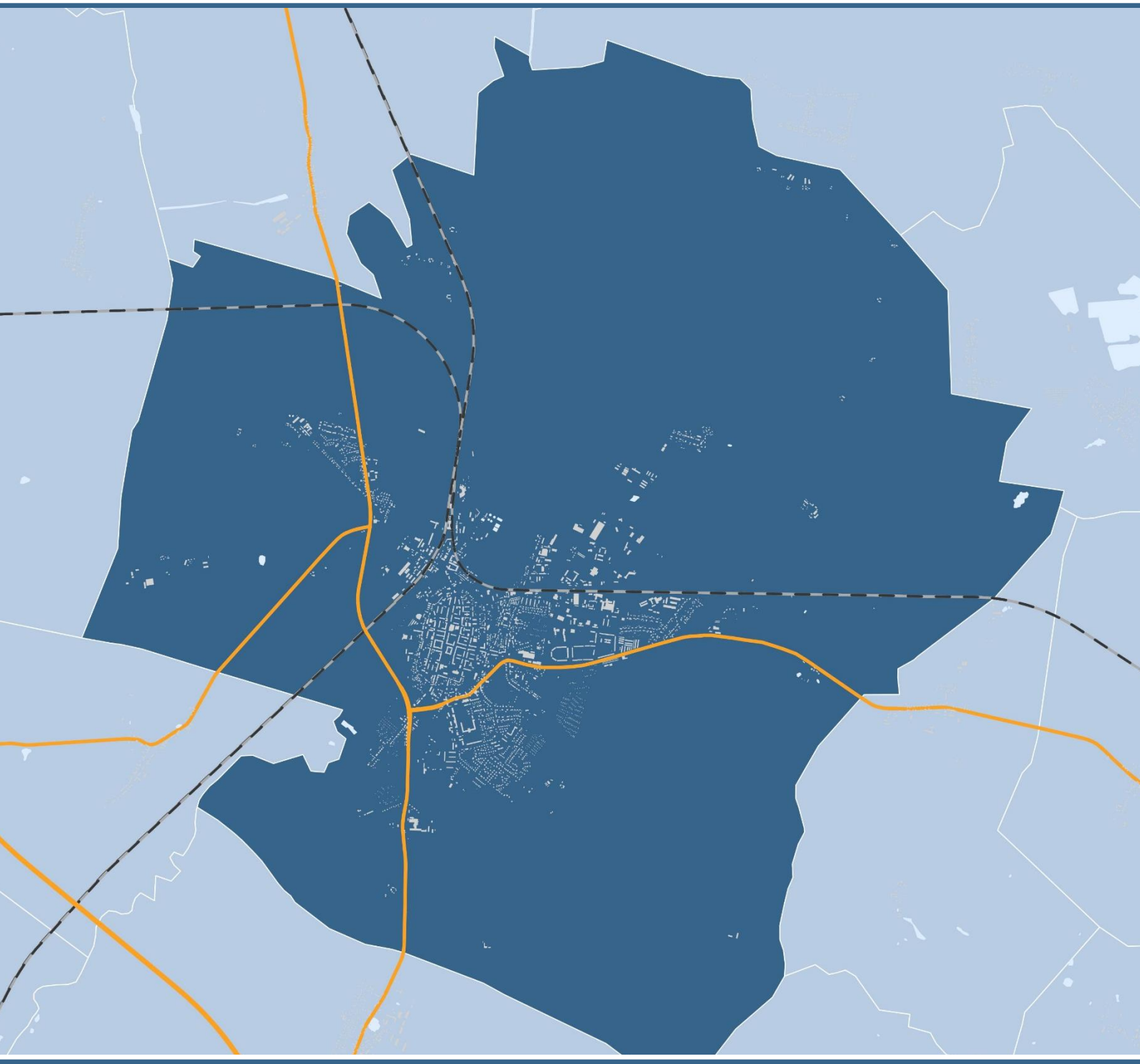
Institut für Wohnen und Stadtentwicklung

unabhängig. kompetent. praxisorientiert.

Expertise für Wohnungsmarkt und Stadtentwicklung



Wohnungsmarktstrategie und Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes für die Stadt Pasewalk

Bericht | 2023

Auftraggeberin

Stadt Pasewalk
Bauamt, Stadtentwicklung
Haußmannstraße 85
17309 Pasewalk
Telefon: 03973 251-167
E-Mail: stadt.pasewalk@pasewalk.de
Homepage: www.pasewalk.de
Ansprechpartnerin:
Birgit Kohlase, SGL Stadt- und Gemeindeentwicklung

Sanierungs-träger

BauBeCon
Sanierungsträger GmbH
Chausseestraße 2
17438 Wolgast
Telefon: 03836 3399137
E-Mail: info@baubeconstadtsanierung.de
Homepage: www.baubeconstadtsanierung.de
Ansprechpartnerin:
Sylvia Tammert, Teamleiterin

Gutachterin

ALP Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung GmbH
Schopenstehl 15
22095 Hamburg
Telefon: 040-3346-476-0
E-Mail: info@alp-institut.de
Homepage: www.alp-institut.de
Ansprechpartner:innen:
Stefan Lehnert, Geschäftsführer
Johanna Mohnke, Beraterin
Philipp Köhme, Berater

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis IV

1 Anlass und Vorgehen 1

1.1 Anlass 2

1.2 Vorgehen 5

2 Rahmenbedingungen der Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung 8

2.1 Lage im Raum und Anbindung 9

2.2 Rahmengebende Planungen 10

2.3 Stadtstruktur und -gliederung 14

2.4 Übergeordnete Rahmenbedingungen 22

2.5 Zwischenfazit 30

3 Sozioökonomische Entwicklung 32

3.1 Wirtschaftsstruktur und Einzelhandel 33

3.2 Erwerbstätigkeit und Pendelverflechtungen 36

3.3 Arbeitslosigkeit und Kaufkraft 43

3.4 Gewerbeflächenentwicklung 47

3.5 Zwischenfazit 50

4 Demografie und Wohnungsnachfrage 51

4.1 Bevölkerungsentwicklung 52

4.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen 55

4.3 Altersstruktur 64

4.4 Wohnzufriedenheit, Umzug- und Wohnwünsche 70

4.5 Zwischenfazit 77

5 Angebotsstruktur und Preise 79

5.1 Gebäude- und Wohnungsbestandsstruktur 80

5.2 Neubautätigkeit, Rückbau und Flächenpotenziale 94

5.3 Wohnungsbestand und Neubau im Amtsbereich 102

5.4 Mieten und Kaufpreise 103

5.5 Zwischenfazit 112

6 Infrastrukturversorgung 114
6.1 Mobilität und verkehrliche Infrastruktur 115
6.2 Soziale Infrastruktur 121
6.3 Kulturelle und touristische Infrastruktur 127
6.4 Technische Infrastruktur und Digitalisierung 135
6.5 Grün- und Freiraumstruktur 137
6.6 Zwischenfazit 143

7 Bevölkerung- und Wohnungsmarktprognose 145
7.1 Bevölkerungsprognose 146
7.2 Haushaltsprognose 151
7.3 Neubaubedarfsprognose 154
7.4 Zwischenfazit 157

8 Zusammenfassende Bewertung/Stärken-Schwächen-Analyse 159

9 Leitbild und Handlungsfelder 166
9.1 Zielsystem: Leitbild, Strategische Ziele und Handlungsfelder 167
9.2 Handlungsfelder, Ziele und Maßnahmen 170
9.2.1 Handlungsfeld A: Kulturelles Erbe 170
9.2.2 Handlungsfeld B: Öffentlicher Raum, Wohnumfeld und Grünvernetzung 173
9.2.3 Handlungsfeld C: Verkehrliche Infrastruktur, Umwelt und Klimaschutz 176
9.2.4 Handlungsfeld D: Bevölkerungsnahe Infrastruktur 180
9.2.5 Handlungsfeld E: Wohnen 183
9.2.6 Handlungsfeld F: Wirtschaft, Gewerbe und Tourismus 188
9.3 Pilotprojekt „Transformation Quartier 45“ 191
9.4 Tabellarische Maßnahmenübersicht 206
9.5 Kosten- und Finanzierungsplan 210

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Überblick des Erarbeitungsprozesses 7
Abb. 2: Untersuchungsraum Pasewalk und Amt Uecker-Randow-Tal 9
Abb. 3: Landesraumentwicklungsprogramm MV – Raumstruktur 11
Abb. 4: Sanierungsgebiet und Fördergebiet 13
Abb. 5: Historische Ansicht auf Pasewalk (1618) 15
Abb. 6: Stadtteilgliederung Pasewalk 16
Abb. 7: Blick auf den Marktplatz 17
Abb. 8: Ergebnisse aus der Innenstadtbefragung 2022 18
Abb. 9: Ehemalige Kartoffelstärkefabrik 18
Abb. 10: Städtebauliche Missstände in der Blumenstraße/Mittelstraße 19
Abb. 11: Blick auf das Fördergebiet Oststadt 20
Abb. 12: Kürassierkaserne 22
Abb. 13: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite 2003 bis 2022 25
Abb. 14: Baupreisindizes für Wohngebäude vs. Lebenshaltungskosten 26
Abb. 15: Verbraucherpreisindex für ausgewählte Energieprodukte 30
Abb. 16: SV-pflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen in Pasewalk 2012 und 2022 33
Abb. 17: Woolworth-Markt in der Altstadt 35
Abb. 18: Leerstehendes Gewerbe 36
Abb. 19: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Pasewalk 2012 bis 2022 37
Abb. 20: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2012 bis 2022 im regionalen Vergleich 37
Abb. 21: Geringfügig Beschäftigte am Wohnort Pasewalk 2012 und 2022 38
Abb. 22: Beschäftigung und Pendler im regionalen Vergleich 39
Abb. 23: Ein- und Auspendler:innen Pasewalk 2012 bis 2022 41
Abb. 24: Wohnungsmarktregion Pasewalk 2022 42
Abb. 25: Arbeitslosigkeit Pasewalk 2011 bis 2022 43
Abb. 26: Kleinräumige soziostrukturelle Indikatoren in Pasewalk 45
Abb. 27: Kleinräumige soziostrukturelle Indikatoren im Umland 46
Abb. 28: Kaufkraft pro Haushalt 2022 im regionalen Vergleich 47
Abb. 29: Gewerbeflächenpotenziale 48
Abb. 30: Bevölkerungsentwicklung in Pasewalk 2012-2021 52
Abb. 31: Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerung mit ausländischer Staatsbürgerschaft 2012 bis 2022 54
Abb. 32: Geburten und Sterbefälle in Pasewalk 2012-2021 55
Abb. 33: Wanderungen Pasewalk 2012 bis 2021 56
Abb. 34: Wanderungen nach Altersklassen 2015 bis 2022 in Pasewalk 58
Abb. 35: Wanderungen nach Quell- und Zielort 2017 bis 2022 59
Abb. 36: Fortzugsgründe aus Pasewalk in das Umland 60
Abb. 37: Kleinräumige Außenwanderungen Pasewalk nach Altersgruppen 2017 bis 2022 61
Abb. 38: Kleinräumige Außenwanderungen Pasewalk nach Altersgruppen 2017 bis 2022 62
Abb. 39: Altersstruktur an Neubauadressen 2022 63
Abb. 40: Gründe für Wahl des derzeitigen Wohnstandorts in der Stadt 64
Abb. 41: Veränderung der Altersstruktur in Pasewalk 2012 bis 2022 65

Abb. 42: Kleinräumige Altersstruktur Pasewalk 2012 und 2022 66
Abb. 43: Abschätzung des Potenzial des Generationenwechsels 2022 67
Abb. 44: Kleinräumiges Potenzial des Generationenwechsels 2022 68
Abb. 45: Altersstruktur im Amt Uecker-Randow-Tal 2012 bis 2022 69
Abb. 46: Zufriedenheit mit Stadt, Wohnumfeld und Wohnung 70
Abb. 47: Umzugsabsichten 72
Abb. 48: Umzugsgründe 73
Abb. 49: Aktuelle und gewünschte Wohnfläche von Umzugswilligen 74
Abb. 50: Gewünschte Merkmale künftigen Wohnens 76
Abb. 51: Altersgerechter Umbau der Wohnung 76
Abb. 52: Gebäude- und Wohnungsbestandsstruktur Pasewalk 2022 80
Abb. 53: Gebäude- und Wohnungsbestandsstruktur Pasewalk 2021 81
Abb. 54: Struktur des Wohnungsangebotes in Pasewalk nach Segmenten 82
Abb. 55: Eigentümer:innenstruktur des Mietwohnungsbestandes 83
Abb. 56: Wohnungsbestand der lokalen Wohnungswirtschaft 84
Abb. 57: Wohnungsleerstand 86
Abb. 58: Leerstehendes Gebäude in der Grünstraße 87
Abb. 59: Leerstand in Pasewalk 88
Abb. 60: Zustand der Gebäudefassaden 89
Abb. 61: Energetische Modernisierung 91
Abb. 62: Größenstruktur in Quadratmeter des Wohnungsbestandes 92
Abb. 63: Baualtersstruktur des Wohnungsbestandes 93
Abb. 64: Baufertigstellungen von Wohnungen in Pasewalk 2011 bis 2022 94
Abb. 65: Baugenehmigungen auf kleinräumiger Ebene 2013 bis 2022 95
Abb. 66: Rückbaumaßnahmen 96
Abb. 67: Aschersleben – Ansichten vorher und nachher modellhafter Umbau 98
Abb. 68: Leinefeld-Worbis – Ansichten vorher und nachher modellhafter Umbau 99
Abb. 69: Flächenpotenziale nach Aktivierbarkeit und Größe 100
Abb. 70: Wohnbauflächenpotenziale 101
Abb. 71: Neubautätigkeit 2012-2022 im Amtsbereich Uecker-Randow-Tal 102
Abb. 72: Angebots- und Neuvertragsmieten 104
Abb. 73: Wohnkostenbelastung nach Wohnform 105
Abb. 74: Definition von Angebot und Nachfrage im bezahlbaren Mietwohnungssegment 106
Abb. 75: Bilanzierung von Angebot und Nachfrage im unteren Einkommenssegment 108
Abb. 76: Haushalte in beengten Wohnverhältnissen 110
Abb. 77: Mieten- und Kaufpreisentwicklung im Amtsbereich 2019-2023 111
Abb. 78: Anbindung Pasewalk 115
Abb. 79: Stellplätze im Innenhof 117
Abb. 80: Garagenkomplex Feldstraße/Lindenstraße 118
Abb. 81: Durchbruch Richtung Stettiner Straße 119
Abb. 82: Bahnhof Pasewalk 121
Abb. 83: Entwicklung der Kinder unter 7 Jahren 2022-2040 122
Abb. 84: Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen in Pasewalk 124
Abb. 85: Pflegeinfrastruktur und Medizinische Versorgung 126

Abb. 86: Außenansicht Kulturforum „Historisches U“ 128
Abb. 87: Lokschuppen Pasewalk 129
Abb. 88: Lindenbad 130
Abb. 89: Kürassierkasino 131
Abb. 90: Adressen mit Gas- bzw. Fernwärmeversorgung 136
Abb. 91: Bürgerpark 140
Abb. 92: Ueckeraue 141
Abb. 93: Wohnumfeldgestaltung „An der Festwiese“ 143
Abb. 94: Bevölkerungsprognose Pasewalk 2022 bis 2040 148
Abb. 95: Prognose der Altersstruktur Pasewalk 2022 bis 2040 150
Abb. 96: Haushaltsprognose Pasewalk 2022 bis 2040 151
Abb. 97: Prognose der Haushaltsstruktur Pasewalk 2022 bis 2040 152
Abb. 98: Orte mit Handlungsbedarfen 162
Abb. 99: Orte mit Handlungsbedarfen – Innenstadt 163
Abb. 100: Orte mit Handlungsbedarfen - Bahnhofsumfeld 164
Abb. 101: Orte mit Handlungsbedarfen – Oststadt 165
Abb. 102: Zielsystem 169
Abb. 103: Maßnahmenkarte Handlungsfeld A 172
Abb. 104: Maßnahmenkarte Handlungsfeld B 175
Abb. 105: Maßnahmenkarte Handlungsfeld C 179
Abb. 106: Maßnahmenkarte Handlungsfeld D 182
Abb. 107: Beispiele Neugestaltung nach Rückbau – Beispiel Malchin und Leinefelde 184
Abb. 108: Maßnahmenkarte Handlungsfeld E 187
Abb. 109: Maßnahmenkarte Handlungsfeld F 190
Abb. 110: Lage des Quartiers 45 192
Abb. 111: Fassade Ferdinand-Schill-Straße 193
Abb. 112: Innenhof Quartier 45 194
Abb. 113: Darstellung der Mängel 195
Abb. 114: Variante A – kompletter Rückbau 196
Abb. 115: Außenansicht Quartier vom Neuen Markt aus 196
Abb. 116: Perspektive Innenhof Blick aus Süd-Ost 197
Abb. 117: Systemschnitt Quartier durch Innenhof Blick aus Ost 197
Abb. 118: Systemschnitt Tiefgarage/Parkpalette Innenhof Blick aus Ost 197
Abb. 119: Perspektive Gewerbe Ost 198
Abb. 120: Variante B – Kombination Neu- und Rückbau und Sanierung 199
Abb. 121: Variante C – Sanierung und partieller Rückbau 200
Abb. 122: Ansichten modellhafter Umbau – Nordhausen und Frankental 200
Abb. 123: Ansichten modellhafter Umbau – Leinefelde-Worbis und Eberswalde 201
Abb. 124: Laubengangmodule 202
Abb. 125: Modifikationsmodul der Grundrisse und Zuschnitte der Wohnungen 203
Abb. 126: Beispiele Grundrissneugestaltung 204
Abb. 127: Beispiel Mietergärten 205
Abb. 128: Beispiel Innenhofgestaltung mit Wegeverbindungen 205

1 Anlass und Vorgehen

1.1 Anlass

Kleinstadt mit guter Anbindung an Ballungszentren

Die Stadt Pasewalk liegt im Osten von Mecklenburg-Vorpommern im Landkreis Vorpommern-Greifswald, ca. 30 km entfernt von der deutsch-polnischen Grenze. Neben der Kernstadt umfasst das Stadtgebiet die Ortsteile Franzfelde, Friedberg, Steinbrink und Stiftshof. Die Stadt ist amtsfrei, bildet jedoch mit dem Amt Uecker-Randow-Tal, zu dem 13 Gemeinden gehören, eine Verwaltungsgemeinschaft. Verwaltungssitz ist in Pasewalk.

Mit einer Bevölkerung von insgesamt 10.190 Einwohner:innen (Stand 31.12.2022, Stadt Pasewalk) ist Pasewalk die drittgrößte Stadt des Landkreises hinter den Städten Greifswald und Anklam. Die Stadt ist ländlich gelegen, jedoch gut an Großstädte und Ballungszentren über die Autobahn A20 oder über die Schiene angebunden. Die nächstgelegene Großstadt ist das polnische Stettin (ca. 40 km Entfernung). Berlin und Rostock befinden sich in vergleichsweise großer Distanz. Das Oberzentrum Neubrandenburg ist 55 km entfernt.

Stärkung der Daseinsvorsorge und Zukunftsfähigkeit der Stadt

Die Stadt Pasewalk ist seit der Wiedervereinigung von einem Strukturwandel betroffen. Die Nachwirkungen der massiven Umbrüche, die ländliche Lage und die vergleichsweise große Distanz zu Arbeitsmarkt- und Ausbildungszentren haben sich in erheblichen demografischen, sozioökonomischen Veränderungen niedergeschlagen, mit entsprechenden Auswirkungen auf die Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung.

