierte Gebäude bzw. Gebäude, die aufgrund des schlechten Bauzustandes nicht mehr nutzbar sind. Das sind in der Altstadt 10 WE in der Markttorstraße, Klingbergstraße und Baustraße. Im Stadtteil Siedlung stehen 40 WE in unsanierten Gebäuden in der Friedrich-Jakob-Klepper-Straße leer und in der Bahnhofsvorstadt 4 WE in der Bahnhofstraße. Diese Gebäude sind nicht abgängig, sondern sanierungsfähig. Es ist davon auszugehen, dass nach zeitgemäßer nachfragerechter Sanierung die Wohnungen auch zeitnah nachgefragt werden.

Tabelle 18: Leere WE aufgrund schlechter Bauzustände der Gebäude

Objekt	Sanierung	WE gesamt	WE leer	Stadtteil
Baustr. 23	unsaniert	4	1	Altstadt
Klingbergstr. 10	unsaniert	2	1	Altstadt
Klingbergstr. 26	unsaniert	4	3	Altstadt
Markttorstr. 1/2	nicht nutzbar	3	3	Altstadt
Markttorstr. 6	unsaniert	4	1	Altstadt
Markttorstr. 13	nicht nutzbar	2	2	Altstadt
Markttorstr. 14	unsaniert	3	1	Altstadt
Friedrich-Jakob-Klepper-Str. 1	unsaniert	6	6	Siedlung
Friedrich-Jakob-Klepper-Str. 2	unsaniert	6	6	Siedlung
Friedrich-Jakob-Klepper-Str. 3	unsaniert	6	6	Siedlung
Friedrich-Jakob-Klepper-Str. 4	unsaniert	6	6	Siedlung
Friedrich-Jakob-Klepper-Str. 5	unsaniert	6	6	Siedlung
Friedrich-Jakob-Klepper-Str. 6	unsaniert	6	6	Siedlung
Friedrich-Jakob-Klepper-Str. 7	unsaniert	6	4	Siedlung
Bahnhofstraße 23	unsaniert	2	2	Bahnhofsvorstadt
Bahnhofstraße 9	unsaniert	2	2	Bahnhofsvorstadt

Die höchsten Wohnungsleerstände befinden sich im industriell errichteten Wohnungsteilmarkt. Hier standen 196 WE von insgesamt 1.878 Wohnungen leer. Das entspricht einer Wohnungsleerstandsquote von 10,4 %. Die höchste Wohnungsleerstandsquote mit 42,9 % ist im unsanierten Bestand vorhanden, das sind aber nur 15 leere WE. Absolut stehen die meisten Wohnungen im sanierten Bestand leer, 150 leere WE von insgesamt 1.704 WE (siehe folgende Tabelle).



Tabelle 19: Wohnungsleerstände im industriell errichteten Bestand (Blockbauweise/Platte) nach dem Sanierungsstand der Gebäude

industrieller Bestand	Wohnungen gesamt	leere Wohnungen	Leerstands- quote in %
saniert	1.704	150	8,8
in Sanierung	8	3	37,5
teilsaniert	131	28	21,4
unsaniert	35	15	42,9
gesamt	1.878	196	10,4

Freie Wohnungen in diesem Teilmarkt gibt es sowohl in der Bahnhofsvorstadt als auch in der Siedlungsvorstadt.

Tabelle 20: Wohnungsleerstände im industriell errichteten Bestand (Blockbauweise/Platte)

industrieller Bestand	Wohnungen gesamt	leere Wohnungen	Leerstands- quote in %
Bahnhofsvorstadt	421	49	11,6
Siedlungsvorstadt	1.433	147	10,3
Ortsteile	24	0	0,0
gesamt	1.878	196	10,4

2.7.3 Entwicklung wohnungsnachfragender Haushalte

Zum 31.12.2015 gab es in Boizenburg/Elbe 10.811 Einwohner mit Hauptwohnsitz und 300 Einwohner mit Nebenwohnsitz. In Heimen und Einrichtungen lebten rund 130 Einwohner. Einwohner mit Hauptwohnsitz plus Einwohner mit Nebenwohnsitz minus Einwohner in Heimen ergibt die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner. Diese lag in 2015 bei 10.979 Personen.

Der Wohnungsbestand lag bei 5.813 WE, davon standen 352 WE leer. Demnach lag die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte (Wohnungsbestand gesamt abzüglich leerstehender Wohnungen) bei 5.461 Haushalten.

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

Wird die Einwohnerzahl zu den wohnungsnachfragenden Haushalten ins Verhältnis gesetzt, ergibt sich eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,01 Personen je Haushalt im Jahr 2015. Gerade im Vergleich zu den mittleren und großen Städten in M-V verweist der Wert der Haushaltsgröße in Boizenburg/Elbe noch auf ein hohes Niveau. So z. B. lag die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Hansestadt Wismar im Jahr 2015 bei 1,83 Personen je Haushalt und in der Hansestadt Rostock bei nur 1,77 Personen je Haushalt.

Während sich die Zahl der Einwohner von 2002 zu 2015 um 2,1 % (+231 Personen) erhöhte, fiel der Zuwachs der wohnungsnachfragenden Haushalte mit 14,0 % (+671 Haushalte) deutlich höher aus. Zurückzuführen ist diese Entwicklung auf eine Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Vor allem ist die Zunahme der Single-Haushalte nach 2005 zurückzuführen auf die Nachfrage nach gefördertem Wohnraum für Hartz IV-Empfänger.

Das hängt im großen Maße mit der Entwicklung der Haushalte zusammen, die in Bedarfsgemeinschaften leben, wovon der Großteil Bedarfsgemeinschaften mit nur einer Person sind. Dies begründet sich darin, dass es für eigentlich zusammenlebende Paare finanziell vorteilhaft ist, getrennten Wohnraum zu haben (höherer Leistungsbezug für Alleinstehende). So stieg die Haushaltsgröße zunächst auch noch von 2,24 Personen je Haushalt im Jahr 2002 auf 2,29 Personen je Haushalt in 2004 an, seit 2005 ist eine rückläufige Entwicklung der Haushaltsgröße festzustellen (siehe folgende Abbildung und Tabelle).



Abbildung 50: Einwohner und wohnungsnachfragender Haushalte im Vergleich seit 2002

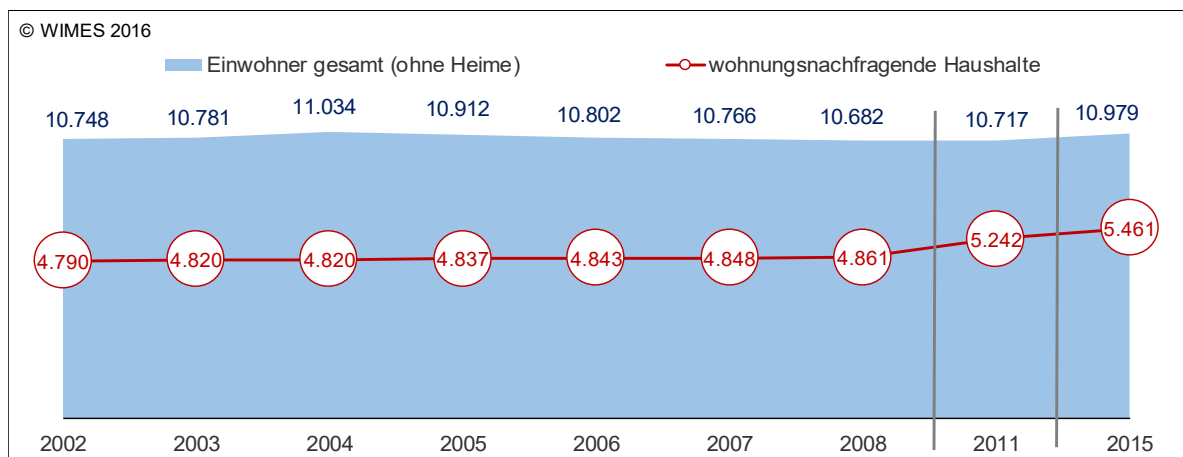
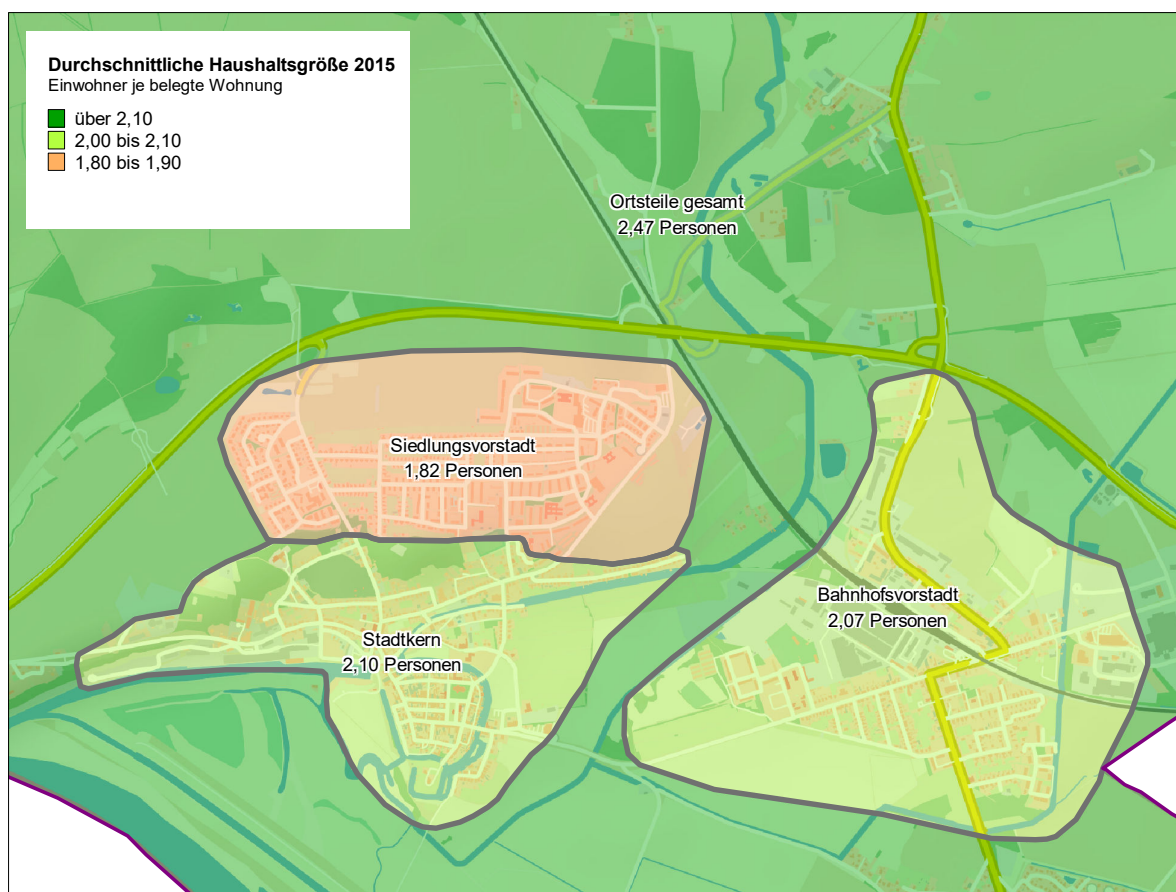


Tabelle 21: Haushaltsentwicklung und Haushaltsgröße seit 2002

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2011	2015
Einwohner gesamt (ohne Heime)	10.748	10.781	11.034	10.912	10.802	10.766	10.682	10.717	10.979
wohnungsnachfragende Haushalte	4.790	4.820	4.820	4.837	4.843	4.848	4.861	5.242	5.461
Ø Haushaltsgröße	2,24	2,24	2,29	2,26	2,23	2,22	2,20	2,04	2,01

Die Haushaltsgröße in den Stadt- und Ortsteilen ist unterschiedlich. Die Gebiete mit einem hohen Anteil an Wohneigentum haben auch eine höhere Haushaltsgröße. Dementsprechend fällt der Wert in den Ortsteilen mit 2,47 Personen je Haushalt überdurchschnittlich aus. In der Siedlungsvorstadt liegt die Haushaltsgröße unter 2 Personen. Das bedeutet, der Anteil der Haushalte mit ein und zwei Personen überwiegt hier.

Karte 8: Haushaltsgröße im Jahr 2015 nach Stadt- und Ortsteilen





2.7.4 Prognose der Wohnungsnachfrage und der Wohnungsleerstände

Die neue Bevölkerungsprognose der Stadt Boizenburg/Elbe geht von einem Bevölkerungszuwachs von rund 600 Einwohnern bis zum Jahr 2025 aus. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,9 Personen je Haushalt im Jahr 2020 und 1,8 Personen je Haushalt im Jahr 2025 könnte die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte bis 2025 um ca. 330 Haushalte ansteigen.

Am 31.12.2015 waren in der Stadt Boizenburg/Elbe 10.811 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet, davon lebten 132 Einwohner in Heimen und es gab 300 Einwohner mit Nebenwohnsitz (Zweitwohnsitz). Das bedeutet, dass insgesamt unter Vernachlässigung der Einwohner in Heimen 10.979 Einwohner Wohnraum nachfragten.

Die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte⁵ (Wohnungsbestand gesamt abzüglich leerstehender Wohnungen) lag im Jahr 2015 bei 5.461 Haushalten. Im Ergebnis der Prognoserechnung zur Wohnungsnachfrage nach Teilmärkten zeigt sich, dass rund die Hälfte der Wohnungsnachfrage bis 2025 auf den Teilmarkt „Einfamilienhaus“ entfällt.

Tabelle 22: Entwicklung der Wohnungsnachfragende Haushalte nach Teilmärkten

Wohnungsteilmärkte	wohnungsnachfragende Haushalte			Entwicklung
	2015	2020	2025	absolut
Einfamilienhäuser	1.658	1.750	1.800	142
Mehrfamilienhäuser industriell errichtet	1.682	1.710	1.730	48
Mehrfamilienhäuser traditionell errichtet	2.121	2.200	2.260	139
gesamt	5.461	5.660	5.790	329

Prognose der Wohnungsnachfrage im Teilmarkt Einfamilienhäuser (EFH)

Hinweis: Es handelt sich in diesem Teilsegment überwiegend um freistehende EFH, die Stadthäuser mit einer WE in der Altstadt wurden hier nicht berücksichtigt. Diese fanden Eingang bei der Berechnung der Prognose der Wohnungsnachfrage Teilmarkt „traditioneller Bestand“.

Die Prognoseberechnungen im Teilsegment EFH ergaben eine Zunahme der wohnungsnachfragenden Haushalte, von derzeit 1.658 Haushalten auf 1.800 Haushalte im Jahr 2025. Um diese Nachfrage decken zu können, müssen die Voraussetzungen in der Stadt dafür geschaffen werden. Das heißt, Wohnbauflächen, insbesondere auf integrierten innerstädtischen Standorten, müssen zur Verfügung stehen bzw. kurzfristig entwickelt werden.

Für den Wohnungsteilmarkt Einfamilienhäuser wird ein Neubaubedarf in Höhe von rund 140 Wohneinheiten erwartet. Aufgrund der hohen Nachfrage, insbesondere im Teilmarkt freistehendes Einfamilienhaus in den vergangenen Jahren, müssen neue Standorte für Wohnungsneubau ausgewiesen werden.

Bei den z.T. freien Kapazitäten ist nur noch eine Umsetzung von 7 WE kurzfristig möglich. Vorrang bei der Aktivierung neuer Wohnbauflächen hat der rechtskräftige B-Plan 21 „Ehm-Welk-Straße“ und der B-Plan 33 "Quöbbe". Beide B-Plan-Gebiete verfügen zusammen über eine Wohnbaufläche für rund 65 WE. Relativ zeitnahe sollte auch die Umsetzung des B-Planes 25.1 „Wohngebiet Hafenplatz“ erfolgen mit einem modernen Mix aus Einfamilienhäusern unterschiedlicher Bauweise sowie Stadthäusern für alle Generationen. Das bedeutet, dass kurzfristig weitere Flächen für Wohnungsneubau erschlossen werden müssen, damit die Nachfrage nach Einfamilienhäusern, überwiegend zur Wohneigentumsbildung, bis 2025 gedeckt werden kann.

⁵ *Zu beachten ist:* Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte ist nicht identisch mit den statistisch geführten Haushalten. So gilt laut Definition als statistisch geführter Haushalt (Privathaushalt) jede zusammenwohnende und eine wirtschaftliche Einheit bildende Personengemeinschaft sowie Personen, die allein wohnen und wirtschaften. Demgegenüber resultiert die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte aus dem Wohnungsbestand minus der Zahl leerstehender Wohnungen.



Für rund 100 EFH wären Wohnbaukapazitäten in folgenden B-Plan-Gebieten möglich:

Tabelle 23: Potenzialflächen für Wohnungsneubau

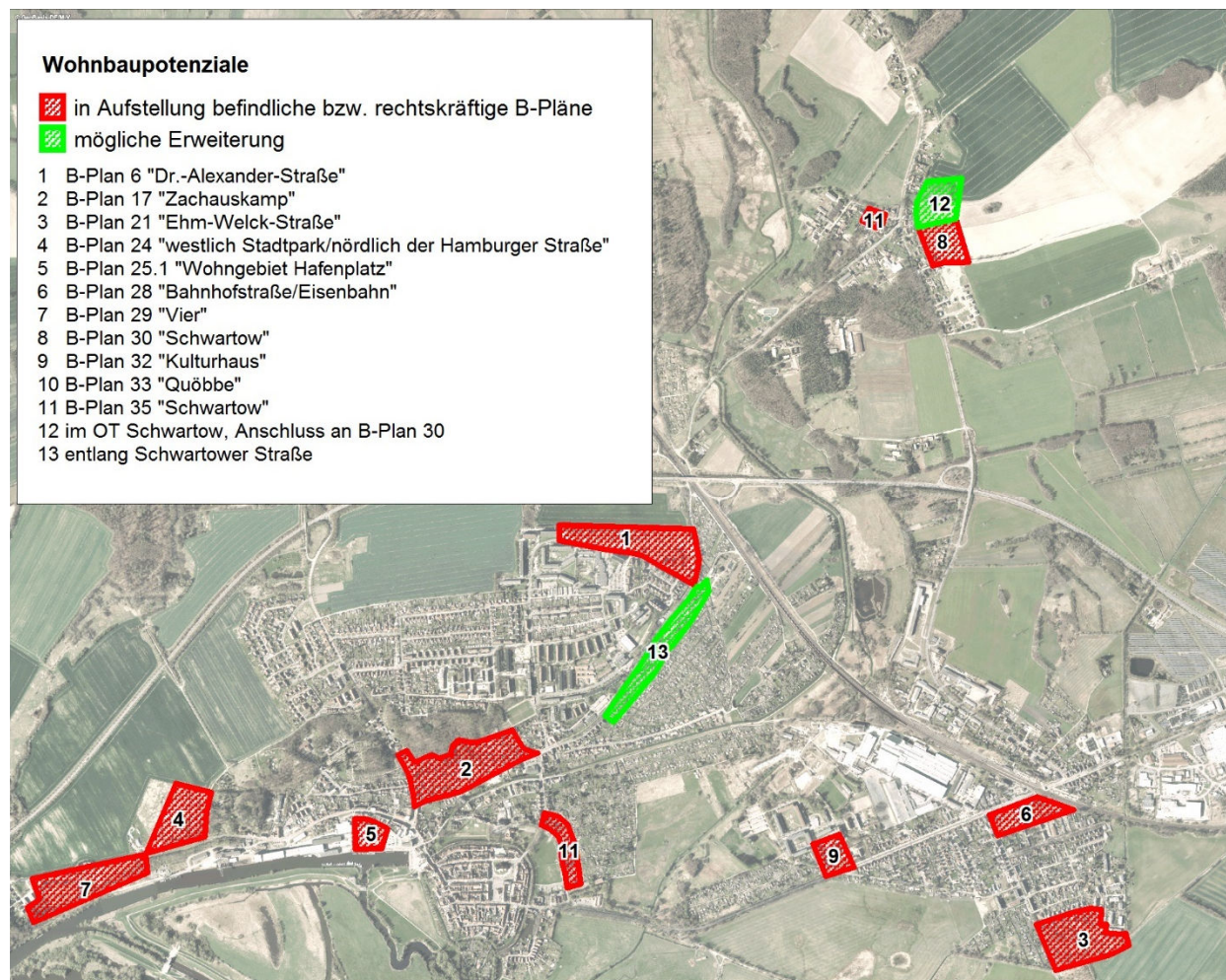
in Aufstellung befindliche bzw. rechtskräftige B-Pläne	Wohnbaukapazitäten	Bemerkung/Einschätzung der Realisierbarkeit
B-Plan 6 "Dr.-Alexander-Straße"	45	mehrgeschossig, derzeit keine Nachfrage
B-Plan 17 "Zachauskamp"	8	derzeit schwierig, private Eigentümer, private Erschließung
B-Plan 21 "Ehm-Welck-Straße"	46	schwierig, private Eigentümer, Waldumwandlung, Suche nach Erschließungsträger
B-Plan 24 "westlich Stadtpark/nördlich der Hamburger Straße"	65	schwierig, private Eigentümer, umfangreicher Abbruch, keine Bestätigung der Investition
B-Plan 25.1 "Wohngebiet Hafenplatz"	30	moderner Mix aus EFH (unterschiedliche Bauweise), Stadthäuser für alle Generationen
B-Plan 28 "Bahnhofstraße/Eisenbahn"	10	Erschließung noch nicht gesichert, aber umsetzbar
B-Plan 29 "Vier"	35	umsetzbar
B-Plan 30 "Schwartow"	1	verfügbar
B-Plan 32 "Kulturhaus"	30	im Bereich altes Kulturhaus - Umsetzung hängt von Denkmalpflege ab
B-Plan 33 "Quöbbe"	20	derzeit schwierig, private Eigentümer
B-Plan 35 "Schwartow"	6	verfügbar
gesamt	296	

Es wird empfohlen, für Erweiterungen zeitnahe eine Planung vorzubereiten. Folgende Erweiterungsflächen könnten für Wohnungsneubau genutzt werden:

Tabelle 24: Erweiterungsflächen für Wohnungsneubau

mögliche Erweiterung	Wohnbaukapazitäten	Bemerkung/Einschätzung der Realisierbarkeit
im OT Schwartow, Anschluss an B-Plan 30	38	private Eigentümer, Unterbringung Spielplatz
entlang Schwartower Straße	40	Eigentümer Stadt, vorhandene Erschließung
gesamt	78	

Karte 9: Wohnbaupotenziale nach § 30 BauGB





Die Wohnungsmarktbilanz im Teilmarkt EFH wird aller Wahrscheinlichkeit nach auch im Jahr 2025 ausgeglichen sein, wenn die Nachfrage in den kommenden Jahren durch entsprechende Angebote gedeckt wird.

Prognose der Wohnungsnachfrage im traditionell errichteten Bestand

Im Wohnungsteilmarkt „traditionell errichteter Bestand“ lag die Wohnungszahl in 2015 bei 2.265 WE, davon standen 144 WE leer. Das entspricht einer Wohnungsleerstandsquote von 6,4 % im traditionellen Bestand gesamt. Von den 144 leeren WE befanden sich 56 WE in derzeit unbewohnbaren Gebäuden, abzüglich dieser WE würde die Wohnungsleerstandsquote bei nur 3,9 % liegen.

Unterstellt wurde für die Prognose in diesem Teilmarkt ein Zugang im Wohnungsbestand aufgrund von Ersatzneubau um ca. 100 WE. Dabei handelt es sich überwiegend um Neubau von altersgerechten bzw. generationsübergreifenden barrierearmen Wohnungen. Flächen für Neubau im Geschosswohnungsbau stehen in der Stadt Boizenburg/Elbe zur Verfügung (siehe Karte 9).

Durch Sanierungsmaßnahmen können ca. 50 WE in diesem Teilmarkt wieder marktfähig gemacht werden, insbesondere die Gebäude in der Friedrich-Jakob-Klepper-Straße und ein Teil der unsanierten leerstehenden Gebäude in der Altstadt.

Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte in diesem Teilmarkt wird im Prognosezeitraum aufgrund von Neubau und Zugang des Wohnungsbestandes durch Sanierung ansteigen. Es wird zudem davon ausgegangen, dass freiwerdende WE aufgrund von Sterbefällen in gut sanierten Gebäuden wieder belegt werden.

Die Leerstände im unbewohnbaren Bestand würden sich aufgrund von Sanierung einiger komplett leerstehender Gebäude im schlechten Bauzustand reduzieren. Es wird aber davon ausgegangen, dass es bis 2025 nicht gelingt, die gesamten städtebaulichen Missstände (unsanierte leerstehende Gebäude) in der Altstadt zu beseitigen. Das heißt, es wird wahrscheinlich im Jahr 2025 immer noch einen Wohnungsleerstand im unbewohnbaren Bestand geben und demzufolge wird es auch nach 2025 Sanierungsbedarf in der Altstadt geben.

Tabelle 25: Prognoseergebnisse im traditionellen Bestand

konventionelle Bauweise	2015	2020	2025
Haushalte	2.121	2.200	2.260
leere Wohnungen	144	115	105
Leerstandsquote in %	6,4	5,0	4,4
Wohnungen	2.265	2.315	2.365

Prognose der Wohnungsnachfrage im industriell errichteten Bestand

Im Wohnungsteilmarkt „industriell errichtete Mehrfamilienhäuser“ lag der Bestand in 2015 bei 1.878 WE, davon standen 196 WE leer (10,4 %).

Die Prognoseberechnungen in diesem Teilssegment ergaben eine leichte Zunahme der wohnungsnachfragenden Haushalte, von derzeit 1.682 Haushalte auf ca. 1.730 Haushalte im Jahr 2025. Bei der Prognoserechnung wurde einerseits ein Zuzug von Haushalten im sanierten/umgebauten Bestand unterstellt und andererseits aber auch ein weiterer Wegzug aus diesem Wohnungsteilmarkt in andere moderne barrierefreie/-arme Wohnungen.

Tabelle 26: Prognoseergebnisse im industriellen Bestand

industrielle Bauweise	2015	2020	2025
Haushalte	1.682	1.710	1.730
leere Wohnungen	196	168	148
Leerstandsquote in %	10,4	9,0	7,9
Wohnungen	1.878	1.878	1.878

Die aktuelle Entwicklung zeigt zwei Tendenzen, einerseits einen Umzug in neugebaute bzw. sanierte generationsübergreifende Wohnungen und andererseits einen Wegzug aufgrund von Wohneigentumsbildung, insbesondere in den EFH-Sektor.



