

Gemeinde Wolde

Vorlage	Vorlage-Nr:	37/BV/259/2018
federführend:	Datum:	26.11.2018
Bau, Ordnung und Soziales	Verfasser:	Pietschmann, Christa
	Fachbereichsleiter/-in:	Ellgoth, Claudia
Antrag auf Gewährung von Zuwendungen des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Wohnungsmarktstabilisierung durch Rückbau von Wohnungen in der Gemeinde Wolde		
Beratungsfolge:		
Status	Datum	Gremium
Ö	06.12.2018	37 Gemeindevertretung Wolde

1. Sach- und Rechtslage:

Das Land Mecklenburg-Vorpommern gewährt den Gemeinden für den Rückbau leerstehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Wohnungen Zuwendungen. Eine Zuwendungsvoraussetzung für die Förderung ist die Erarbeitung eines gemeindlichen Entwicklungskonzeptes mit der Festsetzung des Umbaugebietes. Die Rückbaumaßnahme muss diesen Zielsetzungen entsprechen.

Das Gebäude Kastanienallee 10-12 mit 24 Wohneinheiten wurde in industrieller Bauweise 1967 errichtet. Es wird zurzeit noch von 3 Mietern bewohnt, die aber in kürzester Zeit ausziehen könnten. Das Gebäude ist in einem schlechten baulichen Zustand.

Die Gemeindevertretung hat auf der Sitzung am 14.03.2018 die Erarbeitung eines Konzeptes für die Gesamtgemeinde Wolde (Beschlussvorlage 37/BV228/2018) beschlossen.

Zur Information und Beschlussfassung liegt dieser Vorlage das Rückbau-Grobkonzept für den Stadtumbau Ost in der Gemeinde Wolde bei.

Auf dieser Grundlage soll der heutige Beschluss gefasst werden.

Die Gemeinde wird den Einzelantrag für den Rückbau stellen.

2. Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung Wolde nimmt den Bericht zur Sach- und Rechtslage zur Kenntnis.

2. Der Antrag auf Zustimmung zum Einsatz von Zuwendungen (Zuschuss) zur Wohnungsmarktstabilisierung durch Rückbau der 24 WE Kastanienallee 10 - 12 im räumlich festgelegten Fördergebiet der Gemeinde Wolde ist für das Jahr 2019 zu stellen.

3. Das anliegend beigefügte Rückbau-Grobkonzept der Gemeinde Wolde ist Grundlage für die Antragstellung und Umsetzung des Stadtumbaus Ost in der Gemeinde.

4. Wie in diesem Konzept vorgeschlagen, wird das Fördergebiet nach § 171 a-e Baugesetzbuch bestätigt.

5. In Wolde, im Gemeinderaum um das Rückbauobjekt Kastanienallee 10 – 12, werden die Grundstücke als Stadtumbaugebiet festgesetzt und der Rückbau realisiert. Die durch den Rückbau freiwerdenden und voll erschlossenen Flächen, sollen wie im Rückbau-Grobkonzept dargestellt, für eine kleinteilige Bebauung bei Bedarf bereitgestellt werden.

6. Als Zwischenlösung soll die Fläche begrünt werden.
7. Bei der Vorbereitung und Durchführung der Rückbaumaßnahmen ist die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen möglichst frühzeitig zu sichern, unter gerechter Abwägung öffentlicher und privater Belange.

Anlage:

Anlage 1: Rückbau Grobkonzept



**Rückbau-Grobkonzept
Wolde, OT Wolde**



Impressum

Rückbau-Grobkonzept Gemeinde Wolde

Begründung Rückbau des Wohnblocks Kastanienallee 10-12 in der Gemeinde Wolde Ortsteil Wolde gemäß Rückbaurichtlinien Nr. 4.2.3.

■ Auftraggeber:

Amt Treptower Tollensewinkel
Rathausstraße 1
17087 Altentreptow
Tel: +49 3961 2551 0
Fax: +49 3961 2551 181

■ Bearbeitung:

Wimes – Stadt- und Regionalentwicklung
Barnstorfer Weg 6
18057 Rostock
Tel: +49 381 37706983
E-Mail: genschow@wimes.de

November 2018

Inhaltsverzeichnis

1	Gliederung	4
2	Einleitung.....	5
3	Analysen	5
3.1	Bevölkerungsentwicklung	5
3.2	Wohnungswirtschaftliche Entwicklung	10
4	Zusammenfassung und Begründung des Rückbauantrages	11

Quellenverzeichnis:

- Einwohnerdaten, Statistisches Amt M-V
- Bilder Amt für Bau, Ordnung und Soziales / FG Gebäude- und Liegenschaftsmanagement
- Luftbilder: Google Maps