Neben der rückläufigen Einwohner:innenzahl wirkt sich der demografische Wandel auf Pasewalk in Form einer sinkenden Zahl von Kindern und Jugendlichen und einer wachsenden Zahl von Senior:innen aus. Dies führt u. a. zu veränderten Bedarfen in Bezug auf den Wohnungsmarkt und die Daseinsvorsorge.

Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung ist auch abhängig von der Attraktivität der Stadt einschließlich der Identifikation der Bevölkerung mit ihr sowie der Schaffung neuen und bedarfsgerechten Wohnraums durch Nachverdichtung, Modernisierung oder Ausweisung neuer Bauflächen.

Vor diesem Hintergrund steht die Stadt Pasewalk als Mittelzentrum vor der Herausforderung, die Daseinsvorsorgeinfrastruktur sowie das Wohnraumangebot an die sich durch den demografischen Wandel verändernden Nachfragestrukturen anzupassen, ihre wichtigen Funktionen zu stärken, um die Versorgung für die Bevölkerung vor Ort und des Umlands zu gewährleisten. Es gilt Leerstand in Bestandsgebäuden zu minimieren und zielgruppenspezifische Angebote bedarfsgerecht der Wohnraumnachfrage anzupassen.

Auch die Frage nach bezahlbarem Wohnraum rückte die letzten Jahre ins Zentrum wohnungspolitischer Diskurse, sodass die Erarbeitung nachhaltiger Lösungsvorschläge und die Verfolgung einer stringenten Umsetzungsstrategie für bezahlbaren Wohnraum notwendig wird.

Darüber hinaus beeinflussen gesamtgesellschaftliche Trends wie die Digitalisierung, die Mobilitätswende, ein verändertes Zinsumfeld, gestiegene Baukosten, der Klimawandel sowie damit einhergehende Folgen und Gesetzgebungen die Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklung.

Die Bereitstellung einer bedarfsgerechten Versorgungsinfrastruktur ist die Grundvoraussetzung für die Zukunftsfähigkeit der Stadt Pasewalk. Leerstand von Gebäuden, Geschäftsschließungen, unsanierte Gebäudesubstanz, unattraktive Wohnumfeldgestaltung und geringe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum stellen Risiken für die Entwicklung der Kürassierstadt dar.

Erstellung eines Wohnungsmarktstrategiekonzepts i.V.m. der Fortschreibung des ISEKs

Die Stadt Pasewalk hat sich entschlossen, sich diesen städtebaulichen Problemlagen und strukturellen Schwierigkeiten zu stellen und eine Wohnungsmarktstrategie in Verbindung mit der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) zu erstellen.

Ziel und Aufgabe ist es, gleichwertige Lebensverhältnisse zu schaffen und die nachhaltige Entwicklung der Stadt voranzubringen. Dazu gehören eine ausreichende Grundversorgung und leistungsfähige Infrastruktur, eine attraktive Innenstadt ebenso wie eine hohe Wirtschafts- und Innovationskraft für eine langfristige Sicherung von Arbeitsplätzen sowie sektorübergreifende Strategien für Klima- und Umweltschutz.

Das ISEK wurde erstmals 2002 aufgestellt und in den Jahren 2005, 2010 sowie 2015 fortgeschrieben. Das ISEK definiert Ziele und Leitlinien der Stadtentwicklung. Veränderte gesellschaftliche, demografische und baulich-räumliche Bedingungen erfordern eine regelmäßige Überprüfung der Daten und Handlungsmaßnahmen. Nach acht Jahren ist eine weitere Fortschreibung des ISEKs notwendig. Darüber hinaus wurde das Sanierungsgebiet Altstadt im Jahr 2020 erweitert.

Die Wohnungsmarktstrategie beleuchtet explizit wohnungsmarktrelevante Fragestellungen in der Stadt Pasewalk und dem Amt Uecker-Randow-Tal.

Wesentliche Inhalte der Wohnungsmarktstrategie und des ISEK sind deckungsgleich. Aus diesem Grund ist der vorliegende Bericht ein kombiniertes, gesamtheitlich, aufeinander abgestimmtes Entwicklungskonzept. Es dient der Stadt als übergreifendes Planungs- und Handlungswerkzeug.

Zentrale Fragestellungen

Im Rahmen der Erarbeitung des Wohnungsmarktstrategiekonzepts i. V. m. der Fortschreibung des ISEKs für die Stadt Pasewalk wurden unter anderem Antworten auf folgende wohnungsmarktrelevante Fragestellungen gegeben:

- Welche übergeordneten Trends und Prozesse sind auf den Wohnungsmärkten und der Gesellschaft zu beobachten und welche Auswirkungen haben diese auf die Stadt Pasewalk, die Stadtentwicklung und die Wohnungsmärkte?
- Wie entwickelt sich der regionale Wohnungsmarkt im Nahbereich und welche Funktion nimmt die Stadt Pasewalk im regionalen Kontext ein?

- Wie stellt sich die Wohnungsmarktsituation teilräumlich und segmentspezifisch dar?
- Welche Abhängigkeiten und Wechselbeziehungen gibt es bezüglich der Wohnraumnachfrage zwischen den Kommunen der Region und den städtischen Teilräumen von Pasewalk?
- Welche Zielgruppen fragen gegenwärtig Angebote in Pasewalk nach, an wen richtet sich das Neubauangebot?
- Welche Wohnformen und Wohnungsgrößen werden im Betrachtungsbereich nachgefragt?
- Wie hat sich das Preisniveau in den letzten Jahren in den einzelnen Preissegmenten (unteres, mittleres, oberes Preissegment) in Pasewalk und im Nahbereich entwickelt?
- Wie groß ist das preisgünstige Marktsegment bzw. wie viele Haushalte fragen preisgünstigen Wohnraum nach?
- Wie ist der Wohnungsbestand zu charakterisieren und welchen Umfang hat der Wohnungsleerstand in Pasewalk?
- Welche Funktion kann der Wohnungsbestand (z. B. in Einfamilienhausgebieten) zur Bedarfsdeckung einnehmen?
- Wie sehen die typischen Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt 2035 und 2040 aus?
- Wie hoch sind die Angebots- bzw. Nachfrageüberhänge? Mit welchem Wohnraumbedarf ist künftig im Betrachtungsbereich zu rechnen?
- Wo stehen Wohnbauflächen- und Nachverdichtungspotenziale zur Verfügung? Welche Baulandentwicklung ist sinnvoll, um dem Bedarf Rechnung zu tragen?
- Welche stadtentwicklungspolitischen Ziele können in Pasewalk identifiziert werden?
- Wie lassen sich wohnungspolitische und stadtentwicklungspolitische Ziele vereinen?
- Welche infrastrukturellen Rahmenbedingungen liegen in Pasewalk vor?
- Wie lassen sich die Ergebnisse aus dem Integrierten energetischen Quartierskonzeptes in die Wohnungsmarktstrategie i. V. m. der Fortschreibung des ISEK einfügen, sodass ein Pilotprojekt für das Bauvorhaben „Quartier 45" konzipiert werden kann?
- Welche Ziele und Maßnahmen können für das Quartier formuliert werden?

1.2 Vorgehen

Der Erarbeitungsprozess zur Wohnungsmarktstrategie und zur Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes war in vier Bausteine gegliedert.

1. Situationsanalyse

Im ersten Arbeitsschritt wurden übergeordnete Trends und Prozesse, die räumliche Lage, die Anbindung und Verflechtungen der Stadt Pasewalk dargestellt. Ferner wurden die Stadt- und Siedlungsstruktur sowie bestehende Planungen und Konzepte (z. B. städtebauliche Rahmenpläne) und übergeordnete Rahmenbedingungen betrachtet.

Einen zentralen Baustein bildeten (kleinräumige) Sekundärdatenanalysen zu sozioökonomischen Rahmenbedingungen, der Bevölkerungsentwicklung sowie zu den Angebots- und Nachfragestrukturen des Pasewalker Wohnungsmarktes und im Amtsbereich Uecker-Randow-Tal. Dafür werden unter anderem Daten aus dem städtischen Melderegister und des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern genutzt. Zusätzlich wurden Miet- und Kaufpreisinserate analysiert sowie Daten der lokalen Wohnungswirtschaft ausgewertet. Dies umfasst etwa Hinweise zu Wohnungsgröße, Mietpreisen und Leerständen sowie zur Energetik. Die Darstellung der Wohnbaupotenziale auf Grundlage eines Baulandkatasters war ebenfalls Bestandteil der Analyse.

Ein weiterer wichtiger Analysebaustein ist die Auswertung der Infrastrukturversorgung in den Bereichen Verkehr und Mobilität, soziale Infrastruktur, Tourismus und Kultur, technische Infrastruktur und Digitalisierung sowie die Grün- und Freiraumstruktur.

Die Sekundärdatenanalyse wurde durch Interviews mit wesentlichen Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklungsakteuren (Bestandshalter, Interessenverbände, Verwaltung und Politik, Vereinen) vertieft.

Im Rahmen einer Begehung erfolgte eine vertiefende Bestandsaufnahme wesentlicher stadtstruktureller Informationen, vorhandener Infrastrukturen, städtebaulicher Missstände sowie weiterer Gebäude- und Wohnungsbestandsstrukturen.

2. Wohnungsmarktprognose

Darauf aufbauend erfolgte die Erstellung einer Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsmarktprognose für das Jahr 2040, die in drei Szenarien erarbeitet wurde. Sie erlaubt eine valide Ableitung künftiger Handlungs- und Neubaubedarfe für verschiedene Zielgruppen.

3. Strategie und Empfehlungen

Im dritten Schritt erfolgte eine zusammenfassende Bewertung der aktuellen Situation auf dem Wohnungsmarkt und der Stadtentwicklung Pasewalk sowie der sich aus der Prognose ergebenden künftigen Bedarfe. Die Ergebnisse wurden in einem Stärken-Schwächen-Profil festgehalten (vgl. Kapitel 8). Als Ergebnis wurden die zentralen wohnungswirtschaftlichen und stadtentwicklungspolitischen Handlungsbedarfe dargestellt. Darauf aufbauend wurden Leitziele formuliert und mit konkreten Maßnahmen sowie Instrumenten unterlegt.

Zudem wurde ein Pilotprojekt erarbeitet, dass sich auf die Transformation von Plattenbauquartieren bezieht. Es benennt Handlungsansätze und Maßnahmen um städtebauliche und gebäudebezogene Missstände zu beheben und eine bedarfsgerechte, zukunftsfähige Entwicklung von qualitätsvollem, attraktiven Wohnraum zu erreichen. Es wurde das „Quartier 45" in der Innenstadt untersucht. Als Grundlage diente ein Integriertes Energetisches Quartierskonzept (IEQK), dass drei städtebauliche Umbauvarianten darstellt. Ziel der Lupenanalyse war es, übertragbare Ansätze für eine qualitätsvolle Transformation abzuleiten.

4. Prozessbegleitender Beteiligungsprozess und Ergebnisse

Die Erstellung der Wohnungsmarktstrategie i. V. m. der Fortschreibung des ISEK wurde von einem Beteiligungsprozess begleitet:

Abstimmungstermine: Mit der Stadtverwaltung Pasewalk und dem Sanierungsträger BauBeCon Sanierungsträger GmbH fanden regelmäßige Abstimmungsgespräche statt.

Arbeitsgruppen Wohnen: In einer Arbeitsgruppensitzung mit WoBa, WBG, Sanierungsträger, Deutschem Roten Kreuz und Verwaltung wurden wohnungsmarktbezogene Herausforderungen und Handlungsansätze diskutiert.

Telefonische Interviews: Zur Vertiefung der Situationsanalyse und Ableitung von Handlungsbedarfen fanden telefonische Interviews mit Expert:innen aus Verwaltung und Stadtgesellschaft statt.

Haushaltsbefragung: Als Auftakt in die Bürgerbeteiligung wurde eine Befragung der Haushalte in Pasewalk und dem Uecker-Randow-Tal durchgeführt. In Pasewalk wurde eine Vollbefragung der 5.287 Haushalte durchgeführt. Im Umland wurden 3.000 Haushalte angeschrieben. Die Haushalte wurden zu ihrer Zufriedenheit mit den Infrastrukturen in Pasewalk, ihrer Wohnsituation, Umzugs- und Wohnwünsche gefragt. Zusätzlich konnten sie Orte mit Handlungsbedarf und Projektideen mitteilen. Um mögliche Unterschiede zwischen den Umlandgemeinden festzustellen, wurde das Umland in drei Verflechtungsbereiche geteilt, die auf Grundlage der mittleren Fahrzeit abgegrenzt wurden.

An der Befragung der Stadt Pasewalk nahmen 706 Haushalte aus Pasewalk teil, das entspricht einer Rücklaufquote von 13,4 %. Der Rücklauf der Umland-Befragung beträgt 13 %, das entspricht 391 ausgefüllten Fragebögen.

Bürgerwerkstatt: Am 19. September 2023 fand eine Bürgerwerkstatt statt, zu der alle Bürger:innen der Stadt, die Stadtvertreter:innen und Verwaltungsmitarbeiter:innen eingeladen waren. Die ca. 45 Teilnehmenden hatten zunächst die Möglichkeit Handlungserfordernisse zu benennen. Im Anschluss wurden für drei Themenschwerpunkte die Herausforderungen vertiefend diskutiert und Projektideen benannt.

Abb. 1: Überblick des Erarbeitungsprozesses

Quelle: ALP

2 Rahmenbedingungen der Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung

2.1 Lage im Raum und Anbindung

Grundzentrum in landschaftlich attraktiver Lage

Pasewalk liegt am Ostufer der mittleren Uecker zwischen der Ueckermünder Heide im Norden und der Uckermark im Süden. Südlich der Stadt befindet sich die uckermärkische Grundmoränenlandschaft.

Abb. 2: Untersuchungsraum Pasewalk und Amt Uecker-Randow-Tal

Quelle: ALP | OpenStreetMap

Gute MIV- und Schienenanbindung

Pasewalk ist über die B 104 (Neubrandenburg – Grenzübergang Linken), die B 109 (Greifswald – Prenzlau) und die L 321 (Pasewalk – Torgelow) regional angebunden. Alle drei Verbindungen führen durch das Stadtgebiet.

An das überregionale Straßennetz ist die Stadt über die Anschlussstellen Pasewalk Süd- und Pasewalk-Nord an die A 20 angebunden. Die Anschlussstellen sind sechs bzw. acht Kilometer von der Stadt entfernt. Über die A 20 ist Berlin in ca. 1,5 Stunden zu erreichen, Rostock liegt ca. zwei Stunden entfernt.

Der Bahnhof Pasewalk ist ein wichtiger Eisenbahnknoten im Landkreis. Die Stadt wird von überregionalen ICE- und IC-Verbindungen frequentiert (Binz/Stralsund – Berlin – Köln, Ostseebad Binz/Stralsund – Berlin – Erfurt- München). In Ost-West-Richtung verkehrt ein Regionalexpress von Lübeck nach Stettin.

Der städtische ÖPNV wird über insgesamt neun Buslinien (700, 704, 705, 711, 712, 713, 714, 724, 800, 901) der Verkehrsgesellschaft Vorpommern-Greifswald bedient. Das Angebot wird durch einen Rufbus ergänzt.

2.2 Rahmengebende Planungen

Landesraumentwicklungsprogramm – Einstufung als Mittelzentrum

Die Stadt Pasewalk ist gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern als Mittelzentrum eingestuft. Die Mittelzentren sind bedeutende Standorte für Wirtschaft, Handel und Dienstleistung. Mittelzentren sind in ihrer Funktion zu erhalten und weiter zu stärken. Gezielte Maßnahmen zur Stadtentwicklung machen die Mittelzentren nicht nur für ihre Wohnbevölkerung attraktiver, sondern unterstützen auch die Bemühungen zur Ansiedlung von Unternehmen.

Pasewalk liegt im ländlichen Raum. Laut LEP sollen die Ländlichen Räume so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie

- einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden,
- der dort lebenden Bevölkerung einen bedarfsgerechten Zugang zu Einrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge ermöglichen,
- ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren,
- ihre landschaftliche Vielfalt erhalten und
- die Basis einer bodengebundenen Veredelungswirtschaft bilden.

Abb. 3: Landesraumentwicklungsprogramm MV – Raumstruktur

Quelle: MWITA Mecklenburg-Vorpommern

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP) Vorpommern ist die Stadt Pasewalk dem Oberbereich des Oberzentrums Neubrandenburg zugeordnet.

Als Mittelzentrum übernimmt Pasewalk die Versorgungsfunktionen für einen Nah- und Mittelbereich mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs. Zum Nahbereich gehören die zum Amt Uecker-Randow-Tal gehörigen Gemeinden Brietzig, Fahrenwalde, Jatznick, Koblentz, Krugsdorf, Nieden, Papendorf, Polzow, Rollwitz, Schönwalde, Viereck, Zerrenthin, Züsedom. Zum Mittelbereich gehören zusätzlich die Kommunen Löcknitz und Strasburg (Uckermark). Die Stadt ist somit wichtiger Standort für Wirtschaft, Handel und Dienstleistungen und trägt zur Stabilisierung des ländlichen Raumes bei. Zudem ist Pasewalk als Zentralort Schwerpunkt der Wohnbauflächenentwicklung.

Integriertes Regionales Entwicklungskonzept Vorpommern-Greifswald 2030+

Im Jahr 2018 hat der Landkreis Vorpommern-Greifswald ein Integriertes Regionales Entwicklungskonzept (IREK) aufgestellt. Das IREK fungiert gleichzeitig auch als Kreisentwicklungskonzept (KEK). Es ist ein übergeordnetes, strategisches und fachübergreifendes Entwicklungskonzept. Das IREK formuliert eine gemeinsame Zielvorstellung sowie Leitlinien für den Landkreis Vorpommern-Greifswald bis 2030 und beinhaltet Projekt- und Maßnahmenvorschläge die verschiedenen Handlungsfeldern zugeordnet sind.

Für Pasewalk wird darin das Ziel der Wirtschaftsregion durch die Gewerbeflächenpotenziale hervorgehoben. Gleichzeitig gilt es auch den Verwaltungsstandort zu sichern und zu stärken.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2002 und Fortschreibung 2005, 2010 und 2015

Um auf Herausforderungen der Stadtentwicklung und des Wohnungsmarktes zu reagieren, hat die Stadt Pasewalk in den letzten zwei Jahrzehnten verschiedene Konzepte und Analysen erarbeitet.

Bereits 2002 wurde das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet und regelmäßig – in den Jahren 2005, 2010 und zuletzt 2015 – fortgeschrieben. Ziel der Fortschreibungen ist die Prüfung und Aktualisierung der Stadtentwicklungsziele sowie die Erarbeitung weiterer Maßnahmen.

Im Rahmen der letzten ISEK-Fortschreibung 2015 wurden vier Handlungsfelder der Stadtentwicklung identifiziert:

- Handlungsfeld A – Bewahrung, Schutz, Förderung und Entwicklung des Natur- und Kulturerbes
- Handlungsfeld B – Erschließung und Entwicklung stadtnaher Brachflächen, Wohnumfeldgestaltung und Grünvernetzung
- Handlungsfeld C – Umweltrelevante Infrastrukturmaßnahmen
- Handlungsfeld D – Verbesserung der Möglichkeiten zur Integration in Bildung, Arbeit und Gesellschaft.

