



5. Immobilientag Vorpommern

**Die Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten – Potenziale
suchen, Potenziale erkennen, Potenziale nutzen**

Ribnitz-Damgarten, 09.05.2019

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept ist seit 2002 das planerische Steuerungsinstrument für die Stadtentwicklung, das regelmäßig fortgeschrieben wird

- **2002 – Schwerpunkt Stadtumbau**

- Im Rahmen des Bundeswettbewerbes Stadtumbau Ost konzentrierte sich das 1. ISEK auf die Großwohnsiedlungen
- In Ribnitz-Damgarten fand zum damaligen Zeitpunkt kein Wohnungsrückbau statt

- **2005 – Schwerpunkt Stadt- und Ortsteile**

- Erfassung des gesamten Wohnungsbestandes in den Stadt- und Ortsteilen
- Seitdem erfolgt eine jährliche Wohnungsmarktbeobachtung als entscheidende Grundlage für Bauleitplanungen

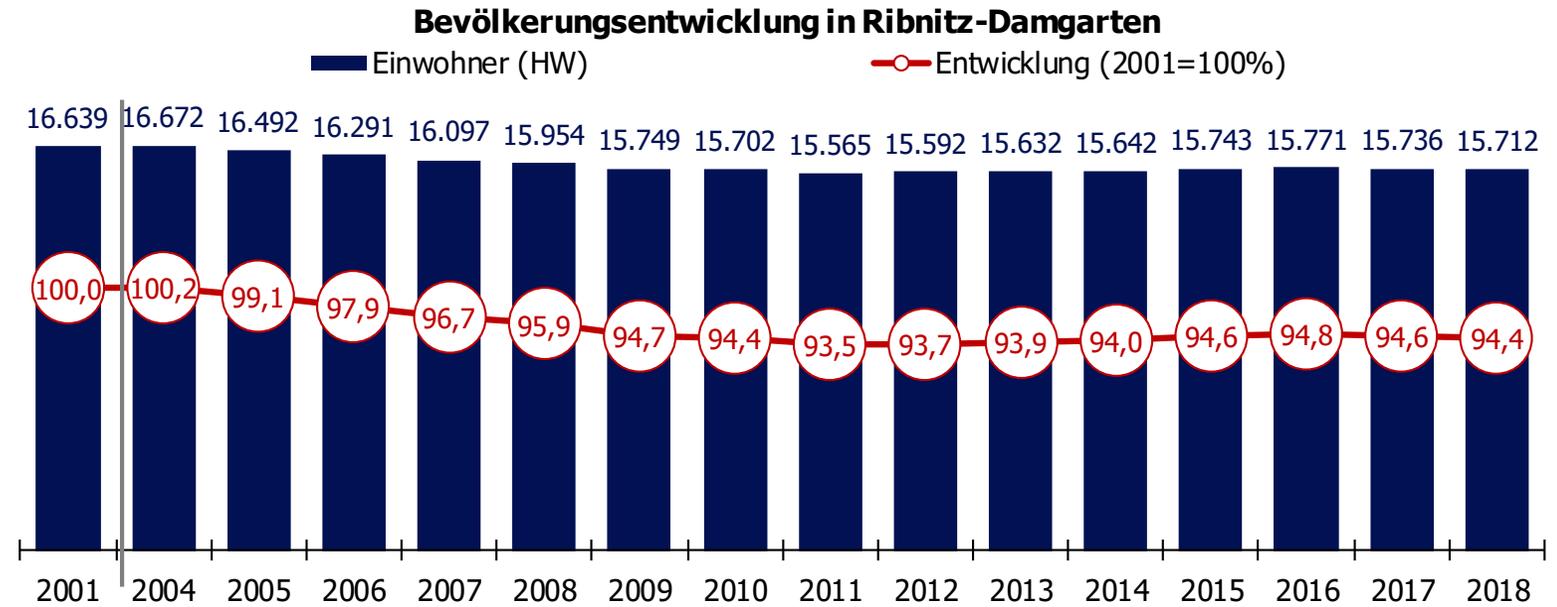
- **2014 – Schwerpunkt EFRE-Förderperiode 2014 - 2020**

- Voraussetzung für eine Förderung mit EU-Mitteln war ein aktuelles ISEK, auf dessen Basis von der Stadt Ribnitz-Damgarten Projektanträge gestellt wurden, z. B. Errichtung eines Bildungscampus, Ausbau Straße Klosterteich
- Der ISEK-Prozess wird mit einem jährlichen Monitoring begleitet – Für die Stadt Ribnitz-Damgarten ist das Monitoring Stadtentwicklung seit vielen Jahren die Beobachtungs-, Planungs-, Entscheidungs- und Bewertungsgrundlage

Bevölkerungsentwicklung

Zeitraum von 2001 bis 2018

- Seit 2009 auf einem relativ stabilen Niveau
- Trotz negativer Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung – Sterberate ist höher als die Geburtenrate
- Seit 2001 Wanderungsgewinne – die Zahl der Zuzüge aus anderen Regionen in die Stadt Ribnitz-Damgarten war stets höher als die der Fortzüge
- Und, die Zahl der Einwohner lt. stadteigener Statistik liegt um 540 Personen über der Zahl der amtlichen Statistik des Landes M-V!