Karten-, Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

Karten

Karte 1: Gemeinde Wolde	4
Karte 2: Verortung des Wohnblocks im Ortsteil Wolde	5

Tabellen

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Wolde	5
Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen	8

Abbildungen

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Wolde	6
Abbildung 2: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Wolde.....	7
Abbildung 3: Außenwanderungen in der Gemeinde Wolde.....	7
Abbildung 4: Gesamtsaldo in der Gemeinde Wolde	8
Abbildung 5: Einwohner nach ausgewählten Altersgruppen 2010 und 2017 im Vergleich	9
Abbildung 6: Wohngebäude nach Wohnungsanzahl	10

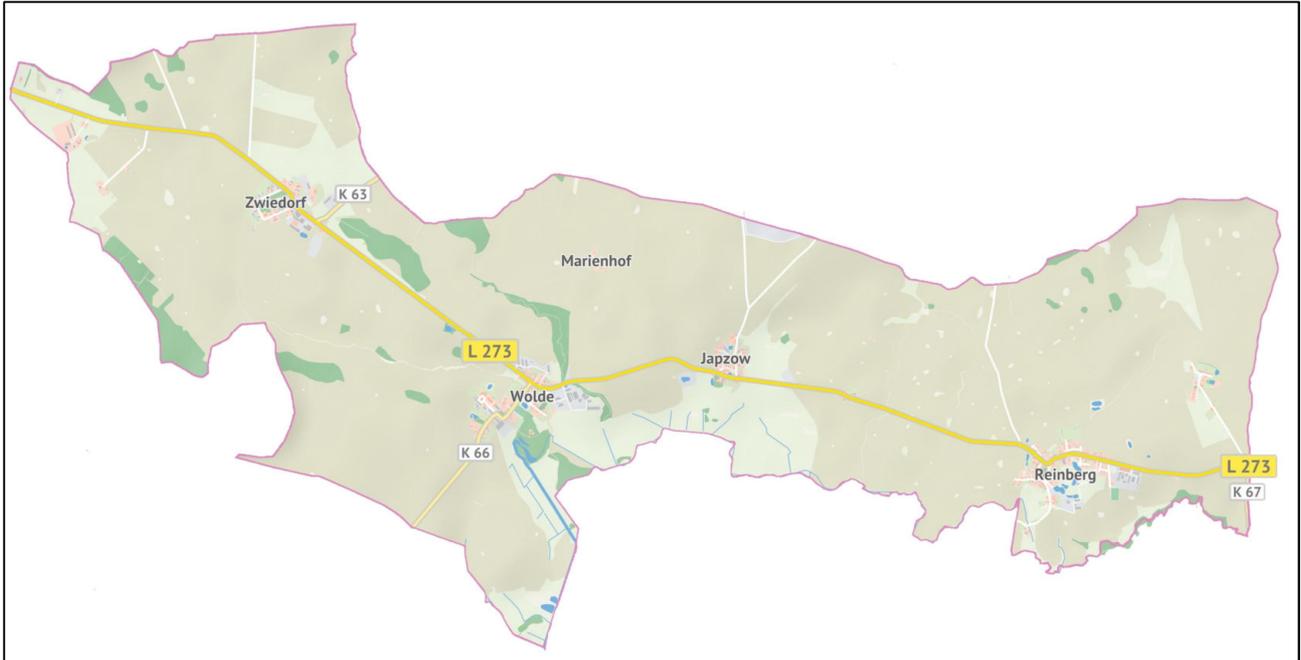
1 Gliederung

Wolde ist eine Gemeinde im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte und gehört zum Amt Treptower Tollensewinkel. Die Gemeinde liegt etwa 14 Kilometer westlich der Stadt Altentreptow.

Die Gemeinde gliedert sich in die Ortsteile Wolde, Japzow, Zwiedorf, Reinberg, Marienhof und Schmiedenfelde.

Die Gemeinde erstreckt sich über eine Fläche von 22,5 km². Die Bevölkerungsdichte gesamt lag im Jahr 2017 bei 25 Einwohnern je km².

Karte 1: Gemeinde Wolde



Quelle: ORKa.MV

2 Einleitung

Das Amt Treptower Tollensewinkel beabsichtigt den Rückbau eines industriell errichteten Wohnblocks im Ortsteil Wolde gemäß Rückbaurichtlinien Nr. 4.2.3.

Das Entwicklungsziel „Reduzierung der Leerstände durch Fortsetzung des Rückbaus von Gebäuden zum Zweck der Neuordnung von Grundstücken zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität“ war bereits Bestandteil des Maßnahmenkonzeptes der 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) 2011.