Städtebaulicher Rahmenplan Altstadt (Fortschreibung 2020): Pasewalk 3.0

Im Jahr 1996 wurde ein Städtebaulicher Rahmenplan für die Altstadt Pasewalks aufgestellt. Eine erste Fortschreibung einschließlich der ersten Erweiterung des Sanierungsgebietes erfolgte im Jahr 2004.

Aufgrund veränderter Ausgangsbedingungen wurde 2020 eine weitere Fortschreibung vorgenommen. Die Fortschreibung hat zum Ziel, die Planungsziele zu überprüfen und an aktuelle Entwicklungen und Erfordernisse anzupassen. Die Altstadt soll auch weiterhin als wichtiger Handels- und Lebensraum gesichert und gestärkt werden.

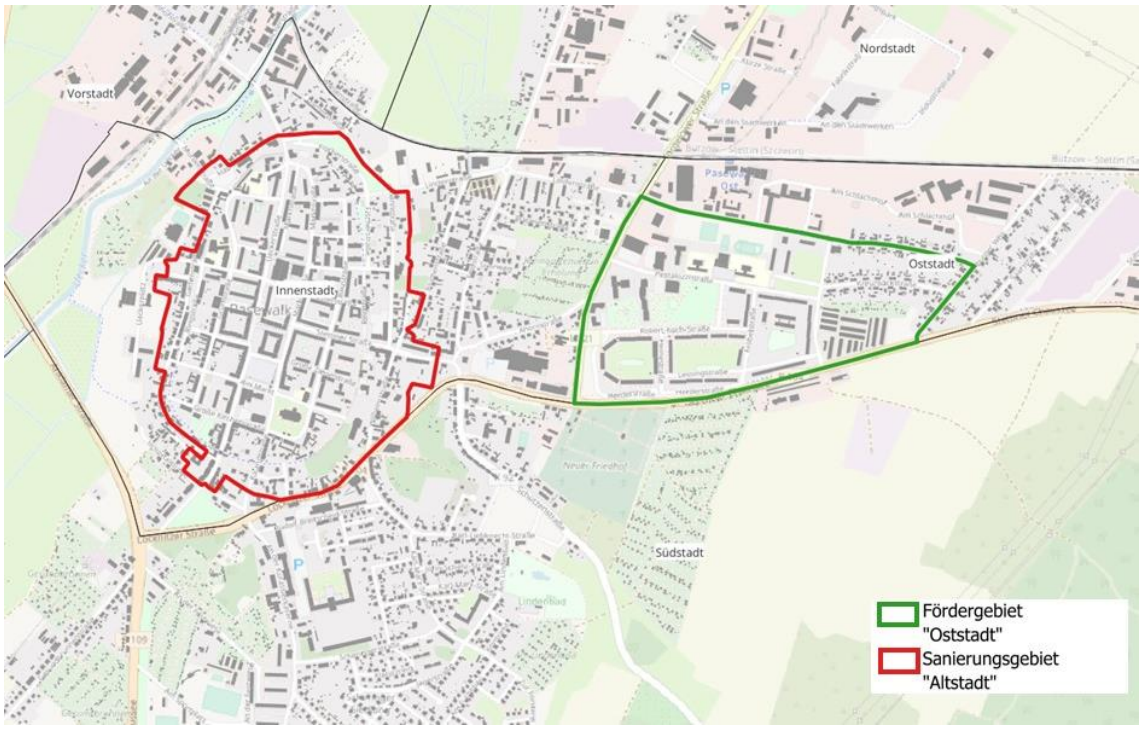
Im Zuge der Fortschreibung des Rahmenplans wurde deutlich, dass nur durch die ganzheitliche Betrachtung der Innenstadt, die Entwicklung des Gebietes erfolgreich vorangetrieben werden kann. Aus diesem Grund wurde das Sanierungsgebiet um die Enklave erweitert.

Mit der Fortschreibung wurden folgende Ziele verfolgt,

- den Erlebniswert des Stadtbildes aus historisch gewachsenen, modernisierten und neuen Strukturen entwickeln, die Besonderheiten des Ortes bewahren und entwickeln/die Identifikation der Menschen fördern und die historischen Stadtstrukturen erhalten,

- behutsame Objektsanierungen befördern, behutsame Ergänzung der Baustruktur und gezielten Rückbau bzw. Neubau unter Berücksichtigung des menschlichen Maßstabes fördern,
- die Funktionsmischung und die Einzelhandelskonzentration in den zentralen Bereichen (Markt, Neuer Markt, Ueckerstraße, Prenzlauer Straße, Marktstraße) beizubehalten und Versorgungsfunktion der Altstadt stärken,
- das Wohnumfeld und die öffentlichen Frei- und Grünflächen nutzerfreundlich gestalten,
- den Leerstand durch ein bedarfsgerechtes und zukunftsorientiertes Wohnungsangebot reduzieren,
- eine lebenswerte verkehrsberuhigte Stadtmitte schaffen (Reduzierung des fließenden Verkehrs, Ordnung des ruhenden Verkehrs),
- die Versorgungsfunktion der Innenstadt sichern durch die Förderung des Einzelhandels, der Gastronomie und des Dienstleistungsgewerbes, durch die Unterstützung von innovativen Ideen und Initiativen (DIY-Projekte, Gemeinschaftsprojekte)
- negative Auswirkungen auf das Stadtklima minimieren (Energieökonomie, Wasserhaushalt, Biodiversität),
- die Vielfalt an sozialen, kulturellen und Bildungsangeboten bzw. -einrichtungen erhalten und entwickeln,
- den Fremdenverkehr fördern, touristische Anziehungspunkte im Stadtbild stärker verankern und bewerben.

Abb. 4: Sanierungsgebiet und Fördergebiet



Quelle: ALP

Städtebaulicher Rahmenplan Oststadt, Fortschreibung 2022

Im Jahr 2007 wurde der Städtebauliche Rahmenplan für die Oststadt aufgestellt. Wegen veränderter Rahmenbedingungen wurde der Rahmenplan kürzlich im Jahr 2022 fortgeschrieben. In Rahmen dessen wurden die Ziele überprüft und an die aktuellen Entwicklungen und Erfordernisse angepasst. Das Leitbild der Oststadt lautet „Von der Oststadt zur Gartenstadt". Ziel ist es dem Stadtteil eine neue, besondere Note zu geben und die Quartiere mit ihren Grünflächen zu stärken. Es wurden Entwicklungsziele für das Wohnen und Wohnumfeld, Dienstleistungen und öffentliche Einrichtungen sowie zu den Freiflächen erarbeitet.

Insgesamt soll der Wohnstandort gestärkt und attraktiv gestaltet werden. Ziel ist es, bedarfsgerechtes, zeitgemäßes Wohnen im Grünen zu schaffen mit kurzen Wegen zu Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, einem Stadtteilzentrum und Einkaufsmöglichkeiten.

Monitoringberichte Stadtentwicklung

Die Monitoringberichte dienen als fortlaufende Evaluation der ISEK-Maßnahmen und sind deshalb wichtige Grundlage für die vorliegende Fortschreibung. Das Monitoring wird regelmäßig mit Daten des Stichtags 31.12. des jeweiligen Jahres fortgeschrieben.

Das regelmäßige Fortschreiben erlaubt schnell auf unerwünschte und unvorhergesehene Entwicklungen zu reagieren, dient als Grundlage für eine prozessbegleitende Bewertung sowie für die Erstellung von Fördermittelwirkungsanalysen und ist Voraussetzung für weitere Förderfähigkeit.

Der Bericht unterteilt sich in Teil A - Gesamtstadt und Teil B - für die städtebauliche Gesamtmaßnahme. Es werden die Zielindikatoren auf gesamtstädtischer Ebene sowie für die jeweiligen Fördergebiete ausgewertet.

2.3 Stadtstruktur und -gliederung

Historische Entwicklung

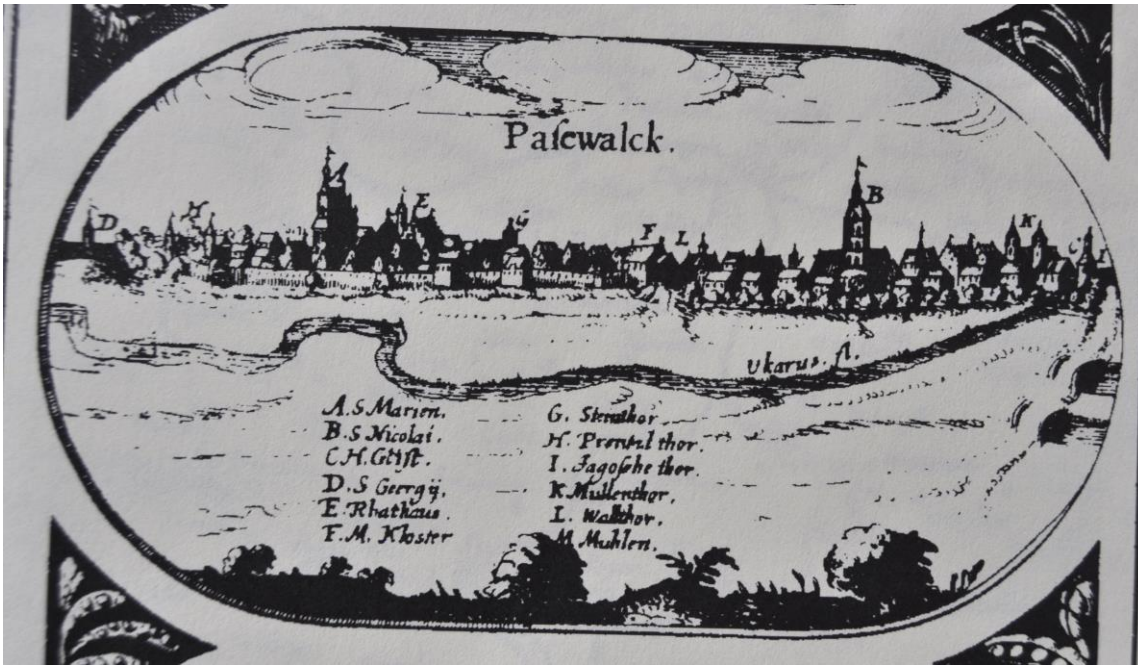
Die Geschichte der Stadt Pasewalk geht bis in das 13. Jahrhundert zurück. Mitte des 14. Jahrhunderts entstand die Stadtbefestigung als Stadtmauer mit ihren Türmen und Toren, die noch heute teilweise erhalten sind. Während des 30-jährigen Krieges wurde Pasewalk größtenteils zerstört, sodass kaum Gebäude von vor 1650 erhalten sind.

Unter preußischer Herrschaft war das Kürassier-Regiment „Königin" („Pommersches") Nr. 2 in Pasewalk beheimatet, weswegen Pasewalk noch heute den Beinamen „Kürassierstadt" trägt. Ab 1882 wurde am südlichen Stadtrand eine Kasernenanlage errichtet, die heute Außenstelle der Kreisverwaltung Vorpommern-Greifswald ist.

Bis ins 19. Jahrhundert war die Kürassierstadt eine Ackerstadt. Mit Beginn der Industrialisierung siedelten sich zahlreiche Handwerks- und Gewerbebetriebe an. Die Stadt wurde vor allem von Tabak-, Stärke- und Kartoffelflockenfabriken sowie dem Holzhandel geprägt. Der Bau des Bahnhofs begünstigte den wirtschaftlichen Aufschwung der Stadt. Die Stadt dehnte sich über die Altstadt hinaus aus.

Im zweiten Weltkrieg wurde die Bebauung Pasewalk fast vollständig zerstört und danach sukzessive wieder aufgebaut. Der Wiederaufbau orientierte sich größtenteils an der städtebaulichen Struktur der barocken Stadtanlage. Neben der üblichen Blockrandbebauung wurde das Stadtzentrum auch in Zeilenbauweise mit mehrgeschossigen Wohnhäusern bebaut. Insbesondere am Neuen Markt wird das städtebauliche Bild durch Gebäude in Plattenbauweise geprägt.

Abb. 5: Historische Ansicht auf Pasewalk (1618)



Quelle: Wikimedia – Eilhar Lubinn – Lubinische Karte

Das größte Stadterweiterungsgebiet der Nachkriegsjahre ist die Oststadt, die vornehmlich durch 4- bis 6-geschossige Gebäude in industrieller Plattenbauweise geprägt ist.

Im Jahr 1950 wurde Pasewalk Verwaltungssitz des Kreises Pasewalk. Von 1994 bis 2011 war sie Kreisstadt des Landkreises Uecker-Randow. Nach der Kreisgebietsreform 2011 gehört die Stadt Pasewalk zum Großkreis Vorpommern-Greifswald.

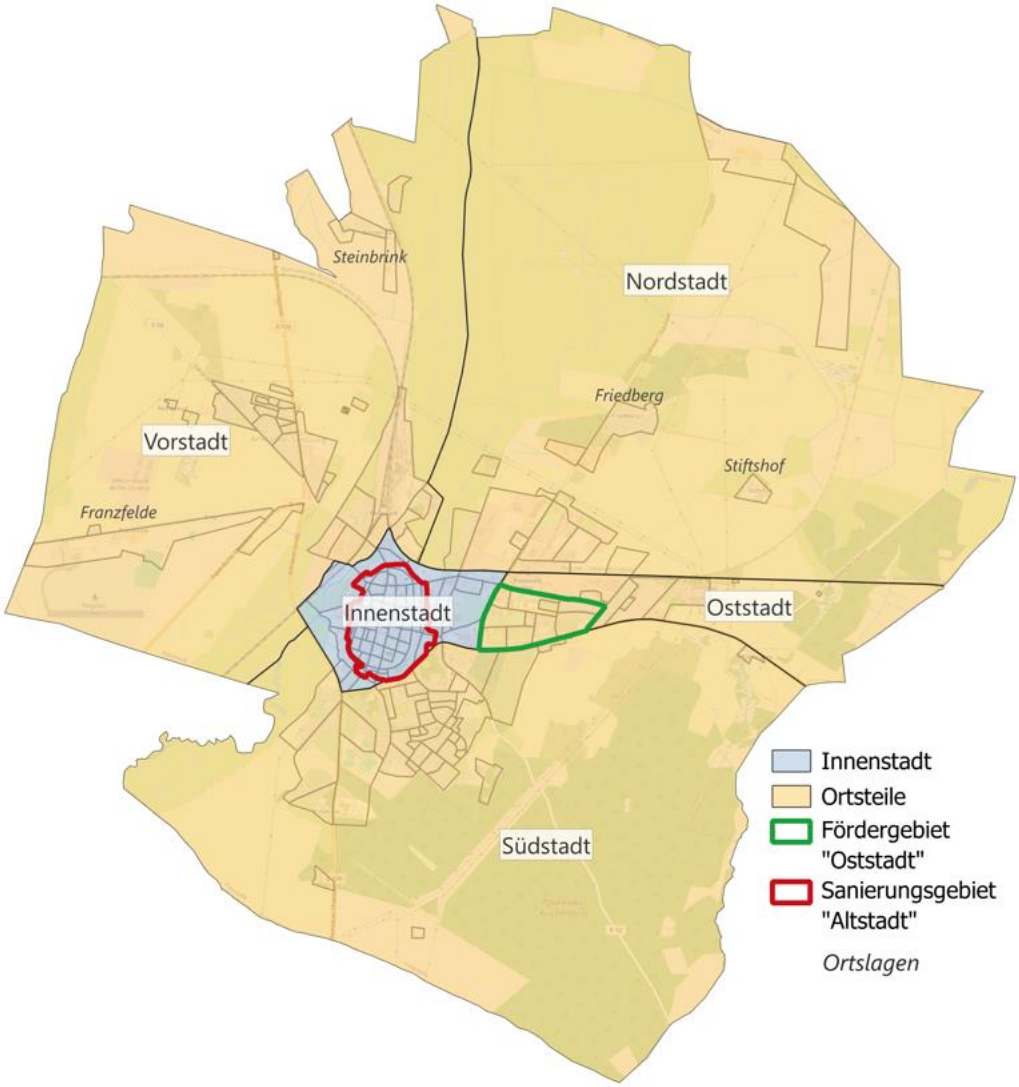
Landschaftliche und naturräumliche Prägung des Stadtgebietes

Das Stadtgebiet umfasst 55,21 km². Mit 184,5 Einwohner:innen pro km² ist das Stadtgebiet im landesweitern Vergleich überdurchschnittlich dicht besiedelt.

Laut Statistischem Landesamt machen Vegetationsflächen 81 % der Gesamtfläche aus. Der größte Teil davon (77,3 %) wird landwirtschaftlich genutzt. 648 ha (11,7 %) sind Siedlungsfläche. Etwa ein Fünftel der Siedlungsfläche machen Wohnbauflächen aus (140 ha | 21,6 %), weitere 176 ha bzw. 27 % entfallen auf Industrie- und Gewerbeflächen.

Der Siedlungsraum der Stadt Pasewalk gliedert sich in fünf Stadtteile: Innenstadt mit dem Sanierungsgebiet „Altstadt", Nordstadt, Oststadt mit dem Fördergebiet „Oststadt", Südstadt und Vorstadt. Zur Nordstadt gehören noch die Siedlungen Friedberg und Stiftshort, zur Vorstadt Franzfelde und Steinbrink.

Abb. 6: Stadtteilgliederung Pasewalk



Quelle: Stadt Pasewalk

Innenstadt mit Sanierungsgebiet Altstadt

Die Innenstadt umfasst zum einen die Altstadt, die städtebauliches Sanierungsgebiet ist, und zum anderen den östlichen Bereich bis zum Ueckerufer und dem Bahnhof sowie den östlich angrenzenden Teilraum bis zur Torgelower Straße.

Altstadt: Der historische ellipsenförmige Stadtkern Pasewalks ist in seiner Gesamtstruktur noch heute erhalten und wird durch die mittelalterliche Befestigungsanlage teilweise noch umringt. Das ehemalige Straßenraster wurde in Teilen verändert.

Markantes Merkmal der Stadt ist der große Marktplatz sowie die Marienkirche. Um die Marienkirche befindet sich der größte Stadtbereich mit zusammenhängender historischer Bausubstanz.

Charakteristisch für die Altstadt ist die Blockrandbebauung sowie die Zeilenbauweise. Die Nachkriegsbebauung ist größtenteils an das ehemalige Straßenraster angepasst, jedoch wurde in einigen Räumen mit der Struktur gebrochen, um große Wohnhöfe zu schaffen. Die Bebauung aus der Wiederaufbauphase weicht somit von der historischen Stadtstruktur Pasewalks ab.

Die Altstadt ist Standort kleinteiligen Einzelhandels und Dienstleistungen. Diese konzentrieren sich vor allem an der Ueckerstraße und dem Neuen Markt.

Abb. 7: Blick auf den Marktplatz

Quelle: ALP

Im Rahmen einer Befragung zur Zufriedenheit mit der Pasewalker Innenstadt (Juni 2022), wurden vor allem die sanierten Straßen und Gebäude um den Marktplatz, die Ringstraße und die Ringmauer, die Bäume und Bepflanzungen sowie das Wasserspiel und die Sitzmöglichkeiten als besonders positiv hervorgehoben.

Negativ hervorgehoben wurde, dass der Marktplatz „kahl", „ungemütlich" oder „zugepflastert" sei. Auch wurde betont, dass der Marktplatz zu wenig begrünt sei.

Abb. 8: Ergebnisse aus der Innenstadtbefragung 2022

Quelle: Stadt Pasewalk Innenstadtbefragung 2022

Weitere Innenstadt: Die westlichen Gebiete außerhalb der Altstadt werden von ehemaligen Industrieanlagen entlang der Uecker dominiert. Das Gebiet zwischen Altstadt und Bahnhof wird teils durch gründerzeitliche Bebauung geprägt.