Angebot-Nachfrage-Situation (Wohnungsmarktbilanz)

Die Zusammenführung der Nachfrage mit dem aktuellen Wohnungsangebot ergibt den jeweiligen Nachfrage- bzw. Angebotsüberhang. Da der Bedarf an Wohnungen in den Ein- und Zweifamilienhäusern anders sein kann als in den Mehrfamilienhäusern, erfolgte jeweils eine Bilanzierung nach Teilmärkten. Damit wurde dem Umstand Rechnung getragen, dass durch die Veränderung der Nachfragestrukturen Marktungleichgewichte in den einzelnen Teilmärkten entstehen können.

Ein Überangebot von Wohnungen im Jahr 2015 ergibt sich ausschließlich für Geschosswohnungen. Dem Wohnungsangebot von 1.878 WE in MFH-I steht eine Nachfrage von 1.682 Haushalten gegenüber. Abzüglich einer Mobilitätsreserve (freie WE für Wohnungssuchende) von ca. 50 WE ergibt sich ein Überangebot von rund 150 WE. In MFH-T steht dem Wohnungsangebot von 2.265 WE eine Nachfrage von 2.121 Haushalten gegenüber. Abzüglich 56 leeren WE im unbewohnbareren Bestand und einer Mobilitätsreserve von rund 70 WE besteht hier ein leichter Wohnungsüberhang (20 WE). Die Bilanzierung im Wohnungsteilmarkt der Einfamilienhäuser fällt ausgeglichen aus.

Im Marktsegment Geschosswohnungen besteht ein Ersatzneubaubedarf von modernen barrierefreien Wohnungen, da ein Teil der Gebäude im Bestand nicht mehr marktfähig ist bzw. nicht barrierefrei kostendeckend umgebaut werden kann.

Für Einfamilienhäuser wird ein Neubaubedarf in Höhe von rund 140 Wohneinheiten erwartet, vorausgesetzt Wohnbauflächen stehen zur Verfügung.

Abschätzung der Entwicklung des Angebots-Nachfrage-Verhältnisses

Die strukturellen Veränderungen in der Bevölkerung wirken mehrfach auf die Wohnungsnachfrage. Hinsichtlich der Qualität der Nachfrage behalten die Erkenntnisse der vergangenen Jahre grundlegend aber ihre Gültigkeit. Die Alterung der Bevölkerung führt zu einer steigenden Nachfrage nach alters- oder generationsgerechtem Wohnraum. Neben dem Neubau ist hier vor allem die Anpassung des Wohnungsbestands erforderlich und die Förderung kleinerer, barrierearmer Wohnungsangebote nötig.

Außerdem wächst die Zahl der Haushalte mit niedrigen Einkommen und der Transferempfängerhaushalte. In Boizenburg/Elbe besteht aufgrund der relativ hohen Anzahl von ausländischen Arbeitskräften eine Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen mit einfacher Ausstattung.

Zusammenfassend kann eingeschätzt werden, dass sich im oberen Mietpreissegment die Nachfrage künftig erhöhen wird. Das betrifft zum einen das freistehende Einfamilienhaus und zum anderen das innerstädtische Wohnen, insbesondere in der Altstadt mit höherwertigen Wohnungen (große Wohnflächen, moderne hochwertige Ausstattung etc.).

Die Marktlage im unteren Mietpreissegment wird aber aufgrund der o.g. Problemlagen angespannt bleiben. Es ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach preiswerten Wohnungen und nach gefördertem Wohnraum ansteigen wird. In Boizenburg/Elbe ist jedoch ein ausreichendes Angebot für diese Zielgruppe vorhanden. Ein Neubau von sozialen Wohnungen ist nicht erforderlich. Die vorhandenen Bestände sollten erhalten werden und durch Sanierungen dem Markt angepasst werden.



2.8 Infrastruktur

2.8.1 Soziale Infrastruktur und Vorausberechnung zur künftigen Ausstattung

Die bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen ist ein entscheidender Standortfaktor für die Wohnortwahl junger Menschen.

Die Einwohnerentwicklung nach unterschiedlichen Altersgruppen betrachtet, gibt darüber Auskunft, wie sich Zielgruppen für verschiedenste Planungsbereiche zukünftig entwickeln werden. So lassen sich beispielsweise Aussagen hinsichtlich der zu erwartenden Anzahl an Kindergartenkindern, Schülern der Grund- und weiterführenden Schulen oder des Bestandes der Senioren ab 65 Jahre und dabei vor allem der Hochbetagten im Hinblick auf die Inanspruchnahme von Angeboten der Altenpflege treffen. Die Ausstattung einer Stadt mit technischer und sozialer Infrastruktur ist fundamental für das Funktionieren des Gebietes und damit für die Wohnzufriedenheit der Einwohner verantwortlich.

Kindertagesstätten

Im Jahr 2015 gab es in der Stadt Boizenburg/Elbe sieben Kindertagesstätten mit 518 Kita-Plätzen, davon 146 Krippen- und 372 Kindergartenplätze. Die Auslastung der Kita-Plätze lag in 2015 durchschnittlich bei 90 %.

Auf Ebene der einzelnen Einrichtungen fiel die Belegung recht unterschiedlich aus, so waren in den Kitas „Haus Sonnenschein“ und „Wiesenkinder“ die vorhandenen Kapazitäten komplett ausgelastet. Es ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Betreuungskapazitäten höher ist als das vorhandene Angebot. Zur Verbesserung der Betreuungssituation eröffnete im Dezember 2014 die Kita „Elbpiraten“ mit 12 Krippen- und 34 Kindergartenplätzen. Trotzdem zeigt sich weiterhin eine hohe Auslastung.

Für die Versorgung der Kinder im Krippenalter, d.h. von 1 bis unter 3 Jahren, gab es zusätzlich 15 Plätze bei Tagesmüttern, diese waren vollständig belegt (Auslastung von 100 %).

Tabelle 27: Versorgung mit Kindertagesplätzen in Boizenburg/Elbe 2015

	Krippe/Tagesmutter	Kindergarten	gesamt
Kinder im entsprechenden Alter	161	305	466
Kapazität - vorhandene Plätze	161	372	533
belegte Plätze	147	335	482
Auslastung in %	91,3	90,1	90,4
Plätze je 100 Kinder =Versorgungsgrad	100	122	114

Tabelle 28: Krippen- und Kindergartenplätze in Boizenburg/Elbe 2015

Einrichtung	Kapazität	belegte Plätze	Auslastung in %
Wiesenkinder	69	69	100,0
Spielhaus	48	45	93,8
Kinderland - Montessorihaus	78	75	96,2
Rotkäppchen	150	120	80,0
Heilig Kreuz	59	52	88,1
Haus Sonnenschein	63	63	100,0
Elbpiraten	51	43	84,3
gesamt	518	467	90,2

Wird die Zahl der Kinder im jeweiligen Alter den vorhandenen Betreuungskapazitäten gegenübergestellt, ergibt sich der Versorgungsgrad. Bezogen auf die 466 Kinder im Kita-Alter von 1 bis 6,5 Jahren⁶ in Boizenburg/Elbe lag der Versorgungsgrad bei 114 Plätzen je 100 Kinder, was ein sehr guter Wert ist.

⁶ Es ist anzunehmen, dass im ersten Lebensjahr nur in sehr geringem Umfang Betreuungskapazitäten beansprucht werden, Betreuung zu Hause bzw. in Einzelfällen Tagespflege. Somit finden die Kinder im Alter von 0 bis unter 1 Jahr in den Betrachtungen zur Kita-Versorgung keine Beachtung.



Dabei ist aber zu beachten, dass Boizenburg/Elbe auch eine Versorgungsfunktion für das Umland erfüllt. So waren im Kindergartenbereich 331 Plätze belegt, in der Stadt Boizenburg/Elbe wohnten 305 Kinder im Alter von 3 bis 6,5 Jahren in 2015. Dies verweist darauf, dass die in Boizenburg/Elbe vorhandenen Einrichtungen auch durch Eltern aus dem Umland genutzt werden, die beispielsweise in der Stadt arbeiten. Dies wurde auch bei den Annahmen zur Berechnung des künftigen Bedarfs an Kita-Plätzen berücksichtigt.



„Wiesenkinder“



„Spielhaus“



„Kinderland“



„Rotkäppchen“



„Haus Sonnenschein“



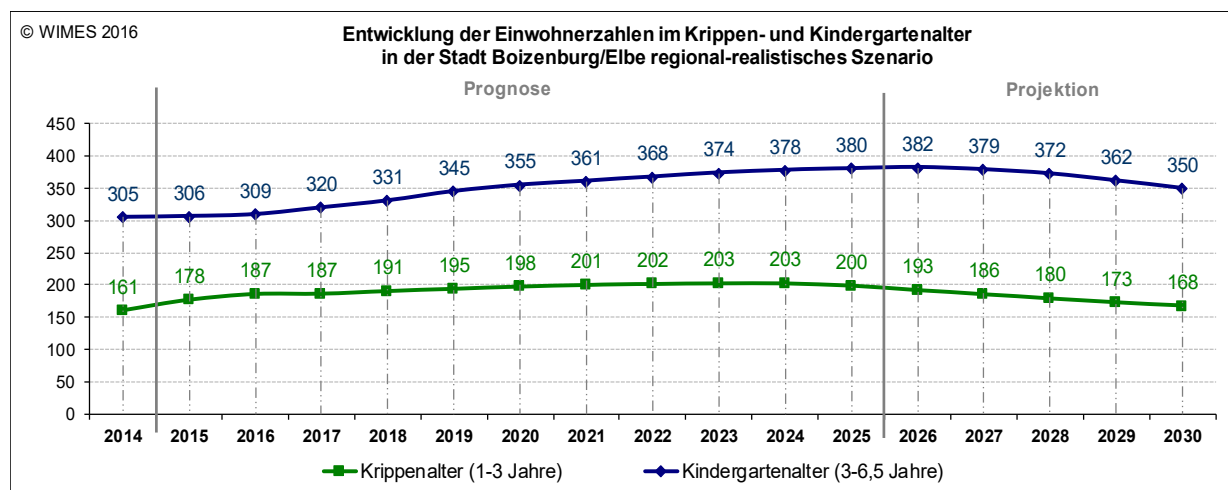
„Heilig Kreuz“

Vorausberechnung zur künftigen Ausstattung mit Kita-Kapazitäten

Die Zahl der Kinder im Krippenalter wird sich laut Prognose in Boizenburg/Elbe noch bis 2023/24 erhöhen. In den Folgejahren setzt aufgrund des Rückgangs der Frauen im demographisch aktiven Alter eine leicht rückläufige Entwicklung ein. Bis zum Ende des Prognosezeitraums im Jahr 2025 ergibt sich gegenüber dem Startjahr 2014 in dieser Altersgruppe ein Einwohnerzugewinn um rund 40 Personen (+ 24 %). Im Projektionszeitraum 2025 bis 2030 sinkt die Zahl der Kinder im Krippenalter voraussichtlich um etwa 30 Personen.

Die Zahl der Kinder im Kindergartenalter von 3 bis 6,5 Jahren nimmt bis zum Ende des Prognosezeitraums 2025 stetig zu. Der Zuwachs gegenüber dem Startjahr 2014 bis 2025 beträgt 75 Personen (+25 %). Im Projektionszeitraum ergibt sich dann ein Rückgang um rund etwa 30 Kinder.

Abbildung 51: Prognose Kinder im Krippen- sowie Kindergartenalter in Boizenburg/Elbe





Künftiger Bedarf an Krippen- und Kindergartenplätzen

Aus der künftigen Entwicklung der Zahl der Kleinkinder lässt sich der Bedarf an Krippen- und Kindergartenplätzen für die in Boizenburg/Elbe wohnende Bevölkerung ableiten. Zudem ist jedoch unbedingt die künftige Umlandentwicklung zu berücksichtigen.

Annahmen für die Kita-Bedarfsprognose

- Für den Bedarf an Krippenplätzen wurde unterstellt, dass 10 % der Kinder im Alter von 0 bis unter 1 Jahr, die in Boizenburg/Elbe wohnen, eine Betreuung benötigen (zum Großteil werden i.d.R. im ersten Lebensjahr keine Betreuungskapazitäten beansprucht, Betreuung zu Hause).
- Für die Kinder im Alter von 1 bis unter 3 Jahren wurde unterstellt, dass 100 % der Kinder, die in Boizenburg/Elbe wohnen, einen Krippenplatz benötigen. Damit wird auch dem Rechtsanspruch entsprochen.
- Im Bereich Kindergarten wurde angenommen, dass 100 % der Kinder im Alter von 3 bis 6,5 Jahren, die in Boizenburg/Elbe wohnen, einen Platz benötigen.
- Zusätzlich ergibt sich ein Bedarf für die Versorgung der Kinder aus Umlandgemeinden, insbesondere für die berufstätige Bevölkerung, die zum Arbeiten nach Boizenburg/Elbe einpendelt. Für die Kinder im Kindergartenalter wurde jährlich ein zusätzlicher Bedarf für 20 Kinder im Saldo unterstellt.
- Zudem wurden für die Übergangszeit von der Krippe in den Kindergarten 15 Krippenplätze für die Prognoserechnung angesetzt. Das betrifft hauptsächlich das erste Halbjahr eines jeden Jahres. Wird z.B. ein Krippenkind im Januar oder Februar drei Jahre alt, sind die Plätze im Kindergarten noch belegt, da die Sechs- bis Siebenjährigen noch bis zum Übergang in die Schule die Plätze belegen.

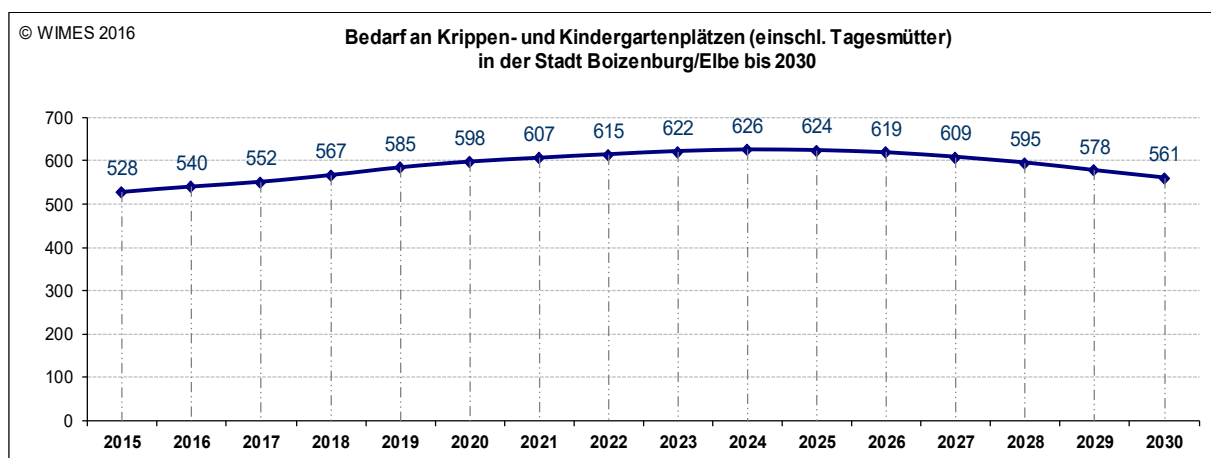
Im Ergebnis der Prognoserechnung entsprechend der Annahmen ergibt sich folgender Bedarf:

Entsprechend der o.g. Annahmen steigt der Bedarf an Betreuungsplätzen bis 2024 an. Erst ab 2025 ist aus heutiger Sicht mit einem Rückgang des Betreuungsbedarfs aufgrund des Rückgangs der Geburtenzahlen zu rechnen. Die Nachfrage wird aber auch dann wahrscheinlich noch über dem heutigen Niveau liegen.

Einschließlich der Plätze bei Tagesmüttern waren im Jahr 2015 insgesamt 533 Betreuungsplätze für Kinder im Kindergartenalter in der Stadt Boizenburg/Elbe vorhanden, der Bedarf erhöht sich bis zum Jahr 2024 auf über 620 Plätze.

Das bedeutet, dass kurzfristig weitere Betreuungskapazitäten im Krippen- und Kindergartenbereich, geschaffen werden müssen.

Abbildung 52: Entwicklung des Bedarfs im Krippen- sowie Kindergartenbereich





Schulen

Im Bereich allgemeinbildender Schulen gibt es in Boizenburg/Elbe derzeit noch zwei Grundschulen, eine Regionale Schule, ein Gymnasium und eine Förderschule. Die in Boizenburg/Elbe vorhandenen Schulen sichern nicht nur die Beschulung der Kinder in der Stadt selbst, sondern auch zahlreicher Gemeinden im Umland.

Tabelle 29: Schulen

Einrichtung	Schulart
Grundschule "Ludwig Reinhard"	Grundschule
Grundschule "An den Eichen"	Grundschule
Regionale Schule "Tarnow"	Regionale Schule
"Elbegymnasium"	Gymnasium
Förderschule Boizenburg	Schule mit den Förderschwerpunkten Lernen und geistige Entwicklung

Tabelle 30: Schuleinzugsbereiche

Schuleinzugsbereiche			
<u>Grundschule:</u>	Boizenburg/Elbe, Stadt Bengerstorf, OT Wiebendorf Neu Gülze, OT Neu Gülze Nostorf Teldau	<u>Regionale Schule:</u>	Boizenburg/Elbe, Stadt Gallin, OT Gallin und OT Nieklitz Gresse Greven Bengerstorf, OT Wiebendorf Neu Gülze, OT Neu Gülze Nostorf Schwanheide Teldau
<u>Gymnasium:</u>	Boizenburg/Elbe, Stadt Vellahn Gallin Lüttow-Valluhn Besitz Brahlstorf Dersenow Gresse Greven Bengerstorf Neu Gülze Nostorf Schwanheide Teldau Tessin bei Boizenburg	<u>Förderschule:</u>	Boizenburg/Elbe, Stadt Vellahn Gallin Lüttow-Valluhn Besitz Brahlstorf Dersenow Gresse Greven Bengerstorf Neu Gülze Nostorf Schwanheide Teldau Tessin bei Boizenburg

Grundschule „Ludwig Reinhard“

Die Grundschule „Ludwig Reinhard“ befindet sich nördlich der Altstadt direkt an den Wallanlagen. Das Gebäude wurde im Jahr 1888 als Schule errichtet. In unmittelbarer Nähe sind Sportplatz und Turnhalle gelegen.

Seit 1990 erfolgten am Schulgebäude kleinteilige Maßnahmen, wie beispielsweise der Einbau neuer Fenster und Türen und die Sanierung der elektrischen Leitungen. Insgesamt besteht aber noch Sanierungsbedarf, um die Lernbedingungen einem modernen zeitgemäßen Niveau anzupassen. Dies betrifft vor allem auch die neuen Anforderungen der Inklusion, das heißt der Einbeziehung der Kinder mit Behinderungen in den allgemeinen Grundschulunterricht.



Eingang zur Schule



Spielplatz



Turnhalle

Grundschule „An den Eichen“



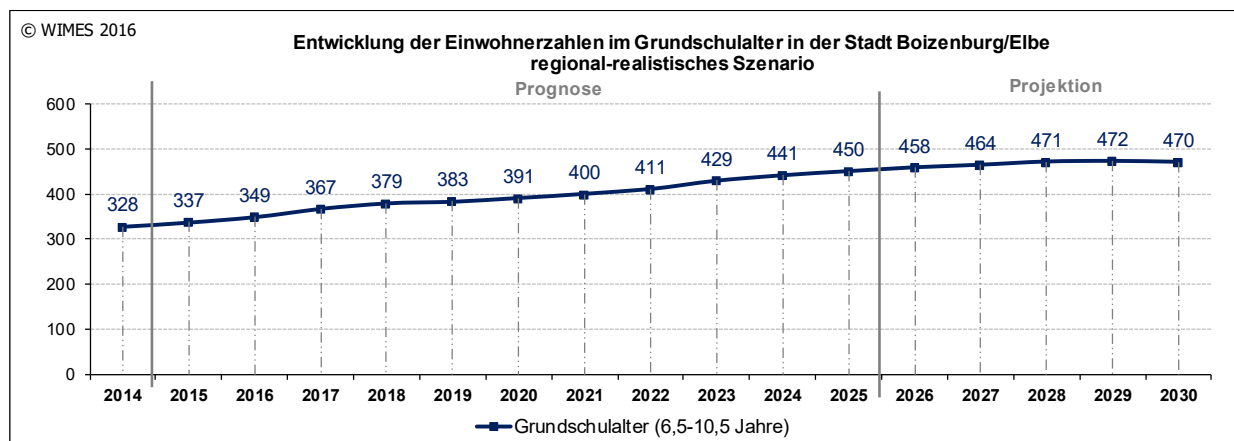
Schulgebäude

Die Grundschule „An den Eichen“ befindet sich in der Siedlungsvorstadt. Das Gebäude ist in sanierungsbedürftigem Zustand.

Entwicklung der Kinder im Grundschulalter bis 2030

Entsprechend der Bevölkerungsprognose zeigt sich für die Zahl der Kinder im Grundschulalter im Prognose-/Projektionszeitraum ein steter Anstieg. Gegenüber dem Startjahr 2014 wird die Zahl der Kinder im Grundschulalter bis zum Ende des Prognosezeitraumes im Jahr 2025 um rund 120 Personen ansteigen (+37 %). Auch im Projektionszeitraum 2025-2030 ist mit einem weiteren Zuwachs zu rechnen.

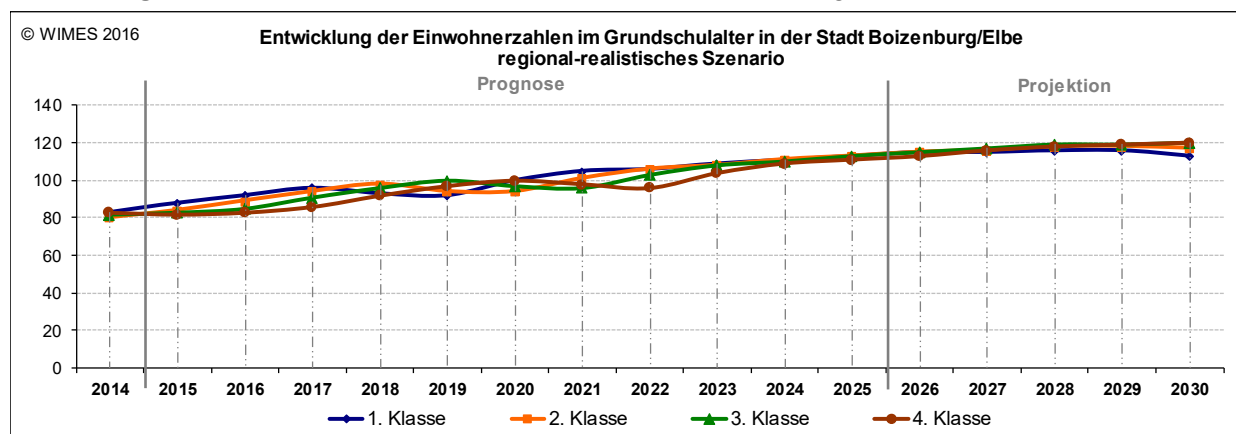
Abbildung 53: Prognose Kinder im Grundschulalter



Wie folgende Abbildung verdeutlicht, ist der prognostizierte Einwohnerzuwachs im Grundschulalter auf das Alter entsprechend der 1. bis 4. Klasse zurückzuführen.



Abbildung 54: Einwohnerzahl im Grundschulalter in Boizenburg/Elbe nach Klassen



Für die Betreuung der Kinder im Grundschulalter, d. h. von 6,5 bis 10,5 Jahren, standen im Jahr 2015 in der Stadt Boizenburg/Elbe 200 Hort-Plätze zur Verfügung. Gemeldet waren 179 Hortkinder. Die Auslastung lag damit bei 89,5 %.

Entsprechend den Ergebnissen der Prognose wird für die Kinder im Grundschulalter die Schaffung weiterer Hortkapazitäten notwendig. Zudem sind die Kapazitäten der Grundschulen bereits jetzt schon voll ausgelastet. Da beide Grundschulen in Boizenburg/Elbe sanierungsbedürftig sind, ist zur Schaffung optimaler Lernbedingungen die Bildung eines Grundschulzentrums am zentralen Standort der Grundschule „Ludwig Reinhard“ vorgesehen. Dieses Vorhaben ist angesichts der derzeitigen und vor allem der künftig steigenden Zahl an Grundschulern dringend notwendig. Durch Sanierung und bauliche Erweiterung des Gebäudes würden die Lern- und Freizeitbedingungen für die Grundschul Kinder in Boizenburg/Elbe sowie auch des Schuleinzugsbereiches deutlich verbessert werden. Durch Berücksichtigung baulicher Aspekte der Barrierefreiheit würden die Bedingungen für eine „inklusive Schule“ geschaffen und damit die Möglichkeiten der Teilhabe und Integration in Bildung und Gesellschaft verbessert.

Förderschule Boizenburg

Die Förderschule Boizenburg ist eine Förderschule mit den Förderschwerpunkten Lernen und geistige Entwicklung. Träger der Förderschule ist der Landkreis Ludwigslust-Parchim. Die Schule wurde am 3. September 1990 eröffnet, damals noch am Standort Schwanheider Straße. Mit dem Schuljahr 1992/1993 konnte die Schule für Lernbehinderte nach dem ersten Bauabschnitt die neuen Unterrichtsräume am jetzigen Standort in der Theodor-Körner-Straße in der Siedlungsvorstadt beziehen. Im März 1994 wurde der dritte und letzte Bauabschnitt fertiggestellt.

Das Schulgebäude verfügt über ebenerdige Räume, die auch für Rollstuhlfahrer geeignet sind. Dies sind modern eingerichtete Unterrichtsräume, wie z.B. Hauswirtschafts-, Werk-, Naturkunde- und Computerkabine. Den Räumen im Schulteil zur individuellen Lebensbewältigung sind Therapieräume angegliedert. Die Einrichtung wird von Schülern aus Boizenburg und dem näheren Umland sowie auch aus dem Amt Neuhaus im Bundesland Niedersachsen besucht.



Schulgebäude



Spielplatz



Regionale Schule „Rudolf Tarnow“

Die Rudolf-Tarnow-Schule befindet sich in der Siedlungsvorstadt, hier werden Schüler der Klassen 5 bis 10 unterrichtet.