Wie in vielen Dörfern in den neuen Bundesländern, wurde die dörfliche Struktur zu DDR-Zeiten durch die punktuelle Errichtung von Plattenbauten unterbrochen, so auch in der Gemeinde Wolde. In dem in industrieller Bauweise errichteten Gebäude in Kastanienallee 10-12 sind nur noch drei der 24 Wohneinheiten bewohnt. Der Wohnblock befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand und ist ein städtebaulicher Missstand in der Gemeinde.

Karte 2: Verortung des Wohnblocks im Ortsteil Wolde



3 Analysen

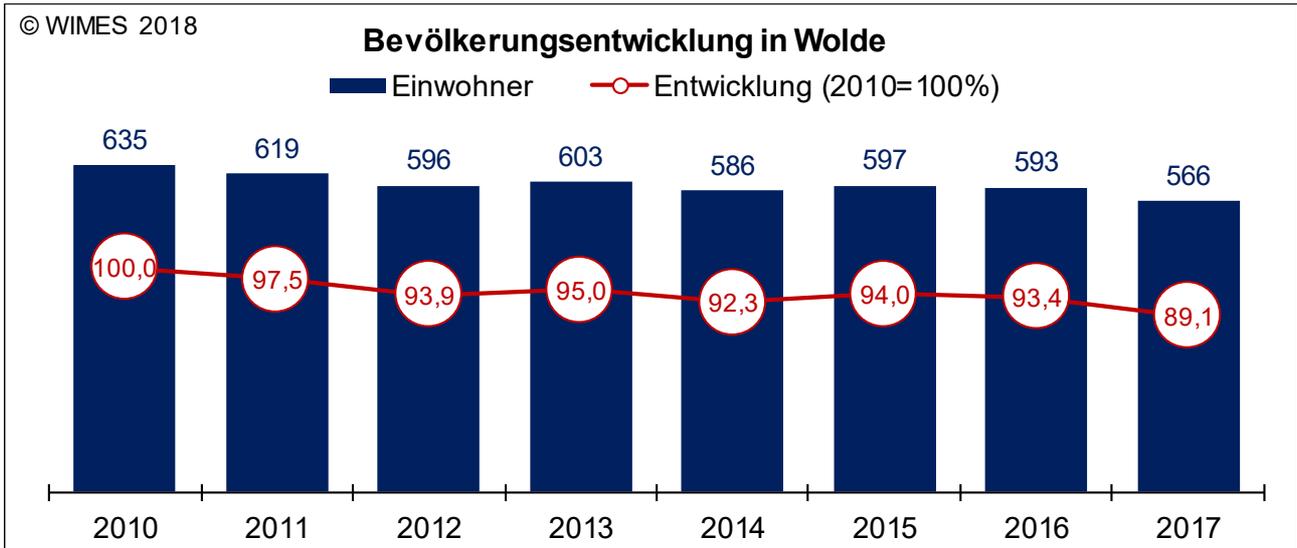
3.1 Bevölkerungsentwicklung

Am 31.12.2017 wohnten 566 Einwohner in der Gemeinde Wolde. Die Einwohnerzahl in der Gemeinde Wolde hat sich von 2010 bis 2017 um 10,9 % (-69 Personen) verringert. Allein von 2016 zu 2017 nahm die Bevölkerungszahl um 27 Personen ab.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Wolde

	Einwohner mit Hauptwohnsitz								Entwicklung	
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	absolut	in %
Gemeinde Wolde	635	619	596	603	586	597	593	566	-69	-10,9