Abb. 9: Ehemalige Kartoffelstärkefabrik

Quelle: ALP

Östlich der Altstadt befindet sich ein Stadterweiterungsgebiet vor allem aus dem 19. Jahrhundert sowie weitere Nachkriegsbebauung. Die Bebauungsstruktur weist zum Teil erhebliche städtebauliche Mängel auf.

In diesem Bereich befinden sich auch wichtige Infrastrukturen, darunter ein Ärztehaus und Lebensmitteleinzelhändler. Weiterhin prägt ein großer Garagenhof das Gebiet.

Abb. 10: Städtebauliche Missstände in der Blumenstraße/Mittelstraße

Quelle: ALP

Oststadt

Die Oststadt gliedert sich in das Fördergebiet und die weitere Oststadt. Das Stadtgebiet liegt etwa 1 km östlich des Stadtzentrums. Es wird im Norden durch die Friedenstraße, im Westen durch die Torgelower Straße, im Süden durch die Stettiner Chaussee (Bundesstraße 104) und östlich durch den Rothenburger Weg begrenzt. Der Stadtteil wurde in den 1960er Jahre als Stadterweiterungsgebiet entwickelt. Charakteristisch für

den Stadtteil ist die unmittelbare Nachbarschaft von Wohnbebauung (Siedlungshäuser, industrieller Geschosswohnungsbau) zu Industrie- und Gewerbeflächen und zu Erholungsflächen. Mit der Altstadt ist die Oststadt der wichtigste Wohn- und Versorgungsbereich sowie bedeutsamer Schulstandort.

Das Fördergebiet ist von 4- bis 6-geschossigen Wohngebäuden in Plattenbauweise charakterisiert. Das Gebiet wurde 2004 in die Städtebauförderung, zunächst in das Wohnumfeldverbesserungsprogramm, anschließend in das Nachfolgeprogramm "Stadtumbau Ost - Programmteil Aufwertung" und aktuell "Wachstum und Nachhaltige Erneuerung", aufgenommen. Schwerpunkt der Förderung ist die Aufwertung des öffentlichen Freiraumes und der öffentlichen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen. Eine weitere Förderkulisse, die in diesem Gebiet greift, ist das Rückbauprogramm der Städtebauförderung. Mittels Unterstützung des Rückbauprogramms wurden bereits einige Komplettabbrüche von Geschossbauten realisiert.

Mehrere Straßen, straßenbegleitende Parkplätze und Freiflächen wurden instandgesetzt und neugestaltet. Auch die Freiflächen um die betreute Wohnanlage wurde umgestaltet.

Das Gebiet weist weiterhin städtebauliche Missstände und Leerstand auf. Der Wohngebäudebestand ist zu einem bedeutenden Teil unsaniert, die Freiflächen bieten wenig Aufenthaltsqualität. Soziostrukturell ist ein demografischer und soziostruktureller Segregationsprozess charakteristisch.

Abb. 11: Blick auf das Fördergebiet Oststadt

Quelle: ALP

Weitere Oststadt: Das Gebiet der Oststadt, welches sich östlich an die Förderkulisse anschließt, umfasst die Straßenzüge Kreuzbäckstraße und die Friedenstraße östlich der Richard-Wagner-Straße. Es ist ein Stadterweiterungsgebiet aus den 1960er Jahren, das von Einfamilienhäusern, die überwiegend 1,5-geschossig ausgebildet sind, geprägt ist.

Pasewalk Nord

Die Nordstadt grenzt an die Oststadt und die östliche Innenstadt. Im Süden wird sie durch die Linden- und Friedenstraße begrenzt. Das Stadtgebiet ist überwiegend gewerblich geprägt. Hier befindet sich das Gewerbegebiet Torgelower Straße, in dem Unternehmen vor allem aus der Lebensmittel- und Baustoffproduktion ansässig sind.

Am Stadtausgang befindet sich das Pasewalk Center, ein Einkaufszentrum mit Supermarkt, Baumarkt, Schuh- und Bekleidungsgeschäften. Darüber hinaus befindet sich im Stadtteil das Finanzamt und das Feuerwehrmuseum der Stadt.

An der Grenze zur Oststadt befindet sich der Bahnhaltepunkt Pasewalk-Ost auf der Strecke Lübeck-Stettin.

Zum Stadtteil gehören auch die ländlich geprägten Ortsteile Friedberg und Stiftshof.

Zusammen mit der Vorstadt sind insbesondere die Entwicklungsmöglichkeiten für Wirtschaft und Gewerbe hervorzuheben.

Südstadt

Die Südstadt grenzt südlich an die Innen- und Oststadt. Im 18. Jahrhundert wurde im nördlichen Teilgebiet die Kürassierkaserne errichtet, die heute als Außenstelle des Landkreises Vorpommern-Greifswald genutzt wird, Darüber hinaus befindet sich hier der Veranstaltungsort „Historisches U".

Das Siedlungsgefüge ist heterogen. Die Bebauung ist überwiegend von Einfamilienhäusern geprägt, die vornehmlich in der Mitte des 20. Jahrhunderts entstanden sind. Ein Teilbereich mit 4-geschossigen, sanierten Plattenbauwohnungen „Am Volkskulturpark" weicht von der charakteristischen Struktur im Stadtteil ab.

Der Stadtteil hält verschiedene kulturelle Infrastrukturen bereit, darunter die Sportanlagen des Pasewalker Fußballvereins, das Walter-Siebert-Stadion sowie das Freibad Lindenbad.

Im Teilgebiet befindet sich außerdem die Asklepios Klinik, ein bedeutender Krankenhausstandort der Region.

Der Großteil des Gebietes ist vom Pasewalker Kirchenforst und landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt.

Vorstadt

Die Vorstadt ist in ihrer Erscheinungsform ein heterogener strukturierter Teilraum. Neben dem eher industriell geprägten Bahnhofsumfeld, dominiert vor allem das Wohngebiet „Dargitzer Straße" das Siedlungsgefüge. Das Wohngebiet westlich der B 109 ist durch Einfamilien- und Reihenhäuser geprägt. Das Neugebiet „Dargitzer Höhe" wurde in den 2000er Jahren entwickelt und verfügt noch über einzelne freie Bauplätze. Der

ländlich geprägte Ortsteil Franzfelde beheimatet den Flugplatz Pasewalk, der einzige Flugplatz in der Uecker-Randow-Region. Daran schließt sich das Kompetenzzentrum Flugzeugbau und -entwicklung an.

Die Vorstadt ist auch ein regional bedeutsamer Industrie- und Gewerbestandort. Der „Industriepark Berlin – Szczecin" ist von überregionaler Bedeutung und bietet Flächen für großflächige Gewerbe- und Industrieansiedlungen.

Darüber hinaus befindet sich im Teilgebiet die Splittersiedlung Steinbrink.

Abb. 12: Kürassierkaserne

Quelle: ALP

2.4 Übergeordnete Rahmenbedingungen

Auf die Kürassierstadt Pasewalk wirken Trends und Prozesse, die von kommunaler Ebene kaum zu beeinflussen sind, die sich jedoch maßgeblich auf die Entwicklung der Stadt und die Wohnungsmärkte auswirken. Diese werden im Folgenden beispielhaft dargestellt.

Herausforderung demografischer Wandel und Abschmelzen lokaler Infrastrukturen

Viele Städte und Gemeinden im ländlichen Raum stehen vor der Herausforderung, auf die Auswirkungen des demografischen Wandels zu reagieren. Mit sich verändernden Bevölkerungsstrukturen geht eine Veränderung der Wünsche und Bedürfnisse an Siedlungs- und Infrastrukturen einher.

Daneben erfahren viele kleine Kommunen ein Abschmelzen öffentlicher und privater Infrastrukturen. Dadurch können Leerstände in der Stadt entstehen, die den Stadtkern negativ prägen. Die Angebote der Daseinsvorsorge werden zunehmend räumlich

zentralisiert vorgehalten. In Mecklenburg-Vorpommern kommt im ländlichen Raum gemäß Raumordnung diese Funktion vorrangig den Grund- und Mittelzentren zu.

In diesem Rahmen ergeben sich für Städte vielfältige Bedarfe zur Sicherung und Anpassung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wie auch zur Entwicklung der kommunalen Zusammenarbeit. Um kleinere Städte trotz geringer(er) Infrastrukturausstattung auch in Zukunft für ihre Bewohner:innen attraktiv zu halten, sind neue Ideen für die zukünftige Entwicklung und das Zusammenleben bzw. die Stadtgesellschaft zu entwickeln.

Stärkung des Schulstandortes und Einrichtungen der Kinderbetreuung

Die Zahl der Kinder und Jugendlichen ist in Pasewalk – wie in vielen Kommunen im ländlichen Raum – rückläufig. Im Zuge dessen findet vielfach eine Standortkonzentration von Schulen statt. Darüber hinaus verändern sich die pädagogischen Konzepte, die Auswirkungen auf die Ausstattung und Raumbedarfe der Schulen haben.

Bei den Betreuungsangeboten für Kinder bestehen teilweise Ausbaubedarfe, da Kita-Plätze heute sehr viel häufiger in Anspruch genommen werden. Gleichzeitig führt der Fachkräftemangel dazu, dass die Betreuungskapazitäten nicht weiter ausgebaut werden können.

Aufrechterhaltung der medizinischen Versorgung

Junge Ärztinnen und Ärzte können nur selten für periphere Standorte gewonnen werden. Der Altersdurchschnitt der niedergelassenen Medizinerinnen und Mediziner ist in vielen ländlichen Räumen hoch. Es droht eine erhebliche Ausdünnung der medizinischen Versorgungsangebote in der Fläche. Pasewalk nimmt in der Region eine wichtige Rolle in der Bereitstellung medizinischer Infrastruktur, nicht zuletzt wegen des Klinik-Standortes, ein.

Sicherung der Nahversorgung - Einzelhandel, Dienstleistung

Seit langem vollzieht sich ein Rückzug des Einzelhandels und von personenbezogenen Dienstleistungen aus der Fläche. Diese Entwicklung bezieht sich sowohl auf die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Drogeriewaren, Zeitungen/ Zeitschriften, Blumen, Arzneimittel) als auch auf Dienstleistungen wie z. B. Friseur, Reinigung und Finanzdienstleistungen. Im Ergebnis wird häufig nur noch ein Nahversorgungsangebot vorgehalten. Dies stellt weniger mobile Bevölkerungsgruppen (z. B. Betagte und Hochbetagte, Gehandicapte, Personen ohne Zugang zu einem Pkw) in ländlichen Ortsteilen vor zum Teil erhebliche Herausforderungen.

Gewährleistung der Mobilität

Die Nutzerzahlen im Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sind im ländlichen Raum zumeist niedrig und sinkend. Ein wirtschaftlicher Betrieb – ohne öffentliche Zuschüsse – ist kaum möglich. Es kommt zu einer Ausdünnung der Takte. Eine Grundversorgung wird häufig nur durch die Schulverkehre sichergestellt. Verbunden mit dem Ziel, der steigenden Zahl älterer Menschen zu ermöglichen, im gewohnten Umfeld zu verbleiben, sind künftig eher mehr Personen auf den ÖPNV oder andere Mobilitätsformen angewiesen. Dies kompensiert allerdings zumeist nicht den Nachfragerückgang

in den anderen Altersgruppen. Zur Aufrechterhaltung der Mobilität sind im ländlichen Raum häufig alternative Angebote (z. B. Rufbusse, Ride Sharing Angebote) notwendig.

Ökologie; Klimaschutz; erneuerbare Energien

Die Themen Ökologie, Klimaschutz und erneuerbare Energien stellen prägende gesellschaftlichen Diskurse dar. Dies bietet dem ländlichen Raum eine Vielzahl von Potenzialen insbesondere im Bereich der erneuerbaren Energien oder der energetischen Effizienzsteigerung im Gebäudebestand.

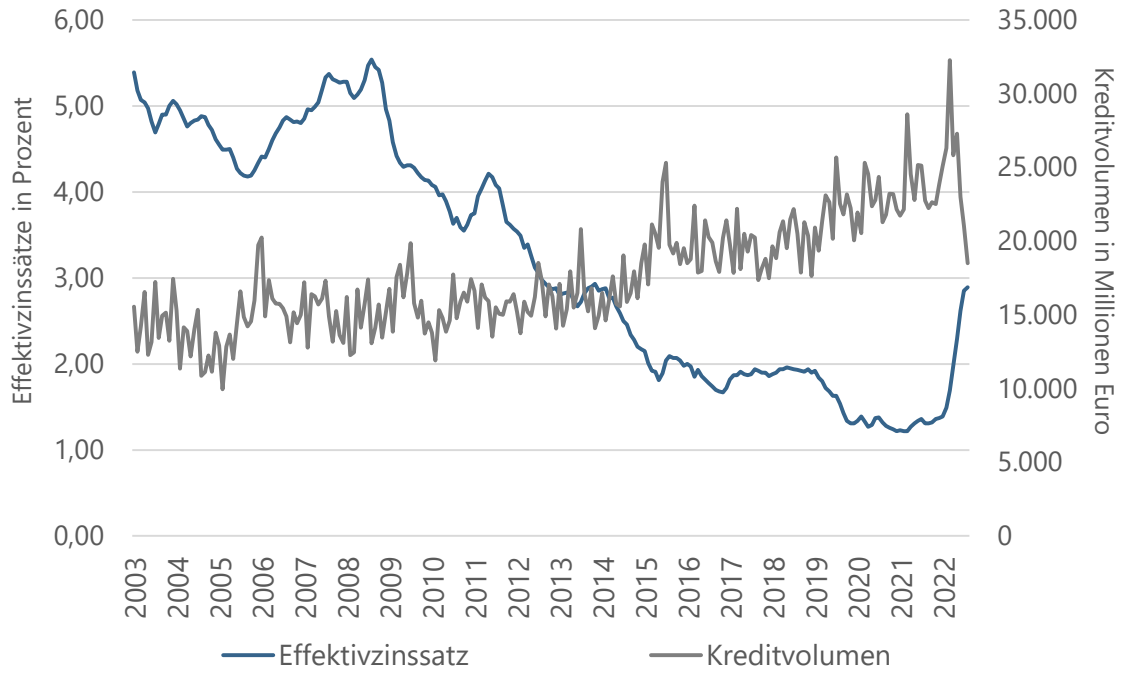
Niedrige Zinsen prägten Wohnungsmärkte für ein Jahrzehnt

Das Zinsniveau für Wohnungsbaukredite ist seit der Finanzkrise gesunken und befand sich bis Anfang 2022 auf niedrigem Niveau. Infolgedessen wurden klassische Geldanlagen unattraktiv. Die Hoffnung auf eine stabile und renditestärkere Alternative führte zu einer höheren Nachfrage nach Immobilienwerten. Gleichzeitig haben sich durch die günstigen Zinsen die Bedingungen für den Erwerb und den Neubau von Immobilien verbessert. In der Konsequenz hat sich der Kreis von Haushalten, die Wohneigentum erwerben können, erweitert. Die Nachfrage hat eine erhebliche Preisdynamik ausgelöst.

Wandel im Zinsumfeld – Nachfrage und Investitionen gehen zurück

Der seit Anfang 2022 zu beobachtende Wandel des Zinsumfeldes – Kredite mit 20-jähriger Zinsbindung stiegen von etwa 1,40 % auf aktuell 4,39 % – zeigt bereits Effekte. Haushalte, die in den letzten Jahren günstig finanziert haben, werden mit dem Auslaufen der Zinsbindung Refinanzierungen benötigen, die deutlich teurer und ggf. nicht mehr tragbar sind. Für Haushalte, die aktuell eine Immobilie erwerben bzw. bauen wollen, haben sich die Bedingungen erheblich verschlechtert. Vor wenigen Monaten war ein Kredit über 350.000 Euro (anfängliche Tilgung von 2,00 %) für eine monatliche Rate von ca. 990 Euro zu bekommen. Das gleiche Darlehen führt heute zu einer Belastung von ca. 1.860 Euro pro Monat (+870 Euro).

Abb. 13: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite 2003 bis 2022



Quelle: Deutsche Bundesbank

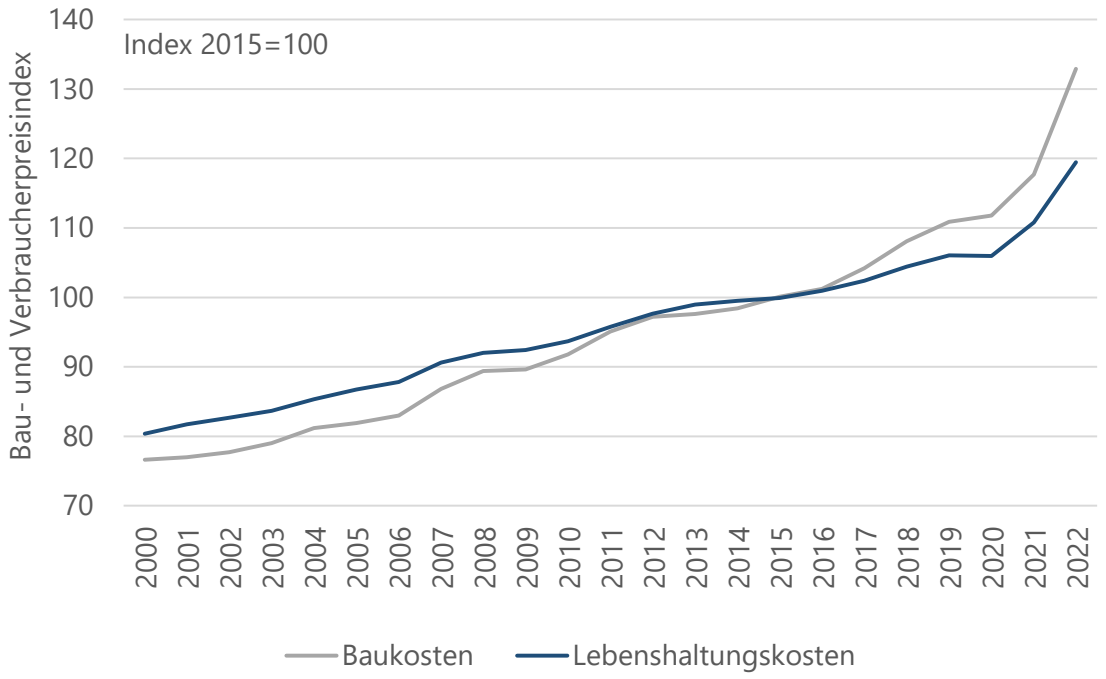
Die Zahl der Haushalte, die eine eigene Immobilie realisieren können, schrumpft; gleichzeitig befinden sich die Kaufpreise (noch) auf hohem Niveau. Weiterhin ist zu beobachten, dass Investierende deutlich vorsichtiger sind oder Bauprojekte zurückstellen.

Steigende Kosten für Baumaterial und -leistungen

Parallel zur gestiegenen Wohnungsnachfrage und der anziehenden Baukonjunktur sind in den vergangenen Jahren und besonders in der jüngeren Vergangenheit steigende Baukosten zu beobachten.

Eine Ursache dafür liegt in steigenden Rohstoffpreisen sowie Schwankungen der Baupreise infolge der zyklischen Entwicklung der Immobilienmärkte. Die bis zuletzt hohe Baukonjunktur führte zu einer hohen Auslastung der Bauwirtschaft und zu steigenden Baupreisen. Seit 2000 liegt der Anstieg der Baukosten DESTATIS zufolge bei 56,3 Punkten und bewegt sich oberhalb der Dynamik der Lebenshaltungskosten (+39,0 Punkte).