Die Projektierungsarbeiten für das Schulhaus der jetzigen Regionalen Schule „Rudolf Tarnow“ begannen im Jahr 1968 im typischen „Plattenbaustil“ (industrielle Bauweise). Zum Schuljahresbeginn 1971 erfolgte die Einweihung der damaligen POS III mit rund 800 Schülern. Im November 1971 wurde das markante 110 m² große Fliesenwandbild am Giebel des Schulhauses enthüllt.

Im Oktober 1974 erhielt die Schule den Namen "Hermann-Matern-Oberschule" und zwei Jahre später wurde in unmittelbarer Nähe die Sporthalle "Richard Schwenk" eingeweiht, bis heute die Sportstätte der Schule. Der Schulhof wurde Mitte der 1980er Jahre in der heutigen Grundform gestaltet. Im Zuge der politischen Wende wurde die Schule 1992 nach dem plattdeutschen Dichter Rudolf Tarnow benannt.

Bei laufendem Schulbetrieb erfolgte ab November 1996 die Grundsanierung des Schulhauses. Bei diesem Umbau entstand die große Pausenhalle, die für Theatervorstellungen, feierliche Zeugnisübergaben und stimmungsvolle Adventsbasare genutzt wird. Das Fliesen-Wandbild am Giebel wurde komplett neu angebracht. Moderne Fachräume für Chemie, Physik, Biologie, Informatik, Werken, Zeichnen, Technik, Musik, der Medienraum und die Lehrküche wurden ebenso wie alle anderen Klassen- und Fachräume neu eingerichtet.

Seit dem Jahr 2006 ist die Einrichtung eine Ganztagschule. Das heißt, vorrangig werden für die Schüler der Klassenstufen 5 und 6 Angebote bereitgestellt, die Freizeit mit ihren Mitschülern im Schulgebäude zu verbringen.



Schulgebäude Regionale Schule



Pausenhalle

Es besteht Handlungsbedarf zur Schaffung ausreichender und technisch gut ausgestatteter Infrastrukturen für die Regionale Schule, wie z. B. die Aufstockung des jetzigen Gebäudes inkl. des Einbaus eines Fahrstuhls oder ein Neubau.

„Elbegymnasium“ Boizenburg



Das „Elbegymnasium“ hat seinen Standort in der Siedlungsvorstadt.

Das Schulgebäude wurde in industrieller Bauweise zu DDR-Zeiten errichtet und ist eine Ganztagschule.

Der Landkreis Ludwigslust-Parchim ist Träger dieser Schule.



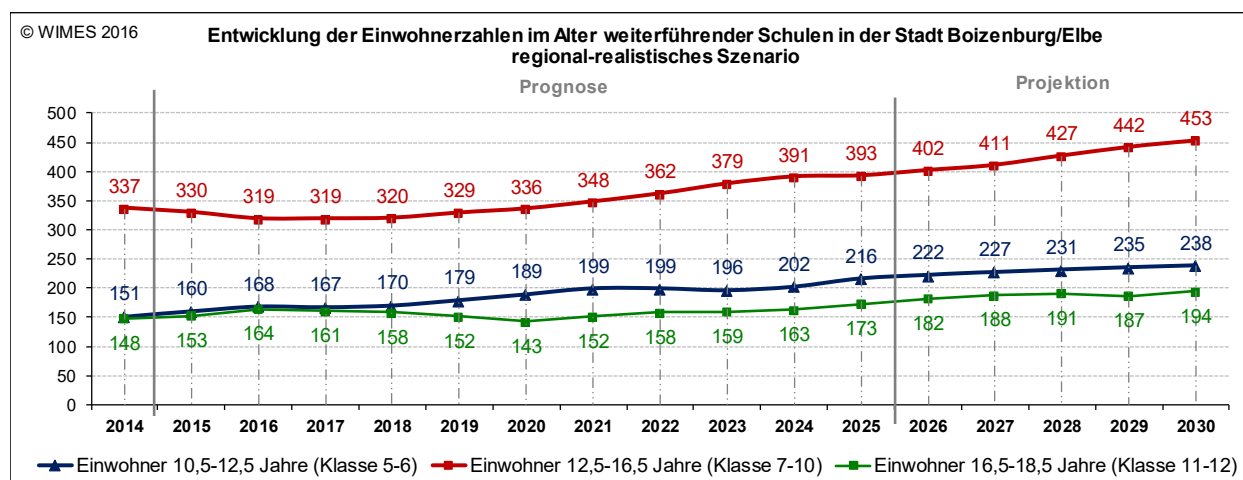
Entwicklung der Kinder im Alter weiterführender Schulen

Die Zahl der Schüler im Alter von 10,5 bis 12,5 Jahren, also entsprechend den Klassen der Orientierungsstufe (Klasse 5-6), wird zum Ende des Prognosezeitraumes im Jahr 2025 voraussichtlich um 65 Kinder über dem Niveau des Startjahres liegen. Im Projektionszeitraum 2025-2030 wird die Zahl der Schüler in dieser Altersgruppe voraussichtlich weiter ansteigen.

Für die Zahl der Schüler im Alter von 12,5 bis 16,5 Jahren (Klasse 7-10) ist in den ersten Prognosejahren noch von einem geringfügigen Einwohnerrückgang auszugehen (Entwicklung ist durch den jetzigen Lebensbaum bedingt). Nach 2017 sind dann stete Zugewinne zu erwarten. Im Jahr 2025 könnte die Einwohnerzahl in dieser Altersgruppe wahrscheinlich um mehr als 50 Personen über dem Wert des Jahres 2014 (+17 %). Auch bis 2030 ist von einem weiteren Anstieg auszugehen.

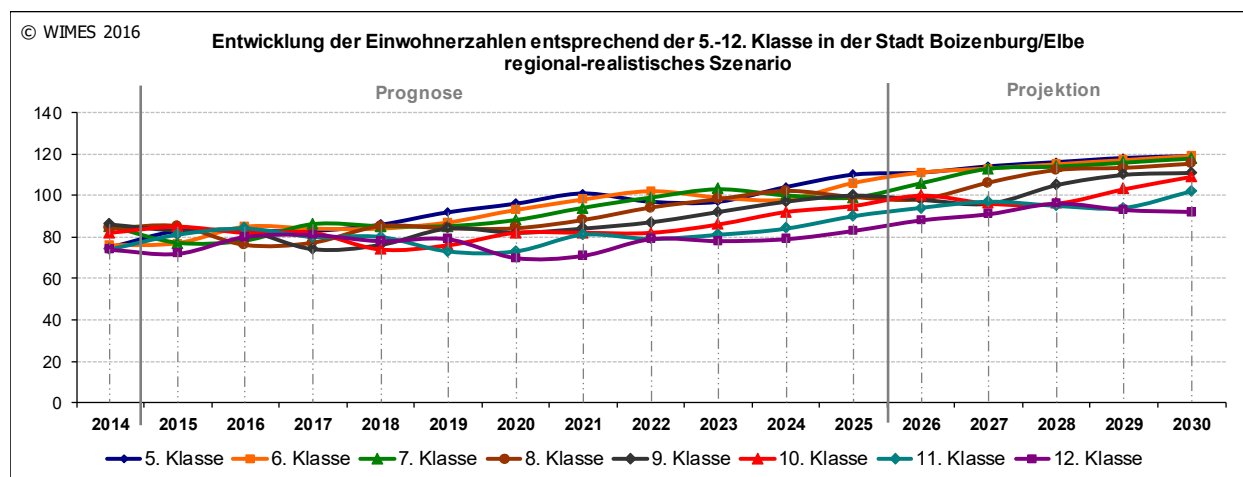
Bei leicht schwankender Entwicklung wird sich die Zahl der Einwohner von 16,5 bis 18,5 Jahren (Klasse 11-12) voraussichtlich um knapp 50 Personen bis 2030 (rund 30 %) erhöhen.

Abbildung 55: Prognose der Einwohnerzahlen im Alter weiterführender Schulen



Die Zugewinne im Alter weiterführender Schulen im Prognosezeitraum erstrecken sich über alle Alter entsprechend der 5. bis 12. Klasse (siehe folgende Abbildung).

Abbildung 56: Einwohnerzahlen im Alter weiterführender Schulen nach Klassen



Zum Schuleinzugsbereich der Stadt Boizenburg/Elbe zählen auch die Schüler aus zahlreichen Umlandgemeinden. Angesichts der prognostizierten Entwicklung der Einwohnerzahlen im Alter weiterführenden Schulen ist zu prüfen, inwieweit mit den derzeit vorhandenen Kapazitäten künftig eine ausreichende Beschulung abgesichert werden kann.



Altersgerechtes Wohnen mit und ohne Pflegeangebote

In der Stadt Boizenburg/Elbe gibt es diverse Angebote im Bereich der Altenpflege sowie altersgerechter Wohnformen mit Betreuungsangeboten.

Zwei Alten- und Pflegeheime bieten insgesamt 132 voll stationäre Plätze. Im Bereich der Tagespflege gibt es 35 Plätze und im Bereich des betreuten Wohnens im Stadtgebiet insgesamt 172 Wohnungen (sind zum Teil mit zwei Personen belegt).

Tabelle 31: Wohnformen für die ältere Bevölkerung mit Pflegeangeboten

Betreuungsart	Einrichtung	Kapazitäten
Altenpflegeheim	ASB Seniorencentrum Altenpflegeheim "Erhard Wermter"	80 Plätze
	Seniorenwohn- und Pflegeheim Grüner Weg	52 Plätze
Tagespflege	Tagespflege "Am Kurt Bürger"	20 Plätze
	LARES Pflege	15 Plätze
Betreutes Wohnen	ASB Betreutes Wohnen für Senioren Am Stadtpark, Buchenweg, Weg der Jugend	157 Wohnungen
	ASB Betreutes Wohnen für Senioren Schwanheider Str.	15 Wohnungen
gesamt		rund 430 Plätze*

* für die WE des betreuten Wohnens wird eine durchschnittliche Belegung mit 1,5 Personen unterstellt

Bedarf an altersgerechten Wohnformen mit Pflege/Betreuung

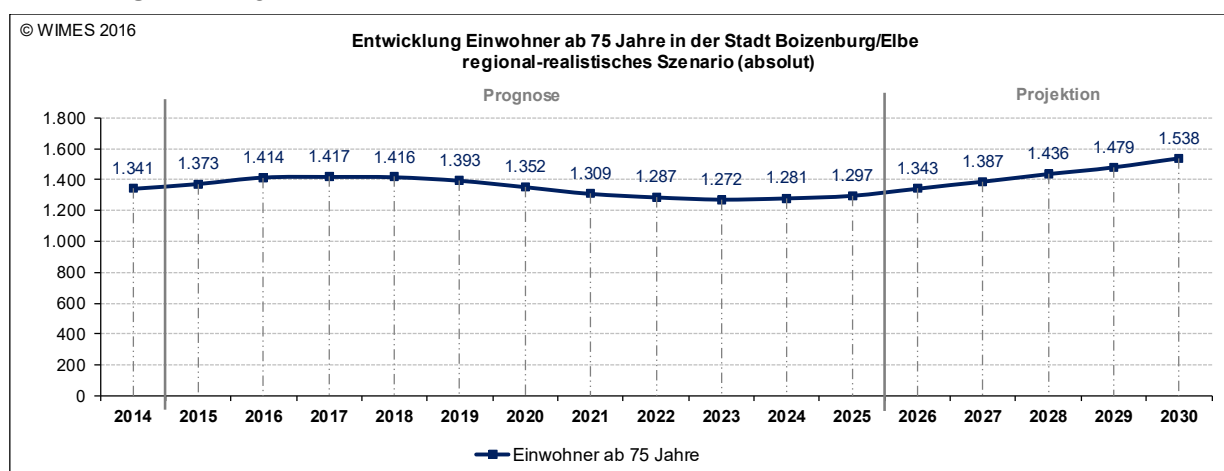
Erfahrungsgemäß wird für die Altersgruppe der Einwohner ab 75 Jahre rund 20 % altersgerechter Wohnraum mit Pflege und Betreuung benötigt.

Rein rechnerisch ergibt sich damit, gemessen an der Zahl der 1.341 Einwohner ab 75 Jahre im Jahr 2014, ein Bedarf von rund 270 Plätzen.

Laut aktueller Bevölkerungsprognose wird die Zahl der Einwohner ab 75 Jahre bis 2030 um rund 200 Personen ansteigen. Somit erhöht sich der Bedarf an altersgerechten Wohnformen mit Pflege/Betreuung rund 310 Plätze.

Dem steht ein Angebot von rund 430 Plätzen gegenüber, damit wäre der Bedarf nur bezogen auf die in Boizenburg/Elbe wohnhafte Bevölkerung ab 75 Jahre abgedeckt.

Abbildung 57: Prognose der Zahl der Einwohner ab 75 Jahre



Zu beachten ist im Hinblick auf den hohen Ausstattungsgrad mit Wohnformen für die ältere Bevölkerung, dass Boizenburg/Elbe auch eine Versorgungsfunktion für die Umlandgemeinden zu erfüllen hat. Dies ist auch vor dem Hintergrund der im RREP Westmecklenburg formulierten Zielstellung, das jetzige Grundzentrum Boizenburg/Elbe als Mittelzentrum zu entwickeln, zu sehen. So haben Mittelzentren auch eine stationäre/teilstationäre medizinische Versorgung für die Bevölkerung in ihrem Verflechtungsbereich zu gewährleisten und ortsnahe Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen vorzuhalten.



So gibt es im Amt Boizenburg-Land, dem 11 Gemeinden angehören, keine Angebote altersgerechter Wohnformen mit Pflege und Betreuung. Hier lebten im Jahr 2015 rund 500 Einwohner ab 75 Jahre. Daraus resultiert ein weiterer Bedarf von ca. 100 Plätzen. Auch diese Nachfrage könnte die Stadt aufgrund Ihrer Angebote im Betreuungs-/Pflegbereich decken. Zu beachten ist aber, dass die Städte im Landkreis Ludwigslust-Parchim, wie z.B. Ludwigslust, Parchim und Hagenow mit altersgerechten Wohnformen auch gut ausgestattet sind.

Die Versorgung der Gemeinden im Amt erfolgt durch die Einrichtungen in der Stadt Boizenburg/Elbe. Altersgerechter Wohnraum in Verbindung mit der dazugehörigen Infrastruktur (Apotheke, Allgemein- und Fachärzte, Krankenhaus, Einkaufen, Kultur etc.) sind jedoch Zugründe. Dementsprechend ist auch in der Altersgruppe der Senioren ein Zuzug vor allem aus Pflegegründen von außerhalb vorhanden und wird auch weiterhin erwartet. Inwieweit sich daraus eine zusätzliche Nachfrage an altersgerechten Wohnungen mit Betreuungs- bzw. Pflegeangeboten ergibt, wird im Rahmen des Monitoring Stadtentwicklung beobachtet.

2.8.2 Kultur und Freizeit

Museen

Fliesenmuseum



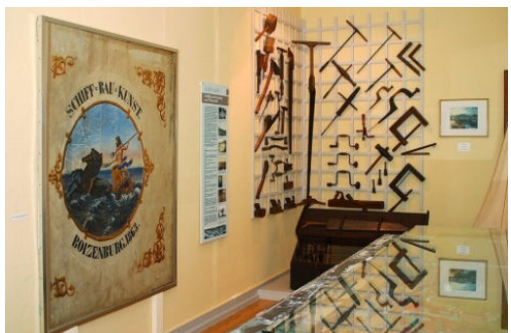
Im ersten deutschen Fliesenmuseum können Fliesen verschiedenster Formen, Farben und Motive aus den Kulturepochen Historismus, Jugendstil und Art Déco betrachtet werden.

Heimatmuseum



Das 1935 auf Initiative des örtlichen Kunstvereins und geschichtlich interessierter Bürger gegründete Heimatmuseum stand bis Ende des II. Weltkrieges unter der Leitung des Lehrers Hans Vick, eines leidenschaftlichen Forschers und Sammlers in Sachen Heimatgeschichte.

Nach wechsellvoller Vergangenheit werden die Sammlungen seit Oktober 2005 in dem denkmalgeschützten Bürgerhaus Markt 1 präsentiert, das dem Schweriner Schlossbaumeister Georg Adolf Demmler zugeschrieben wird.



Die Ausstellungen widerspiegeln verschiedene Aspekte kleinstädtischen Alltagslebens. Eine zentrale Rolle spielt dabei die Lage der Stadt an der Elbe und damit verbundene Themen wie Fischerei, Schiffbau, Handel, Hochwasser, Hochwasserschutz, aber auch ihre Geschichte als Grenzstadt. Vorgestellt werden außerdem ausgewählte Bereiche des Arbeitslebens und Lebensstationen angesehener Bürger. Thematische Sonderausstellungen, Führungen, Vorträge und museumspädagogische Aktivitäten für Kinder und Jugendliche ergänzen das Angebot.



Elbergmuseum



Am Ortseingang Boizenburgs, an der früheren Fernstraße 5, haben sich Gebäude erhalten, die für die Stadtgeschichte im 20. Jahrhundert von ganz unterschiedlicher Bedeutung sind.

Eine Baracke zeugt von einem ehemaligen Außenlager des KZ Neuengamme, wo 1944/45 vierhundert weibliche jüdische Häftlinge aus Ungarn interniert waren, die in der Rüstungsproduktion der benachbarten Elbewerft Zwangsarbeit leisten mussten. In diesem einzigen erhaltenen Gebäude des früheren KZ-Außenlagers Boizenburg

wird während der Sommermonate eine Ausstellung zum Schicksal der Häftlinge und zur Zwangsarbeit auf der Elbewerft gezeigt.

Nur wenige Meter entfernt stehen die beiden Gebäude des früheren Transitkontrollpunktes Vier. Hier kontrollierten DDR-Volkspolizisten von 1973 bis 1990 den Autoverkehr in Richtung Grenze und in das Grenzsperrgebiet. Rund um den früheren Turm des Kontrollpunktes dokumentiert eine weitere Ausstellung die Geschichte der innerdeutschen Grenze im Kreis Hagenow. Eine Toninstallation im Turm verweist auf das Leben im Sperrgebiet, auf Flucht und Zwangsaussiedlung.

Sehenswürdigkeiten

- Historisches Rathaus
- Historische Wallanlagen mit Lindenwall
- Logenhaus "Vesta zu den drei Türmen"
- Aussichtsturm „Elwkieker“ im Ortsteil Vier
- Wanderweg „Köpelberg“ im NSG Elhang-Vierwald mit eiszeitlichen Kerbtälern
- Weidenschneck am Hafen mit symphonischem Weidengang



Elhangtreppe Vierwald



Weidenschneck Boizenburg



Symphonischer Weidengang Boizenburg

UNESCO - Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe M-V

Die rund 1100 Kilometer der Elbe verbinden als drittgrößter Strom Mitteleuropas das tschechische Riesengebirge mit der Nordsee. Im Abschnitt der Unteren Mittelelbe zwischen Sachsen-Anhalt und Schleswig-Holstein hat sich - verglichen mit anderen großen Strömen - eine für Mitteleuropa einmalige Flussauenlandschaft weitgehend naturnah entwickeln können. Eine solche intakte Flusslandschaft kann nur im Verbund erhalten werden. Deshalb haben sich die fünf Bundesländer Sachsen-Anhalt, Brandenburg, Niedersachsen, Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein zusammengetan, um auf über 400 Flusskilometern diese weitläufige Auenlandschaft wirkungsvoll zu schützen, schonend zu nutzen und nachhaltig weiter zu entwickeln.

So entstand das „Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe“, welches 1997 durch die Weltorganisation für Erziehung, Wissenschaft und Kultur (UNESCO) als internationales UNESCO-Biosphärenreservat anerkannt wurde. Mit über 3.400 Quadratkilometern gehört es zu den größten Schutzgebieten im deutschen Binnenland und zu den größten Biosphärenreservaten in Europa. Der mecklenburgische Teil des länderübergreifenden UNESCO-Biosphärenreservats umfasst



460 Quadratkilometer und erstreckt sich auf einer Länge von ca. 65 Kilometern entlang der niedersächsischen Grenze zwischen Boizenburg und Dömitz.

Das UNESCO-Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe M-V repräsentiert als Landschaftstyp einen naturnahen Niederungsstrom mit großflächiger Flussaue und zahlreichen Nebenflüssen. Typisch für die abwechslungsreiche Kulturlandschaft ist die enge Verzahnung von Feuchtgebieten (Überschwemmungs- und Qualmwasserbereiche, Bracks, Altarme, Niedermoore) mit Trockenbiotopen (Elbuferhänge, Binnendünen) und Resten natürlicher Auen- und Bruchwälder.



Freizeitangebote

Naturerlebnisbad



Das vollbiologische Naturerlebnisbad im Ortsteil Schwartow hat eine Gesamtwasserfläche von 2.200 qm und folgende Ausstattungsmerkmale:

- separater Kleinkinderteich, Nichtschwimmerbereich mit Wasserrutsche
- Schwimmbereich und Sprungbereich
- Badesteg
- Kinderspielplatz
- großzügige Liegewiese zum Sonnenbaden
- Beachvolleyballfeld
- behindertengerechte Sanitär- und Umkleieräume
- Kiosk

Freizeitplatz



Die neue attraktive Freizeitanlage, direkt neben dem Naturerlebnisbad im Ortsteil Schwartow, bietet ideale Bedingungen für Sportgruppen, Vereine, Schulklassen, Kindertagesstätten, soziale Einrichtungen sowie öffentliche Organisationen, die Spaß an der Erholung inmitten der Natur suchen.

Das Mehrzweckgebäude ist mit einem überdachten Terrassenbereich, behindertengerechten Duschen und Toiletten und einer mobilen Küche ausgestattet.

Auf dem Gelände gibt es eine Grillhütte, überdachte Sitzgarnituren und Festzeltgarnituren, mobile Grills, Kletterfelsen, ein Fußballfeld, ein Volleyballfeld sowie einen Lagerfeuerplatz.



Jugendfreizeiteinrichtungen

Im Jugendfreizeitheim Luna werden den Kindern und Jugendlichen ab sechs Jahren verschiedenste Möglichkeiten zur attraktiven Freizeitgestaltung geboten. Neben Angeboten im handwerklichen, sportlichen und kreativen Bereich werden Ausflüge, Fahrten, Aktionen und Projekte organisiert.

Veranstaltungen

- Hyazinthenfest und Pfingstvolksfest
- Hafentage
- ElbeRadelTag im UNESCO Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe
- Altstadt- und Schützenfest
- Teich & Töne Musik-Festival in der Gemeinde Groß Bengerstorf (Amt Boizenburg-Land)
- Oktoberfest
- Traditioneller Boizenburger Weihnachtsmarkt

2.8.3 Verkehrsentwicklungsplanung

Die Erstellung eines Verkehrsentwicklungsplanes 2030 / Masterplan Mobilität befindet sich in Durchführung. Der Verkehrsentwicklungsplan umfasst auf gesamtgemeindlicher Ebene Strategien und Maßnahmen zur nachhaltigen Gestaltung der Mobilität der Zukunft. Wegen des ganzheitlichen Ansatzes wird daher der Begriff „Masterplan Mobilität“ verwendet.

Qualitativ sollen zunächst verkehrsplanerische Aussagen auf Ebene der Flächennutzungsplanung erarbeitet werden. Die Konkretisierung der Maßnahmen erfolgt im Rahmen der entsprechenden Teilkonzepte. Lärm- und Klimaschutz sind Bestandteil des „Masterplan Mobilität“.

Ziel ist zunächst eine verkehrsträgerübergreifende Bestandsaufnahme der verkehrlichen Situation der Stadt. Danach sollen in einem Dialogprozess die Ziele eines künftigen Verkehrsentwicklungsplanes bzw. „Masterplan Mobilität“ abgesteckt werden. Die künftig zu erwartenden gesellschaftlichen Veränderungen und der absehbare Wertewandel in Mobilitätsfragen werden dabei berücksichtigt. Anschließend werden Maßnahmenbündel entwickelt und bewertet, mit denen die gesteckten Ziele erreichbar sind.

2.8.4 Einzelhandel⁷

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Boizenburg/Elbe wurde im Zeitraum 2015/2016 durch die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Hamburg unter besonderer Berücksichtigung des Ansiedlungsvorhabens Ree an der Schwartower Straße erstellt.

Ziel des Einzelhandelskonzeptes war es, Leitlinien für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in Boizenburg/Elbe zu formulieren.

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme gab es in Boizenburg/Elbe 77 Einzelhandelsbetriebe. Der Angebotsschwerpunkt des Einzelhandels liegt quantitativ betrachtet in den Warengruppen des kurzfristigen Bedarfsbereiches. Dies ist v.a. auf die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie den Bereich Gesundheit/Körperpflege zurückzuführen. In etwa gleich stark präsentiert sich die Warengruppe des langfristigen Bedarfsbereiches, wobei hier der Bereich Bau-, Heimwerker- und Gartenbereich flächenseitig am stärksten vertreten ist. Die Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs treten hingegen in den Hintergrund, wie z.B. Angebote im Bereich Bekleidung, Schuhe und Sport.

Die Analyse der räumlichen Verteilung der Einzelhandelsbetriebe zeigt, dass in der Innenstadt ca. 44 % aller Betriebe angesiedelt sind, die jedoch nur einen Flächenanteil von 21 % am Gesamtbestand einnehmen. Dezentrale Gewerbegebietslagen weisen weniger Betriebe auf, nehmen aber rund 51 % der Gesamtverkaufsfläche in Anspruch.

⁷ Auszüge aus dem Einzelhandelskonzept 2016, GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Hamburg



Die Betrachtung des Einzelhandelsbestandes nach Siedlungsbereichen macht deutlich, dass die Bahnhofsvorstadt eine stärkere Position in der Versorgung der Gesamtstadt einnimmt.