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Wolde



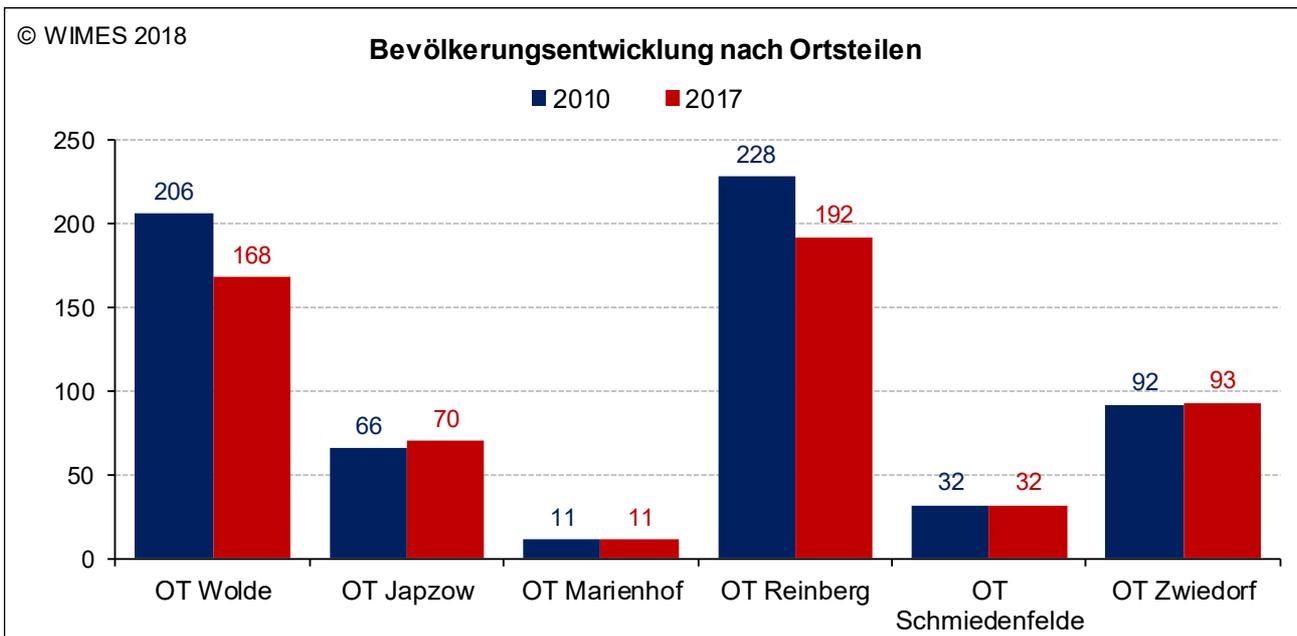
Nach Ortsteilen betrachtet, waren 2017 gegenüber 2010 nur in den Ortsteilen Wolde und Reinberg Verluste zu verzeichnen. Der Rückgang im Ortsteil Wolde lag bei 18,4 % (-38 Personen) und im Ortsteil Reinberg bei 15,8 % (-36 Personen).

In den Ortsteilen Japzow und Zwiedorf ergaben sich geringfügige Zugewinne und in den Ortsteilen Marienhof und Schmiedenfelde blieb die Einwohnerzahl unverändert.

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung nach Ortsteilen

	Einwohner mit Hauptwohnsitz		Entwicklung	
	2010	2017	absolut	in %
OT Wolde	206	168	-38	-18,4
OT Japzow	66	70	4	6,1
OT Marienhof	11	11	0	0,0
OT Reinberg	228	192	-36	-15,8
OT Schmiedenfelde	32	32	0	0,0
OT Zwiedorf	92	93	1	1,1
Gemeinde Wolde	635	566	-69	-10,9

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung nach Ortsteilen

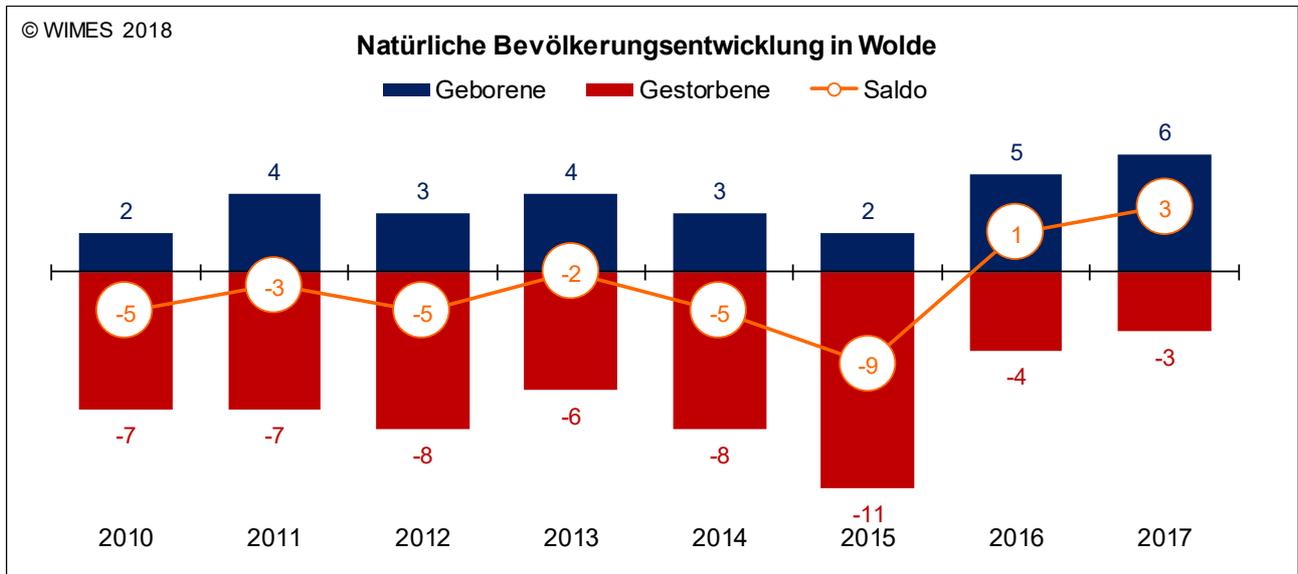


Faktoren der Bevölkerungsentwicklung

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

In den Jahren 2010 bis 2015 wurden stets weniger Kinder geboren als Menschen starben, so dass Negativsalden eingetreten sind. Im Jahr 2017 lag der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung bei +3 Personen. Sechs Kinder wurde geboren und drei Menschen starben.