Abb. 14: Baupreisindizes für Wohngebäude vs. Lebenshaltungskosten



Quelle: DESTATIS

Der größere Faktor für die Preisdynamik sind steigende Anforderungen an das Bauen. Der Baupreisindex berücksichtigt keine Qualitätsveränderungen oder neue Anforderungen an den Wohnungsbau. Würde diese berücksichtigt, läge die Teuerung deutlich höher. Beispiele für die Verteuerung des Bauens sind steigende qualitative Ansprüche, Anforderungen an die Barrierefreiheit und den Brandschutz sowie das Gebäudeenergiegesetz (GEG).

Zusätzlich wirken gestiegene Arbeitskosten durch höhere Löhne und Gehälter – aber auch gestiegener Personaleinsatz – sowie insbesondere seit 2022 Materialengpässe auf die Preisentwicklung.

Die Baukosten haben direkten Einfluss auf die Höhe der Miete. Dahingehend werden die Bemühungen, bezahlbaren bzw. preisgünstigen Wohnraum bereitzustellen, durch steigende Kosten erschwert. Ohne öffentliche Förderung sind niedrige Mieten auch vor dem Hintergrund steigender Grundstückspreise kaum zu realisieren.

Das Wohnen ist ein zentraler Bereich, in dem die Bedingungen der Lebenssituation gestaltet werden. Es geht zunächst um Grundbedürfnisse, die mit dem realen und zugleich symbolischen „Dach über dem Kopf" angesprochen werden (Schutz, Versorgung, Rückzug, Privatheit). Zugleich ist die Wohnung über diese Grundbedürfnisse hinaus der Ausgangs- und Rückkehrpunkt einer Vielzahl von Aktivitäten: Von der Erwerbstätigkeit und Ausbildung über die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen bis hin zum sozialen und kulturellen Leben.

Ausdifferenzierung der Nachfrage

Bei den Nachfragenden auf den Wohnungsmärkten ist seit einigen Jahren eine Ausdifferenzierung entlang des sozialökonomischen Status, heterogenen Biografien und der Pluralisierung von Lebensstilen (Werthaltungen, Wohnpräferenzen) zu beobachten.

Das im Grundsatz „starre" Wohnungsangebot konnte sich an die veränderte Nachfrage nicht anpassen. Es spricht vieles dafür, dass sich Wohnwünsche und -präferenzen weiter ausdifferenzieren werden. Dies wirft die drängende Frage auf, wie Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik darauf reagieren können.

Flexible und multifunktionale Gebäudetypen

Dem subjektiven Wunsch nach Anpassung der Wohnsituation steht ein z. T. dysfunktionaler Wohnungsmarkt entgegen (beispielsweise funktionieren Umzugsketten nicht). Es gilt folglich, bauliche Strukturen künftig schneller und flexibler zu gestalten.

Bisher wird Wohnraum meist nur für eine bestimmte Lebensphase geplant. Die Ansprüche und die Bedürfnisse an diesen sind im Verlauf des Lebens jedoch großen Veränderungen unterworfen.

Es zeigt sich immer wieder, dass auf Bedarfsveränderungen häufig nicht mit einem Umzug reagiert wird; Veränderungen des Wohnstandortes werden meist abgelehnt.

Ein potenzieller Ansatz ist, stärker auf flexible und ggf. auch multifunktionale Gebäudetypen („atmende Gebäude") zu setzen. Wohnungen/Häuser sollten deshalb möglichst so geplant werden, dass auch zukünftige Szenarien/Lebensphasen berücksichtigt werden, etwa durch zusätzliche Versorgungsleitungen, das Einplanen eines zusätzlichen Eingangs für das Abtrennen einer zweiten Wohneinheit oder durch Vorplanungen für altersgerechte Umbauten und Barrierefreiheit.

Stand heute ist zu konstatieren, dass vor dem Hintergrund des knappen Wohnungsangebots, steigender Miet- und Kaufpreise und der begrenzten Anpassbarkeit des Wohnraumangebots hinsichtlich qualitativer Merkmale, es einem wachsenden Bevölkerungsanteil nicht gelingt, seine Wohnwünsche zu realisieren.

Auswirkungen der Corona-Pandemie auf das Wohnverhalten

Erste Untersuchungen zu den Auswirkungen der Corona-Pandemie auf das Wohnen deuten an, dass suburbanes Wohnen und Wohnen in kleineren Städten an Attraktivität gewinnen könnten. So kommt eine Erhebung des ifo Instituts z. B. zu dem Ergebnis, dass 13 % der in Großstädten lebenden Befragten in Erwägung zieht, diesen Wohnort zugunsten ebenjener Randlagen zu verlassen (Dolls & Mehles 2021).

Das bedeutet, dass Pasewalk – mit seiner guten Autobahn- und Schienenanbindung – als ländlicher Wohnstandort mit Kleinstadtcharakter an Bedeutung gewinnen kann. Dieser Prozess speist sich unter anderem durch Haushalte, die – bestärkt durch die Corona-Pandemie sowie durch ein Aufbrechen tradierter Arbeitsformen – den ländlichen Raum innerstädtischen Wohnstandorten und Ballungszentren vorziehen.

Verstärkte Nachfrage nach innerstädtischen Wohnstandorten

Den kurzfristigen Trend der Corona-Pandemie außen vorgelassen, war zu beobachten, dass die Suburbanisierung, die für Jahrzehnte die Stadtentwicklung und die Wohnungsmärkte prägte, in den letzten Jahren zunächst an Bedeutung verloren hat. Die Zahl der Haushalte, die sich für das Wohnen an innenstadtnahen Wohnstandorten entscheiden, hat zugenommen. Gründe sind der Wunsch nach kurzen Wegen, die Nähe zwischen Wohn- und Arbeitsstandort sowie ein breites und vielfältiges Einkaufs-, Kultur- und Freizeitangebot. In der Konsequenz ist die Nachfrage in den Kernstädten und den zentralen Lagen gestiegen.

Stadt-Umland-Wanderungen als Reaktion auf ungedeckte Nachfrage

Als eine Reaktion auf die ungedeckte Nachfrage in den (Kern-) Städten wandern Haushalte wieder stärker in Richtung der Stadt-Umland-Räume. In vielen Fällen fungiert das Umland als Ventil im Einfamilienhaussegment, da die Nachfrage vor Ort kaum oder nur mit höheren Aufwendungen gedeckt werden kann.

Diese Tendenz ist auch in Pasewalk – jedoch in deutlich abgeschwächter Form – zu beobachten. Der Nachfrage nach Wohneigentum konnte die Stadt (z. B. mit dem Baugebiet „Am Wiesengrund") nicht vollumfänglich gerecht werden. In der Folge ist ein Fortzug von Familien in das Amt/das Umland zu beobachten.

Digitalisierung und „New Work"

Die fortschreitende Digitalisierung der Gesellschaft bietet ländlichen Räumen eine Möglichkeit, strukturelle Defizite gegenüber Städten und urbanen Räumen zu kompensieren. Die durch Digitalisierung und Vernetzung hervorgerufenen Veränderungen des Arbeitens (auch „New Work" oder „Industrie 4.0" genannt), die durch die Corona-Pandemie noch einmal stark zugenommen haben, werden auch Auswirkungen auf die Bedürfnisse an qualitätvolle städtische Räume haben.

Die aktuell einsetzende Abkehr von regelmäßiger Präsenz am Arbeitsplatz impliziert einen Zugewinn an Unabhängigkeit bei der Wohnortwahl und führt damit zu veränderten Ansprüchen an den Wohnort (z. B. ausgebaute digitale Infrastruktur, gute Erreichbarkeit von Kindergarten und Schule, aktives Nachbarschaftsleben).

Erste Studien zu Auswirkungen der Pandemie auf städtisches Wohnen weisen z. B. darauf hin, dass zunehmend Wert darauf gelegt wird, dass Grün- und Freiflächen leicht vom eigenen Wohnort aus erreicht werden können (McCunn 2020; Adli et al. 2021).

Zugleich ist zu beachten, dass mit fortschreitender Digitalisierung auch eine Polarisierung einsetzt. Nicht alle haben die Möglichkeit, in ihren Berufsfeldern im Homeoffice zu arbeiten und sich ihren Wohnort, entsprechend den geänderten Ansprüchen, frei zu wählen. Diese Unterschiede werden sichtbarer und zeichnen sich im Wohnverhalten und in den Wohnpräferenzen ab.

Serielles Bauen

Im Zuge hoher Baukosten und langer Zeiträume von der Planung bis zur Fertigstellung gewinnt in den letzten Jahren das serielle Bauen an Bedeutung. Beim seriellen Bauen

werden Elemente und Module vorgefertigt. Dies erfolgt durch industrielle Arbeitsmethoden und Fertigungsprozesse. Die Vorteile sind erhebliche Zeit- und Kostenreduktion, beispielsweise durch witterungsunabhängige Herstellung unter produktionsoptimalen Bedingungen sowie digitale Vernetzungs- und Automatisierungsprozesse.

- Das Einsparpotenzial gegenüber konventioneller Bauweise liegt bei 20 bis 30 %.
- Zudem können Gebäude durch die Zeiteinsparung früher bezogen werden, was zu einer schnelleren Kapitalrendite führt.

Als Nachteil seriellen oder modularen Bauens wird häufig das homogene Aussehen und das Fehlen gestalterischer Vielfalt genannt. Trotz dessen sind im seriellen und modularen Bauen, eine Vielzahl an Gestaltungsoptionen möglich, welche die heutigen Bausysteme von den Großwohnsiedlungen der 1970er/1980er Jahre unterscheidet.

Allerdings sind auch hier die Potenziale zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum begrenzt, da den derzeitigen Herausforderungen (knappes Bauland, hohe Bodenpreise) kaum durch serielles Bauen zu begegnen ist. Die Optionen der Kommunen sind folglich begrenzt. Von Bedeutung ist daher, Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklungsprozesse durch entsprechende Entwicklungskonzepte zu lenken.

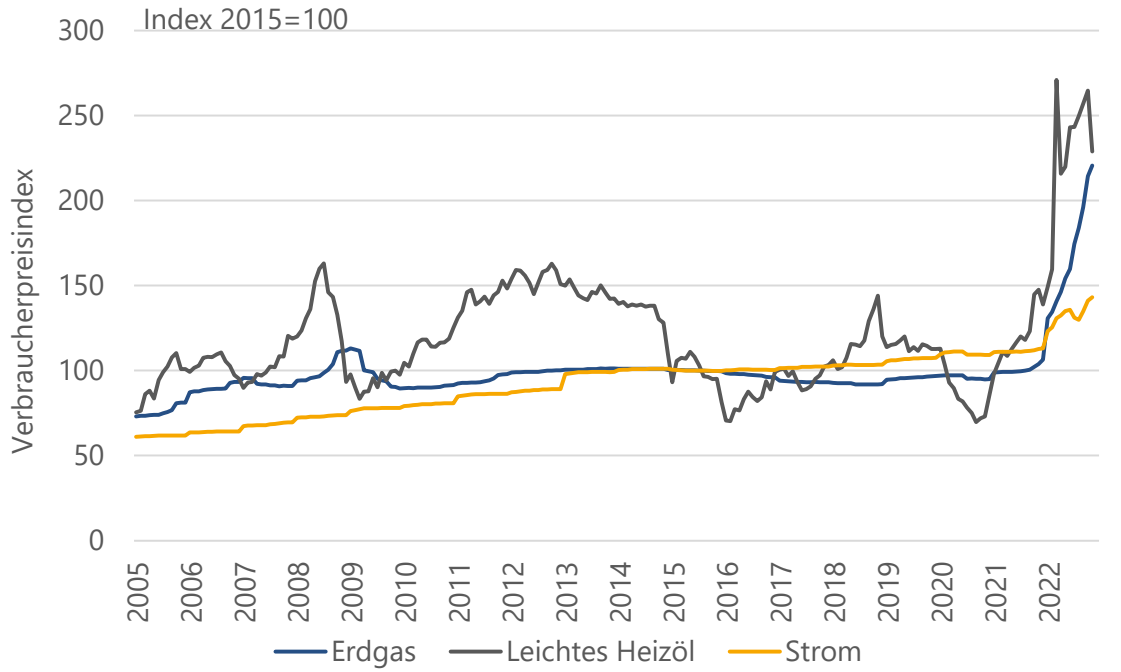
Ukrainekrieg und Energiewende

Der Krieg gegen die Ukraine seit Anfang 2022 und die daraus resultierenden Folgen haben derzeit erhebliche Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte insgesamt sowie auf die einzelnen Haushalte.

Die Zahlen geflüchteter Personen aus der Ukraine aber auch aus anderen Herkunftsregionen sind 2022 wieder deutlich gestiegen. Dies führt zu einem erheblichen Druck auf die Kommunen bezüglich der Erstunterbringung sowie Herausforderungen bei der Anschlussunterbringung und zu zusätzlicher Konkurrenz auf dem regulären Wohnungsmarkt, i. d. R. im preisgünstigen Mietwohnungssegment.

Weiterhin trafen die Folgewirkungen des Krieges die privaten Haushalte. Die Inflation bewegte sich zwischenzeitlich bei über 10 %. Wesentlich waren die massiv gestiegenen Kosten für die Elektrizitäts- und Wärmeversorgung. Diese führten zu erheblichen Mehrbelastungen der Haushalte bzw. zu Unsicherheiten. Mittlerweile liegt die Inflation bei rund 4,5 %. Auch die Energiepreise sind wieder gesunken. Dennoch ist die Kostenbelastung weiterhin deutlich höher als noch Anfang 2022. Ein Preisniveau auf Vorkriegsniveau dürfte auf absehbare Zeit nicht erreicht werden. Auch vor diesem Hintergrund hat die Energiewende vor allem im Gebäudesektor einen erhöhten Stellenwert erhalten. Die Produktion von erneuerbaren Energien und lokale Lösungen der Energieversorgung sind dabei nur wenige Stichworte. Die Erstellung einer Kommunalen Wärmeplanung kann dabei als Grundlage dienen, die lokale Wärmeversorgung auf klimafreundliche Quellen und Versorgungsstrukturen umzustellen.

Abb. 15: Verbraucherpreisindex für ausgewählte Energieprodukte



Quelle: DESTATIS

2.5 Zwischenfazit

Lage, Anbindung und Stadtstruktur

- Situiert am südwestlichen Rand des Landkreises Vorpommern-Greifswald – Außenstelle der Kreisverwaltung
- Landes-/Regionalplanerische Versorgungsfunktion eines Mittelbereiches mit Nahbereich (Amtsbereich Uecker-Randow-Tal) – Zugehörigkeit zum Oberbereich des Oberzentrums Neubrandenburg (ca. 55 km)
- Sehr gute regionale und überregionale MIV-Anbindung durch Anschluss an die A 20 – Bahnknotenpunkt mit IC/ICE- und Regionalbahnanbindung
- Kompakte Stadtstruktur – kaum ländlich geprägte Ortsteile und Splittersiedlungen – hohe Einwohnerdichte im landesweiten Vergleich
- Fünf Stadtteile mit teilweise heterogenen Strukturen – Altstadt und Oststadt Städtebauliche Gesamtmaßnahmen

Übergeordnete Rahmenbedingungen

- Demografischer Wandel und Rückgang der Bevölkerung führen zu einer weiteren Zentralisierung von Infrastrukturen
- Veränderte Ansprüche erfordern Anpassung der vorhandenen Infrastrukturen
- Die Digitalisierung kann als Chance genutzt werden, strukturelle Defizite gegenüber urbaneren Räumen aufzuholen
- Anwerbung von jungen Ärzt:innen notwendig zur Aufrechterhaltung der medizinischen Versorgung
- Alternative Formen des ÖPNVs gewinnen an Bedeutung, um die Teilhabe der Bevölkerung zu sichern

- Bis Anfang 2022 günstiges Zinsniveau für Wohnungsbaukredite als Treiber einer relativ hohen Nachfrage nach Wohneigentum, v. a. in Einfamilienhäusern
- Wandel des Zinsumfeldes als Risikofaktor für Finanzierungen und die Dämpfung der Nachfrage im Einfamilienhaussegment
- Steigende Kosten für Bauleistungen belasten Neubau- und Modernisierungstätigkeit bei privaten und institutionellen Bauherren
- Ausdifferenzierung der Lebensstile und der Wohnungsnachfrage – Bedarf an flexiblen Gebäude- und Wohnungstypen
- (Nachhaltige) Veränderung des Wohnverhaltens und von Arbeitsformen bietet im Zusammenhang mit der Digitalisierung Potenzial für den ländlichen Raum
- Steigende Ansprüche an Ausstattung und Wunsch nach höherwertigem Wohnraum
- Stadt-Umland-Wanderungen als Reaktion auf ungedeckte Nachfrage

3 Sozioökonomische Entwicklung

3.1 Wirtschaftsstruktur und Einzelhandel

Wirtschaftsstruktur

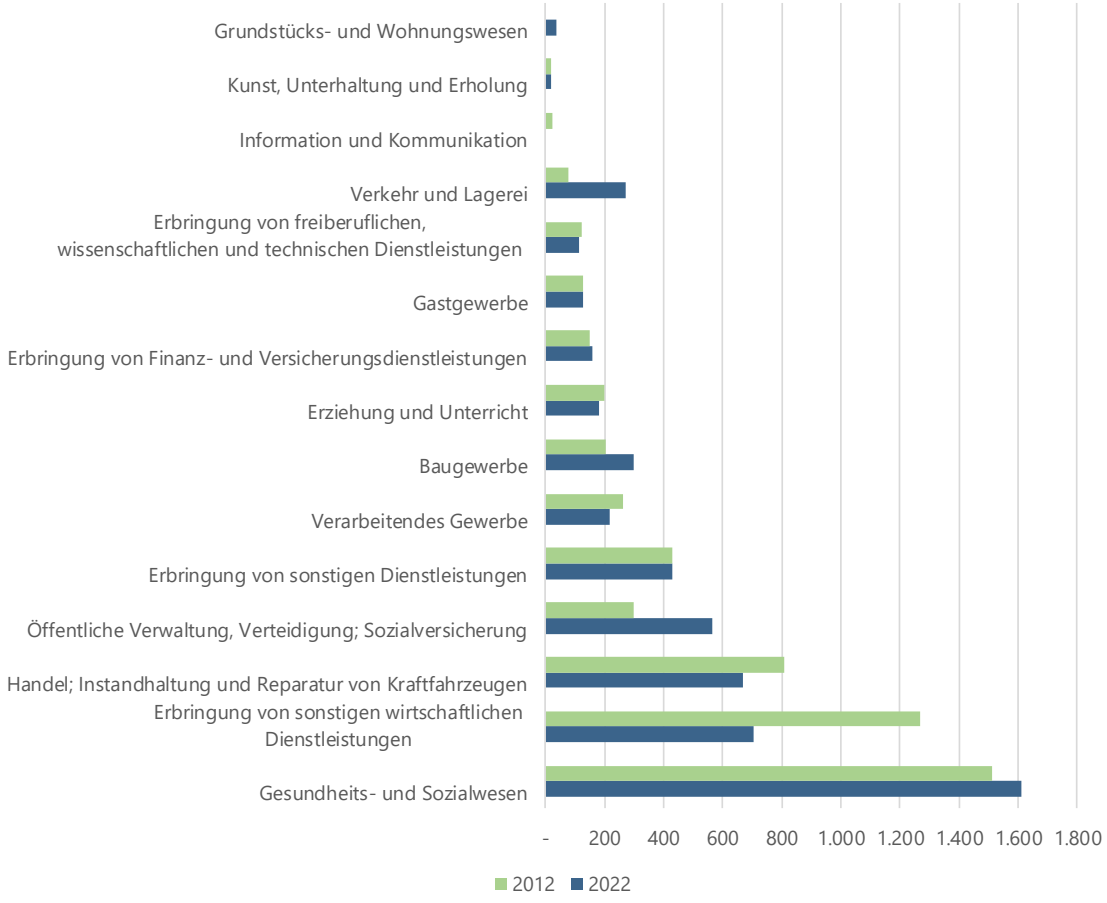
Wirtschaftliche und soziale Indikatoren stellen einen wichtigen Bestandteil der Charakterisierung der Wohnungsmarktsituation und der Stadtentwicklung dar. Wichtige Daten sind die Beschäftigungsentwicklung, Pendlerströme sowie die Arbeitslosigkeit und Kaufkraft in Pasewalk.