Zusammenfassend wurde folgendes Stärken-Schwächen-Profil des Einzelhandels erarbeitet:

Stärken	Schwächen
Nennenswerter Teil der Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt	Gliederung der Kernstadt in drei Siedlungsbereiche erschwert die Hausbildung eines leistungsfähigen Zentrums
Grundversorgungsangebot gut ausgeprägt	Vorhandene Einzelhandelsleerstände in zentraler und dezentraler Lage
Teilweise moderner Versorgungsstandort mit Lebensmittelmärkten und Drogeriefachmärkten Leistungsstarke Standorte Boize-Center und Plaza-Center Kleinteiliger, inhabergeführter Facheinzelhandel	Starke regionale Konkurrenzsituation durch die Nähe zum Oberzentrum Lüneburg und zum Unterzentrum Lauenburg/Elbe Dadurch eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten Unterdurchschnittliche Auslastung v.a. im mittelfristigen Bedarfsbereich. Strake Kaufkraftabflüsse an umliegende Einzelhandelsstandorte
Dienstleistungsangebote als Ergänzung des Einzelhandels in der Innenstadt Wochenmarkt, Veranstaltungen	Lücken im Gastronomie- und Hotelangebot Insbesondere abends geringe Frequenz in der Innenstadt

Entwicklungspotenziale/Handlungsempfehlungen des Einzelhandelskonzeptes:

- Im Lebensbereich ist lediglich ein qualitatives Entwicklungspotenzial (insbesondere bei Sky in der Siedlungsvorstadt) vorhanden, welches zur Modernisierung der Angebotsstrukturen herangezogen werden sollte.
- Bewertung des Rewe-Vorhabens – Die Ansiedlung von Rewe wird gegenüber den nicht zweitgemäßen, schwächeren Betrieben zu verstärktem Wettbewerb führen, dabei wird insbesondere Sky in der Siedlungsvorstadt betroffen sein. Wird ein nicht zeitgemäßer Markt durch einen modernen Vollsortimenter ersetzt, ist eine qualitative Verbesserung des Angebotes zu erwarten. Mit negativen versorgungsstrukturellen Auswirkungen ist somit nicht zu rechnen.

Ein Vollversorger bietet im Kernsortiment nahversorgungsrelevante Sortimente an und muss insofern wohnortnah angesiedelt werden. Der Planstandort an der Schwartower Straße ist aus der Siedlungsvorstadt gut fußläufig und mit Fahrrad erreichbar und weist einen wesentlichen Wohngebietsbezug auf (verdichtete Wohngebiete auf der gegenüberliegenden Seite der Schwartower Straße sowie künftig unmittelbar südwestlich an den Planstandort angrenzend). Zudem ist der Planstandort den örtlichen Gegebenheiten angemessen mit dem ÖPNV erreichbar, was sich zukünftig durch die neugeplante Haltestelle weiter verbessern wird. Insofern wird der Planstandort aus Sicht der GMA-Gutachter als städtebaulich integriert bewertet.

- Vor dem Hintergrund der Konkurrenzsituation im Umland sind nur begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten im Nichtlebensmittelbereich vorhanden.
- Weiterentwicklung und Attraktivierung des Nutzungsmixes in der Altstadt.
- Aufbau eines professionellen Standortmarketings und mehr Aufmerksamkeit für die Innenstadt durch Werbung erhöhen.



3 SWOT-Analyse⁸ auf Stadtelebene

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

3.1 Stadtentwicklungsgebiet mit hohem Handlungsbedarf – Altstadt mit Stadthafen

Gebietsbeschreibung und Lageplan⁹

Das Sanierungsgebiet Altstadt umfasst die historische Altstadt und das Hafenaerial mit einer Gesamtfläche von rund 30,2 ha.

Das bemerkenswert prägnante und geschlossene Stadtbild der Altstadt resultiert aus dem vollständig erhaltenen und klar abgegrenzten Stadtgrundriss mit fast lückenloser historischer Bebauung und den die Altstadt umschließenden Wallanlagen und Gewässerläufen.

Die Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet Altstadt erhielt mit Bekanntmachung vom 08.12.1993 Rechtskraft. Im Jahr 2002 wurde das Sanierungsgebiet, das vordem nur die historische Altstadt mit Wallanlagen umfasste, um den Hafen und den zwischen Hafen und Hamburger Straße liegenden östlichen Teil der ehemaligen Elbe-Werft erweitert.

Karte 10: Lageplan des Sanierungsgebietes



⁸ Die SWOT-Analyse (engl. Strengths=Stärken, Weaknesses=Schwächen, Opportunities=Chancen, Threats=Gefahren) ist ein Instrument der Strategischen Planung; sie dient der Positionsbestimmung und der Strategieentwicklung

⁹ Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes Sanierungsgebiet Altstadt, Architektur- und Planungsbüro Michael Schweizer, Amalienpark 7, 13187 Berlin, Boizenburg 2008/2009



Planungen im Sanierungsgebiet

- Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes – Sanierungssatzung Altstadt vom 22.04.1999 mit Beschlussdatum vom 11.02.1999, rückwirkend wirksam zum 08.12.1993. Erste Satzung zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Altstadt – Sanierungssatzung vom 05.02.2002
- Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen (Erhaltungssatzung) vom 10.05.2001
- Werbeanlagensatzung vom 15.05.1998
- Informelle Planungen:
 - Rahmenplan von 1993, Fortschreibung des Rahmenplanes in den Jahren 2008 bis 2009 mit Beschlussdatum 14.05.2009
 - Stadtbildplanung von 1993
 - Denkmalspflegerische Zielstellung von 1995
 - Teillandschaftsplan von 1993
 - Gestaltungsfibel Altendorf von 1994

Einwohnerentwicklung

Die Einwohnerzahl im Sanierungsgebiet hat sich gegenüber dem Basisjahr 2002 deutlich um 208 Personen erhöht. Ende 2015 lebten damit im Sanierungsgebiet 1.030 Einwohner (mit Hauptwohnsitz). Die Einwohnerentwicklung korreliert mit dem Sanierungsfortschritt.

Abbildung 58: Einwohnerentwicklung im Sanierungsgebiet

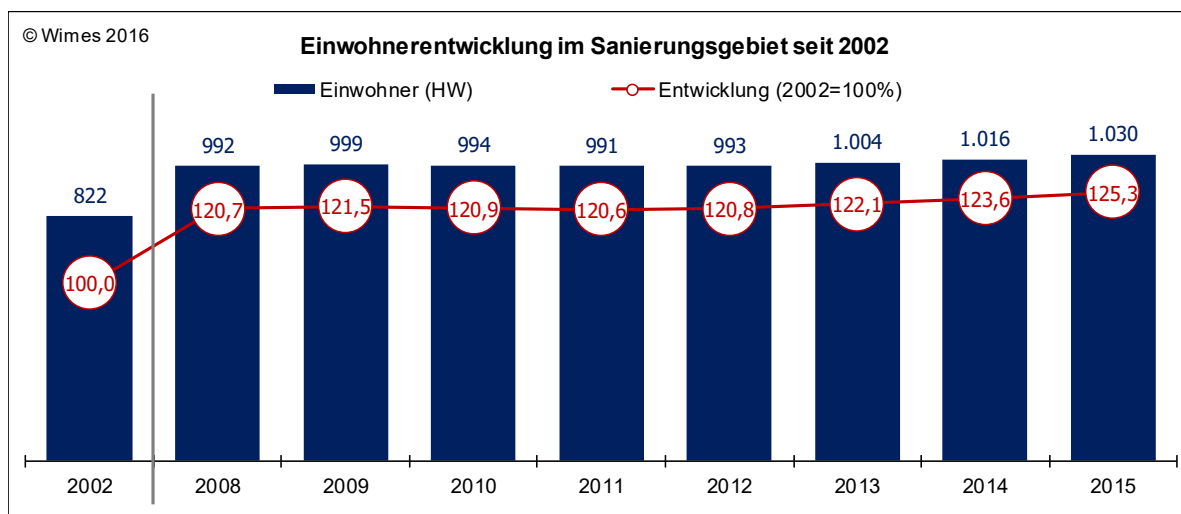
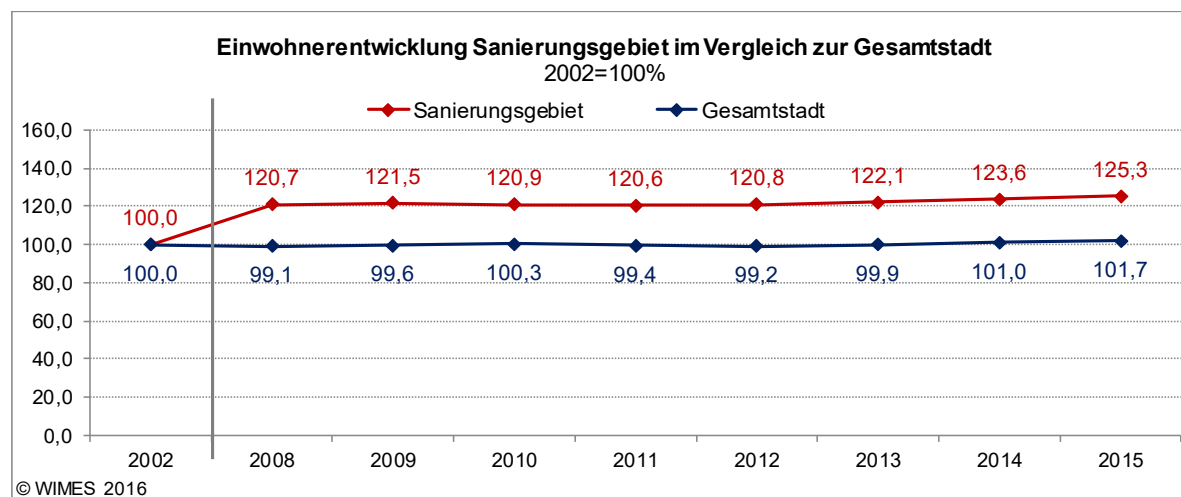


Abbildung 59: Einwohnerentwicklung Sanierungsgebiet im Vergleich





Der Vergleich zur Gesamtstadt zeigt, dass die Einwohnerentwicklung im Sanierungsgebiet bisher deutlich positiver verlief. In der Gesamtstadt ist im Zeitraum von 2002 bis 2015 ein leichter Einwohnerzuwachs von 1,7 % eingetreten, in der Altstadt lag der Bevölkerungsgewinn bei 25,3 %.

Im Vergleich zur Gesamtstadt zeigt sich für das Sanierungsgebiet Altstadt eine deutlich jüngere Altersstruktur. Die Anteile der Kinder in den Altersgruppen bis 6 Jahre und von 7 bis 15 Jahren entsprechen den Werten der Gesamtstadt, aber die Anteile der Einwohner im Jugendalter und im Haupterwerbsalter sind im Sanierungsgebiet Altstadt deutlich höher als in der Gesamtstadt. Der Anteil der Jugendlichen an der Gesamtbevölkerung lag in 2015 in der Gesamtstadt bei 7,9 % und im Sanierungsgebiet Altstadt bei 11,5 %. Der Anteil der Einwohner im Haupterwerbsalter lag in 2015 in der Gesamtstadt bei 56,9 % und im Sanierungsgebiet Altstadt bei 61,0 %.

Demgegenüber liegt der Anteil der Senioren ab 65 Jahre an der Gesamtbevölkerung im Sanierungsgebiet Altstadt mit nur 15,0 % deutlich unter dem Wert der Gesamtstadt (22,6 %).

Abbildung 60: Einwohner nach ausgewählten Altersgruppen im Sanierungsgebiet Altstadt

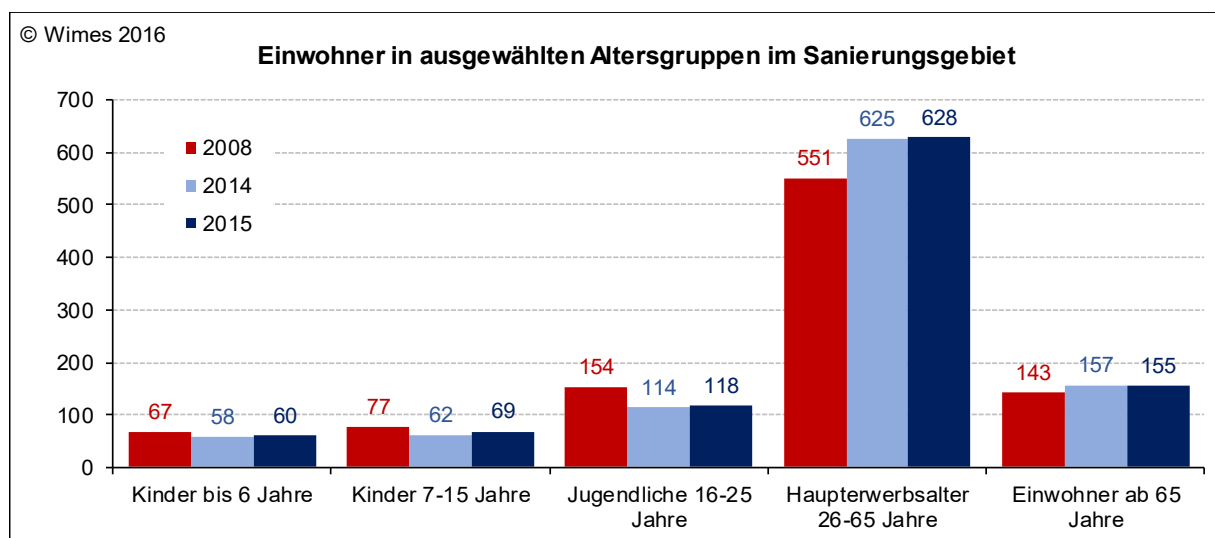
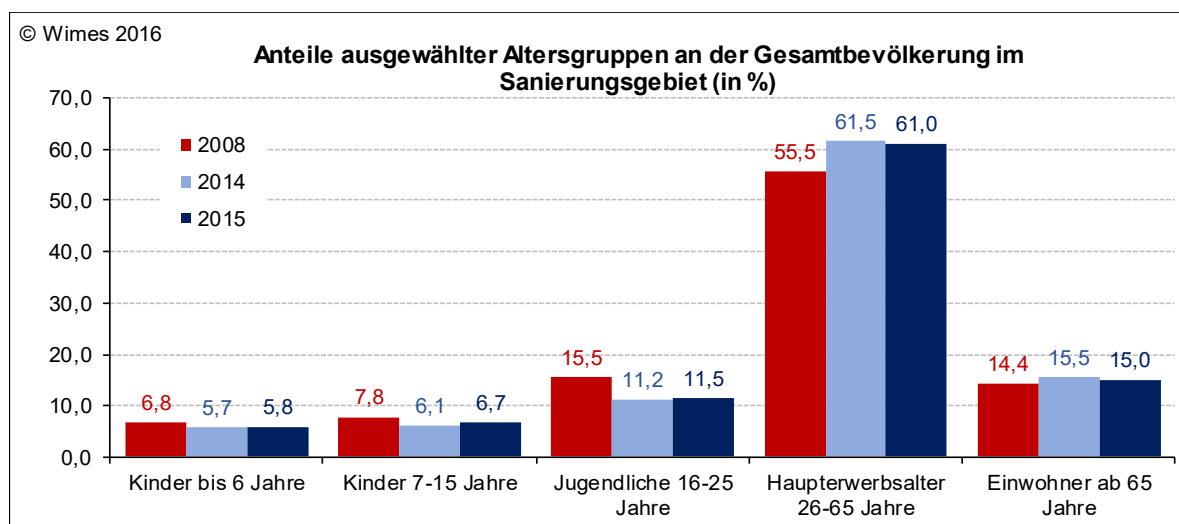


Abbildung 61: Anteile ausgewählter Altersgruppen an der Bevölkerung im Sanierungsgebiet





Gebäude- und Wohnungsbestand

Im Sanierungsgebiet Altstadt gab es mit Stand Ende 2015 insgesamt 336 Hauptgebäude. Knapp zwei Drittel aller Gebäude sind reine Wohngebäude. Es gab 88 Gebäude mit Mischnutzungen (Wohnen und Gewerbe), 19 Gebäude sind reine Geschäftshäuser (Einzelhandel, Gewerbe, Dienstleitungen etc.) und 12 Gebäude zählen zu den Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (GFE).

Abbildung 62: Nutzung der Gebäude im Sanierungsgebiet Altstadt

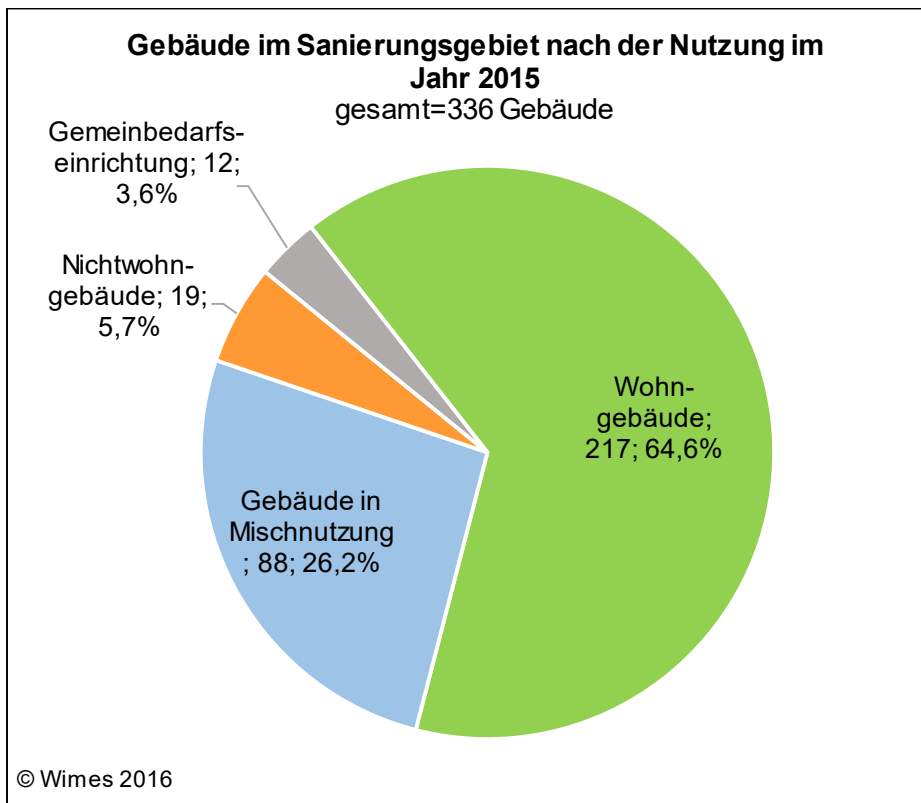
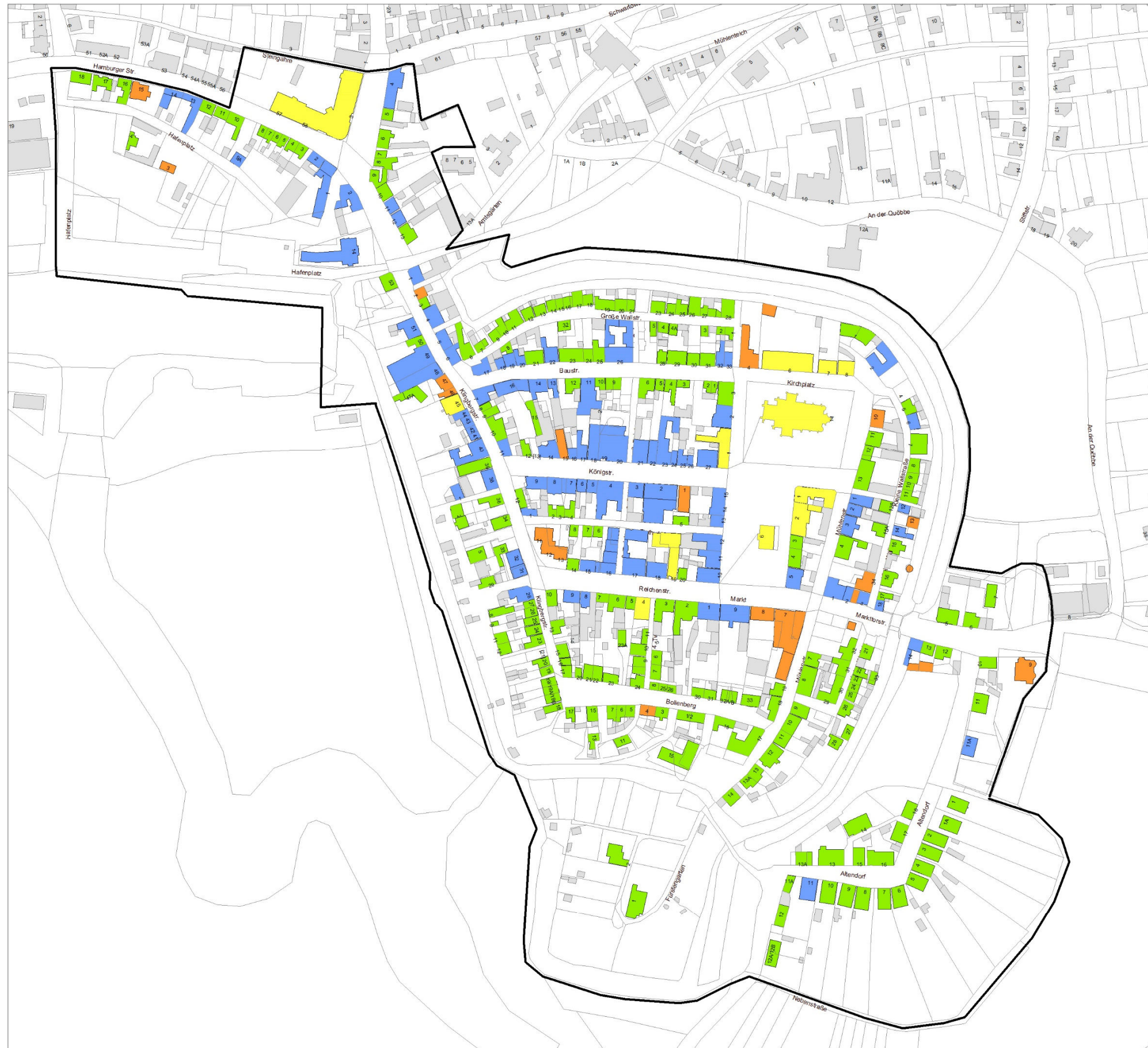


Tabelle 32: Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (GFE) in der Altstadt

Kirchplatz 1	Stadthaus
Kirchplatz 6	Stadtverwaltung
Kirchplatz 7	Pfarramt
Kirchplatz 8	Verwaltung
Kirchplatz 14	Kirche
Klingbergstr. 45	Kita
Markt 1	Museum, Stadt-Info
Markt 2	Polizei
Markt 6	Rathaus
Reichenstr. 4	Fliesenmuseum
Reichenstr. 19	Kino
Vor dem Mühlentor 3	Klinikum



Stadt Boizenburg/Elbe

INTEGRIERTES
STADTENTWICKLUNGSKONZEPT
2. Fortschreibung

Legende

Gebäudenutzung

- Wohngebäude
- Gebäude in Mischnutzung
- Nichtwohngebäude
- Gemeinbedarfseinrichtung

— Grenze Sanierungsgebiet
"Altstadt"



Datenstand: 31.12.2015

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



Sanierungsstand der Gebäude

Von den insgesamt 336 Gebäuden im Sanierungsgebiet Altstadt zum 31.12.2015 waren 147 Gebäude voll saniert und 34 Gebäude wurden nach 1990 neu gebaut, das entspricht zusammen einem Anteil von 53,9 %, gemessen am Gebäudebestand in der Altstadt. In diesen Gebäuden befinden sich 388 WE von insgesamt 612 Wohnungen in der Altstadt.

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme befanden sich 4 Gebäude mit 5 WE in Sanierung. Im Sanierungsgebiet Altstadt gibt es noch 35 unsanierte Gebäude mit 46 Wohneinheiten (WE).

Abbildung 63: Sanierungsstand der Gebäude im Sanierungsgebiet Altstadt im Jahr 2015

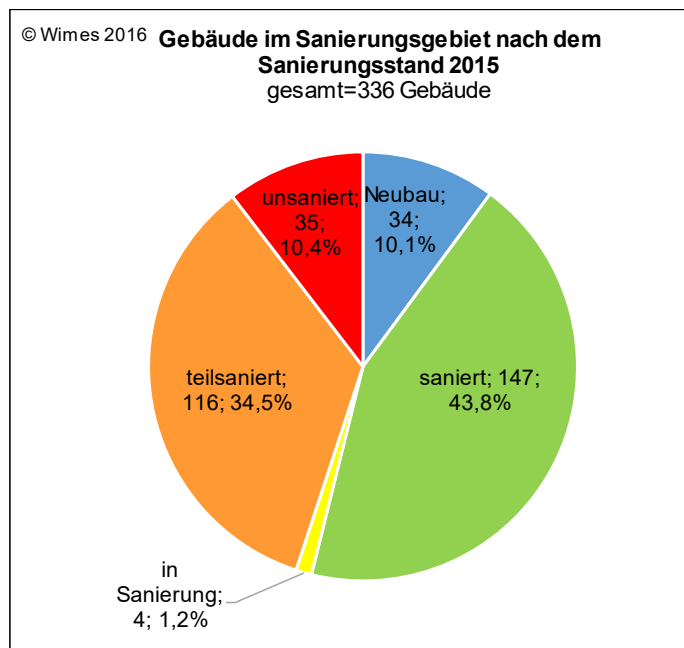


Tabelle 33: Gebäude und Wohnungen im Sanierungsgebiet Altstadt – Stand 2015

	Gebäude absolut	Anteil an gesamt in %	Wohnungen absolut	Anteil an gesamt in %
Neubau	34	10,1	92	15,0
saniert	147	43,8	296	48,4
in Sanierung	4	1,2	5	0,8
teilsaniert	116	34,5	173	28,3
unsaniert	35	10,4	46	7,5
gesamt	336	100,0	612	100,0

Von den 336 Hauptgebäuden in der Altstadt sind 118 Gebäude denkmalgeschützt. Im denkmalgeschützten Bestand befinden sich 232 Wohnungen. Knapp zwei Drittel der denkmalgeschützten Gebäude sind vollsaniert und ein Viertel ist dem teilsanierten Bestand zuzuordnen. 12 Gebäude sind noch unsaniert, das sind Gebäude mit einem sehr hohen Sanierungsbedarf.