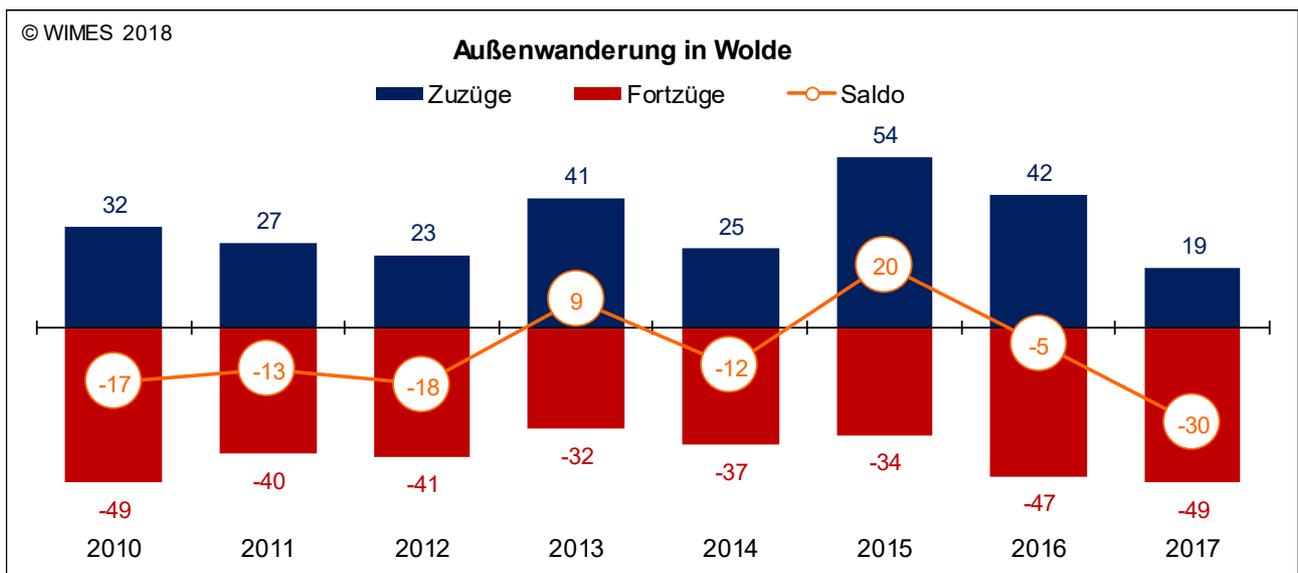
Abbildung 3: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Wolde



Sowohl die Zuzüge als auch die Fortzüge schwankten im Betrachtungszeitraum von 2010 bis 2017. Dabei waren nur in den Jahren 2013 und 2015 Wanderungsgewinne erzielt worden. In allen anderen Jahren lag die Zahl der Fortzüge über der Zahl der Zuzüge.

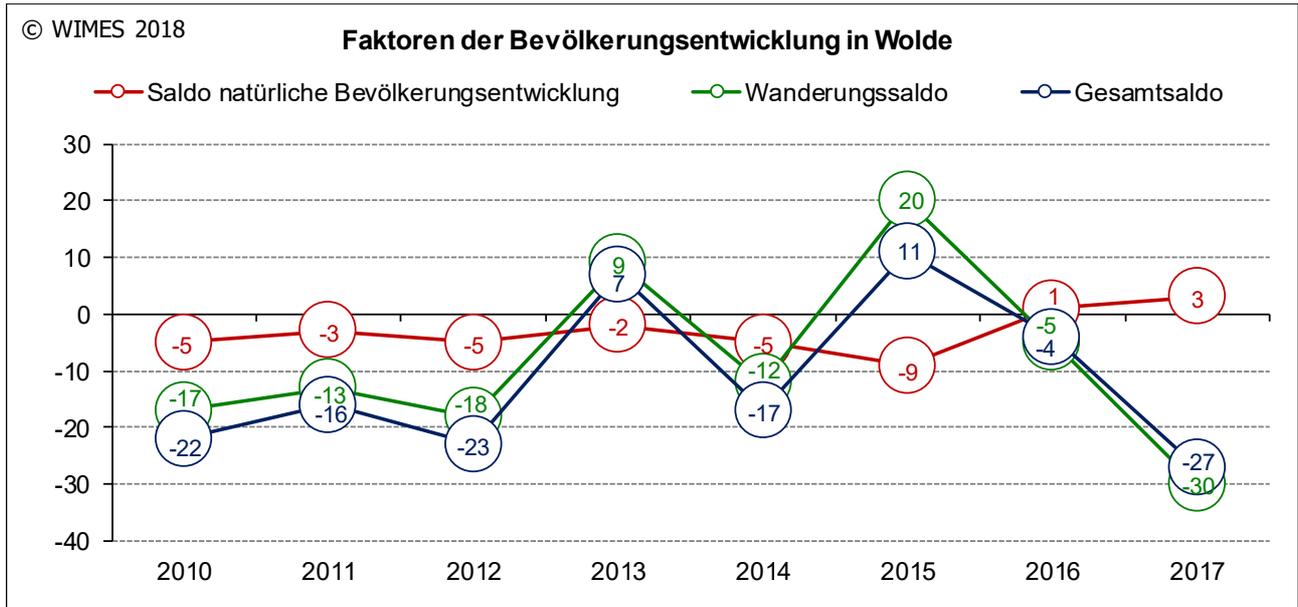
Im Jahr 2017 war mit einem Wanderungsverlust von 30 Personen der mit Abstand höchste Negativsaldo zu verzeichnen. Den 49 Fortzügen standen nur 19 Zuzüge gegenüber.