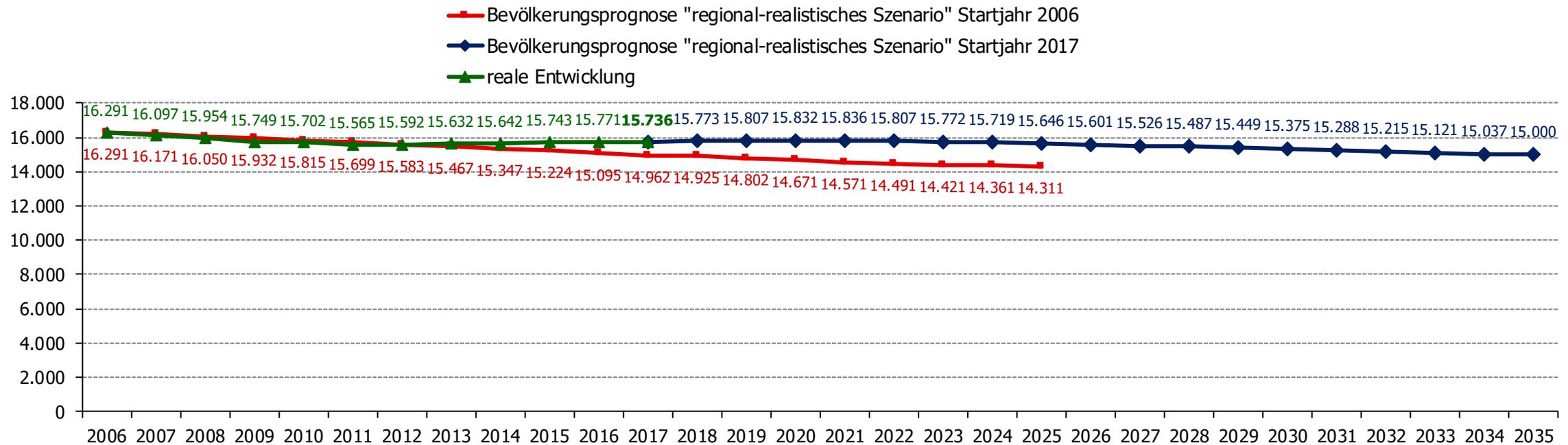




Realentwicklung und Bevölkerungsprognosen

- Bis zum Jahr 2013 verliefen die Linien der Realentwicklung und der Prognose aus dem Jahr 2006 fast identisch, so dass bis dahin die Prognose eine gute Planungs- und Entscheidungsgrundlage war, z. B. für die Kita- und Schulplanung. Danach gab es eine deutlich günstigere reale Entwicklung.
- Die neue Bevölkerungsprognose geht wieder von einer regional-realistischen Bevölkerungsentwicklung aus und sagt eine relativ stabile Entwicklung voraus. Der geringe Bevölkerungsverlust ist ausschließlich durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung begründet.

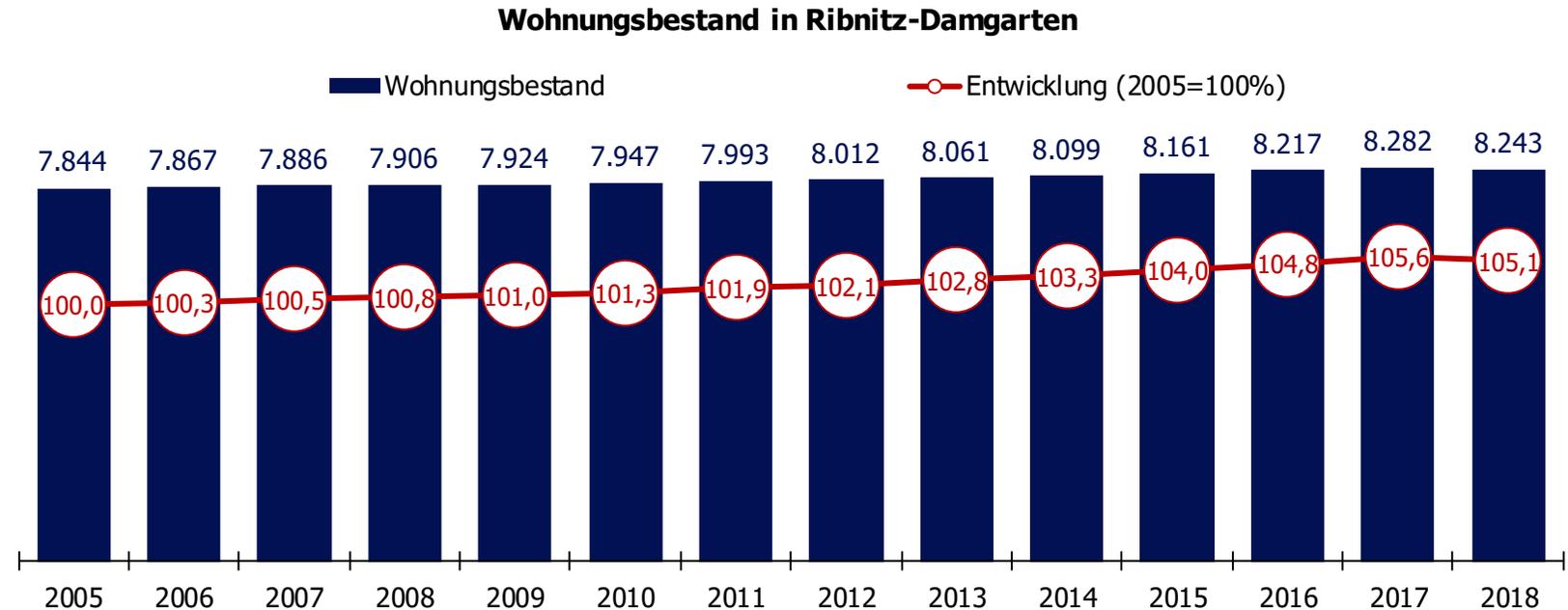
Abgleich der realen Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz mit der Prognose