Gesundheitssektor mit höchster Beschäftigungswirkung

Die Wirtschaft und die Unternehmenslandschaft in Pasewalk ist im Wesentlichen kleinteilig strukturiert. Ende des Jahres 2022 waren 347 Betriebe in Pasewalk registriert, davon 103 mit zehn oder mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Seit 2012 hat sich die Zahl der Betriebe um 24 verringert. Das entspricht einem Rückgang von 6,5 %.

Die Wirtschaftszweige mit der höchsten Beschäftigungswirkung in Pasewalk sind das Gesundheits- und Sozialwesen. Fast ein Drittel aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort (29 % | 1.610 Personen) sind in 70 Betrieben tätig. Auch die öffentliche Verwaltung, der Handel, die Reparatur und die Instandhaltung von Fahrzeugen übernehmen eine wichtige Rolle in der Bereitstellung von Arbeitsplätzen in Pasewalk.

Abb. 16: SV-pflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen in Pasewalk 2012 und 2022



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Zu den bedeutendsten Unternehmen zählen die Asklepios Klinik mit etwa 570 Beschäftigten sowie Birkenstock. Die Neuansiedlung Birkenstocks im Industriepark Berlin-Sczeczin wird in den nächsten Jahren weiter ausgebaut. Perspektivisch sind bis zu 1.000 Arbeitsplätze angedacht.

Einzelhandel

Versorgungsstandort mit Gütern des täglichen Bedarfs

Als Mittelzentrum übernimmt Pasewalk eine wichtige Versorgungsfunktion des Mittelbereiches mit Gütern des täglichen Bedarfs und ist dementsprechend aufgestellt. Ein Großteil des Einzelhandelsangebotes ist dem kurzfristigen Bedarf zuzuordnen. Hierbei tritt die Warengruppe der Nahrungs- und Genussmittel quantitativ hervor.

Das Einzelhandelsangebot konzentriert sich auf insgesamt drei Bereiche in der Stadt: In der Altstadt, entlang der Stettiner Chaussee und der Torgelower Straße.

Es gibt mehrere großflächige Lebensmittelvollsortimentler und -discounter, darunter Kaufland, Edeka, REWE, ALDI, NORMA, Netto und Lidl.

Lebensmitteleinzelhandel: Konzentration an der Torgelower Straße

Eine Konzentration der Lebensmittelgeschäfte befindet sich im Gewerbegebiet entlang der Torgelower Straße. In den letzten Jahren haben sich die Flächen für den Lebensmitteleinzelhandel vergrößert, mit der Umsiedlung des REWE- und ALDI-Marktes an die Torgelower Straße.

Im Norden der Stadt befindet sich das Pasewalk Center, ein Einkaufszentrum mit Möbelgeschäft, Baumarkt, Schuhgeschäft und EDEKA-Markt.

Altstadt Hauptschwerpunkt des Einzelhandels

Die Altstadt lässt sich als Hauptschwerpunkt des Einzelhandels und der Dienstleistungen identifizieren. Hier konzentriert sich kleinerer, inhabergeführter Einzelhandel des mittelfristigen Bedarfs (z. B. Bekleidung, Haushaltswaren, Sport und Freizeit) entlang der Ueckerstraße und am Neuen Markt.

Mit einem Nahkauf in der Marktstraße befindet sich ein letzter Lebensmittelmarkt in der Innenstadt.

Insgesamt ist der inhabergeführte Einzelhandel in den letzten Jahren stark zurück gegangen. Als Gründe werden zumeist fehlender Nachwuchs, aber auch der generelle Trend des „Innenstadtsterbens" genannt.

Ziel ist es, die Funktionsmischung und die Einzelhandelskonzentration in den zentralen Bereichen (Markt, Neuer Markt, Ueckerstraße, Prenzlauer Straße, Marktstraße) beizubehalten und Versorgungsfunktion der Altstadt stärken.

Abb. 17: Woolworth-Markt in der Altstadt

Quelle: ALP

33 Leerstehende Gewerbeeinheiten

Der Rückgang des Einzelhandelsangebot in der Stadt hat zu einem gewerblichen Leerstand in der Stadt geführt. Im Rahmen der Begehung wurden 33 leerstehende Gewerbeeinheiten aufgenommen. Diese konzentrieren sich auf die Innenstadt.

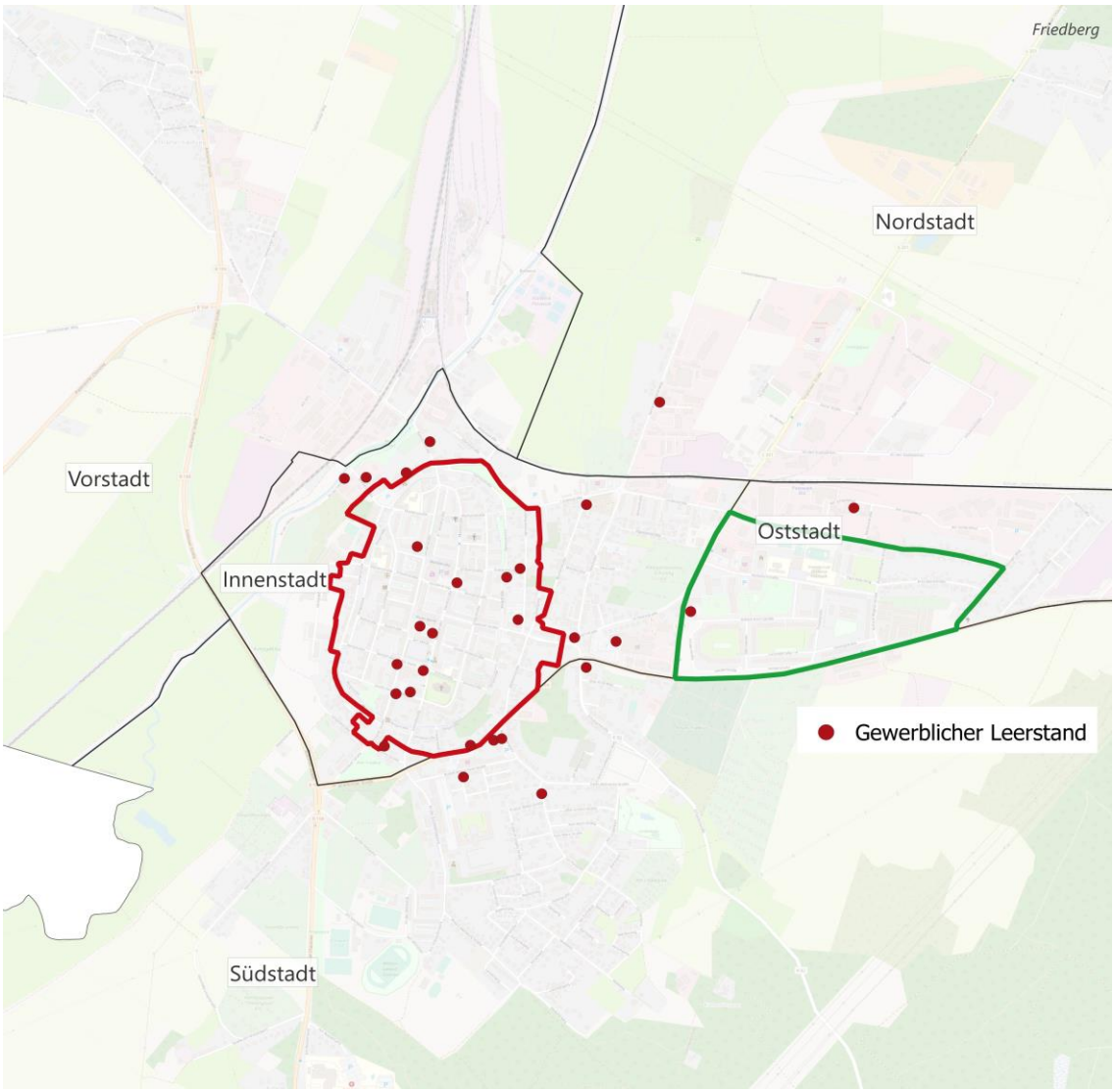
Gewerbeleerstandsmanagement zur Bekämpfung des Innenstadtsterbens

Die Stelle des Citymanagement bei der Stadtverwaltung hat u. a. zum Ziel den Leerstand in der Innenstadt durch Ansiedlungen entgegenzuwirken. Dafür wurde ein Gewerbeleerstandskataster entwickelt, das stets aktualisiert und fortgeschrieben wird. Das Kataster bietet nicht nur einen Überblick über den vorhandenen Leerstand, sondern auch über die Potenziale und Struktur der Gewerbeeinheiten.

Die verfügbaren Einheiten werden aktiv beworben. Jedoch lässt sich feststellen, dass die Nachfrage nach kleineren Flächen größer ist als von größeren. Als Hauptgrund wird zum einen der Mietpreis genannt. Auch der Online-Handel bewirkt, dass Lagerflächen nicht mehr in einem größeren Ausmaß genutzt werden.

Die Bemühungen des Citymarketings haben zu einer Verbesserung der Situation in der Innenstadt geführt. Neben der Vermarktung der Flächen, werden auch kreative Konzepte umgesetzt. So wurden beispielsweise in leerstehenden Gewerbeeinheiten Pop-Up-Ausstellungen lokaler Künstler:innen durchgeführt. Die Konzepte sollten auf die Gesamtstadt ausgeweitet werden.

Abb. 18: Leerstehendes Gewerbe



Quelle: Stadt Pasewalk

Einzelhandelskonzept: Fortschreibung notwendig

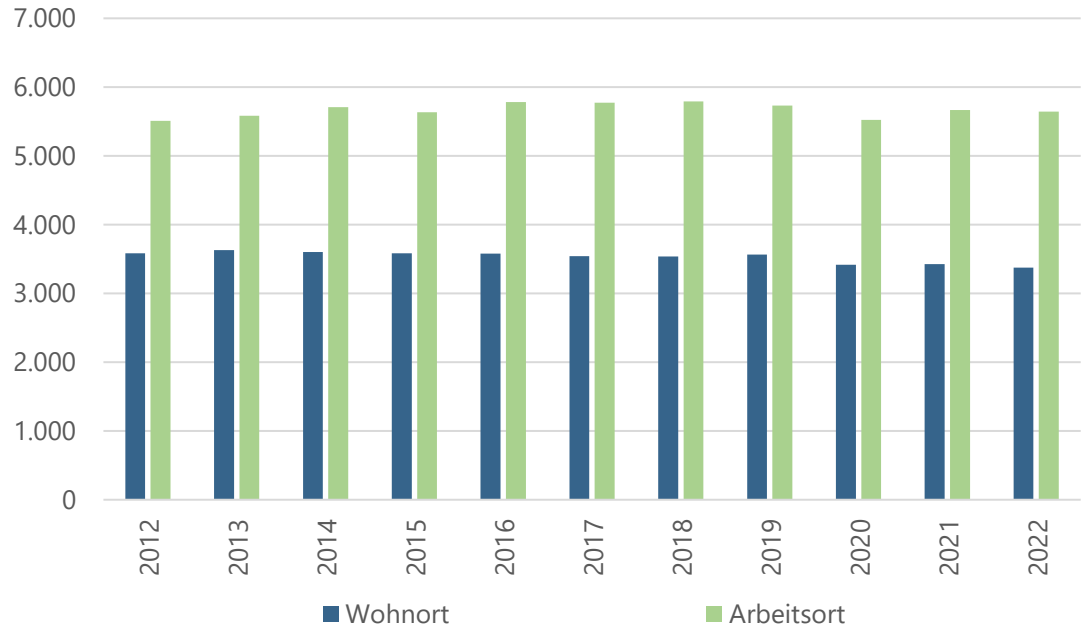
Die Stadt Pasewalk verfügt über ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2005, das 2011 fortgeschrieben wurde. Seitdem haben sich die Rahmenbedingungen und die Einzelhandelslandschaft gewandelt. Eine Fortschreibung des Konzeptes ist für 2024 angedacht.

3.2 Erwerbstätigkeit und Pendelverflechtungen

Positive Beschäftigungsentwicklung am Arbeitsort Pasewalk

Die positive konjunkturelle Entwicklung in Deutschland und im Land Mecklenburg-Vorpommern der letzten Jahre, hat sich in Pasewalk nur in sehr moderatem Umfang niedergeschlagen. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsort (Zahl der Arbeitsplätze vor Ort) stieg seit 2012 von 5.509 um 2,4 % auf 5.642 im Jahr 2022.

Abb. 19: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Pasewalk 2012 bis 2022



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Vergleichsräume mit stärkerer Beschäftigtendynamik

Mit dem Anstieg von 2,4 % war die Entwicklung Pasewalks weniger dynamisch als in den Vergleichsräumen. Große Unterschiede in der Beschäftigtenentwicklung gibt es im Vergleich zum Landkreis, in dem sich die Zahl um 10,9 % seit 2012 erhöhte und zum Land Mecklenburg-Vorpommern (+9,8 %) und des Amtes Uecker-Randow-Tal (+6,6 %). Lediglich im Vergleich mit der Stadt Torgelow, in der die Zahl der Beschäftigten seit 2012 leicht rückläufig ist, schneidet Pasewalk besser ab.

Abb. 20: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2012 bis 2022 im regionalen Vergleich

Vergleichsräume 2012 bis 2022 (Wohnort | Arbeitsort)

Pasewalk	-5,8 %	+2,4 %	**LK Vorpommern-Greifswald**	+5,9 %	+10,9 %
Amt Uecker-Randow-Tal	-4,4 %	+6,6 %	**Mecklenburg-Vorpommern**	+7,3 %	+9,8 %
Torgelow	-0,7 %	-1,4 %			

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Bedeutung des Wohnstandortes sinkt

Im regionalen Vergleich weist Pasewalk den höchsten Rückgang auf: Die Entwicklung im Amt Uecker-Randow-Tal fiel mit einem Rückgang von 4,4 % etwas positiver aus. In Torgelow lag der Rückgang bei 0,7 %. Die Entwicklungen auf Kreis- und Landesebene waren deutlich dynamischer mit einem Plus von 5,9 % bzw. 7,3 %.

Knapp 12 % der Beschäftigungsverhältnisse am Arbeitsort geringfügig

Von Bedeutung ist darüber hinaus der geringfügig entlohnte Beschäftigungssektor. Am Arbeitsort Pasewalk gibt es 461 geringfügig entlohnte Beschäftigungsverhältnisse, davon 323 im Haupterwerb (2022). In der Zusammenschau mit den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sind etwa 5,7 % der Haupterwerbsbeschäftigungsverhältnisse am Arbeitsort geringfügig entlohnt.

Die Zahl dieser Beschäftigungsverhältnisse am Arbeitsort ist in den vergangenen Jahren gesunken. Im Jahr 2012 waren 746 Personen geringfügig beschäftigt. Das entspricht einer Reduzierung von 38 %. Der Rückgang ist gleichermaßen auf Beschäftigte im Haupt- (-56,3 %) und Nebenerwerb (-57,3%) zurückzuführen.

10 % der Beschäftigten in Pasewalk gehen geringfügiger Beschäftigung nach

Von wohnungspolitischer Bedeutung ist vor allem die Anzahl geringfügig Beschäftigter am Wohnort, die ein Indikator für den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ist. Am Wohnort Pasewalk gibt es 361 geringfügig entlohnte Beschäftigungsverhältnisse, davon 259 im Haupterwerb und 102 im Nebenerwerb (2022). Das entspricht einem Anteil von 10 % aller in Pasewalk wohnenden Beschäftigten.

Auch hier ist ein Rückgang zu beobachten: Seit 2012 ist die Zahl der geringfügig Beschäftigten um insgesamt 199 Personen gesunken. Der Rückgang im Haupterwerb beträgt 34 % (134 Beschäftigte) und im Nebenerwerb 39 % (65 Beschäftigte).

Abb. 21: Geringfügig Beschäftigte am Wohnort Pasewalk 2012 und 2022

	Im Haupterwerb		Im Nebenerwerb		Im Haupterwerb		Im Nebenerwerb	
	2012	2022	2012	2022	2012	2022	2012	2022
Pasewalk	393	259	167	102	9,9%	7,1%	4,2%	2,8%
Amt Uecker-Randow-Tal*	229	156	96	84	7,8%	5,7%	3,3%	3,0%
Torgelow	366	256	125	107	10,6%	7,7%	3,6%	3,2%
Vorpommern-Greifswald	10.030	8.163	3.914	3.481	10,9%	8,6%	4,3%	3,7%
Mecklenburg-Vorpommern	68.778	58.609	27.499	29.124	10,6%	8,6%	4,2%	4,3%

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Hohe Arbeitsplatzzentralität – Wohnstandort Umland von hoher Bedeutung

Mit der Gegenüberstellung von Beschäftigten am Wohn- und Arbeitsort Pasewalk wird deutlich, dass das Mittelzentrum eine hohe Arbeitsplatzzentralität aufweist und damit eine hohe Bedeutung als Wirtschaftsstandort für den Stadt-Umland-Raum. Die

Arbeitsplatzzentralität liegt in Pasewalk bei 1,67, was bedeutet, dass es 67 % mehr Arbeitsplätze als vor Ort wohnende Beschäftigte gibt.

Der bedeutendste Verflechtungsraum in Bezug auf Pendler:innen ist der Amtsbereich Uecker-Randow-Tal. Die Zahl der Arbeitsplätze in den Kommunen des Amtbereichs (2.600 SV-pflichtige Arbeitsplätze) ist vergleichsweise gering. Daraus ergibt sich für das Umland insgesamt eine geringe Arbeitsplatzzentralität. Für den Amtsbereich beträgt sie lediglich 0,22. In den Gemeinden Fahrenwalde und Viereck ist sie mit 0,45 bzw. 0,44 etwas höher.

Während die Bedeutung als Arbeitsmarktstandort in den meisten Kommunen gering ist, übernehmen sie die Funktion als Wohnstandort mit engen arbeitsmarkt- und infrastrukturbezogenen Verflechtungen zu Pasewalk. Wobei auch hier die Zahl der Beschäftigten am Wohnort seit 2012 um 4,4 % gesunken ist.