Abbildung 4: Außenwanderungen in der Gemeinde Wolde



Von 2016 zu 2017 verringerte sich die Einwohnerzahl in der Gemeinde Wolde um 27 Personen. Der Einwohnerverlust ist einzig dem Wanderungsverlust von 30 Personen geschuldet. Der positive Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung von drei Personen konnte den Wanderungsverlust nur geringfügig abschwächen.

Abbildung 5: Gesamtsaldo in der Gemeinde Wolde



Einwohner nach ausgewählten Altersgruppen

Die Betrachtung der Einwohner nach ausgewählten Altersgruppen in der Gemeinde Wolde im Zeitraum von 2010 bis 2017 zeigt, dass alle Altersgruppen durch Einwohnerverluste gekennzeichnet waren. Mit einem Rückgang um 48,4 % (-30 Personen) fiel der Verlust bei den Jugendlichen von 15 bis 25 Jahren am höchsten aus. Der Bevölkerungsanteil lag im Jahr 2017 mit 5,7 % um 4,1 Prozentpunkte unter dem Wert des Jahres 2010. Bei den Personen im Haupterwerbsalter war ein Einwohnerverlust von „nur“ 5,0 % (-18 Personen) eingetreten. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung konnte sich jedoch um 3,7 Prozentpunkte auf 59,9 % im Jahr 2017 erhöhen. Ursächlich dafür ist, dass die Verlust in den anderen Altersgruppen höher ausfielen und es somit zu einer Verschiebung im Altersgefüge kam.