Bestandsentwicklung

Jährliche Fortschreibung seit der Bestandsaufnahme im Jahr 2005

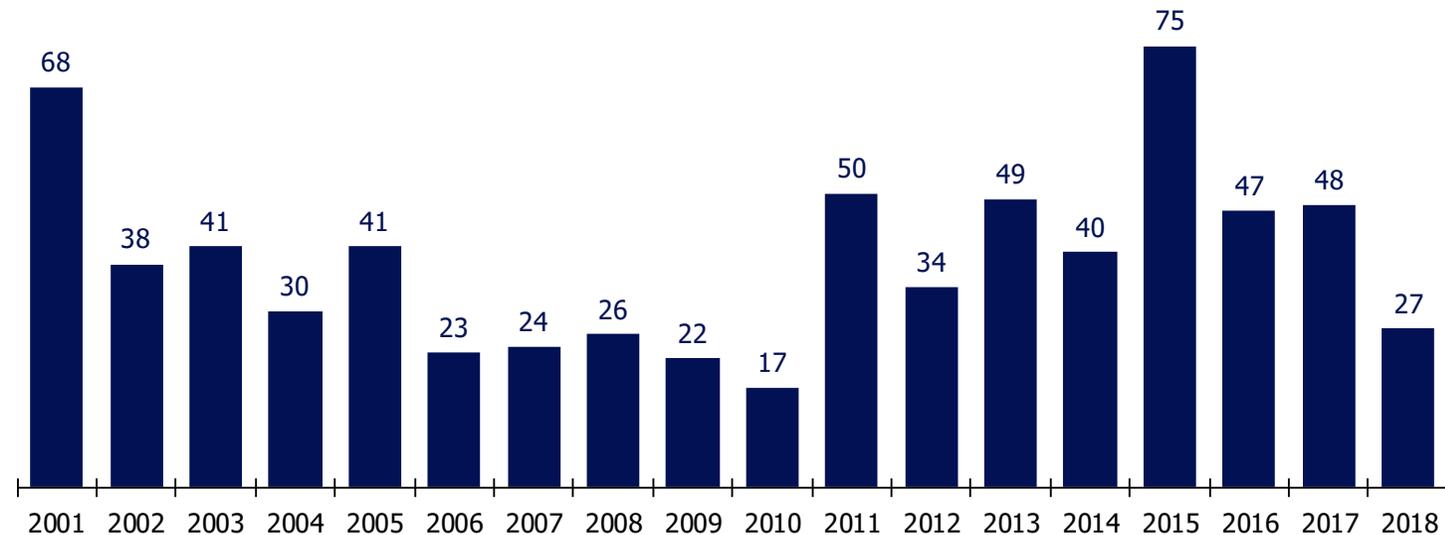
- 482 Wohnungen wurden neu gebaut.
- Um 107 Wohnungen hat sich der Bestand im Zuge von Sanierungen und Umnutzungen erhöht, z. B. Umbau nicht mehr benötigter Gewerbeobjekte zu Wohnungen.
- Um 190 Wohneinheiten reduzierte sich der Bestand durch Wohnungsrückbau. Darunter 110 WE Rückbau nicht mehr sanierungsfähiger Gebäude in den Innenstadtteilen Ribnitz und Damgarten und erstmalig 80 WE in Ribnitz West im Jahr 2018 (Berliner Straße 5-8).





Wohnungsneubau

- In den Jahren 2002 bis 2010 war die Stadt noch zurückhaltender mit der Erschließung von Wohnbauflächen. Es erfolgte jedoch die planerische Vorbereitung, als Voraussetzung für die folgende positive Entwicklung im Zusammenhang mit der gestiegenen Nachfrage.
- In der Zeit bis 2010 lag der Schwerpunkt auf der Sanierung der Gebäude in den Innenstadtteilen Ribnitz und Damgarten.
- Im Jahr 2005 waren rund 60 % des Gebäudebestandes in der Innenstadt Ribnitz saniert. Ende 2018 waren 85 % der Gebäude voll saniert. Es gibt nur noch 8 Gebäude in der Innenstadt Ribnitz, die einen größeren Handlungsbedarf erfordern.
- Der relativ geringe Wohnungsneubau führte aber auch dazu, dass die Bevölkerungsentwicklung stagnierte. Ein Zuzug von außerhalb, insb. für Arbeitskräfte der Darßregion war kaum möglich.
- Die positive Bevölkerungsentwicklung korreliert mit dem Wohnungsneubau.