Tabelle 34: Denkmalgeschützte Gebäude und Wohnungen in der Altstadt – Stand 2015

denkmalgeschützte Gebäude	Gebäude absolut	Anteil an gesamt in %	Wohnungen absolut	Anteil an gesamt in %
saniert	73	61,9	150	64,7
in Sanierung	4	3,4	5	2,2
teilsaniert	29	24,6	65	28,0
unsaniert	12	10,2	12	5,2
gesamt	118	100,0	232	100,0



Beispiele für sanierte Gebäude:



Kirchplatz 6
Vor der Sanierung: ehem. August-Bebel-Schule
Foto: ©Mecklenburg pro Panoramio



Nach der Sanierung: Stadtverwaltung
Foto: Wimes



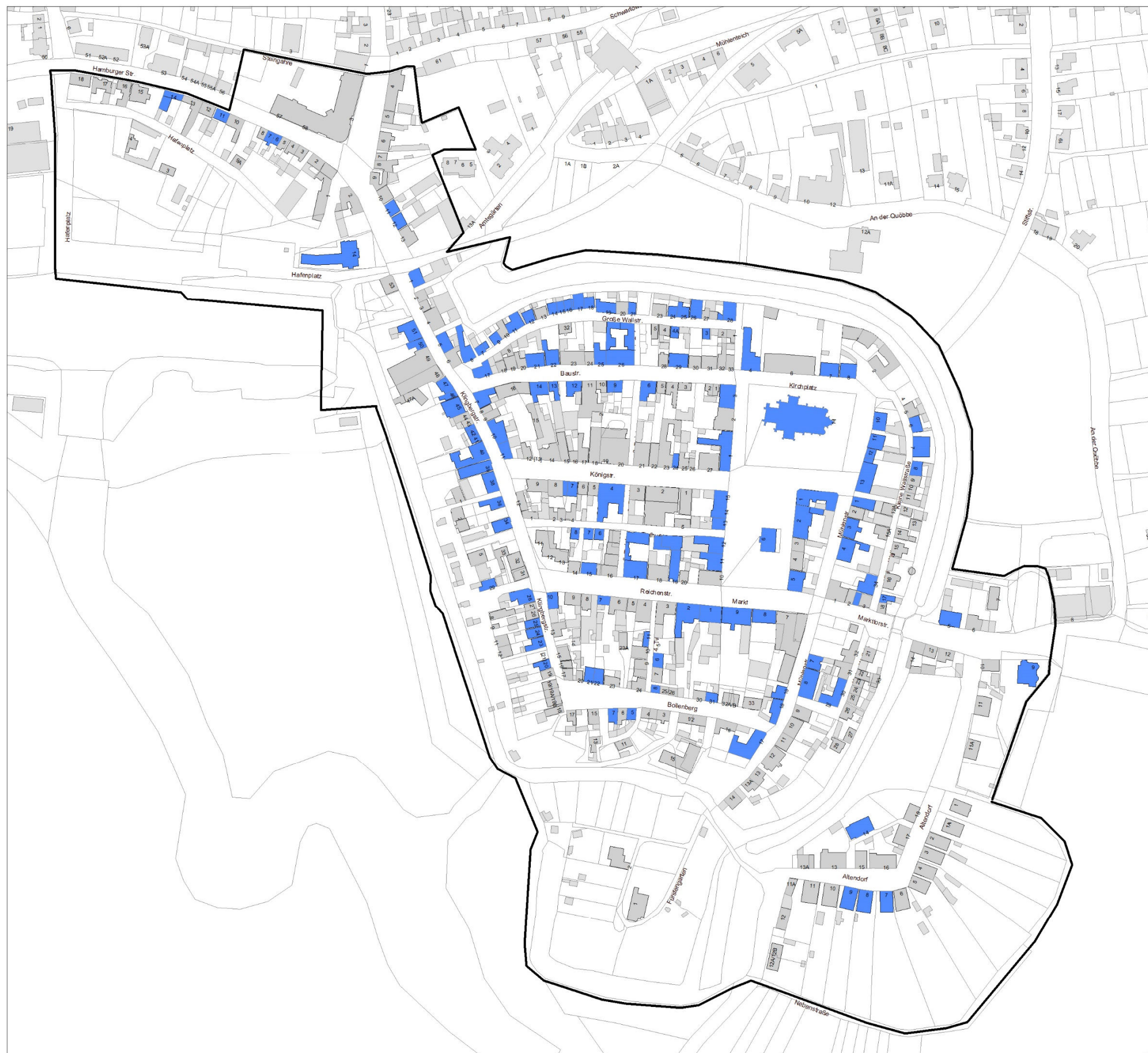
Kirchplatz 6: nach der Sanierung – Stadtverwaltung Rückseite



Markt 2



Fiefhusen 1 (Neubau)



Stadt Boizenburg/Elbe

**INTEGRIERTES
STADTENTWICKLUNGSKONZEPT
2. Fortschreibung**

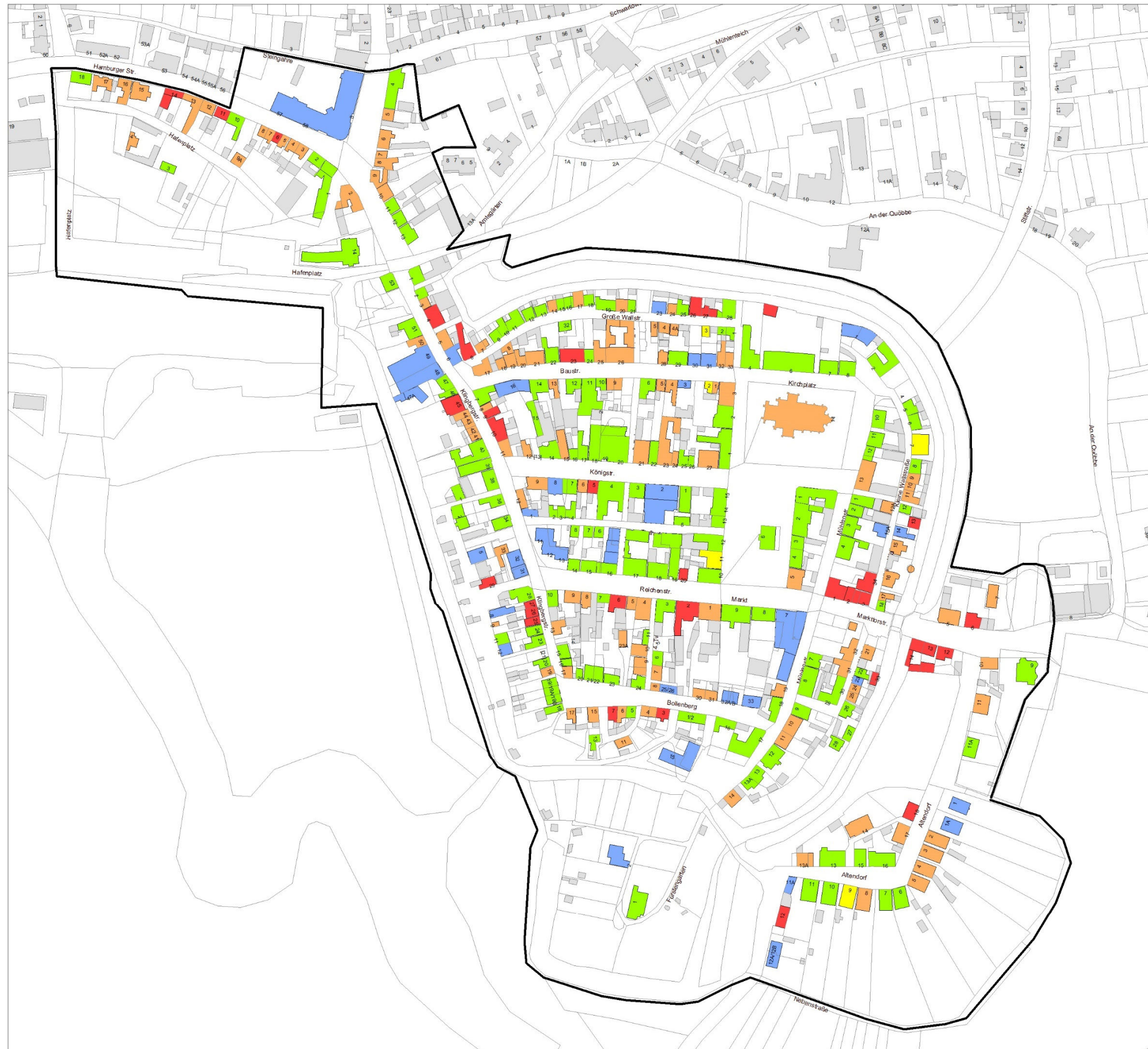
Legende

- Denkmalgeschützte Gebäude
- Baudenkmale

— Grenze Sanierungsgebiet
"Altstadt"

N
Datenstand: 31.12.2015

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



Stadt Boizenburg/Elbe

INTEGRIERTES
STADTENTWICKLUNGSKONZEPT
2. Fortschreibung

Legende

Sanierungsstand
bezogen auf die Gebäudehülle

- Neubau
- saniert
- in Sanierung
- teilsaniert
- unsaniert

— Grenze Sanierungsgebiet
"Altstadt"

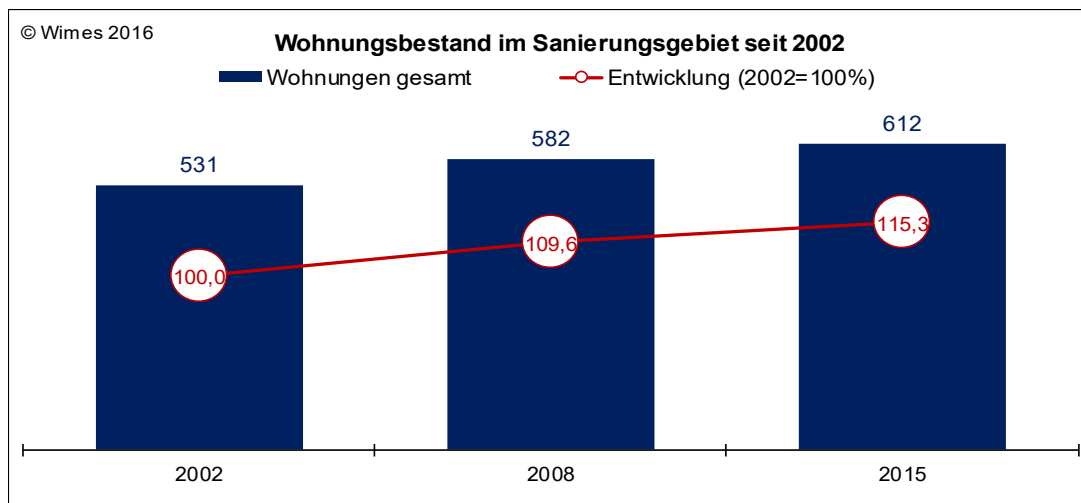
 Datenstand: 31.12.2015

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



Der Wohnungsbestand im Sanierungsgebiet Altstadt hat sich im Zeitraum 2002-2015 um 81 WE erhöht. Ende 2015 gab es 612 Wohnungen (WE). Allein im Zeitraum 2008-2015 wurden 7 Gebäude mit 34 WE neu gebaut. Ein Gebäude mit 4 WE (Markttorstraße 16/17) wurde abgebrochen.

Abbildung 64: Entwicklung des Wohnungsbestandes im Sanierungsgebiet Altstadt



Gebäude- und Wohnungsleerstand

Von den 336 Gebäuden in der Altstadt standen Ende 2015 insgesamt 22 Gebäude (6,5 %) mit 24 WE komplett leer. 3 Gebäude befanden sich in Sanierung und standen demzufolge noch leer. Der überwiegende Teil der komplett leerstehenden Gebäude stand jedoch aufgrund der schlechten Bauzustände leer, sie waren zum größten Teil unbewohnbar.

Tabelle 35: Komplett leerstehende Gebäude nach dem Sanierungsstand

	Gebäude gesamt	davon komplett leer	WE in komplett leeren Gebäuden
Neubau	34		
saniert	147		
in Sanierung	4	3	4
teilsaniert	116	3	4
unsaniert	35	16	16
gesamt	336	22	24

Der Großteil der komplett leerstehenden Gebäude sind Wohngebäude bzw. Wohn- und Geschäftshäuser (Gebäude mit Mischnutzung).

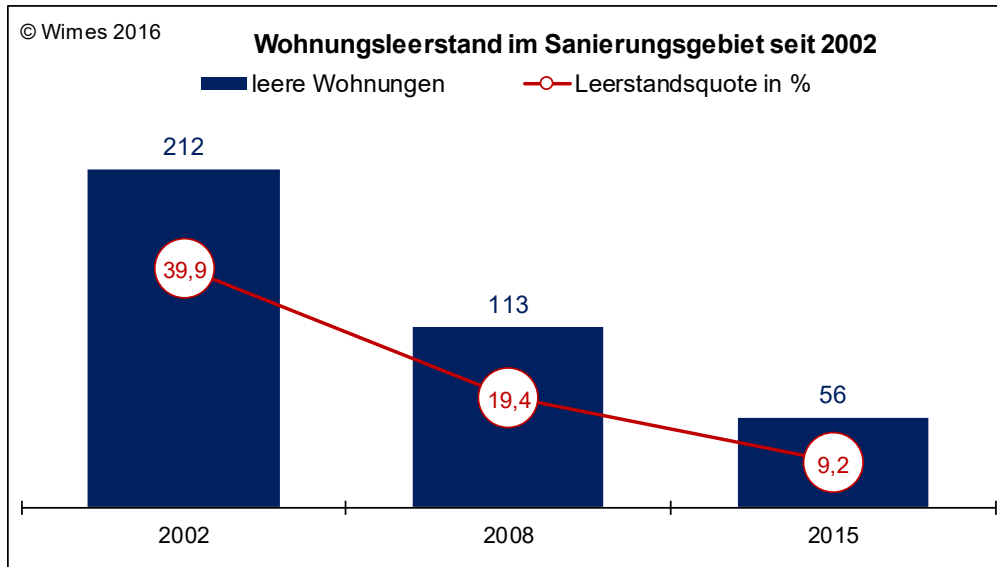
Tabelle 36: Komplett leerstehende Gebäude nach der Nutzung

	Gebäude gesamt	davon komplett leer	WE in komplett leeren Gebäuden
Wohngebäude	217	13	13
Gebäude in Mischnutzung	88	6	10
Nichtwohngebäude	19	3	
Gemeinbedarfseinrichtung	12		
gesamt	336	22	23



Ende 2015 standen im Sanierungsgebiet Altstadt noch 56 WE leer, die Wohnungsleerstandsquote lag bei 9,2 %. Im Jahr 2002 lag die Wohnungsleerstandsquote in der Altstadt noch bei 39,9 %. Dank des Fortschritts der Altstadtsanierung ist die Wohnungsleerstandsquote um mehr als 30 Prozentpunkte gegenüber dem Jahr 2002 gesunken.

Abbildung 65: Entwicklung des Wohnungsleerstandes im Sanierungsgebiet Altstadt

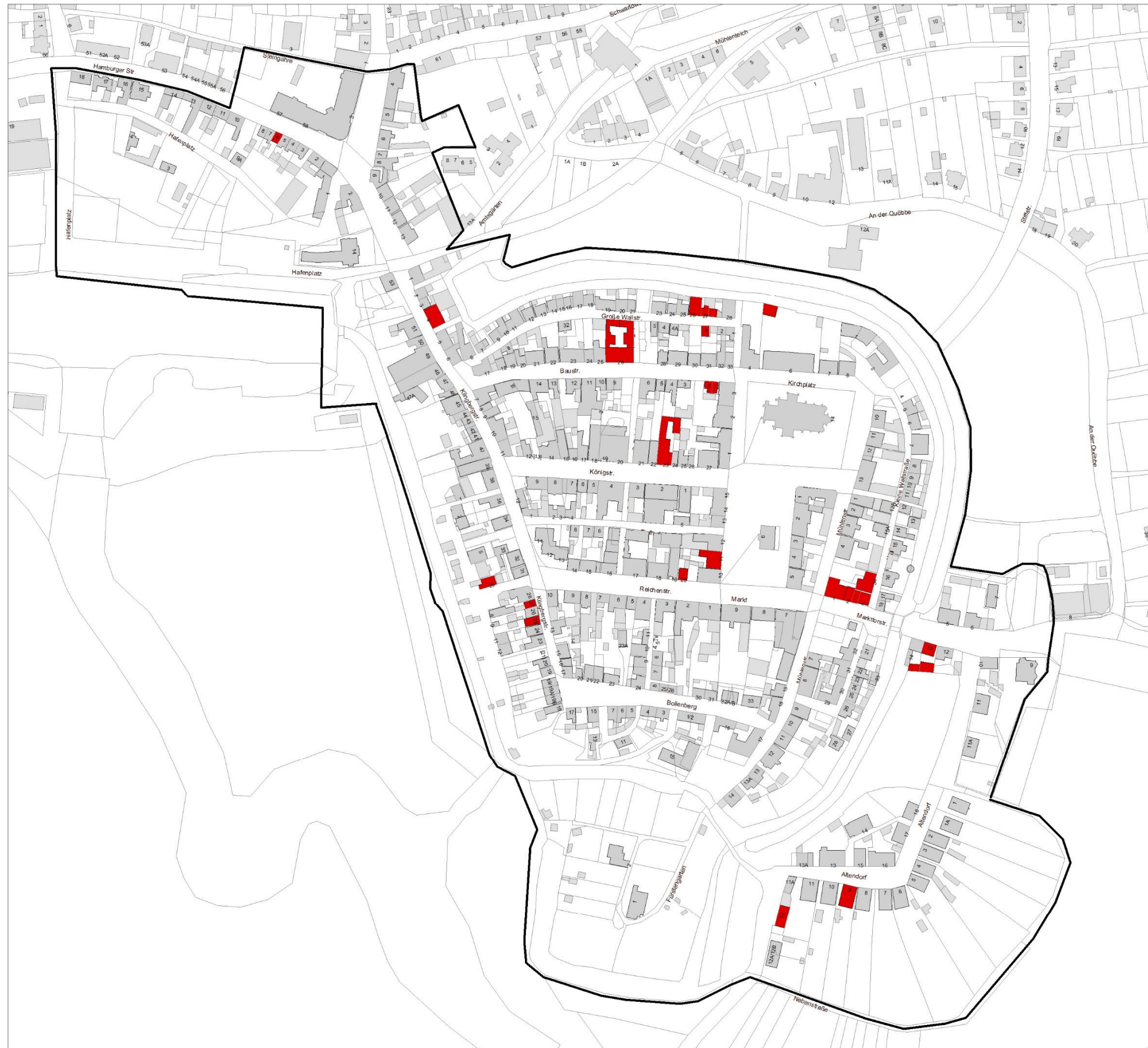


Abzüglich der 24 leeren WE in komplett leerstehenden Gebäuden würde die Wohnungsleerstandsquote im Sanierungsgebiet Altstadt nur noch bei 5,2 % liegen.

Die meisten leerstehenden Wohnungen befinden sich in unsanierten Gebäuden.

Tabelle 37: leerstehende Wohnungen nach dem Sanierungsstand der Gebäude

	leere Wohnungen	Leerstandsquote in %
Neubau	2	2,2
saniert	13	4,4
in Sanierung	4	
teilsaniert	14	8,1
unsaniert	23	50,0
gesamt	56	9,2



Stadt Boizenburg/Elbe

INTEGRIERTES
STADTENTWICKLUNGSKONZEPT
2. Fortschreibung

Legende

- Komplett leer stehende Gebäude
- komplett leere Gebäude

— Grenze Sanierungsgebiet
"Altstadt"

N
Datenstand: 31.12.2015

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



Städtebauliche Entwicklung¹⁰

Die Sanierung des Altstadtkerns ist auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenplanes als konsequente Innenstadtentwicklung auf dem historischen Stadtgrundriss erfolgt. Die Sanierungstätigkeit der vergangenen 25 Jahre hat die wirtschaftliche und kulturelle Funktion der Altstadt revitalisiert, entwickelt und stabilisiert.

Der Ausbau des Stadthafens und der Rückbau der Werftanlagen zwischen Hafen und Hamburger Straße haben bedeutende Voraussetzungen geschaffen und Impulse für eine erweiterte Innenstadtentwicklung der Altstadt hinsichtlich Wohnqualität und Tourismus gebracht.

Durch das Anlegen völlig neuer städtebaulicher Räume im Zuge des Hafenausbaus wurde zwischen Hafenbecken und dem Quartier an der Klingbergstraße eine Platzfläche (Hafenforum) geschaffen.

Der Ausbau des Stadthafens zu einem modernen Sportboot- und Fährhafen ist seit 2001 stufenweise erfolgt, aber noch nicht abgeschlossen. Fertiggestellt sind für den Hochwasserschutz nötige Abschnitte und die Hafensperrmauer.

Die Sanierung und Umgestaltung öffentlicher Straßen und Platzflächen ist bis auf den Mühlenplatz und Ausbau einer Stadtkernumgehung abgeschlossen. Damit ist im öffentlichen Raum ein wesentliches Moment der Wiederherstellung und Pflege abgeschlossen.

Im Bereich öffentlicher Freiflächen sind die nördlichen und östlichen Wallanlagen bereits saniert, aber wichtige Wegebeziehungen sind noch nicht ausgebaut und es bestehen strukturelle Defizite im Altstadtrandbereich.

Sanierte öffentliche Straßen und Freianlagen:



¹⁰ Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes Sanierungsgebiet Altstadt, Architektur- und Planungsbüro Michael Schweizer, Amalienpark 7, 13187 Berlin, Boizenburg 2008/2009



Handlungsbedarf Altstadt

Hinweis: Die Texte für die folgenden Maßnahmenbeschreibungen wurde zum größten Teil aus der Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes Altstadt 2008/2009, entnommen.

Erschließungsanlagen

Im Bereich der Erschließungsanlagen hat die Errichtung einer Stadtkernumgehung eine hohe Umsetzungspriorität. Der Ausbau der Quöbbe bis Vor dem Mühlentor mit Sanierung der Brücke dient der Verkehrsberuhigung der Altstadt als Umgehung des Stadtkerns. Der Straßenzug der Quöbbe bildet hier die äußere Grenze der Altstadt. Der Bereich liegt zwar außerhalb des Sanierungsgebietes ist aber stadtfunktionell und stadtgestalterisch nicht von ihm zu trennen. Die Stadtkernumgehung soll die Altstadt verkehrlich entlasten.

Fortsetzung Hafenausbau und touristische Infrastruktur

Mit dem Hafenausbau wird seit 2001 der frühere Industriehafen zum touristischen Hafen umgebaut. Mit der Errichtung der noch fehlenden Südmauer soll der Hafenausbau abgeschlossen werden. An der realisierten nördlichen Mauer befinden sich Schwimmstege für Fähranleger. Mit dem Bau der Hafensüdseite mit Schwimmsteganlage und Slipanlage sollen Voraussetzungen für einen Sportboothafen und einen Wasserwanderrastplatz für motorisierte Bootsurlauber und Kanuten geschaffen werden.

Geplant ist der Neubau einer Touristikstation, die direkt an der Hafensüdmauer errichtet werden soll, als Radstation mit kombinierter Infrastruktur für den Wasserwanderrastplatz, einem Wohnmobilstellplatz und einem Zeltplatz. Die Touristikstation dient der Bündelung und Konzentration der baulichen Infrastruktur mehrerer geplanter touristischen Einrichtungen im Hafenbereich. Die Touristikstation soll mit einem Bistro mit Terrasse zum Hafen, mit Abstellmöglichkeiten für Räder und Gepäck, mit Kanuunterstellplätzen, mit Fahrradverleih, Sanitäreinrichtungen und natürlich einer Touristikinformation ausgestattet werden.

Der konzeptionell an die Touristikstation angebotenen Wohnmobilstellplatzes sowie der Zeltplatz sollen direkt hinter dem Süddeich angelegt werden. Beide Einrichtungen können von der idyllischen Lage in den Elbwiesen und am Schacksgraben profitieren, werden aber landschaftsgestalterisch so eingebunden, dass der umgebene Landschaftsraum unbeeinträchtigt bleibt. Zur Ver- und Entsorgung der Wohnmobile ist ein Versorgungsbereich vorgesehen, der technisch mit der Touristikstation verbunden ist. Wohnmobilstellplatz und Zeltplatz stärken die touristischen Funktion des Hafens in der Region.

Die grundsätzliche Bedeutung des Hafens liegt in der Stärkung der Innenstadtfunktionen und insbesondere in der Rolle als städtisches touristisches Zentrum, auf dem andere gewerbliche und touristische Vorhaben aufbauen können.

Hoher Handlungsbedarf besteht bezüglich der Aktivierung der ungenutzten Flächen im Bereich des Hafenplatzes entsprechend des B-Planes 25.1 „Wohngebiet Hafenplatz“. Zur Aktivierung muss die Fläche von noch vorhandenen Gewerbebrachen beräumt werden.





Es besteht eine hohe Nachfrage nach attraktiven Wohnbaukapazitäten, insbesondere im Teilmarkt Einfamilienhaus in Boizenburg/Elbe. Insofern hat die Aktivierung des Wohngebietes am Hafen mit Orientierung zum Hafen und zu den Elbwiesen mit einer Wohnbaufläche von rund 3.350 m² Priorität.

Sanierungsbedarf Wege und Freianlagen

- Sanierung und Neugestaltung des Mühlenplatzes – Mit dem Ausbau der unbefestigten Flächen des Mühlenplatzes wird die südliche stadträumliche Verbindung zum Wall zum Landschaftsraum wesentlich verstärkt. Der Mühlenplatz ist ein „Gelenk zwischen dem städtischen Straßen- und Platzraum und den Wallanlagen.
- Fürstengarten – Der sogenannte „Fürstengarten“, Standort einer früheren slawischen Burg, ist Bestandteil der Wallanlagen, aber aufgrund seiner Kleingartennutzung nicht öffentlich nutzbar. Es sind Maßnahmen der Bodenordnung und die Anlage einer landschaftlich geprägten Parkanlage zur Naherholung vorgesehen. Die Umnutzung und Neugestaltung des Fürstengartens schließt die Sanierung der Wallanlagen ab und holt den bedeutenden historischen Ort in das kulturelle Bewusstsein der Stadt zurück. Durch die öffentliche Nutzung des landschaftsparkartig umgestalteten Fürstengartens wird die Stadt zum idyllischen Landschaftsraum der alten Boize hin geöffnet.
- Ausbau des Weges am Färbergraben – Der vorgesehene Ausbau des Weges am Färbergraben mit dem Neubau einer Fußgängerbrücke ergänzt den um die Stadt herumführenden Weg der Wallanlagen und verknüpft diese mit dem Hafen. Dadurch wird es u. a. auch möglich sein, den innerörtlich verlaufenden Elberadweg über die Wallanlagen zu führen und die touristischen Qualitäten der Stadt zu stärken. Die vorgesehene Brücke über den Färbergraben realisiert die bislang fehlende südwestliche Landschaftsverbinding der Altstadt.
- Weg zwischen Wall und Quöbbe – Der Weg zwischen Wall mit den Brücken 11 und 11a und der Quöbbe ist eine wichtige Wegebeziehung innerhalb der Wallanlagen.
- Wallwiesen mit Sportplatz – Sanierung der Wiesenflächen und der Sportanlagen bei Minimierung des Eingriffs in den unter Denkmalschutz stehenden Wallbereich. Vorgesehen ist der Rückbau der Sportanlage in den Wallwiesen nahe der Stiftstraße und die Neuanlage im nordwestlichen Bereich.



Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

- Kita Spielhaus – Die Kindertagesstätte in der Altstadt mit Außenanlagen bedarf einer umfassenden Sanierung.
- Grundschulzentrum am Standort der Ludwig-Reinhard-Schule – Die Stadt Boizenburg verfügt derzeit über zwei Grundschulen. Die Ludwig-Reinhard-Grundschule wurde etwa 1888 erbaut und befindet sich unmittelbar angrenzend an das Sanierungsgebiet.



Die Grundschule An den Eichen wurde in den 1960-er Jahren erbaut und liegt in der Siedlungsvorstadt. Beide Schulen weisen erhebliche bauliche Mängel auf und bedürfen einer umfassenden Grundsanierung und Modernisierung, um den Anforderungen an einen modernen Schulbetrieb in den kommenden Jahren gerecht werden zu können. Keiner der Standorte erfüllt bisher die Anforderungen an Barrierefreiheit.

Bei der Bildung eines Grundschulzentrums durch die Zusammenlegung beider Schulen werden erhebliche Synergieeffekte durch einen dauerhaft geringeren Verwaltungs- und Unterhaltungsaufwand erwartet. Die Attraktivität des Grundschulstandortes Boizenburg kann durch erweiterte Angebote für die Schüler wesentlich gesteigert werden.

Wie die Sanierung und Erweiterung der Ludwig-Reinhard-Grundschule aussehen könnte, zeigt eine beeindruckende Masterarbeit der Architektur von Nanine Sehlke, Fachhochschule Lübeck.



- Nach Aufgabe der Grundschule „An den Eichen“ im Zuge der Errichtung des Grundschulzentrums einschließlich baulicher Erweiterung des Bestandsgebäudes mit Hort und Neubau einer Sporthalle sowie Neugestaltung der Außenanlagen, muss eine städtebauliche Lösung (z. B. Sanierung/Umnutzung) erfolgen.



Gebäudesanierung

Obwohl das Stadtbild unverkennbar positiv durch die hohe Anzahl sanierter Gebäude geprägt wird und somit eindeutig ein Sanierungsfortschritt erkennbar ist, sind noch 10,4 % der 336 Hauptgebäude in der Altstadt unsaniert/ruinös. Zusammen mit den erfolgten Neubauten und den in Sanierung befindlichen Gebäuden sind nunmehr 55 % der Hauptgebäude voll saniert. Für 116 Gebäude besteht unterschiedlicher kleinteiliger Sanierungsbedarf.

Hoher Sanierungsbedarf besteht für 12 denkmalgeschützte Gebäude. In Sanierung befinden sich derzeit der ehemalige Ratskeller (Markt 11), Altendorf 9 und Kleine Wallstraße 7.

Die Sanierung und Aktivierung des Karrés Marktortstraße 1-3/Kleine Wallstraße 34 erfordert ebenso sehr hohen Sanierungsbedarf, wie auch die Gebäude im Stadteingangsbereich Marktortstraße 12-14.

Gebäude mit sehr hohem Handlungsbedarf sind beispielsweise:



Baustraße 2



Baustraße 23



Große Wallstraße 6



Klingbergstraße 29



Große Wallstraße 26 und 27



Klingberstraße 25



Reichenstraße 6



Marktortstraße 1-3



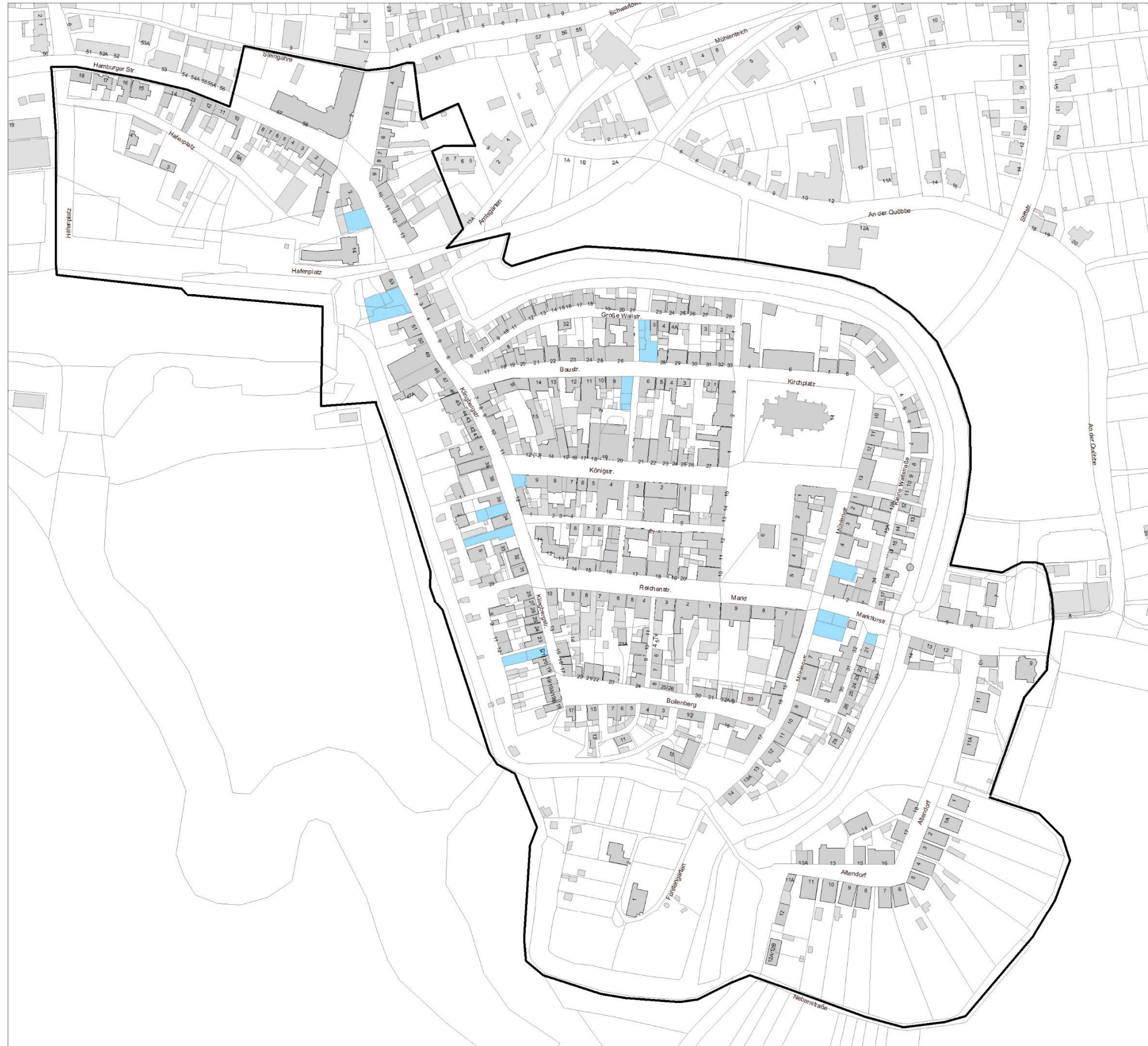
Baustraße 26 (Dach ist saniert)



Rückseite

Baulücken

In der Altstadt gibt es noch 11 Baulücken auf privaten Grundstücken. Im Jahr 2008, im Zuge der Bestandsaufnahme der Rahmenplanfortschreibung gab es noch 18 Baulücken. Es besteht weiterhin Handlungsbedarf bei der Schließung von Baulücken, überwiegend durch Wohnbebauung, wie z. B. Marktortstraße 16/17, Baustraße 27/Twiete, Klingbergstraße 52, Königstraße 10. Diese sind jedoch mit erhöhten baugestalterischen Anforderungen verbunden.



Stadt Boizenburg/Elbe

**INTEGRIERTES
STADTENTWICKLUNGSKONZEPT
2. Fortschreibung**

Legende

Baulücken

 Baulücke

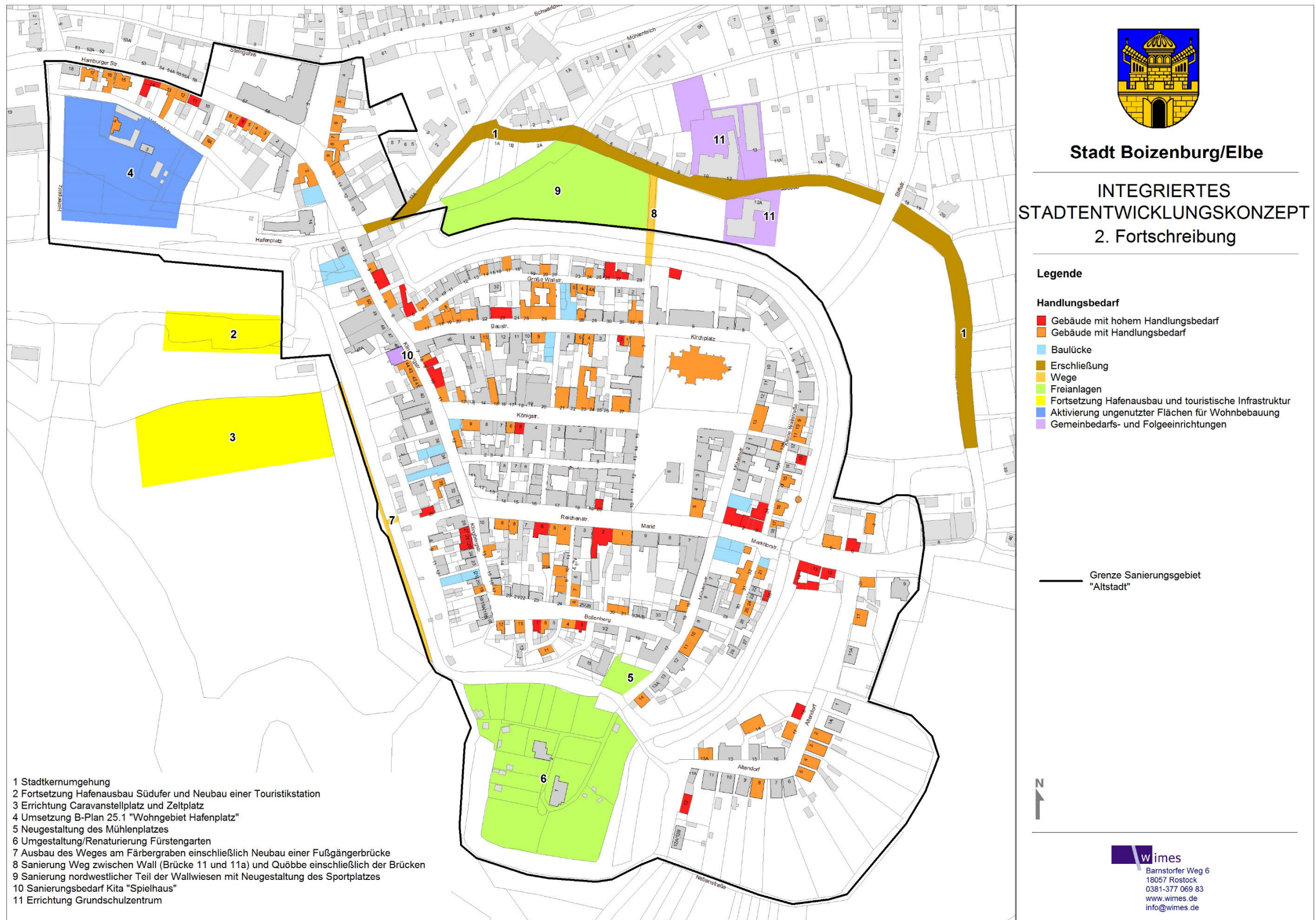
 Grenze Sanierungsgebiet
"Altstadt"

 Datenstand: 31.12.2015

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

Alle geplanten Maßnahmen entsprechen dem Maßnahmenkonzept der Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes 2008/2009, Architektur- und Planungsbüro Michael Schweizer. Seit 2010 wird jährlich der Realisierungsstand des Maßnahmenkonzeptes in einer Karte dargestellt. Folgende Karte zeigt, die noch zu realisierenden Maßnahmen entsprechend des Maßnahmenkonzeptes des Rahmenplanes Altstadt.

Karte 11: Lageplan und Handlungsbedarf Altstadt





3.3 Stadtentwicklungsgebiete mit Handlungsbedarf

3.3.1 Bahnhofsvorstadt

Gebietsbeschreibung

Der Stadtteil Bahnhofsvorstadt befindet sich etwa 2,5 km östlich der historischen Altstadt. Die Besiedlung des Stadtteils erfolgte im Zusammenhang mit dem Anschluss der Stadt an die Eisenbahn Berlin – Hamburg und der Ansiedlung der Fliesenwerke am Bahnhof im Jahr 1902. Dabei entstanden zunächst entlang der Bahnhofstraße, der Berliner Straße und der Fritz-Reuter-Straße zweigeschossige Wohngebäude. Mit Geschäftsunterlagerungen im bestehenden Gebäudebestand und weiteren Einzelhandelsansiedlungen bildet die Bahnhofstraße heute den Einkaufsbe- reich der Bahnhofsvorstadt.



Wohnbebauung Bahnhofsvorstadt



Einzelhandel an der Bahnhofstraße

Der Bereich der Bahnhofsvorstadt nördlich des Bahnhofs entlang der B195/Galliner Chaussee wird vor allem gewerblich genutzt und auch der östliche Rand der Bahnhofsvorstadt ist durch Gewerbeflächen geprägt.



Galliner Chaussee – ansässiges Gewerbe

In der Zeit von 1950 bis 1988 entstand vorrangig Geschosswohnungsbau zur Unterbringung der Arbeitskräfte der Fliesenwerke und weiterer Gewerbebetriebe. Neben einigen Gebäuden in der Fritz-Reuter-Straße konzentrierte sich der Wohnungsbau vor allem im Bereich Weg der Jugend.

Die Bebauung im Bereich des Wegs der Jugend weist mittlerweile einen hohen Sanierungsstand auf. In den letzten Jahren entstand im südlichen Bereich ein Wohnpark mit betreutem Wohnen (Fertigstellung weiterer Gebäude in 2016). Zudem erfolgte im Gebiet der Neubau der Kita „Elbpiraten“.



Weg der Jugend – industrieller Bestand



Kita „Elbpiraten“ Weg der Jugend 16b



Betreutes Wohnen Weg der Jugend

Städtebauliche Missstände bzw. Problemlagen und Handlungsbedarf

Die Vor-Ort-Begehung im Rahmen dieser ISEK-Fortschreibung zeigte im Bereich Weg der Jugend auch diverse städtebauliche Missstände, wie die leerstehende, von Vandalismus gekennzeichnete Baracke Weg der Jugend 16a (neben der neu gebauten Kita), wo ggf. über Rückbau nachgedacht werden muss.



Weg der Jugend 16a

Das Gebäude Weg der Jugend 1 ist denkmalgeschützt, es handelt sich um das ehemalige Kulturhaus der Fliesenwerke. Es ein stadtbildprägendes Gebäude, das in seinem jetzigen stark sanierungsbedürftigen Zustand negativ das Gebietsimage beeinflusst. Hier gilt es den städtebaulichen Missstand zu beseitigen. Es sollte ein Nutzungskonzept erarbeitet werden.



ehemaliges Kulturhaus der Fliesenwerke

Handlungsbedarf besteht zudem bei den Sportanlagen am Weg der Jugend sowie im Bereich der Wohnumfeldgestaltung, wie z. B. im Bereich von Garagenkomplexen.



Sportanlagen Weg der Jugend



Garagenkomplex Weg der Jugend

Im übrigen Gebiet der Bahnhofsvorstadt besteht Handlungsbedarf bei der weiteren Modernisierung/Instandsetzung von zum Teil leerstehenden Gebäuden an der Bahnhofstraße sowie Wohnblöcken im Bereich der R.-Tarnow-Straße und F.-Reuter-Straße.



Wohnblock R.-Tarnow-Straße



Gebäude Bahnhofstraße



Ein weiterer städtebaulicher Missstand zeigt sich im Bereich des ehemaligen „Jugendclubs am Bahnhof“ R.-Tarnow-Straße 18. Das Gebäude steht leer und die Außenanlagen befinden sich in einem ungestalteten, z. T. verfallenen Zustand. Die Fläche wurde an einen privaten Investor verkauft. Konkrete Planungen zur Neuordnung/Nutzung dieser Fläche gibt es noch nicht. Vorstellbar ist jedoch eine Nutzung mit Wohnbebauung.



Jugendclub R.-Tarnow-Straße mit Außenanlagen

Die an der Galliner Chaussee gelegenen überwiegend gewerblichen Flächen weisen aufgrund alter, kaum brauchbarer Bausubstanz einen hohen Leerstand auf, wie z. B. im Bereich der alten Molkerei. Inmitten der Gewerbenutzung ist auch Wohnnutzung vorhanden, daraus ergeben sich immer wieder Konflikte im Hinblick auf weitere Gewerbeansiedlungen bzw. Umnutzungen. Auch die Belange der in der südlichen Galliner und westlichen Berliner Straße ansässigen Wohnbevölkerung und deren Schutz vor emittierenden Betrieben und Störeinflüssen sind dabei von Belang.



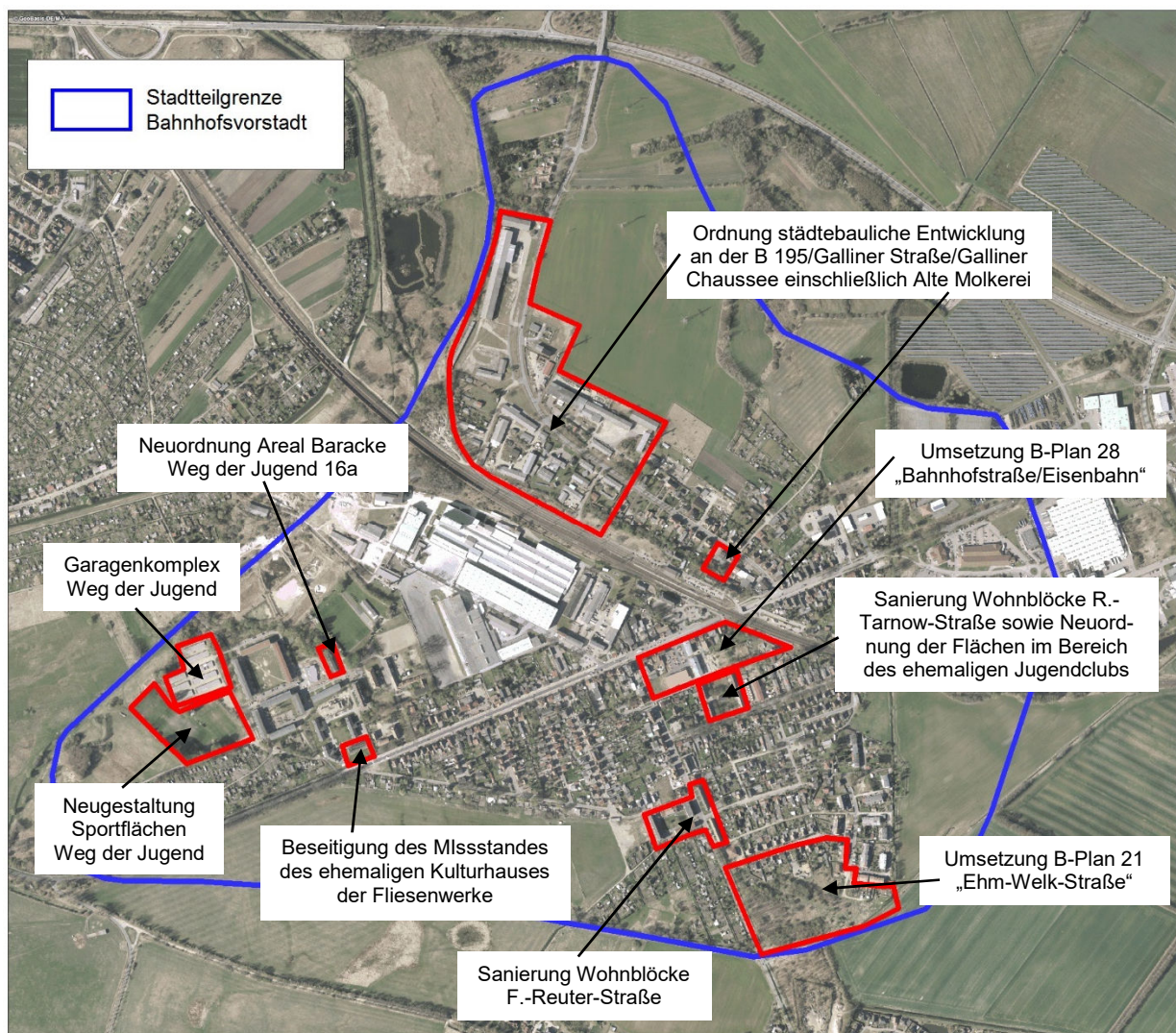
Es wird eine Beräumung der untergenutzten Brachflächen an der Galliner Chaussee empfohlen als Voraussetzung für eine Neuordnung. Für das Gebiet ist ein städtebauliches Konzept notwendig.



Galliner Chaussee – Gewerbebeleerstände

Am südlichen Rand der Bahnhofsvorstadt in der Ehm-Welk-Straße sind Potenziale für dringend benötigte Wohnbauflächen vorhanden (Umsetzung B-Plan 21) sowie im östlichen Bereich der Bahnhofstraße (Umsetzung B-Plan 28).

Karte 12: Lageplan Bahnhofsvorstadt und Handlungsbedarf





3.3.2 Siedlungsvorstadt

Gebietsbeschreibung

Wie die Bahnhofsvorstadt entwickelte sich auch die Siedlungsvorstadt im Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Erweiterung der Stadt um 1900. Mit dem Ausbau der Elbwerfft entstanden an dem nördlich der Altstadt anschließenden Geesthang Wohngebiete mit ein- und zweigeschossigen Gebäuden in konventioneller Bauweise – die sogenannte alte Siedlung, welche oberhalb des Waldstücks „Eichen“ liegt. Der „Eichen“ übernimmt die Erholungsfunktion für das Gebiet.

Der Stadtteil Siedlungsvorstadt entwickelte sich in mehreren Bauetappen. So entstand östlich der alten Siedlung ab Mitte der 1950er zunächst noch in Blockbauweise später in Plattenbauweise das Gebiet der neuen Siedlung. Mit dem Bau des Wohngebietes entstanden Einrichtungen der Nahversorgung und auch der sozialen Infrastruktur, wie Kindergärten, Schulen und ein Altenheim.



Bebauung neue Siedlung zum Zeitpunkt der Entstehung und in den 1980ern (Fotos AWG)

Nach 1990 erfolgte die westliche und östliche Erweiterung der Siedlungsvorstadt durch Wohnungsneubau. Im westlichen Bereich handelt es sich vor allem um Eigenheimbebauung, zudem entstand hier auch ein weiteres Altenpflegeheim und eine Anlage des betreuten Wohnens. Im östlichen Bereich der Siedlungsvorstadt fand nach 1990 auch in größerem Umfang Geschosswohnungsbau statt (Dr.-Alexander-Straße, Am Keesboom).

Städtebauliche Misstände bzw. Problemlagen und Handlungsbedarf

Zur langfristigen Sicherung des Stadtteils als Wohnstandort bedarf es einer weiteren baulichen und städtebaulichen Entwicklung. Die vorhandene Bausubstanz und Größe des Gebietes bieten gute Möglichkeiten zur weiteren Umgestaltung und Verbesserung der Wohnsituation. Dementsprechend sollte die Gebäudesanierung fortgesetzt werden. So stehen im Bereich der Friedrich-Jakob-Klepper-Straße diverse unsanierte Wohngebäude komplett leer (Hnr. 1-6: sechs Gebäude mit insgesamt 36 WE). Der Bestand wurde bereits veräußert und befindet sich in Sanierungsvorbereitung. Deutlich sanierungsbedürftig ist auch der Wohnblock am Grünen Weg 5-7, bei der Vor-Ort-Begehung war ein Viertel der Wohnungen im Gebäude nicht belegt. In beiden Bereichen ist auch das Umfeld sowie Straßen und Wege stark erneuerungsbedürftig.



F.-J.-Klepper-Straße 1/3/5



Am Grünen Weg 5-7



Im vergangenen Jahr erfolgte bereits die Sanierung mehrerer Wohngebäude im Bereich der Straße der Einheit und der Breitscheidstraße, diese konnten damit wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt werden und sind mittlerweile belegt. In Anpassung an die alternde Bevölkerung ist bei der Fortsetzung der Gebäudesanierungen auf eine barrierearme Gestaltung der Zugänge und der Wohnungen in den unteren Etagen zu achten, ggf. ist auch der Anbau weiterer Fahrstühle vorzunehmen. Es besteht nach wie vor eine Nachfrage nach barrierearm gestaltetem Wohnraum. So erfolgte durch die AWG 2015/2016 in der R.-Markmann-Straße 5 und 6 der Neubau zweier Wohngebäude mit insgesamt 24 WE für „barrierearmes Wohnen mit Fahrstuhl in Boizenburg“.



Straße der Einheit



Breitscheidstraße

Gerade im Bereich der neuen Siedlung verfügt der Stadtteil über eine gute Ausstattung mit sozialer Infrastruktur. Für das Gebäude der Kita „Rotkäppchen“ besteht allerdings Sanierungsbedarf.



Gebäude Kita „Rotkäppchen“ mit Jugendclub „Luna“ Dr.-Alexander-Straße 21

Weiterer Sanierungsbedarf besteht auch für das Gebäude der Grundschule „An den Eichen“ Beabsichtigt ist derzeit die Bildung eines Grundschulzentrums am zentralen Standort der Grundschule „Ludwig Reinhard“ am Altstadtrand. Damit ist für das Gebäude der Grundschule „An den Eichen“ in den kommenden Jahren von einer Nutzungsaufgabe auszugehen, es sind neue städtebauliche Lösungen für die Nutzung des Gebäudes zu finden, wie beispielsweise Veräußerung und Sanierung/Umbau zu barrierearmem/altersgerechtem Wohnen.