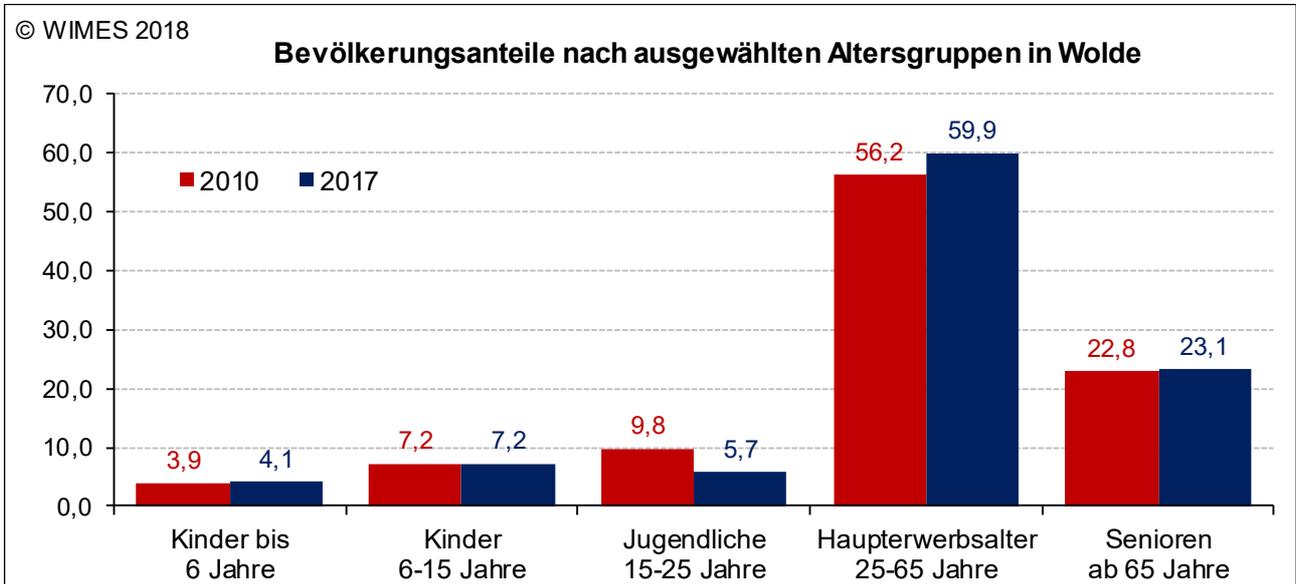
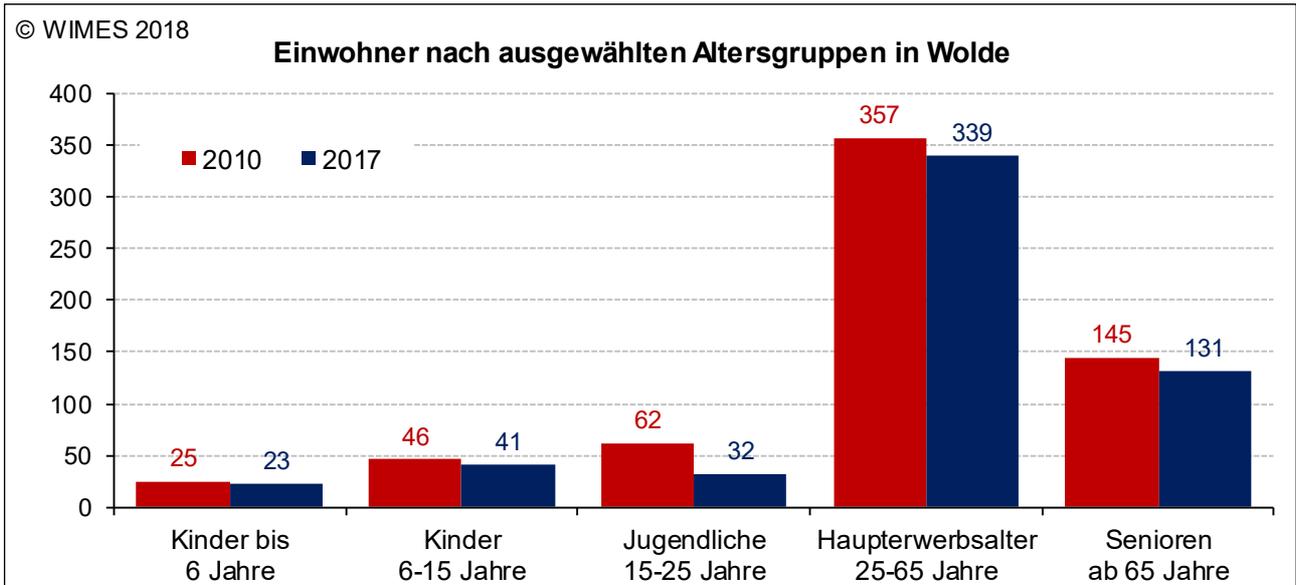
Auch die Zahl der Senioren hat sich im Betrachtungszeitraum um fast 10 % reduziert. Ursächlich dafür ist Abwanderung der älteren Bevölkerung in Städte, wo eine altersgerechte Infrastruktur vorhanden ist (Einzelhandelsgrundversorgung, medizinische Grundversorgung).

Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen

	Einwohner nach Altersgruppen								Entwicklung	
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	absolut	in %
Kinder bis 6 Jahre	25	26	20	23	23	27	25	23	-2	-8,0
Kinder 6-15 Jahre	46	50	52	49	46	46	50	41	-5	-10,9
Jugendliche 15-25 Jahre	62	48	38	37	30	40	36	32	-30	-48,4
Haupterwerbsalter 25-65 Jahre	357	361	360	367	364	359	354	339	-18	-5,0
Senioren ab 65 Jahre	145	134	126	127	123	125	128	131	-14	-9,7
Einwohner gesamt	635	619	596	603	586	597	593	566	-69	-10,9

	Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in %								Entwicklung
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	in %-Punkten
Kinder bis 6 Jahre	3,9	4,2	3,4	3,8	3,9	4,5	4,2	4,1	0,2
Kinder 6-15 Jahre	7,2	8,1	8,7	8,1	7,8	7,7	8,4	7,2	0,0
Jugendliche 15-25 Jahre	9,8	7,8	6,4	6,1	5,1	6,7	6,1	5,7	-4,1
Haupterwerbsalter 25-65 Jahre	56,2	58,3	60,4	60,9	62,1	60,1	59,7	59,9	3,7
Senioren ab 65 Jahre	22,8	21,6	21,1	21,1	21,0	20,9	21,6	23,1	0,3

Abbildung 6: Einwohner nach ausgewählten Altersgruppen 2010 und 2017 im Vergleich



3.2 Wohnungswirtschaftliche Entwicklung

In der Gemeinde Wolde gibt es 227 Wohngebäude mit insgesamt 336 Wohneinheiten. Kennzeichnend ist der dörfliche Charakter mit einer kleinteiligen Bebauung.