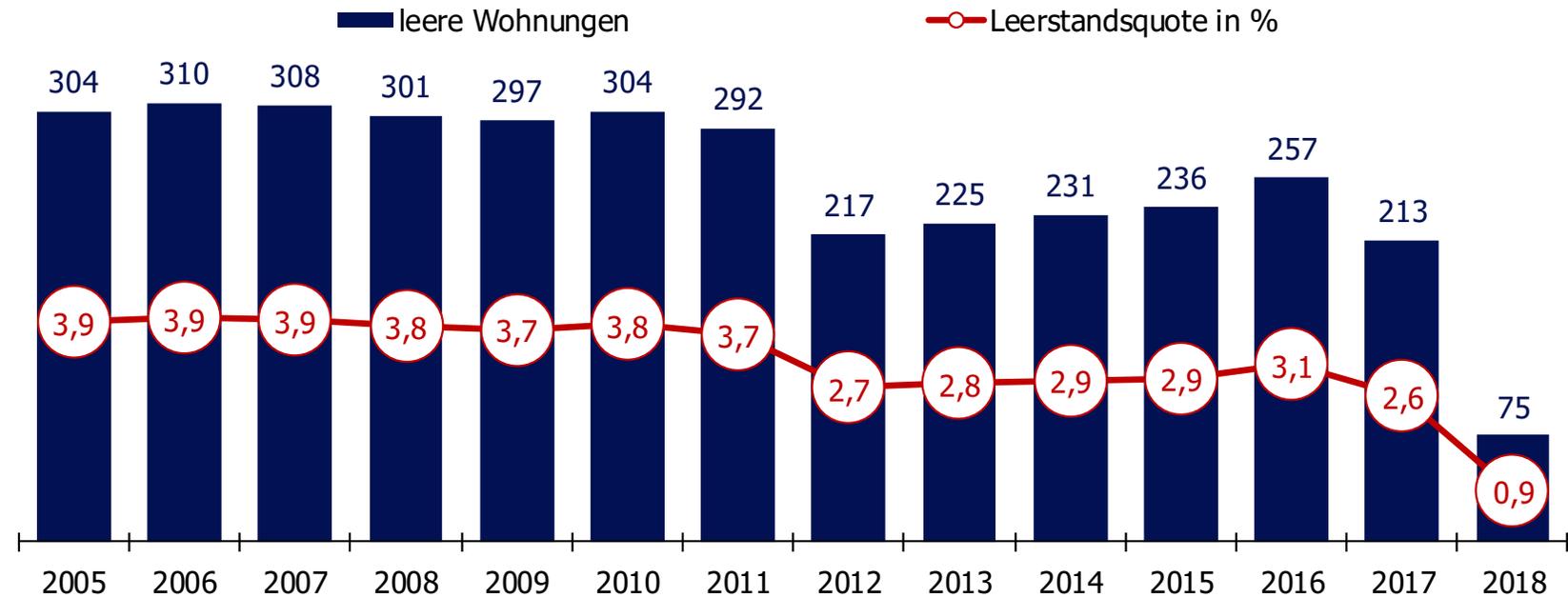




Leerstandsentwicklung

- Im Zeitraum von 2005 bis 2011 verharrte der Wohnungsleerstand auf einem relativ stabilen Niveau. Ursächlich waren dafür unsanierte, z.T. im Bestand gefährdete Gebäude, die unbewohnbar waren. Im bewohnbaren Bestand lag die Wohnungsleerstansquote damals schon unter der Mobilitätsreserve.
- Der Rückgang leerstehender Wohnungen von 2017 zu 2018 hängt mit dem Rückbau des Wohngebäudes Berliner Straße 5-8 mit 80 WE zusammen, die 2018 leer standen.
- Ende 2018 standen nur noch 75 WE leer, davon standen 44 WE sanierungsbedingt leer. Im bewohnbaren Bestand gab es nur 31 freie Wohnungen.

Entwicklung des Wohnungsleerstandes in Ribnitz-Damgarten



Schlussfolgernd daraus: ohne Wohnungsneubau ist keine positive Bevölkerungsentwicklung mehr möglich