Grundschule „An den Eichen“ und Turnhalle



Th.-Körner-Straße 16

Nach 1990 entstand in der Siedlungsvorstadt an der Dr.-Alexander-Straße ein Einkaufszentrum, das die Nahversorgung sicherstellt. Dies führte zum Teil auch zum Funktionsverlust früherer, mit dem Bau der Siedlung entstandener Versorgungseinrichtungen. Einen erheblichen städtebaulichen Missstand stellt dabei die Theodor-Körner-Straße 16 dar. Das leerstehende Gebäude als auch das Umfeld sind in einem stark verwahrlosten Zustand und wirken negativ auf das Gebietsimage. Das Areal ist neu zu ordnen, ggf. Rückbau.



Hauseingangsbereiche Dr.-Alexander-Straße

Die Plattenbauten im Bereich der Dr.-Alexander-Straße weisen einen hohen Sanierungsstand auf, Defizite zeigen sich allerdings bei der Gestaltung der Hauseingangsbereiche, so entsprechen die Haustüren zum Teil keinen Sicherheitsstandards, die Briefkastenanlagen sind uneinheitlich/ungeordnet etc.



Innenbereich Straße der Einheit/F.-J.-Klepper-Straße

Handlungsbedarf besteht im Bereich Wohnumfeldgestaltung, hier zeigen sich zum Teil erhebliche Defizite, wie z. B. städtebauliche Mängel im Bereich von Garagenkomplexen.

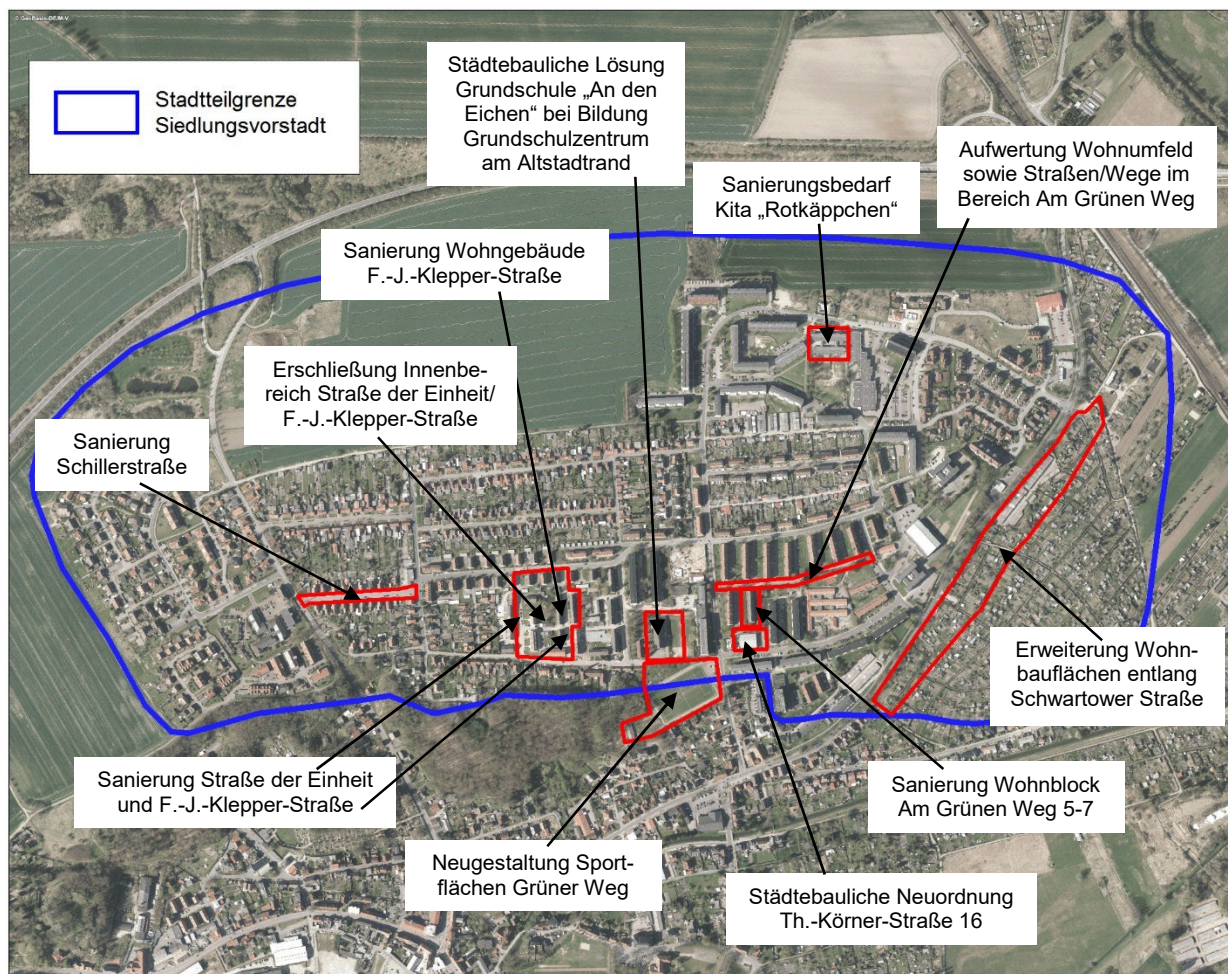
Zu den sanierungsbedürftigen Straßen im Stadtteil zählen die Schillerstraße, die Straße der Einheit und wie bereits erwähnt die F.-J.-Klepper-Straße und Am Grünen Weg.

Am südlichen Rand der Siedlungsvorstadt befindet sich der Sportplatz Grüner Weg. Es besteht Erneuerungs- als auch Erweiterungsbedarf für die Anlage, die räumliche Platzsituation lässt allerdings neben dem Großspielfeld eine Anlage von diversen Kleinspielfeldern für verschiedene Ballsportarten, wie Volleyballfelder sowie Spielfelder für Handball und Kleinfeld-Fußball, nicht zu. Notwendig ist zudem die Schaffung geordneter Parkflächen für Besucher als auch Eltern.

Im südöstlichen Bereich der Siedlungsvorstadt entlang der Schwartower Straße sind Potenziale zur Erweiterung von dringend benötigten Wohnbauflächen vorhanden.



Karte 13: Lageplan Siedlungsvorstadt und Handlungsbedarf



3.3.3 Gebiete mit räumlich-punktuellm Handlungsbedarf

Die „übrigen“ Wohngebiete der Stadt Boizenburg/Elbe sowie die Ortsteile wurden als „Gebiete mit räumlich-punktuellm Handlungsbedarf“ eingestuft. Das sind Gebiete, die überwiegend durch individuellen Eigenheimbau und dörfliche Strukturen charakterisiert sind.

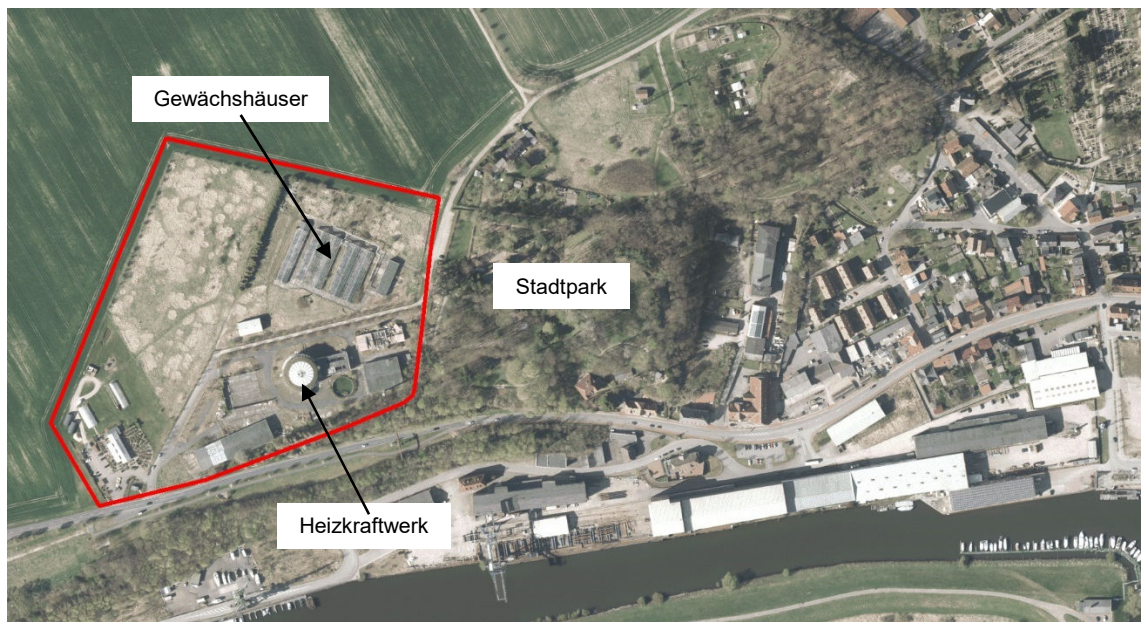
Bei den zur Stadt Boizenburg/Elbe gehörenden Ortsteilen handelt es sich um ursprüngliche mecklenburgische Straßen- oder Haufendörfer mit großen Grundstücken. Vor allem in den Ortsteilen Vier, Bahlen, Gothmann und Schwartow fand aufgrund der geringen Entfernung zur Kernstadt nach 1990 Eigenheimbau statt. Es entstanden große Einfamilienhaussiedlungen. Im Ortsteil Schwartow befinden sich diverse Freizeit- und Erholungseinrichtungen, wie Hotel, Schwimmbad, Reitplatz und Tennisplatz.

Die strukturellen Besonderheiten dieser Gebiete sollten erhalten bleiben, aber die vorhandenen Defizite und Schwachstellen aufgewertet bzw. beseitigt werden, wie:

- Rechtskraft des B-Planes 24 „westlich Stadtpark/nördlich der Hamburger Straße“
Aufgrund der grenznahen Lage des Gebietes vor der Wende kam es hier zu städtebaulichen Fehlentwicklungen. Das Areal ist landschaftlich als auch topographisch reizvoll zwischen dem Ortsteil Vier und dem Stadtteil Stadtkern gelegen und stellt ein als Stadteingang fungierendes Vorstadtgebiet dar, trotz dessen entwickelte sich hier nach 1990 ein kleiner Industrie-/Gewerbestandort. Das Heizkraftwerk der früheren Elbewerft hatte hier seinen Standort, nach Abwicklung der Elbewerft im Jahr 1997 stellt der Standort des Heizkraftwerkes eine Industriebrache und Brandruine dar.



Ein erheblicher städtebaulicher Missstand ist auch das Gebiet der nördlich angrenzenden und seit Jahren ungenutzten Flächen der Elbwerft-Gärtnerei mit den Gewächshausruinen. Es handelt sich um eine gewerbliche Konversionsfläche, die einer Wohnbauentwicklung zugeführt werden soll, der B-Plan 24 „westlich Stadtpark/nördlich der Hamburger Straße“ befindet sich in Aufstellung. Südlich der Hamburger Straße ist bereits Wohnungsbau vorhanden, der weiterentwickelt werden soll. Voraussetzung für die Entwicklung des Gebietes ist eine Beräumung der Brachen.



- Sanierung und Erhalt/Pflege des Stadtparkes sowie Herstellung der fußläufigen Verbindung vom Stadtpark über den Ortsteil Vier zum Hafen und zur Altstadt
Die oben beschriebene Neuplanung des Gebietes „westlich Stadtpark/nördlich der Hamburger Straße“ als attraktiver Wohnstandort bietet die Möglichkeit den Stadtpark aus seiner Randlage zu lösen und attraktive Parkverknüpfungen durch Wegebeziehungen in Richtung Elbhang, Ortsteil Vier und der Altstadt zu entwickeln.

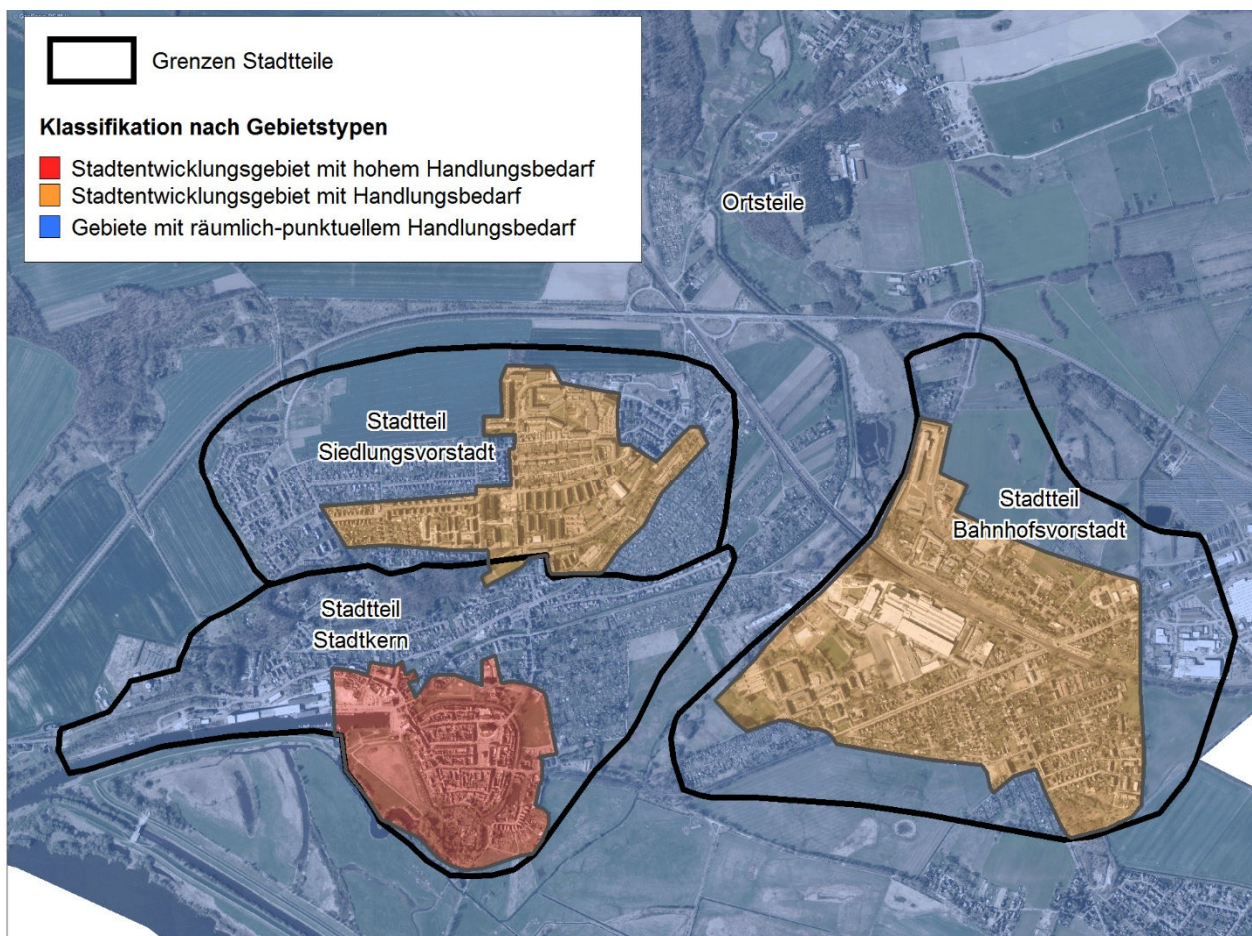


- Umsetzung B-Plan 33 „An der Quöbbe“ im östlichen Bereich des Stadtteils Stadtkern zur Deckung des Wohnbaubedarfs
- Erweiterung von Wohnbauflächen im OT Schwartow zur Deckung des Wohnbaubedarfs
- Errichtung einer überörtlichen Radwegeverbindung im Zuge des Grünen Bandes in Richtung Schaalsee – „Das Grüne Band“ stellt einen Biotopverbund entlang der ehemaligen Staatsgrenze zwischen Ost- und Westdeutschland dar, der darauf abzielt grüne und naturnahe Lebensräume zu verbinden und aufzuwerten und damit die biologische Vielfalt sowie die Naherholungsmöglichkeiten in der Region zu stärken.
- Sanierung von Anliegerstraßen in den Wohngebieten
- Verknüpfung Elbe-Radweg-Altstadt
- Neubau einer Kindertagesstätte (Kita) im Stadtgebiet
- Neubau eines multifunktionalen Zentrums für Sport und Freizeit im Stadtgebiet
- Erhalt und Ausbau von Spielplätzen in vorhandenen bzw. neu zu schaffenden Wohngebieten

3.4 Zusammenfassung – Klassifizierung nach Gebietstypen und Handlungsbedarf

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

Plan 1: Klassifizierung nach Gebietstypen und Handlungsbedarf





4 Fliesenstadt Boizenburg/Elbe – Zielpyramide für die künftige Entwicklung

Leitbild:

4.1 Gesamtstädtische strategische Entwicklungsziele

- Stärkung der Stadt Boizenburg/Elbe als Zentrum für Bildung, Handel, Dienstleistung und Verwaltung mit überregionaler Bedeutung – Entwicklung zum Mittelzentrum
- Stabilisierung der Altstadt durch Sanierung noch leerstehender Gebäude und Erhöhung der Wohnqualität durch Umgestaltung der Grün- und Freiflächen
- Förderung der Entwicklung des Tourismus durch Aktivierung des historischen Altstadt-kerns sowie durch Ausbau und Umgestaltung des Stadthafens
- Schutz und nachhaltige Verbesserung der vorhandenen Naturräume und der Umwelt so-wie Förderung der Ressourceneffizienz

4.2 Handlungsfelder und Schwerpunkte

Handlungsfelder

Entsprechend der genannten Problemlagen wurden für die Umsetzung des Integrierten Stadt-entwicklungskonzeptes (ISEK) für die Gesamtstadt Boizenburg/Elbe sowie für die Erreichung der strategischen Ziele folgende Handlungsfelder festgelegt:

- Handlungsfeld A – Stadtkultur und Wohnen
- Handlungsfeld B – Tourismus, Natur und Wohnumfeld
- Handlungsfeld C – Wirtschaft und Verkehrsinfrastruktur
- Handlungsfeld D – Bildung und Soziales

Schwerpunkte innerhalb der Handlungsfelder

Handlungsfeld A – Stadtkultur und Wohnen

- Fortsetzung der Sanierung der historischen Bausubstanz unter Beachtung zeitgemäßer Ansprüche
- Errichtung vielfältiger, generationsübergreifender Wohnungsangebote unter Beachtung von Barrierefreiheit und Energieeffizienz

Handlungsfeld B – Tourismus, Natur und Wohnumfeld

- Stärkung des Wasser- und Wandertourismus; Zusammenarbeit mit Biosphäre
- Städtebauliche Maßnahmen zur Erschließung und Entwicklung stadtnaher Brachflächen
- Umgestaltung von Grün- und Freiflächen für Freizeit und Erholung

Handlungsfeld C – Wirtschaft und Verkehrsinfrastruktur

- Stärkung und Bestandssicherung des Einzelhandels und Ausbau des Gastgewerbes und der Wirtschaftsförderung
- Umweltrelevante Maßnahmen zur Verkehrsinfrastruktur unter Berücksichtigung von Lärm-minderung
- Ausbau der Schifffahrt und des Radverkehrs unter touristischen und ökologischen Ge-sichtspunkten

Handlungsfeld D – Bildung und Soziales

- Verbesserung städtischer Infrastruktur in Bereichen Bildung und Soziales unter Berück-sichtigung der demographischen Veränderungen und der Sozialstruktur
- Sicherung, Ausbau und Sanierung von Bewegungs- und Freizeitangeboten als Kommuni-kations- und Bildungsräume für alle Generationen



4.3 Handlungsziele und Projekte zur Zielerreichung

Handlungsziele

Zur Umsetzung der Schwerpunkte in den Handlungsfeldern wurden Handlungsziele erarbeitet.

Handlungsfeld A – Stadtkultur und Wohnen

- Stabilisierung der historischen Altstadt durch Fortsetzung der Sanierung und Schließung von Baulücken mit dem Ziel der Verbesserung stadträumlicher Qualitäten
- Schaffung von vielfältigen Wohnraum für alle Generationen durch Neubau und Fortführung der Gebäudesanierungen unter Beachtung von Barrierefreiheit und Energieeffizienz
- Erhöhung der Attraktivität des Wohnungsbaus durch höherwertige Angebote

Handlungsfeld B – Tourismus, Natur und Wohnumfeld

- Stärkung des regionalen und überregionalen Tourismus durch Verbesserung der Angebote
- Verbesserung der städtischen Umweltqualität durch Neugestaltung vorhandener Anlagen und Beräumung/Neuordnung/Entwicklung von Brachflächen, Verbesserung Wohnumfeld
- Steigerung des Anteils der Erholungsflächen durch Anlegen von Grün- und Freiflächen

Handlungsfeld C – Wirtschaft und Verkehrsinfrastruktur

- Stärkung der Stadt durch Bestandserhalt und Ausbau des Einzelhandels und des Gastgewerbes
- Fortsetzung der Sanierung öffentlicher Erschließungsanlagen durch energetische Erneuerung und Optimierung innerstädtischer Verkehrsabläufe mit dem Ziel der Erhöhung der Umweltqualität
- Ausbau der Schifffahrt und Verbesserung des Radwegenetzes mit dem Ziel der Qualifizierung des Schiffs- und Radverkehrs

Handlungsfeld D – Bildung und Soziales

- Erhalt und Anpassung der sozialen Infrastruktur durch bauliche Aufwertung in Gebäuden und im öffentlichem Raum unter Beachtung von Barrierefreiheit und Energieeffizienz sowie im Hinblick auf Integration und Inklusion, Berücksichtigung der demografischen Veränderungen
- Erhalt und Ausbau von Sport-, Spiel- und Freizeitangeboten durch Neubau, Sanierung und Aufwertung

Maßnahmen und Projekte zur Zielerreichung

Folgende Maßnahmen/Projekte zur Zielerreichung wurden den Handlungsfelder zugeordnet:

Handlungsfeld A – Stadtkultur und Wohnen

- Sanierung denkmalgeschützter Gebäudesubstanz in der Altstadt:
 - bereits in Durchführung ehemaliger Ratskeller Markt 11, Altendorf 9, Kleine Wallstraße 7
 - weitere 12 Denkmale mit hohem Handlungsbedarf und 29 mit Handlungsbedarf
- Sanierung und Aktivierung des Karrés Markttorstraße 1-3/Kleine Wallstraße 34
- Sanierung Gebäude im Städteneingangsbereich Markttorstraße 12-14
- Schließen der Baulücken in der Altstadt (überwiegend mit Wohnbebauung) wie Markttorstraße 16/17, Baustraße 27/Twiete, Klingbergstraße 52, Königstraße 10
- Sanierung leerstehender Wohnblöcke in der Siedlungsvorstadt
- Sanierung zum Teil leerstehender Wohnblöcke in der Bahnhofsvorstadt im Bereich R.-Tarnow-Straße, F.-Reuter-Straße



- Fortsetzung der Sanierung stadtbildprägender Gebäude in der Gesamtstadt, einschließlich Beseitigung des Missstandes ehemaliges Kulturhaus der Fliesenwerke Weg der Jugend 1
- Rechtskraft des B-Planes 24 „westlich Stadtpark/nördlich Hamburger Straße“, Voraussetzung für die Entwicklung des Gebietes ist eine Beräumung des Areals
- Umsetzung B-Plan 21 „Ehm-Welk-Straße“, B-Plan 28 „Bahnhofstraße/Eisenbahn“ und B-Plan 33 „An der Quöbbe“
- Erweiterung von Wohnbauflächen entlang der Schwartower Straße und im Ortsteil Schwartow

Handlungsfeld B – Tourismus, Natur und Wohnumfeld

- Ausbau Hafen Südufer mit Schwimmsteg- und Slipanlage als Voraussetzung für Sportboothafen und Wasserwanderrastplatz
- Neubau einer Touristikstation mit Radstation
- Errichtung Caravanstellplatz und Zeltplatz im Bereich Südufer Hafen/Färbergraben
- Errichtung eines Wanderweges entlang des Färbergrabens einschließlich Neubau einer Fußgängerbrücke
- Sanierung des Weges zwischen Wall (Brücke 11 und 11a) und Quöbbe mit Brücken
- Herstellung der fußläufigen Verbindung vom Stadtpark über den Ortsteil Vier zum Hafen und zur Altstadt
- Entwicklung Stadtmarketing und Stadtleitsystem zur Information von Besuchern über kulturelle, touristische Ziele und Standorte
- Ordnung der städtebaulichen Entwicklung an der B 195/Galliner Straße/Galliner Chaussee einschließlich Areal Alte Molkerei
- Aktivierung ungenutzter Flächen im Bereich des Hafenplatzes entsprechend des B-Planes 25.1.1 „Wohngebiet Hafenplatz“
- Neuordnung der Flächen im Bereich des ehemaligen Jugendclubs Bahnhofsvorstadt in der R.-Tarnow-Straße
- Neuordnung Areal Baracke Weg der Jugend 16a und Umfeld Garagenkomplex Weg der Jugend
- Neuordnung Th.-Körner-Straße 16 – ehemalige Versorgungseinrichtung und Umfeld
- Sanierung und Erhalt/Pflege des Stadtparks
- Sanierung und Neugestaltung des Mühlenplatzes
- Umgestaltung/Renaturierung des Fürstengartens
- Aufwertung Wohnumfeld sowie Straßen/Wege im Bereich Am Grünen Weg
- Wohnumfeldgestaltung Innenbereich Straße der Einheit/F.-J.-Klepper-Straße

Handlungsfeld C – Wirtschaft und Verkehrsinfrastruktur

- Schrittweise Umsetzung der Maßnahmen des Einzelhandelskonzeptes
- Aufbau eines professionellen Standortmarketings, Einsatz eines „City-Managements“ und Erhöhung der Inverstorenwerbung
- Ausbau und Qualifizierung des Gastgewerbes mit attraktiver Außengastronomie im Bereich des Marktes und im Bereich des Hafens
- Stadtkernumgehung - Ausbau Quöbbe bis Vor dem Mühlentor mit Sanierung der Brücke
- Erarbeitung Verkehrsentwicklungsplan 2030/Masterplan Mobilität, schrittweise Umsetzung
- Fortsetzung der Umstellung der Straßenbeleuchtung auf LED



- Sanierung der Schillerstraße
- Sanierung der Straße der Einheit
- Sanierung der F.-J.-Klepper-Straße
- Sanierung Anliegerstraßen in Wohngebieten
- Optimierung innerstädtischer Verkehrsabläufe, Verknüpfung Bahn-ÖPNV-Individualverkehr
- Anbindung der Stadt Boizenburg/Elbe an das HVV-Netz (Hamburger Verkehrsverbund GmbH), bessere Bahnanbindung an die Metropolregion Hamburg
- Verknüpfung Elbe-Radweg-Altstadt
- Errichtung einer überörtlichen Radwegeverbindung im Zuge des Grünen Bandes in Richtung Schaalsee

Handlungsfeld D – Bildung und Soziales

- Bildung Grundschulzentrum am zentralen Standort der Grundschule „Ludwig Reinhard“ Sanierung und bauliche Erweiterung des Bestandsgebäudes mit Hort und Neubau einer Sporthalle einschließlich Neugestaltung der Außenanlagen
- Schaffung ausreichender und technisch gut ausgestatteter Infrastrukturen für die Regionale Schule, Aufstockung des jetzigen Gebäudes inkl. Einbau eines Fahrstuhls bzw. Neubau
- Neubau einer Kindertagesstätte im Stadtgebiet
- Sanierungsbedarf Kita „Spielhaus“ und Kita „Rotkäppchen“
- Sanierung nordwestlicher Teil der Wallwiesen mit Neugestaltung des Sportplatzes
- Neubau eines multifunktionalen Zentrums für Sport und Freizeit im Stadtgebiet sowie Ausbau weiterer Freizeitangebote für Jugendliche
- Neugestaltung Sportflächen am Weg der Jugend
- Neugestaltung Sportflächen am Grünen Weg
- Erhalt und Ausbau von Spielplätzen in vorhandenen bzw. neu zu schaffenden Wohngebieten
- Städtebauliche Lösung nach Aufgabe der Grundschule „An den Eichen“ im Zuge der Errichtung des Grundschulzentrums am Altstadtrand

Siehe gesamtstädtische Zielpyramide im Anhang. Zu beachten ist, dass einige Maßnahmen in mehreren Handlungsfeldern wirken können (Mehrzielprojekte).