Abb. 22: Beschäftigung und Pendler im regionalen Vergleich

Stadt/Gemeinde	Beschäftigte (Wohnort)		Arbeits-platz-zentralität	Anteil der Auspendler	
	2022	2012-2022		Beschäftigte am Wohnort	nach Pasewalk
Pasewalk	**3.374**	**-5,8%**	**1,67**	**45,3%**	
Amt Uecker-Randow-Tal*	2.600	-4,4%	0,22	89,5%	35%
Brietzig	71	+7,6%	0,00	81,7%	35%
Fahrenwalde	109	-9,2%	0,45	89,9%	32%
Groß Luckow	55	-1,8%	0,00	87,3%	18%
Jatznick	811	+0,5%	0,23	91,9%	30%
Koblentz	79	-11,2%	0,00	94,9%	34%
Krugsdorf	195	+2,6%	0,00	92,8%	47%
Nieden	71	+7,6%	0,00	94,4%	34%
Papendorf	71	-6,6%	0,00	0,0%	55%
Polzow	83	+1,2%	0,23	92,8%	45%
Rollwitz	346	-0,3%	0,32	92,2%	35%
Schönwalde	171	-14,5%	0,09	96,5%	38%
Viereck	356	-16,2%	0,44	90,4%	33%
Zerrenthin	182	-6,7%	0,15	94,5%	44%

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Mit der geringen Zahl von Arbeitsplätzen im Umland geht eine hohe Auspendler:innenquote einher. Für das Umland liegt der Anteil der Auspendler:innen an den Beschäftigten am Wohnort bei knapp 90 %. Deutlich wird, dass Pasewalk für viele Auspendelnde aus dem Umland das wichtigste Ziel ist.

Steigendes Pendelaufkommen

Aus Stadtentwicklungs- und Wohnungsmarktperspektive sowie für die Bewertung von Chancen und Risiken ist die isolierte Betrachtung des Wirtschafts- und Arbeitsstandortes Pasewalk nicht zielführend. Mit der Entwicklung der Zahl der Arbeitsplätze und der zunehmenden Entflechtung von Wohn- und Arbeitsstandort ist eine Zunahme der Pendlerbewegungen verbunden. Die Ursachen sind vielfältig. So bevorzugen einige junge, hochqualifizierte Beschäftigte urbane Wohnstandorte und nehmen das Pendeln zur Arbeit in eine andere Kommune in Kauf. Andere entscheiden sich aufgrund der besseren Verfügbarkeit von Bauland, günstigerer Miet- und Kaufpreise, der Anbindung und der Lebensqualität an einem Ort zu Wohnen und zum Arbeitsplatz zu pendeln. Wieder andere sind stark mit ihrem Wohnort verwurzelt bzw. an diesen gebunden und nehmen weite Strecken für den Arbeitsweg auf sich.

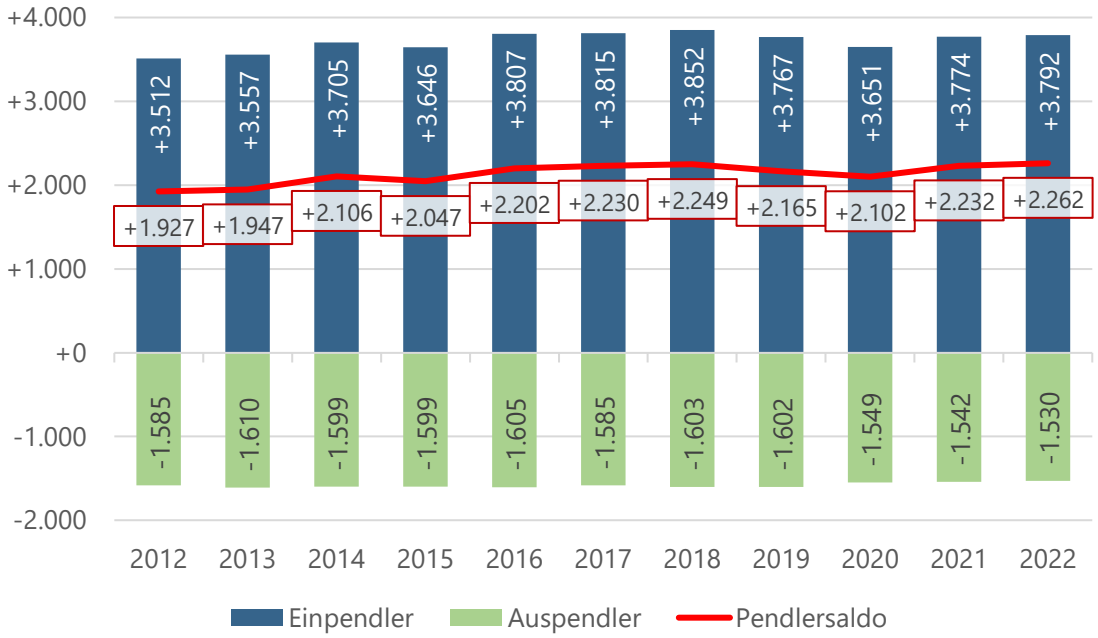
Nur bei einem Teil der Beschäftigten ist der Arbeits- und Wohnort identisch; in Pasewalk sind dies etwa 1.840 Personen. Folglich sind 33 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Pasewalk (5.642 Personen) auch sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort Pasewalk. Von den sv-pflichtig Beschäftigten am Wohnort (3.374) haben wiederum gut 55 % auch ihren Arbeitsplatz in der Stadt Pasewalk.

Einpendlerzuwachs von 8 % - Zahl der Auspendler:innen gesunken seit 2012

Im Jahr 2022 pendelten 3.792 Personen zur Arbeit nach Pasewalk ein. Das sind 280 Personen bzw. 8 % mehr als noch 2012. Neben der Relation zwischen dem Zuwachs an Beschäftigten am Arbeitsort und dem Rückgang der Beschäftigten am Wohnort, ist dies ein weiterer Indikator dafür, dass es nur teilweise gelingt, positive Arbeitsmarkteffekte für den Wohnstandort zu nutzen bzw. vor Ort tätige Arbeitskräfte an den Wohnort Pasewalk zu binden.

Demgegenüber ist die Zahl der Auspendelnden zu anderen Arbeitsorten weitgehend unverändert. Im Jahr 2022 pendelten 1.530 Personen aus der Stadt in eine andere Kommune aus. Im Vergleich zum Jahr 2012 sind dies 55 Personen bzw. 3,5 % weniger.

Abb. 23: Ein- und Auspendler:innen Pasewalk 2012 bis 2022



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Enge Pendelverflechtungen mit dem Amtsbereich

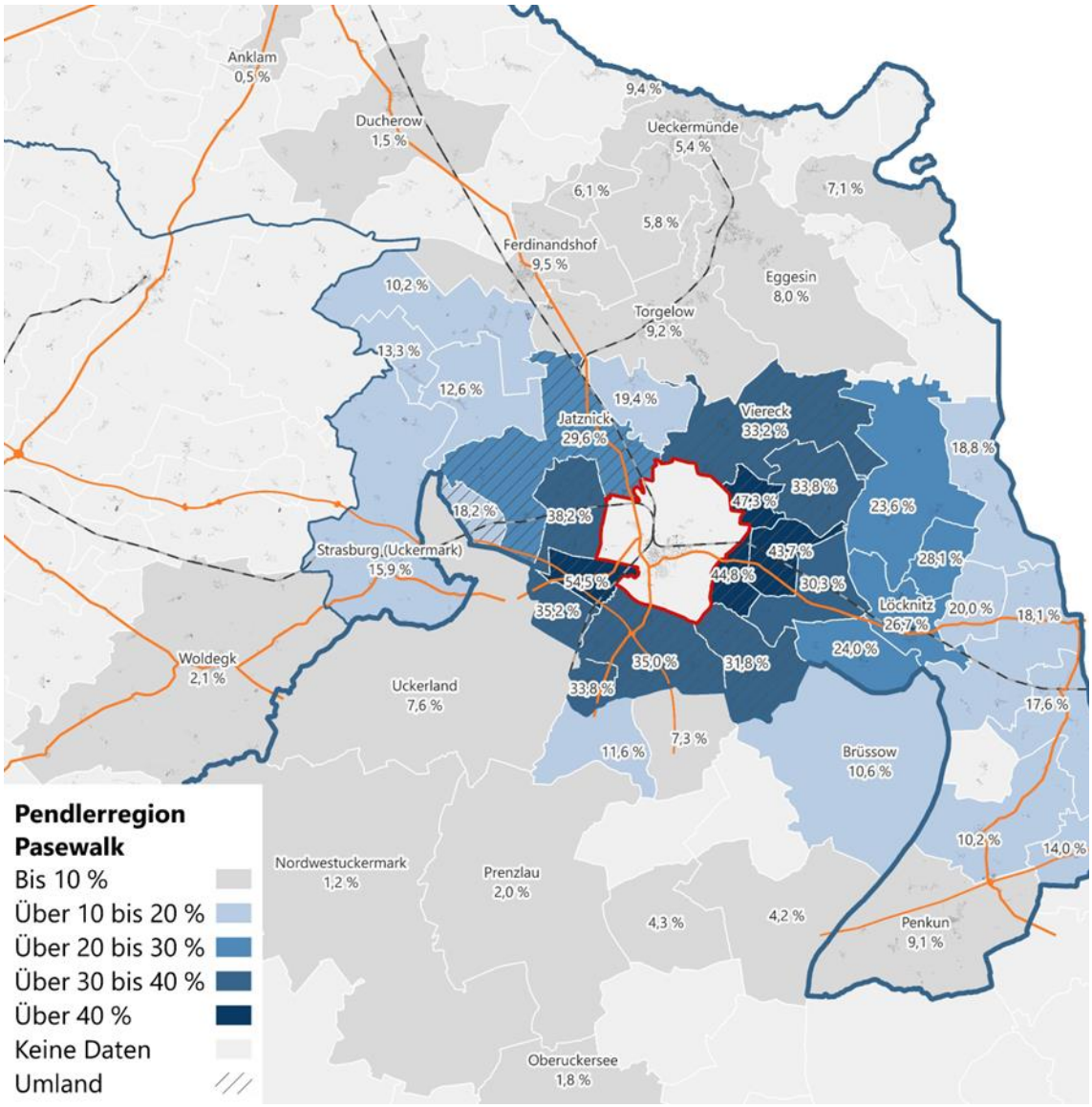
Die Abb. 24 stellt die Verflechtungsintensität zwischen Pasewalk und den anderen Kommunen der Region dar (Anteil der Einpendelnden nach Pasewalk an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort). Deutlich wird, dass aus den umliegenden Kommunen – wie beispielsweise Papendorf, Krugsdorf, Polzow und Zerrenthin – mehr als 40 % und zum Teil mehr als 50 % der Beschäftigten nach Pasewalk einpendeln.

Die zahlenmäßig bedeutendsten Einpendelstandorte sind Torgelow (281 Personen), Löcknitz (257), Jatznick (240), Strasburg (232), Eggesin (129) und Prenzlau (130).

Demgegenüber pendeln die meisten Pasewalker:innen nach Torgelow (291 Personen), Neubrandenburg (123) und Berlin (79) zur Arbeit aus.

Pasewalk weist im Saldo die höchsten Einpendelüberschüsse gegenüber Jatznick (217), Löcknitz (216), Strasburg (197) und Eggesin (109) auf. Auspendelüberschüsse aus Pasewalk bestehen hingegen mit größeren Arbeitsplatzzentren wie Neubrandenburg (-68) und Berlin (-58) sowie nach Neustrelitz (-31) und Greifswald (-23).

Abb. 24: Wohnungsmarktregion Pasewalk 2022



Quelle: Bundesagentur für Arbeit | ALP

Potenziale und Chance für Pasewalk

Die Pendelbewegungen können Auswirkungen auf die Einwohner:innen haben. Auspendler:innen aus anderen Wohnstandorten stellen ein Zuzugspotenzial für den Standort des Arbeitsplatzes dar, sofern die Lebensumstände dies ermöglichen. Dazu gehören vor allem Personen aus Regionen in größerer Distanz zum Arbeitsplatz. Gerade für Haushalte in der Familiengründungsphase kann die Chance, Wohneigentum an einem familienfreundlichen Wohnstandort zu erwerben und den Arbeitsweg zu verkürzen, einen Umzug als Alternative erscheinen lassen. Von hoher Bedeutung für diese Zielgruppe sind eine entsprechende Infrastruktur und ein Daseinsvorsorgeangebot, also die Qualität des Wohnstandortes.

3.3 Arbeitslosigkeit und Kaufkraft

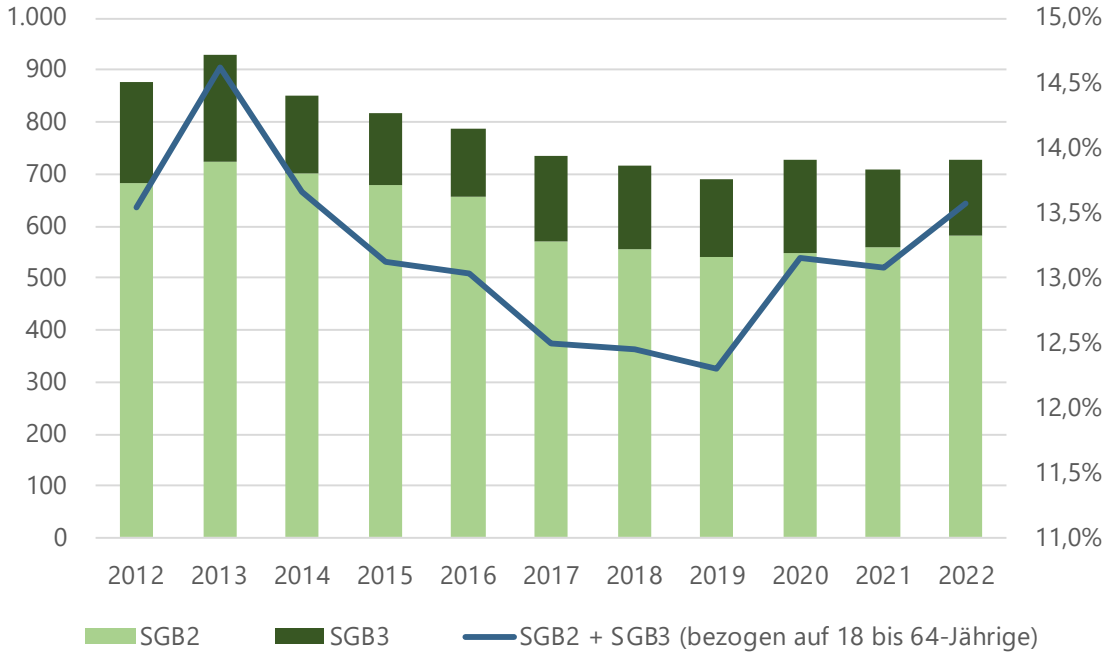
Rückgang der Arbeitslosenzahlen seit 2012

Die stabile bis leicht wachsende Beschäftigungsentwicklung hat neben der Zunahme der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort zu einem Rückgang der Arbeitslosenzahlen (nach SGB II und SGB III) geführt. Analog zur bundesweiten Entwicklung und verstärkt durch das Wegfallen einer bedeutenden Zahl von Arbeitsplätzen nach der Wiedervereinigung lag die Zahl der Arbeitslosen bis Mitte der 2000er auf einem hohen Niveau. Im Zuge des Inkrafttretens der Arbeitsmarktreformen sind die Arbeitslosenzahlen spürbar zurückgegangen. In jüngerer Vergangenheit haben der leichte Zuwachs an Arbeitsplätzen sowie zum Teil die demografische Entwicklung (weniger Personen im Erwerbsalter) die positive Entwicklung begünstigt.

Im Jahr 2022 waren im Jahresdurchschnitt 726 Personen in Pasewalk arbeitslos gemeldet. Nach Jahren des Rückgangs, ist im Jahr 2020 erstmals wieder ein Anstieg der Arbeitslosenzahl zu verzeichnen. Dies ist wahrscheinlich auf eher temporäre Effekte der Corona-Pandemie zurückzuführen. Darauf deutet v. a. der stärkere Zuwachs im Bereich SGB III („Arbeitslosengeld I") hin.

Zwischen 2012 und 2022 ist insgesamt ein Rückgang der Zahl der Arbeitslosen um 151 Personen bzw. 17 % zu verzeichnen (2012=877 Arbeitslose). Jedoch ist der Anteil der arbeitslosen Personen an der Bevölkerung im Erwerbsalter (18- bis 64-Jährige) ist zwischen 2012 und 2022 von 13,5 % auf 13,6 % gestiegen.

Abb. 25: Arbeitslosigkeit Pasewalk 2011 bis 2022



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Hohe Arbeitslosigkeit im regionalen Vergleich

Gegenüber den Vergleichsräumen bestehen teils erheblich Unterschiede. Niedrigere Quoten sind insbesondere im Amtsbereich Uecker-Randow-Tal (7,0 %) und im Landkreis Vorpommern-Greifswald (6,9 %) zu verzeichnen. Dies ist jedoch keine Besonderheit, i. d. R. ist der Anteil von Arbeitslosen im städtischen Kontext höher. Wesentlicher Hintergrund sind Unterschiede hinsichtlich der Wohnungsmarktstruktur und der Verfügbarkeit von Mietwohnraum.

Konzentration Leistungsbezieher in der Oststadt

Für die kleinräumige Ebene (Stadtteile und Teilräume) von Pasewalk liegen keine offiziellen Daten zur Arbeitslosigkeit und Transferleistungsbeziehenden vor. Anhaltspunkte zu soziostrukturellen Unterschieden innerhalb des Stadtgebietes liefert jedoch die Haushaltsbefragung.

Insgesamt konnte für Pasewalk ein Anteil von Haushalten mit Leistungsbeziehenden an allen Haushalten von 15 % festgestellt werden. Der Anteil der transferleistungsbeziehenden Haushalte ist bei Mieterhaushalten (22 %) deutlich höher als bei Eigentümer:innen (10 %). Ein ähnliches Bild ergibt sich bei der Betrachtung der Haushalte mit niedrigem Einkommen: 37% der befragten Mieterhaushalte verfügen über ein geringes Einkommen, bei den Haushalten, die im Eigentum wohnen, sind es nur 11 %.

Kleinräumig ergibt sich ein heterogenes Bild. Festzustellen ist, dass der Anteil Transferleistungsbeziehender in der Vorstadt/Nordstadt sowie in der Südstadt wesentlich niedriger als der städtische Durchschnitt ist.

Umgekehrt sind höhere Anteile in den anderen Teilräumen zu beobachten. Ein überdurchschnittlich hoher Anteil lässt sich in der stärker durch den DDR-Geschosswohnungsbau dominierten Oststadt (26 %) feststellen.

Das Muster ist ebenfalls beim Anteil der niedrigen Einkommen zu beobachten. Über die Hälfte der befragten Mieter:innen in der Oststadt und 44 % in der Südstadt verfügen über niedrige Einkommen. Demgegenüber sind die Anteile in der Vorstadt/Nordstadt deutlich geringer.

Es besteht ein Zusammenhang zwischen baulicher Struktur und Einkommensverteilung, der vor allem in der Oststadt gut erkennbar ist. In der Oststadt, ein Stadtteil mit einem sehr geringen Mietzins, besteht eine gewisse Konzentration einkommensschwacher Haushalte. Gleichzeitig bestehen auch gewisse städtebaulicher Problemlagen, wie eine mangelnde Aufenthaltsqualität und ein schlechter Gebäudezustand. Den Problemlagen kann mit Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Gebäudebestand sowie Aufwertungsmaßnahmen im Wohnumfeld begegnet werden.