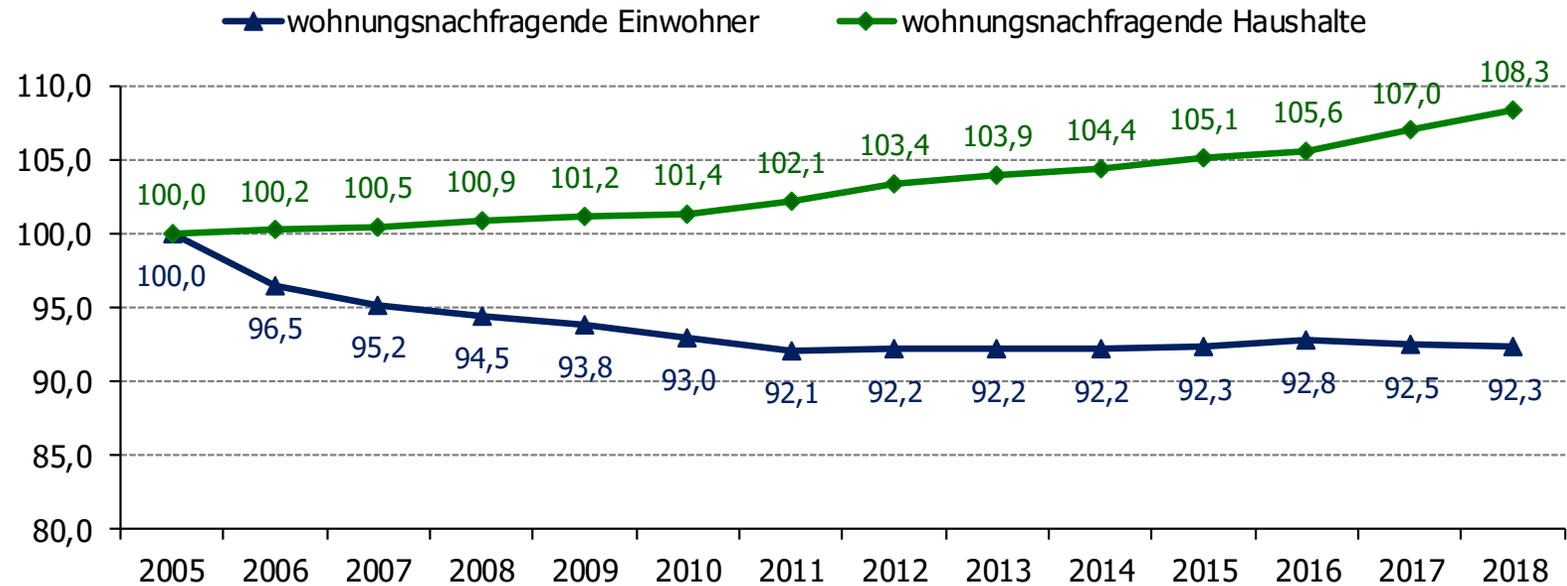


Haushaltsentwicklung

Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte und Wohnbedarf

- Wohnungsnachfragende sind Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz; Einwohner, die in Heimen leben werden hier nicht berücksichtigt.
- Bevölkerungsentwicklung und Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte verlaufen seit Jahren unterschiedlich.
- Während die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner im Zeitraum von 2005 bis 2018 leicht gesunken ist, nahm die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte im gleichen Zeitraum stetig zu:
 - - 1.324 wohnungsnachfragende Einwohner
 - + 628 wohnungsnachfragende Haushalte

Wohnungsnachfragende Einwohner und Haushalte im Vergleich
(2005=100%)

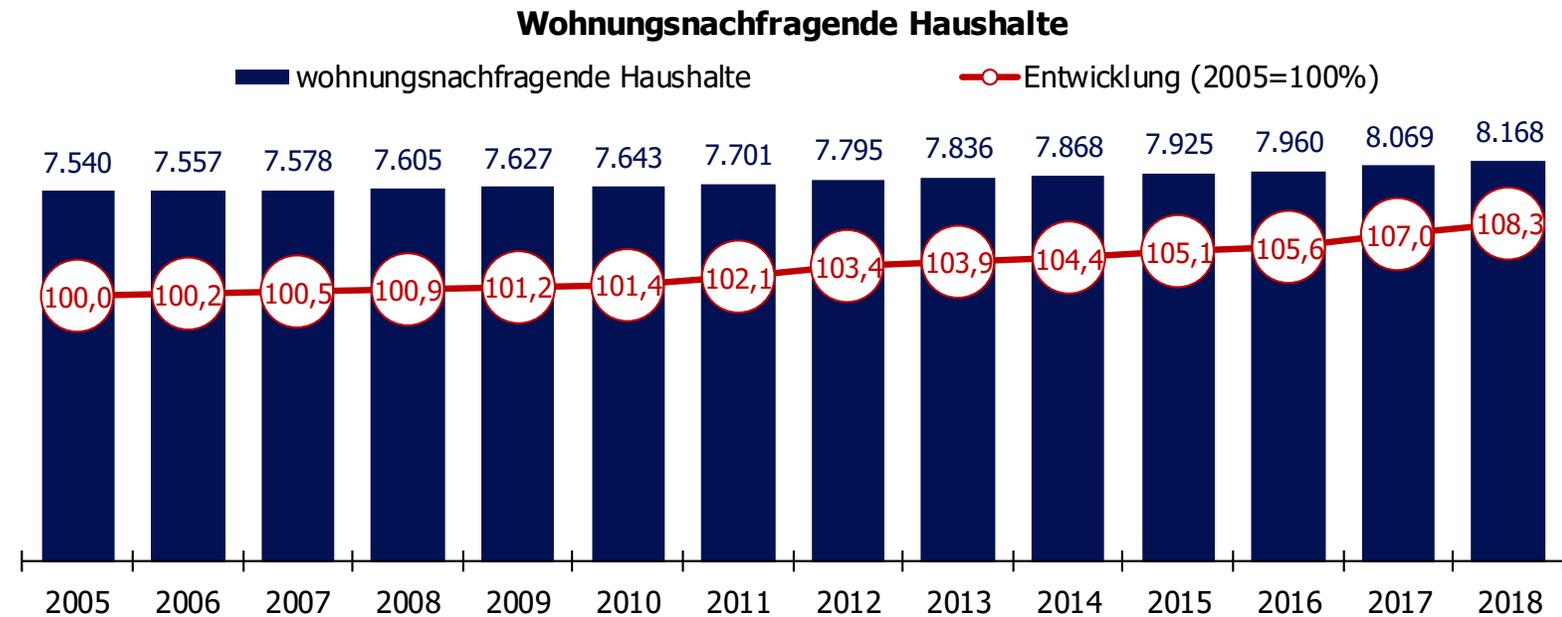




Haushaltsentwicklung

Gründe für diese Entwicklung

- Zurückzuführen ist diese Entwicklung auf die Veränderung der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Lag diese im Jahr 2005 noch bei 2,28 Personen je Haushalt, so sank der Wert zu 2018 auf 1,95 Personen je Haushalt.
- Nicht nur die Alterung der Bevölkerung führt zur Verkleinerung der Haushalte, sondern auch die Entstehung neuer Familienformen, was ein deutschlandweiter Trend ist. Überdurchschnittlich viele Personen mittleren Alters wohnen allein (was nicht mit Alleinstehend verwechselt werden darf).
- Sowohl die jungen Erwachsenen als auch die Senioren sind typische Repräsentanten der Single-Haushalte.