Die Maßnahmen und Projekte, die sich verorten lassen, sind dem im Anhang befindlichen Plan mit den gesamtstädtischen Maßnahmen nach Handlungsfeldern dargestellt.



5 Integrierter Maßnahmen- und Finanzierungsplan (städtebauliche Kalkulation)

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

Die Aufstellung der Maßnahmen ist ohne Anspruch auf Vollständigkeit, umfasst jedoch aufgrund der vorhergehenden Analyse die für die Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes maßgeblichen Projekte. Von diesen Maßnahmen wurde eine Auswahl derjenigen Schwerpunktmaßnahmen getroffen, die von oberster Priorität sind.

Für die Umsetzung der ermittelten Schwerpunktmaßnahmen ergibt sich nach vorläufiger Schätzung ein Gesamtfinanzierungsbedarf von ca. 47,2 Mio. €.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Schwerpunktmaßnahmen mit einem hohen Handlungsbedarf:

Maßnahme	geschätzte Kosten
Gebäudesanierung/Modernisierung Altstadt	10.000.000 €
Baulückenschließungen in der Altstadt	5.000.000 €
Ausbau Hafen Südufer	1.700.000 €
Neubau Touristikstation	550.000 €
Caravanstellplatz und Zeltplatz	300.000 €
Aktivierung ungenutzter Flächen im Bereich des Hafenplatzes entsprechend des B-Planes 25.1.1 „Wohngebiet Hafenplatz“	10.000.000 €
Sanierung und Neugestaltung des Mühlenplatzes	200.000 €
Umgestaltung/Renaturierung des Fürstengartens	1.350.000 €
Sanierung Weg zwischen Wall (Brücke 11 und 11a) und Quöbbe einschließlich Brücken	22.500 €
Ausbau Weg Am Färbergraben einschließlich Neubau einer Fußgängerbrücke	106.000 €
Stadtkernumgehung - Ausbau Quöbbe bis Vor dem Mühlentor mit Sanierung der Brücke	950.000 €
Sanierung Schillerstraße	800.000 €
Sanierung nordwestliche Wallwiesen und Sportanlagen	410.000 €
Sanierung Kita "Spielhaus" mit Außenanlagen	800.000 €
Neubau einer Kindertagesstätte im Stadtgebiet	2.000.000 €
Errichtung eines Grundschulzentrums am Altstadtrand	8.000.000 €
Neubau eines multifunktionalen Zentrums für Sport und Freizeit im Stadtgebiet	5.000.000 €



Fördermittelbündelung

Eine Bündelung verschiedener Programme auf Gebietsebene ist von Bedeutung, um eine ganzheitliche, nachhaltige Stadtentwicklung erreichen zu können. Gerade Großprojekte sind ohne Mischfinanzierungen oftmals nicht umsetzbar. Dabei geht es nicht um eine reine Zusammenführung verschiedener Förderprogramme, sondern um koordiniertes Handeln und einen daraus abgeleiteten und abgestimmten Einsatz von finanziellen und personellen Ressourcen aus unterschiedlichen Politikfeldern. Folgende Förderprogramme sowie kommunale und private Mittel sollen gebündelt eingesetzt werden:

Städtebauförderprogramme

Die Mittel aus den Städtebauförderprogrammen wurden in der Vergangenheit und werden auch zukünftig zielgerichtet zur Verbesserung des Gebietsimages, der Wohnverhältnisse, des Wohnumfeldes und zur Beseitigung von strukturellen und funktionalen Schwächen eingesetzt.

▪ Programm „Allgemeine Städtebauförderung“ und Landesprogramm

Die Mittel wurden in den Anfangsjahren der Städtebauförderung eingesetzt für:

- Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze)
- Instandsetzung und Sanierung stadtbildprägender Gebäude
- Ordnungsmaßnahmen.

Schrittweise wurde das Programm „Allgemeine Städtebauförderung“ in neue Programme aufgefangen, wie z. B. „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“.

▪ Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

Im Jahr 2008 wurde vom damaligen Bundesministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung das neue Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (Förderung der Innenstadtentwicklung) verabschiedet. Das Programm zielt auf den Erhalt und die Weiterentwicklung zentraler innerörtlicher Versorgungsbereiche als Standorte für Wirtschaft, Kultur, Wohnen, Arbeiten und Leben ab. Die Finanzhilfen des Bundes sollen genutzt werden für Investitionen zur Profilierung der Zentren und Standortaufwertung, wie:

- Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze),
- Instandsetzung und Modernisierung von stadtbildprägenden Gebäuden
- Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiederherstellung von Grundstücken mit leerstehenden fehl-/mindergenutzten Gebäuden einschließlich vertretbaren Zwischennutzungen.

▪ Bund-Länder-Programm „Stadtumbau Ost“, Programmteile Rückbau und Aufwertung

Die Mittel werden einerseits für den Gebäude-/Wohnungsrückbau eingesetzt und andererseits für städtebauliche Maßnahmen zur Um- und Neugestaltung des Wohnumfeldes auf der Grundlage des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK).

Sonderzuweisungen des Innenministeriums M-V für Sportstättenförderung

Der Mitteleinsatz soll für Sportanlagen, Sportstättenbau und für die Anpassung der Sportinfrastruktur eingesetzt werden.

Mittel aus dem LEADER

LEADER ist ein Förderprogramm der Europäischen Union, mit dem seit 1991 modellhaft innovative Aktionen im ländlichen Raum gefördert werden. Ziel ist es, die ländlichen Regionen Europas auf dem Weg zu einer eigenständigen Entwicklung zu unterstützen. Aufgrund des erfolgreich verlaufenden Einsatzes als so genannte Gemeinschaftsinitiative in den Förderperioden zwischen 1991 und 2005 ist der LEADER-Ansatz seit 2006 als eigenständiger Schwerpunkt in die Mainstream-Förderung aufgenommen worden. Finanziert wird das Programm aus dem neu geschaffenen ELER-Fonds.



Mittel aus der Gemeinschaftaufgabe (GA) „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW)

Der Mitteleinsatz soll für Maßnahmen zur Erschließung und Herstellung der Infrastruktur und zur Erreichbarkeit der Gewerbegebiete erfolgen. Die GRW ist jedoch mehr als ein Förderinstrument. Sie ist für die deutsche Regionalpolitik zugleich Strategie-, Ordnungs- und Koordinierungsrahmen. Im Rahmen der GRW legen Bund und Länder gemeinsam die Fördergebiete sowie die Förderhöchstsätze und damit auch das innerdeutsche Fördergefälle, die Fördertatbestände und die GRW-Mittelverteilung fest. Ergänzt wird die nationale Regionalförderung durch die europäische Struktur- und Kohäsionspolitik und deren Fonds.

KfW-Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung“

Mit dem vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung aufgerufenen KfW-Förderprogramm erfolgt aus dem Sondervermögen „Energie- und Klimafonds“ die finanzielle Unterstützung für die Erstellung integrierter Sanierungskonzepte. Des Weiteren können auch künftig Kosten für einen Klimamanager, der die Umsetzung solcher Konzepte begleitet und koordiniert, bezuschusst werden.

Klimaschutzförderrichtlinie Kommunen – (KliFöKommRL M-V)

Richtlinie für die Gewährung von Zuwendungen des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Umsetzung von Klimaschutz-Projekten in nicht wirtschaftlich tätigen Organisationen

Förderungen auf Grundlage des Finanzausgleichsgesetzes (FAG)

Die Mittel werden zur Förderung kommunaler Infrastrukturmaßnahmen, z. B. Straßenbaumaßnahmen, Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen, Bau von Verwaltungsgebäuden und Feuerwehrrätehäusern, Ausbau und Modernisierung von kommunalen Hafenanlagen, Schulneubau, Bau von Sportstätten, Einrichtungen der Jugend- und Sozialarbeit sowie Naherholungsmaßnahmen eingesetzt.

Kommunale Mittel der Stadt Boizenburg/Elbe

Kommunale Mittel werden insbesondere zur Komplementärfinanzierung der Fördermittel sowie zur Finanzierung der erhöhten Eigenanteile bei Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen eingesetzt. Auch für Erschließungsanlagen ist seit dem Erlass 2010 des damaligen Ministeriums für Verkehr, Bau und Landesentwicklung M-V ein erhöhter Eigenanteil von 15 % zu tragen. Die nicht förderfähigen Kosten für Erschließungsanlagen und öffentliche Gebäude (Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen) sind grundsätzlich durch die Stadt Boizenburg/Elbe zu übernehmen.



6 Ausblick

Seit Beginn der 1990er Jahre wird in Boizenburg/Elbe ein umfangreiches Stadterneuerungsprogramm schrittweise umgesetzt, wie die Sanierung von denkmalgeschützten und städtebaulich bedeutsamen Gebäuden sowie Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, von Straßen, Wegen und Plätzen. In den Wohngebieten wurden Aufwertungsmaßnahmen sowie Anpassung des Wohnungsbestandes an die Bedürfnisse der Bewohner, durchgeführt.

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

Die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes soll für die nächsten zehn Jahre Grundlage des Handelns aller Beteiligten sein. Zur Verstetigung des Erreichten und vor allem zur Beseitigung der in dieser ISEK-Fortschreibung aufgezeigten Problemlagen und städtebaulicher Mängel sind weitere Investitionen notwendig.

Im Bereich der Altstadt konzentriert sich der Handlungsbedarf auf die Fortsetzung der Gebäudesanierung, die Schließung von Baulücken und die Aktivierung ungenutzter Flächen, die Herstellung der Stadtkernumgehung, die Errichtung des Grundschulzentrums und die Sanierung der Kita sowie auf die Fortsetzung des Hafenausbaus und der Sanierung von Wegen und Freianlagen. Im Bereich der Bahnhofsvorstadt konzentrieren sich die Maßnahmen auf die Neuordnung von Brachflächen, die Beseitigung des Missstandes des ehemaligen Kulturhauses der Fliesenwerke, die Sanierung von Wohnblöcken und die Umsetzung des B-Planes 21 „Ehm-Welk-Straße“. In der Siedlungsvorstadt hat die Sanierung von Straßen eine hohe Priorität, die Fortsetzung der Sanierung von Wohngebäuden und der Kita Rotkäppchen. Handlungsbedarf besteht hier zudem im Bereich des Wohnumfeldes.

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

Für die Stadt Boizenburg/Elbe wird künftig das Monitoring Stadtentwicklung für die Gesamtstadt und die städtebaulichen Gesamtmaßnahmen geeignete Beobachtungs-, Planungs-/Entscheidungs- und Bewertungsgrundlage.

Für Boizenburg/Elbe wurde im Rahmen der ISEK-Fortschreibung 2016 eine Datenbank für die Gesamtstadt und die Altstadt aufgebaut (Vor-Ort-Begehungen). Diese Daten müssen nun jährlich fortgeschrieben. Für die Gesamtmaßnahmen wurde ein GIS aufgebaut, um jederzeit die Ergebnisse auf dieser Ebene in Plänen bzw. in Karten darstellen zu können.

Das Monitoring enthält Basisdaten und Kontextindikatoren zur Bevölkerung nach ihrer Struktur, zum Bereich Wirtschaft und Beschäftigung, zur Wohnungswirtschaft und zum Bereich Städtebau und zur Infrastruktur.

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

Regional-realistische Bevölkerungs-, Haushalts-, Wohnungsnachfrage- und Infrastrukturprognosen wurden auf der Grundlage der stadt eigenen Statistik unter Einbeziehung der Umlandentwicklung erarbeitet und sind Bestandteil des Monitoring Stadtentwicklung der Stadt Boizenburg/Elbe. Künftig 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 anderer Förderprogramme. Am Ende einer Förderperiode lässt der Erfolg der Maßnahmen und der Förderinstrumente mit Hilfe des regelmäßigen fortgeschriebenen Monitorings mit einem relativ geringen Aufwand nachweisen.



Quellenverzeichnis

- Kurzfassung des Landesraumentwicklungsprogramm (LEP), Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP-Westmecklenburg)
- Historische Entwicklung, Stadt Boizenburg/Elbe
- Prognosen, Wimes 2015
- kleinräumigen Einwohnerdaten, Einwohnermeldestelle Stadt Boizenburg/Elbe
- Daten zum Gebäude-/Wohnungsbestand wurden durch Vor-Ort-Begehungen durch Mitarbeiter des Büros Wimes aufgenommen
- Alle Fotos im Text ohne Quellenverweis wurden durch Wimes im Rahmen der Begehungen aufgenommen
- kleinräumige Arbeitslosen- und die SV-Beschäftigtendaten, Agentur für Arbeit Nürnberg
- Die Pendlerdaten und SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen, Wimes kostenpflichtig von der Agentur für Arbeit Hannover bezogen
- Kaufkraftdaten: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg. Wimes kostenpflichtig von der BBE Handelsberatung GmbH München bezogen
- Daten zu den Flächen wurden aus der Datenbank des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern entnommen
- Daten zu den Einkommenssteueranteilen, Statistisches Amt M-V
- Angaben zur Anzahl, Kapazitäten und Belegung von Kinderkrippen- und Kindergartenplätzen, zu den Schulen, zur Kapazitäten und Belegung von Pflegeeinrichtungen und altersgerechte Wohnformen sowie zu Schulen, Sport- und Freizeitanlagen, Stadt Boizenburg/Elbe
- Wohnbaugebiete und -potenziale, Stadt Boizenburg/Elbe
- Kultur- und Freizeitangebote, Natur- und Grünraum: Internetseiten Stadt Boizenburg/Elbe,
- Denkmalliste, Landkreis Ludwigslust-Parchim
- Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplanes Altstadt, Architektur- und Planungsbüro Michael Schweizer, Amalienpark 7, 13187 Berlin
- Einzelhandelskonzept, GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, 2016
- Masterarbeit der Architektur von Nanine Sehlke, Fachhochschule Lübeck



Kartenverzeichnis

Karte 1: Städtische Gliederung 8
 Karte 2: Einwohnerentwicklung 2002 bis 2015 nach Stadt- und Ortsteilen..... 12
 Karte 3: Einwohnerverteilung im Jahr 2015 nach Stadt- und Ortsteilen 13
 Karte 4: Altersstruktur im Jahr 2015 nach Stadt- und Ortsteilen 17
 Karte 5: Pendlerverflechtungen der Stadt Boizenburg/Elbe mit dem Umland..... 35
 Karte 6: Verteilung der WE nach Bauart und Bauweise nach Stadt- und Ortsteilen 44
 Karte 7: Wohnungsleerstand im Jahr 2015 nach Stadt- und Ortsteilen..... 46
 Karte 8: Haushaltgröße im Jahr 2015 nach Stadt- und Ortsteilen..... 49
 Karte 9: Wohnbaupotenziale nach § 30 BauGB..... 51
 Karte 10: Lageplan des Sanierungsgebietes 68
 Karte 11: Lageplan und Handlungsbedarf Altstadt 87
 Karte 12: Lageplan Bahnhofsvorstadt und Handlungsbedarf 91
 Karte 13: Lageplan Siedlungsvorstadt und Handlungsbedarf..... 95

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bodenfläche nach Art der Nutzung (prozentuale Verteilung)9
 Abbildung 2: Siedlungs- und Verkehrsfläche (prozentuale Verteilung)9
 Abbildung 3: Einwohnerentwicklung im Zeitraum von 2002 bis 2015 10
 Abbildung 4: Entwicklung der Zahl der Ausländer im Zeitraum 2012 bis 2015 11
 Abbildung 5: Entwicklung der Kinder bis sechs Jahren 14
 Abbildung 6: Entwicklung der 7-15jährigen Kinder 14
 Abbildung 7: Entwicklung der 16-25jährigen 14
 Abbildung 8: Entwicklung der Einwohner im Haupterwerbsalter 15
 Abbildung 9: Entwicklung der Einwohnerzahl im Seniorenalter 15
 Abbildung 10: Veränderung, Zahl und Anteil der Bevölkerung nach Altersgruppen 15
 Abbildung 11: Veränderung der Anteile der Bevölkerung nach Altersgruppen 16
 Abbildung 12: Bevölkerungsanteile nach Altersgruppen im Jahr 2015 (in %)..... 16
 Abbildung 13: natürliche Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2002 bis 2015..... 18
 Abbildung 14: Wanderungsbewegung im Zeitraum 2002 bis 2015 18
 Abbildung 15: Migrationssaldo gesamt 2002 bis 2015 absolut (in Personen) 19
 Abbildung 16: Zusammengefasste Geburtenziffer in Mecklenburg-Vorpommern 21
 Abbildung 17: Allgemeine Fruchtbarkeitsziffer im Vergleich 2002-2014 21
 Abbildung 18: Sterbeziffer im Vergleich 2002-2014 22
 Abbildung 19: Wanderungen nach Altersgruppen 2012 bis 2014..... 23
 Abbildung 20: natürliche Bevölkerungsentwicklung real und Prognose bis 2030 24
 Abbildung 21: Außenwanderungen 2002-2014 und regional-realistisches Szenario ... 25
 Abbildung 22: Realentwicklung 2001-2014 und Prognoseannahmen..... 25
 Abbildung 23: Prognose/Projektion Einwohnerzahl gesamt bis 2030 26
 Abbildung 24: Prognose Kinder- und Jugendalter (absolute Zahl) 27
 Abbildung 25: Prognose Kinder- und Jugendalter (Anteil an der Bevölkerung in %).... 27



Abbildung 26: Prognose Haupterwerbs- und Seniorenalter (absolute Zahl).....	28
Abbildung 27: Prognose Haupterwerbs- und Seniorenalter (Anteil in %).....	28
Abbildung 28: Alters- und Geschlechtsgliederung 2014 bis 2030	29
Abbildung 29: Entwicklung der Arbeitslosigkeit seit 2002.....	30
Abbildung 30: Entwicklung der SV-Beschäftigung seit 2002	30
Abbildung 31: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Wohnort) seit 2003	31
Abbildung 32: Anzahl der SV-Beschäftigten nach Wohn- und Arbeitsort.....	32
Abbildung 33: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Arbeitsort) seit 2003.....	33
Abbildung 34: Sozialversicherungspflichtige Ein- und Auspendler	33
Abbildung 35: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet	34
Abbildung 36: Entwicklung der Arbeitsplatzdichte seit 2002.....	34
Abbildung 37: Verteilung der SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen (in %)	36
Abbildung 38: Entwicklung der Kaufkraft je Einwohner in Euro seit 2004	38
Abbildung 39: Einkommensteueranteile im Vergleich zum LK Ludwigslust-Parchim.....	38
Abbildung 40: Veränderung der Versorgungsquote im Prognosezeitraum bis 2025.....	39
Abbildung 41: Entwicklung der Zahl der Erwerbstätigen entspr. der Annahme 1	39
Abbildung 42: Entwicklung der Zahl der Erwerbstätigen entspr. der Annahme 2	40
Abbildung 43: Verteilung des Gebäude- und Wohnungsbestandes	41
Abbildung 44: Gebäudebestand nach dem Baualter Gesamtstadt.....	41
Abbildung 45: Entwicklung der Wohnungszahl seit 2002	42
Abbildung 46: Neubau nach Gebäudeart und Wohnungen in diesen Gebäuden	43
Abbildung 47: Verteilung des Wohnungsbestandes nach Stadt- und Ortsteilen	43
Abbildung 48: Verteilung des Wohnungsbestandes nach Bauart und Bauweise.....	44
Abbildung 49: Wohnungsleerstand in Boizenburg/Elbe seit 2002	45
Abbildung 50: Einwohner und wohnungsnachfragender Haushalte im Vergleich	49
Abbildung 51: Prognose Kinder im Krippen- sowie Kindergartenalter	55
Abbildung 52: Entwicklung des Bedarfs im Krippen- sowie Kindergartenbereich	56
Abbildung 53: Prognose Kinder im Grundschulalter	58
Abbildung 54: Einwohnerzahl im Grundschulalter in Boizenburg/Elbe nach Klassen ..	59
Abbildung 55: Prognose der Einwohnerzahlen im Alter weiterführender Schulen	61
Abbildung 56: Einwohnerzahlen im Alter weiterführender Schulen nach Klassen	61
Abbildung 57: Prognose der Zahl der Einwohner ab 75 Jahre.....	62
Abbildung 58: Einwohnerentwicklung im Sanierungsgebiet.....	69
Abbildung 59: Einwohnerentwicklung Sanierungsgebiet im Vergleich	69
Abbildung 60: Einwohner nach ausgewählten Altersgruppen in der Altstadt	70
Abbildung 61: Anteile ausgewählter Altersgruppen an der Bevölkerung in der Altstadt .	70
Abbildung 62: Nutzung der Gebäude im Sanierungsgebiet Altstadt	71
Abbildung 63: Sanierungsstand der Gebäude im Sanierungsgebiet Altstadt	73
Abbildung 64: Entwicklung des Wohnungsbestandes im Sanierungsgebiet Altstadt ...	77
Abbildung 65: Entwicklung des Wohnungsleerstandes im Sanierungsgebiet Altstadt..	78



Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung..... 10

Tabelle 2: Veränderung der Zahl der Ausländer 2012 bis 2015 nach Altersgruppen ... 11

Tabelle 3: Veränderung der Bevölkerungsanteile der Altersgruppen (in %)..... 11

Tabelle 4: Einwohnerentwicklung Stadtteile und Ortsteile im Vergleich..... 12

Tabelle 5: Einwohnerentwicklung Kernstadt und Ortsteile im Vergleich 13

Tabelle 6: Geschlechterverhältnis im reproduktiven Alter in 2012 und 2014 22

Tabelle 7: Außenwanderungen der Jahre 2012 bis 2014 nach Nationalität 22

Tabelle 8: Außenwanderungen der Jahre 2012 bis 2014 nach Altersgruppen 23

Tabelle 9: Saldo Außenwanderungen 2012-2014 nach Altersgruppen und Nationalität 24

Tabelle 10: Verteilung der Einwohner im Alter von 15 bis 65 Jahren in 2015..... 32

Tabelle 11: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet 2015 34

Tabelle 12: Entwicklung der Kaufkraft im Vergleich 37

Tabelle 13: Wohnungsneubau seit dem 31.12.2002 42

Tabelle 14: Gründe der Veränderung des Wohnungsbestandes gegenüber 2002 43

Tabelle 15: Wohnungsleerstand im Jahr 2015 nach Stadt- und Ortsteilen 45

Tabelle 16: Wohnungsleerstand nach Bauart/Bauweise 46

Tabelle 17: Leere Wohnungen im traditionellen Bestand aufgrund von Sanierung..... 47

Tabelle 18: Leere WE aufgrund schlechter Bauzustände der Gebäude 47

Tabelle 19: Wohnungsleerstände im industriell errichteten Bestand 48

Tabelle 20: Wohnungsleerstände im Bestand (Blockbauweise/Platte) 48

Tabelle 21: Haushaltsentwicklung und Haushaltsgröße seit 2002 49

Tabelle 22: Entwicklung der Wohnungsnachfragende Haushalte nach Teilmärkten.... 50

Tabelle 23: Potenzialflächen für Wohnungsneubau 51

Tabelle 24: Erweiterungsflächen für Wohnungsneubau 51

Tabelle 25: Prognoseergebnisse im traditionellen Bestand 52

Tabelle 26: Prognoseergebnisse im industriellen Bestand 52

Tabelle 27: Versorgung mit Kindertagesplätzen in Boizenburg/Elbe 2015..... 54

Tabelle 28: Krippen- und Kindergartenplätze in Boizenburg/Elbe 2015..... 54

Tabelle 29: Schulen 57

Tabelle 30: Schuleinzugsbereiche 57

Tabelle 31: Wohnformen für die ältere Bevölkerung mit Pflegeangeboten 62

Tabelle 32: Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (GFE) in der Altstadt 71

Tabelle 33: Gebäude und Wohnungen im Sanierungsgebiet Altstadt – Stand 2015.... 73

Tabelle 34: Denkmalschutzte Gebäude und Wohnungen in der Altstadt 73

Tabelle 35: Komplett leerstehende Gebäude nach dem Sanierungsstand 77

Tabelle 36: Komplett leerstehende Gebäude nach der Nutzung 77

Tabelle 37: leerstehende Wohnungen nach dem Sanierungsstand der Gebäude 78



ANHANG

- Gesamtstädtische Zielpyramide
- Gesamtstädtischer Maßnahmenplan