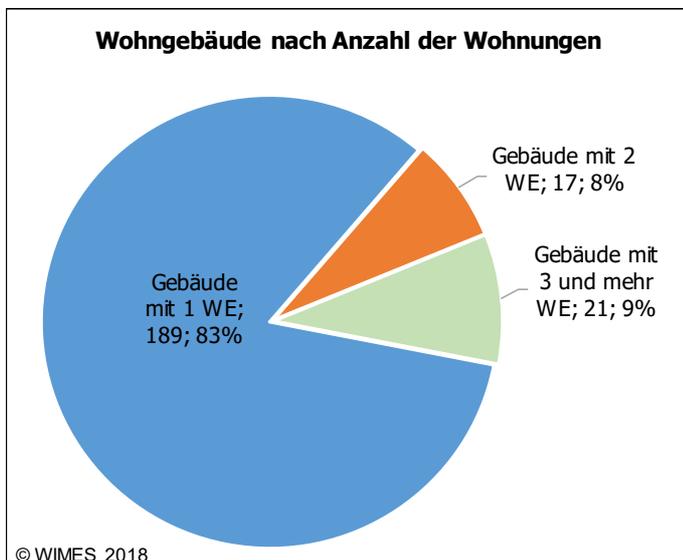
Die Gutsanlage mit dem Gutshaus im Ortsteil Wolde ist Baudenkmal. Das Gutshaus ist Gemeindeeigentum und wird für Veranstaltungen genutzt. Auf dem Gelände befindet sich auch die Kita „Bambi“.

Im Ortsteil Wolde gibt es 52 Wohngebäude.



Ortsteil Wolde

Abbildung 7: Wohngebäude nach Wohnungsanzahl



Rund 83 % der Gebäude in der Gemeinde Wolde sind Einfamilienhäuser (189 Gebäude) und 8 % Gebäude mit zwei Wohneinheiten (17 Gebäude). Zudem gibt es 21 Gebäude (9 %) mit drei und mehr Wohneinheiten.

4 Zusammenfassung und Begründung des Rückbauantrages

- Der Bevölkerungsverlust in der Gemeinde Wolde betrug im Zeitraum von 2010 bis 2017 insgesamt 10,9 %. Im Ortsteil Wolde nahm die Einwohnerzahl deutlich um 18,4 % ab.
- Im Ortsteil Wolde wurde die dörfliche Struktur durch die Errichtung des Wohnblocks Kastanienallee 10-12 mit 24 Wohneinheiten durchbrochen. Der Block befindet sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand und es sind nur noch drei WE (Wohnungen) belegt, die Mieter könnten und würden jedoch auch kurzfristig umziehen.
- Auch künftig ist mit einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung zu rechnen. Wohnungen im Teilmarkt Geschosswohnungsbau werden hier dauerhaft nicht mehr benötigt. Es gibt weder eine Nachfrage aus der Gemeinde, noch von Außerhalb.
- Der Rückbau des leerstehenden Wohnblocks in der Gemeinde Wolde im Ortsteil Wolde ist ein Beitrag zur Erreichung des Ziels „Reduzierung von dauerhaft leerstehendem Wohnraum in den Gemeinden im Amt Treptower Tollensewinkel“. Mit dem Rückbau des Wohnblocks im OT Wolde wird die dörfliche Struktur wiederhergestellt. Zudem wird ein städtebaulicher Missstand beseitigt und ein Beitrag zur Umweltverbesserung geleistet.
- Nach dem Rückbau soll die Fläche/das Grundstück begrünt werden. Eine Wiederbebauung ist derzeit nicht vorgesehen. Möglich wäre allerdings eine kleinteilige Bebauung bei Bedarf. Im OT Wolde gibt es eine Kindertagesstätte, die durchaus ein Standortvorteil bei der Suche nach Wohnbaugrundstücken in ruhiger ländlicher Lage ist. Besonders junge Menschen mit Kindern ziehen das ruhige Landleben statt Trubel in der Stadt vor. Nachgefragt wird vorrangig das Einfamilienhaus (Wohneigentumsbildung).
- Aus den genannten Gründen ist ein Rückbau des Wohnblocks Kastanienallee 10-12 im Ortsteil Wolde dringend erforderlich und dem Rückbauantrag sollte zugestimmt werden.