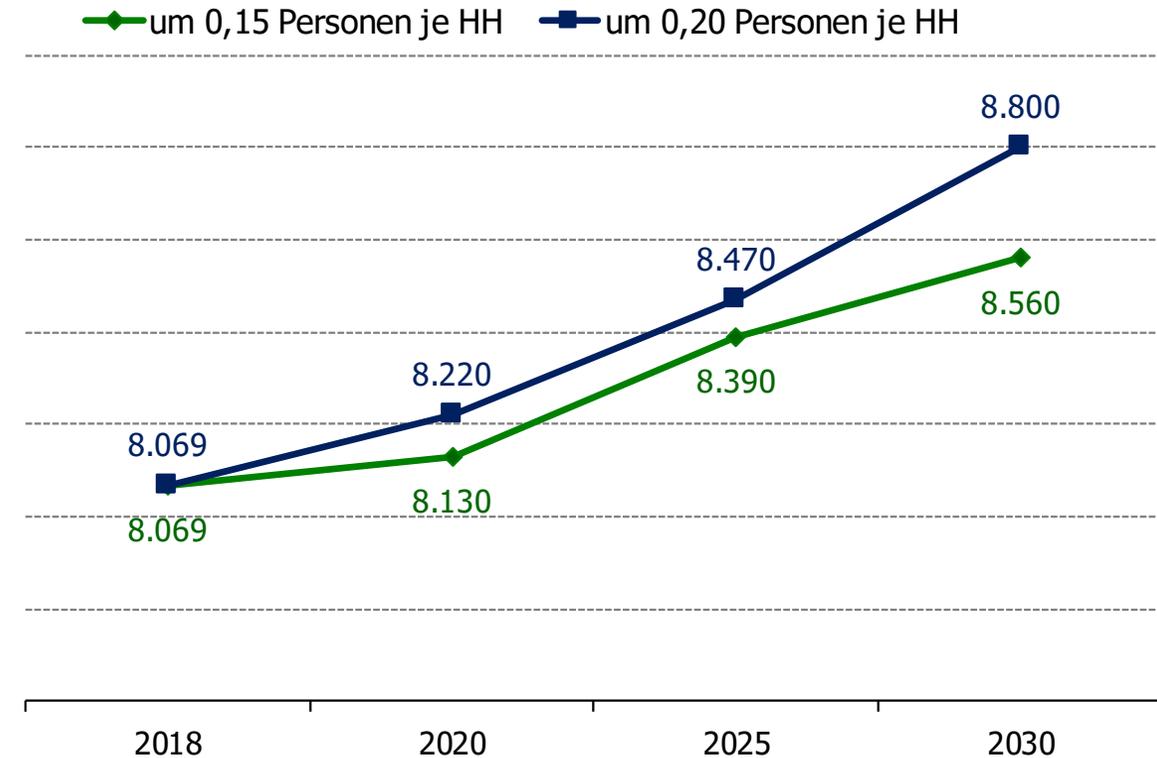




Prognose des Wohnbedarfs

Die entscheidenden Grundlage für die Ermittlung des künftigen Wohnbedarfs war die neue Bevölkerungsprognose

- Die Nachfragenden auf dem Wohnungsmarkt sind nicht einzelne Personen, sondern Haushalte.
- Die Ergebnisse der Haushaltsprognose sind die maßgebliche Größe für den demographisch bedingten Wohnungsbedarf, also die Zahl der Haushalte ist einer der bedeutendsten Faktoren für den Wohnungsbedarf.
- Neben der Bevölkerungszahl, auf der sie basiert, ist die angenommene durchschnittliche Haushaltsgröße die wichtigste Stellschraube.
- Es wird eingeschätzt, dass sich der Trend der Verkleinerung der Haushalte auch künftig fortsetzen wird.
- Trotz eines leichten Bevölkerungsrückgangs erhöht sich die Wohnungsnachfrage im Zeitraum bis 2030 um ca. 500 bis 700 Haushalte. Dabei wurde nur ein Rückgang um 0,15 bis 0,20 Personen je Haushalt bis 2030 unterstellt (in den vergangenen 12 Jahren sank die Haushaltsgröße um 0,33 Personen je Haushalt).



Wohnbaupotenziale

Da für die Stadt Ribnitz-Damgarten das ISEK mit den regional-realistischen Prognosen und das Monitoring Stadtentwicklung stets eine wichtige Planungsgrundlage war, wurde erkannt, dass dringend nachfragegerechte Wohnbaupotenziale geschaffen werden müssen

→ Die vorhandenen Wohnbaukapazitäten sind nahezu erschöpft. Im Innenstadtbereich Ribnitz gibt es nach § 34 BauGB nur noch sechs Baulücken, die mit Wohnbebauung geschlossen werden können. In Damgarten sind noch fünf Lückenschließungen möglich.



Langestraße 57 in Ribnitz



Stralsunder Straße 18 in Damgarten

Wohnbaupotenziale

- Wohnbaubedarf besteht in den Segmenten Einfamilienhaus und Geschosswohnungsbau (moderne, möglichst barrierefreie Wohnungen und vor allem mit größeren Wohnflächen). Im marktfähigen Bestand gibt es im Segment Geschosswohnungsbau kaum noch Angebote.
- Im Teilmarkt Einfamilienhäuser gibt es kein freies Grundstück im B-Plan-Gebiet „Sandhufe III“ mehr. Die Nachfrage in diesem Teilmarkt ist nach wie vor hoch. Die größte Nachfrage resultiert aus der eigenen Bevölkerung.
- In Erschließung befindet sich der B-Plan „Sandhufe IV“. Dieses Wohnbaugebiet umfasst 47 Baugrundstücke für EFH, für alle Grundstücke wurde bereits Kaufinteresse bekundet. Das bedeutet, dass der angespannte Wohnungsmarkt in diesem Segment auch mit Umsetzung des B-Planes 88 nicht entlastet wird.





Wohnbaupotenziale

- Im Verfahren befindet sich der B-Plan 91 „Wohnbebauung Damgartner Chaussee II“, hier sollen 25 Einfamilienhäuser im Bungalow-Stil errichtet werden können.
- Der B-Plan 92 „Wohnbebauung Schanze“ befindet sich ebenfalls im Verfahren, hat aber nur eine Baufläche für 5 Einfamilienhäuser.
- In Vorbereitung befindet sich der B-Plan „Wohnbebauung ehem. Kleingartenfläche“ Richterberger Straße in Damgarten mit einer Baufläche für max. 15 Einfamilienhäuser.
- Im Segment moderne höherwertige Wohnungen in Mehrfamilienhäusern überwiegt der Anteil der Mieter. Auch wenn die Nachfrage nach Eigentumswohnungen zunimmt, so ist dies nicht gleichzusetzen mit einem Anstieg der selbstgenutzten Wohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Eigentumswohnungen werden häufig vermietet.
- In Ribnitz-Damgarten gibt es ein Nachholbedarf im Teilmarkt Mietwohnungen, insbesondere für größere Wohnungen mit modernere Ausstattung. Die Stadt Ribnitz-Damgarten reagiert gemeinsam mit den Wohnungseigentümern und potenziellen Investoren auf den nachgefragten Wohnungsmarkt.

Wohnbaupotenziale

→ Aktuell befindet sich in Ribnitz Süd in der Luise-Algenstaedt-Straße eine individuelle Wohneigentumsanlage in Bau.





Wohnbaupotenziale

→ Zudem befinden sich in Ribnitz Süd in der Luise-Algenstaedt-Straße und in der Käthe-Miete-Straße mehrere Mehrfamilienhäuser in Bau.



Wohnbaupotenziale

- Nach dem Rückbau der Wohnblocks Berliner Straße 5-8 der Wohnungsgenossenschaft „Am Bodden eG“ im Mai 2018 entsteht auf der Rückbaufläche das „Wohnviertel Bodenwiesen“ – drei moderne barrierefreie Wohngebäude mit Fahrstuhl, Stellplätzen, Grünanlagen, Spielplätzen
- Für die WG „Am Bodden“ zeigt sich die Notwendigkeit von barrierefreien Wohnungen besonders auch an der Nachfrage nach Stellplätzen für Rollatoren, die immer größer wird.
- Dieser Ersatzneubau ist ein Beitrag zur Schließung der Marktlücke im Segment Mietwohnungsbau und zur Stärkung des Wohnstandortes Ribnitz West. Die größte Nachfrage für die neuen Wohnungen kommt aus den Reihen der Mieter und Mieterinnen der WG „Am Bodden“.





Neubau „Wohnviertel Boddenwiesen“ auf der Rückbaufläche der „WG Am Bodden“





Neubau „Wohnviertel Boddenwiesen“ auf der Rückbaufläche der „WG Am Bodden“



Baufortschritt

Wohnbaupotenziale

- Im Bereich des Geschosswohnungsbaus plant die Gebäudewirtschaft Ribnitz-Damgarten eine Quartiersentwicklung im Bereich der Ecke Bahnhofstraße / Mittelweg. Diese Objektentwicklung befindet sich im innerstädtischen Bereich.
- Die Gebäudewirtschaft Ribnitz-Damgarten GmbH ist im Besitz eines Wohn- und Geschäftshauses im Bereich der Ecke Bahnhofstraße / Mittelweg. Bereits seit längerer Zeit ist in diesem Gebäude deutlicher Leerstand zu verzeichnen.
- Für die künftige Entwicklung dieses Objektes hat die Gebäudewirtschaft Ribnitz-Damgarten GmbH in den Jahren 2017 und 2018 zwei angrenzende bebaute Grundstücke erworben. Es ist vorgesehen, diese bebaute Liegenschaft durch umfangreiche Rück- und Neubaumaßnahmen zu einem zeitgemäßen und den heutigen Wohnbedürfnissen angepassten Wohngebäude zu entwickeln.
- Zudem befindet derzeit ein Umnutzungsantrag für das ehemalige Jobcenter (Musikantenweg) in Bearbeitung. Hier sollen nach Umbau und Sanierung 44 Wohnungen entstehen.



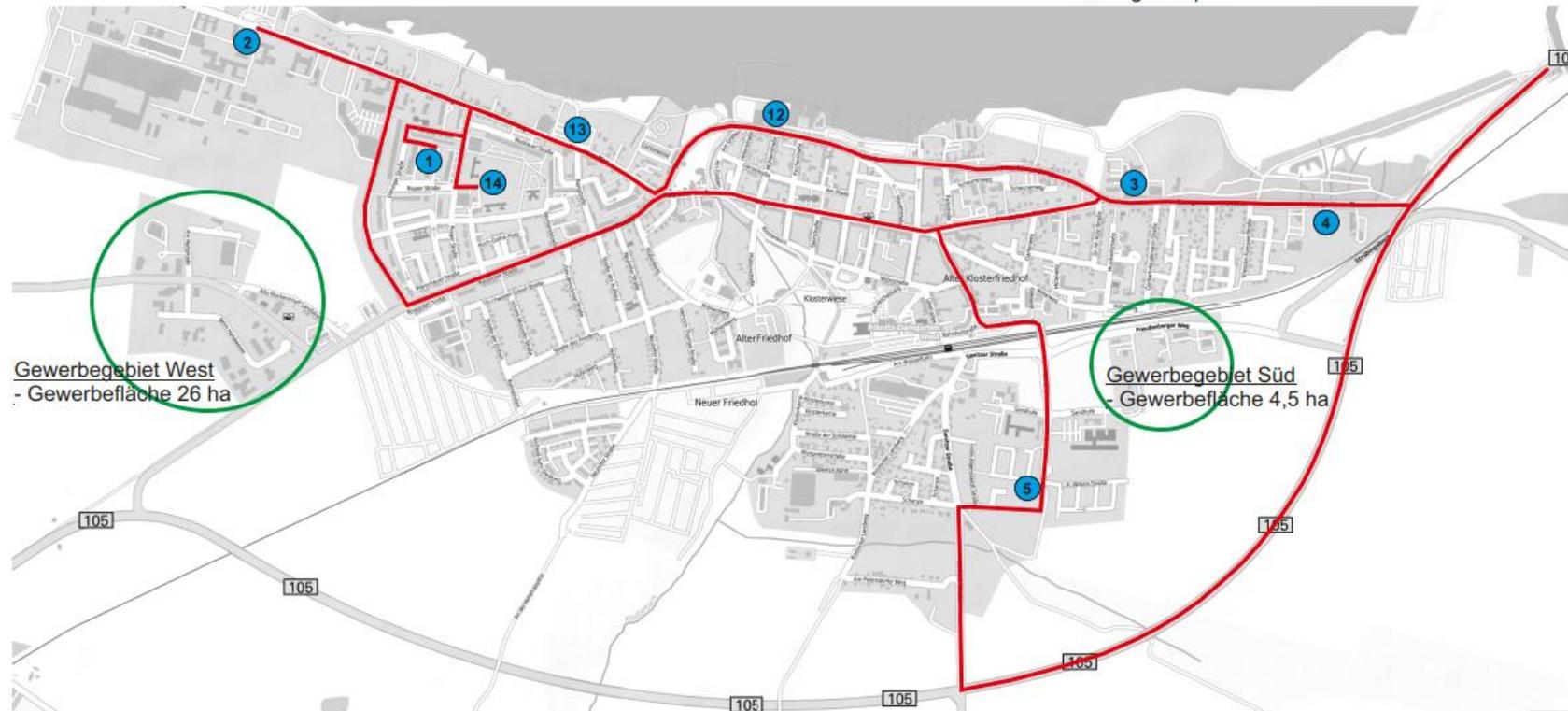
Baupotenziale im Stadtteil Ribnitz



BERNSTEINSTADT
RIBNITZ-DAMGARTEN

Lageplan Stadtteil Ribnitz

- 1** Wohnviertel Boddenwiese
- ca. 70 Mietwohnungen
- 2** Wohnbaupotenzialfläche Körkwitzer Weg
- ca. 150 Bauparzellen
- 3** Wohnbaupotenzialfläche „Am Bodden“
- ca. 50 Mietwohnungen
- 4** Wohnbaufläche Damgartener Chaussee
- ca. 55 Bauparzellen, weitere 25 geplant
- 18 WE in Mehrfamilienhäusern
- 5** Wohnbaufläche Sandhufe I - IV
- ca. 142 Bauparzellen, weitere ca. 40 - 50
im Umfeld geplant
- 98 WE in Mehrfamilienhäusern
- 12** Hafen Ribnitz
- Potenzialflächen für touristisches Gewerbe/Wohnen
- 13** An der Bodden-Therme
- touristische Potenzialfläche für Beherbergung
- 14** Bildungscampus bernsteinSchule
- Umbau und Erweiterung der bernsteinSchule zum
Bildungscampus



Baupotenziale im Stadtteil Damgarten und Pütnitz



BERNSTEINSTADT
RIBNITZ-DAMGARTEN

Lageplan Stadtteil Damgarten und Pütnitz

- 6 Wohngebiet Am Gutspark
- ca. 22 Bauparzellen, weitere ca. 10 - 12 im Umfeld geplant
- 7 Wohngebiet Innenquartier Wasserstraße
- ca. 24 Mietwohnungen
- 8 Wohngebiet Am Radesoll
- ca. 24 Bauparzellen
- 9 Wohngebiet Karl-Liebnecht- und Ernst-Garduhn-Straße
- ca. 59 Bauparzellen
- 10 Halbinsel Pütnitz
- geplantes Bernstein-Resort mit bis zu 2.800 Betten
- 11 Hafen Damgarten
- touristische Potenzialfläche mit maritimer Ausrichtung



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