Abb. 26: Kleinräumige soziostrukturelle Indikatoren in Pasewalk

Ortsteil	Wohnform	ÄQ-Einkommen netto p. m.	Anteil Transferleistungs-bezieher	Anteil niedrige Einkommen
Innenstadt	Mieter	1.800 €	19%	33%
	Eigentümer	2.308 €	2%	10%
	Gesamt	**1.892 €**	**16%**	**29%**
Vorstadt/Nordstadt	Mieter	2.093 €	6%	6%
	Eigentümer	2.631 €	0%	5%
	Gesamt	**2.475 €**	**2%**	**5%**
Südstadt	Mieter	1.718 €	22%	44%
	Eigentümer	2.246 €	1%	13%
	Gesamt	**2.050 €**	**8%**	**24%**
Oststadt	Mieter	1.383 €	31%	51%
	Eigentümer	1.819 €	4%	15%
	Gesamt	**1.455 €**	**26%**	**45%**
Gesamt	Mieter	1.704 €	22%	37%
	Eigentümer	2.302 €	1%	11%
	Gesamt	**1.900 €**	**15%**	**29%**

Quelle: ALP | Haushaltsbefragung Stadt Pasewalk 2023

Umland: Mehr Leistungsbeziehende im engeren Verflechtungsbereich

Insgesamt konnte für das Pasewalker Umland ein Anteil von Haushalten mit Leistungsbeziehenden an allen Haushalten von 8 % festgestellt werden. Kleinräumig ergibt sich ein heterogenes Bild. Festzustellen ist, dass der Anteil Transferleistungsbeziehender im weiteren Verflechtungsbereich mit 6 % niedriger ist als im engeren und mittleren Verflechtungsbereich (10 %). Der Anteil von Haushalten mit niedrigerem Einkommen ist geringer als im Stadtgebiet Pasewalk und wiederrum im mittleren Verflechtungsbereich etwas niedriger (20 %) als im engeren (27 %) und weiteren Verflechtungsbereich (28 %).

Deutliche Unterschiede gibt es jeweils in der Wohnform. In allen drei Verflechtungsbereichen überwiegt der Anteil der Transferleistungsbezieher bei den Mieter:innen deutlich gegenüber dem Anteil bei den Eigentümer:innen. Insbesondere im engeren Verflechtungsbereich ist dieser Unterschied besonders ausgeprägt, wobei 33 % der Mieter:innen Transferleistungen erhalten, verglichen mit lediglich 5 % der Eigentümer:innen. Ein ähnliches Muster zeigt sich auch beim Anteil der Haushalte mit niedrigem Einkommen, der in allen drei Verflechtungsbereichen bei den Mietern deutlich höher liegt als bei den Eigentümer:innen.

Im Vergleich liegt der Anteil von Eigentumshaushalten mit geringem Einkommen im Umland mit 21 % deutlich über dem Niveau in der Kürassierstadt (11 %).

Abb. 27: Kleinräumige soziostrukturelle Indikatoren im Umland

Ortsteil	Wohnform	ÄQ-Einkommen netto p. m.	Anteil Transferleistungs-bezieher	Anteil niedrige Einkommen
Enger Verflechtungs-bereich	Mieter	1.169 €	33%	67%
	Eigentümer	2.104 €	5%	19%
	Gesamt	**1.997 €**	**10%**	**27%**
Mittlerer Verflechtungs-bereich	Mieter	1.675 €	27%	39%
	Eigentümer	2.133 €	6%	16%
	Gesamt	**2.064 €**	**10%**	**20%**
Weiterer Verflechtungs-bereich	Mieter	1.722 €	19%	37%
	Eigentümer	1.999 €	4%	26%
	Gesamt	**1.954 €**	**6%**	**28%**
Gesamt	Mieter	1.586 €	26%	45%
	Eigentümer	2.070 €	5%	21%
	Gesamt	**2.004 €**	**8%**	**25%**

Quelle: ALP | Haushaltsbefragung Umland Pasewalk 2023

Unterdurchschnittlich geringe Kaufkraft

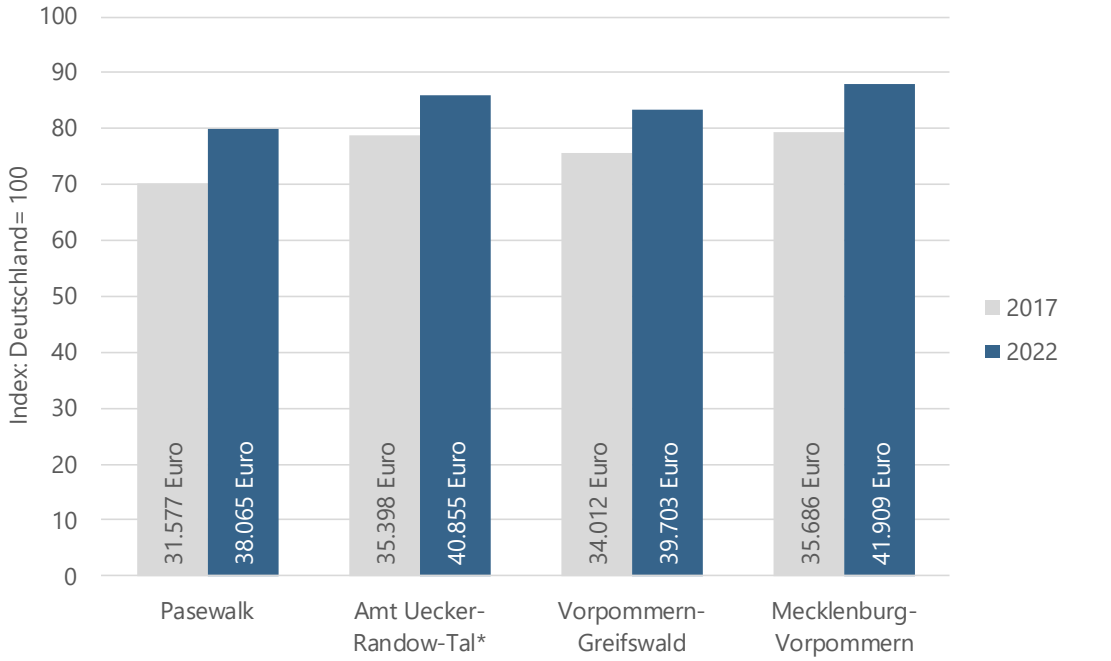
Die Kaufkraft[1] stellt einen weiteren wichtigen soziostrukturellen Indikator dar, der unmittelbare Auswirkung auf die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt hat. Das Kaufkraftniveau wird als Indexwert im Vergleich zum nationalen Durchschnitt angegeben. Der nationale Durchschnitt hat dabei den Normwert 100. Beträgt der Kaufkraftindex einer Stadt beispielsweise 90, ist die Kaufkraft der Einwohner:innen bzw. der Haushalte um 10 % niedriger bzw. sie verfügen im Mittel nur über 90 % der Durchschnittskaufkraft.

Im Zuge der positiven konjunkturellen Entwicklung hat auch die Kaufkraft in der Stadt Pasewalk zugenommen. Aktuell liegt sie bei rund 38.065 Euro pro Haushalt pro Jahr (Index=80). Damit haben die Pasewalker:innen im Vergleich gegenüber dem Landkreis Vorpommern-Greifswald (83), den amtsangehörigen Gemeinden des Amtes Uecker-Randow-Tal (86), und dem Bundesland (88) ein geringere Kaufkraft.

Seit 2017 ist ein Zuwachs von rund 6.490 Euro je Haushalt pro Jahr zu verzeichnen. Das entspricht einem Anstieg von knapp 20,5 %. Der Amtsbereich (+5.460 Euro, +15,4 %), der Kreis (+5.690 Euro, +16,7%) und das Land (+6.220 Euro, +17,4 %) verzeichneten absolut und relativ niedrigere Kaufkraftzuwächse. Insofern ist gegenüber den Vergleichsräumen eine Annäherungstendenz erkennbar.

[1] Die Kaufkraft ist die Summe der zur Verfügung stehenden Nettoeinkünfte (Einkommen, Transferleistungen, Kapitalerträge, Renten etc.), von denen sowohl die wiederkehrenden Zahlungsverpflichtungen wie z. B. die Miete, aber auch die variablen Kosten für den Konsum bedient werden.

Abb. 28: Kaufkraft pro Haushalt 2022 im regionalen Vergleich



Quelle: GfK

Einkommensunterschiede zwischen Haushaltstypen und Stadtteilen

Im Zuge der Befragung gaben die Haushalte an, über ein durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen von 2.821 Euro pro Monat zu verfügen. Bei Haushalten mit Wohneigentum (3.599 Euro) ist das Einkommen höher als bei Mieter*innen (2.419 Euro). Um eine bessere Vergleichbarkeit zwischen Haushaltstypen und Teilräumen zu erreichen, wurde zudem das Äquivalenzeinkommen genutzt. Dieses liegt bei 1.975 Euro für alle Haushalte. Große Unterschiede gibt es zwischen Mietenden (1.797 Euro) und Eigentümer:innen (2.315 Euro) sowie zwischen unterschiedlichen Haushaltstypen. So verfügen gerade kleinere Haushalte (jüngere Singles), Alleinerziehende und Senior:innen über eher unterdurchschnittliche Einkommen. Analog zu Leistungsbeziehenden (vgl. Abb. 24) gibt es zwischen den Stadtteilen und Teilräumen ein Einkommensgefälle. Besonders niedrig sind die Einkommen vor allem in der Oststadt. Überdurchschnittlich hohe Einkommen sind in der Vorstadt/Nordstadt festzustellen.

3.4 Gewerbeflächenentwicklung

Die Bereitstellung von geeigneten Gewerbeflächen ist für die Entwicklung und Wettbewerbsfähigkeit einer Stadt von zentraler Bedeutung.

Regional bedeutsamer Gewerbe- und Industriestandort

Der Landesraumentwicklungsplan weist Pasewalk als landesweit bedeutsamen Gewerbe- und Industriestandort aus, der gestärkt und weiterentwickelt werden soll. Pasewalk ist auch Standort für die Ansiedlung von flächenintensiven Großstandorten. Auf dem Pasewalker Stadtgebiet befinden sich drei große Gewerbe- und Industriegebiete,

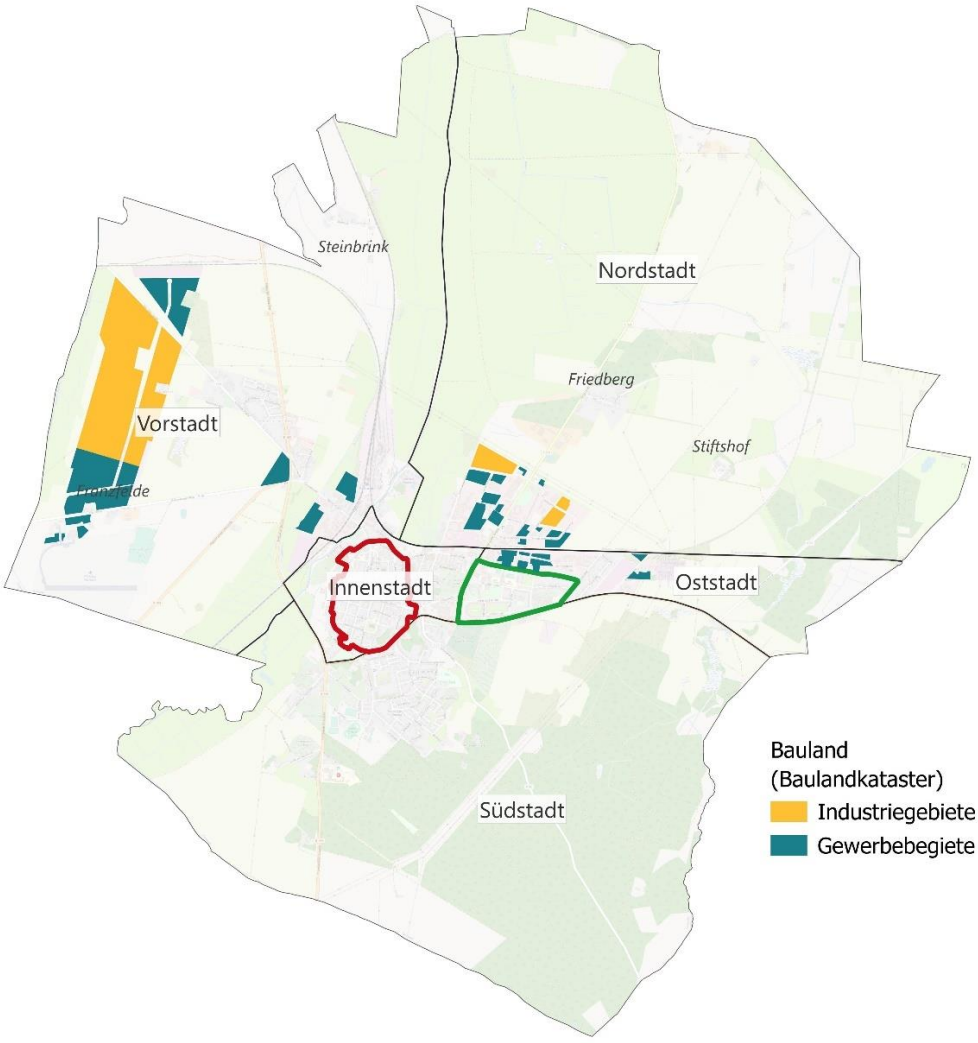
die für großflächige Ansiedlungen aktiv vermarktet werden: Gewerbegebiet „Torgelower Straße West“, „Torgelower Straße Ost“ und der „Industriepark Berlin-Szczecin“.

Durch die Nähe zu Stettin gilt der Standort Pasewalk vor allem für polnische Unternehmen als Zugang zu Westeuropa. Die Lage an der Autobahn A 20 und den Bundestraßen ist für die Logistikbranche attraktiv.

In den letzten Jahren hat die Stadt eine offensive Ansiedlungsstrategie umgesetzt, die zu der erfolgreichen Ansiedlung mehrerer großflächiger Unternehmen geführt hat. Es wird empfohlen, diese Ansiedlungsstrategie weiter umsetzen und bei Bedarf an veränderte Rahmenbedingungen anzupassen.

Dabei ist zu beachten, dass bei Ansiedlungen die Gewerbeflächen unterschiedliche Anforderungen gerecht werden müssen. Die Größe der Fläche ist nicht der einzige Faktor; maßgeblich sind auch deren Zuschnitt, Lage und Kapazitäten der Ver- und Entsorgung mit Wasser und Energie. Bei (potenziellen) Ansiedlungen ist es daher entscheidend, dass die Stadt entsprechende Rahmenbedingungen schafft, um die positiven Wachstumstrends auch zukünftig gewährleisten zu können.

Abb. 29: Gewerbeflächenpotenziale



Quelle: Stadt Pasewalk

Industriepark Berlin-Szczecin

Der Industriepark Berlin-Szczecin am westlichen Rand der Stadt Pasewalk liegt günstig zur nahgelegenen Autobahn A 20 und hat eine Gesamtfläche von 156 ha. Der Industriepark eignet sich für großflächige Unternehmensansiedlungen.

Das Industrie- und Gewerbegebiet ist das wichtigste Gebiet in Pasewalk und wird mit Unterstützung des Wirtschaftsministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vermarktet. Gemeinsam wurde ein Vermarktungskonzept erstellt.

Der Industriepark Berlin-Szczecin soll Pasewalk und die Region künftig als Industrieproduktionsstandort im Mittelpunkt zwischen den Metropolen Berlin und Stettin positionieren.

Zurzeit wird das Gebiet weiter an das bestehende Straßennetz erschlossen. Der Ausbau des Straßennetztes erfolgt mittels Einsatz von Fördergeldern des Landes.

Bislang haben sich u. a. Topregal, Produzent von Regalsystemen und der Sandalenhersteller Birkenstock im Industriepark angesiedelt. Es ist angedacht, Aktivitäten der Agrar- und Lebensmittelindustrie und der Logistikbranche zu verstärken.

Kompetenzzentrum Flugzeugbau und -entwicklung Franzfelde

In Franzfelde befindet sich der Sonderlandeplatz Pasewalk-Franzfelde mit einer Start- und Landebahn von 900 m Länge. Hier können Flugzeuge mit einer Startmasse von max. 5,7 t landen. An den Flugplatz angeschlossen ist das Kompetenzzentrum Flugzeugbau und -entwicklung (KFF). Das Kompetenzzentrum verfügt über Werkstätten sowie spezielle Bedingungen für den Flugzeugbau wie z. B. eine Temperkabine, eine Lackiererei, Räume für die Kunststoffverarbeitung sowie Abstellflächen.

An das Gelände schließen sich 9,7 ha Gewerbeflächen an, die vor allem für Firmen im flugzeugaffinen Bereich einen Standortvorteil bieten.

Gewerbegebiet Torgelower Straße Ost und West

Das Gewerbegebiet im Norden der Stadt verfügt insgesamt über 73,2 ha (41 ha Ost, 32,2 ha West) und ist voll erschlossen. Flächen für Industrie- und Gewerbeansiedlungen stehen in verschiedenen Größen zur Verfügung. Im Gewerbegebiet sind Unternehmen aus unterschiedlichen Bereichen angesiedelt, darunter Unternehmen aus der Lebensmittel- und Baustoffproduktion sowie Elektro- und Metallhandwerk.

Technik- und Innovationspark/Gewerbegebiet Friedenstraße

Der Technik- und Innovationspark bietet Büroräume und Produktionshallen für Existenzgründer. Das Gebäude bietet rund 700 m^2 Büro- und ca. 1,700 m^2 Werkstatt- und Lagerflächen. Unmittelbar an den Technik- und Innovationspark (TIP) für Existenzgründer schließt sich das Gewerbegebiet Friedenstraße mit einer verfügbaren Fläche von 13,01 ha (teilerschlossen) an. Im vorhandenen Gebäudebestand stehen Gewerberäume zu günstigen Preisen zur Verfügung.

3.5 Zwischenfazit

Wirtschaftsstruktur und Einzelhandel

- Kleinteilige Wirtschaftsstruktur – Betriebe mehrheitlich mit zehn oder weniger sv-pflichtig Beschäftigten
- Rückgang Anzahl der Betriebe seit 2012
- Höchste Beschäftigungswirkung in den Zweigen Gesundheits- und Sozialwesen und öffentlicher Verwaltung
- Gute Versorgungsstruktur mit Gütern des täglichen Bedarfs
- Einzelhandel konzentriert sich auf drei Bereiche in der Stadt – Stärkung des Einzelhandelangebotes in der Innenstadt
- Gewerbeleerstandsmanagement zur aktiven Bekämpfung des Leerstands – Katastersystem aufgebaut

Erwerbstätigkeit und Pendelverflechtungen

- Positive Entwicklung der Zahl der Arbeitsplätze – Dynamik liegt unter Kreisdurchschnitt – Eher niedriger und schrumpfender Anteil geringfügiger Beschäftigung
- Wachsende Bedeutung des Wohnstandortes – Weiterer Amtsbereich überwiegend mit Funktion als Wohnstandort
- Zahl der Einpendler:innen steigt – Rückgang der Auspendler:innen zu überregionalen Arbeitsmärkten – starke Pendelverflechtungen mit dem Amtsbereich Uecker-Randow-Tal

Arbeitslosigkeit und Kaufkraft

- Sinkende Arbeitslosenzahlen, die im regionalen Vergleich noch relativ hoch sind
- Unterdurchschnittliche Einkommen und Kaufkraft im landes- und bundesweiten Vergleich – positive Entwicklung der Kaufkraft mit gewissen Annäherungstendenzen
- Konzentration von Leistungsbeziehenden in der Oststadt – Konzentration auf Mieterhaushalte

Gewerbeflächenentwicklung

- Regional bedeutsamer Gewerbe- und Industriestandort – Nähe zur Autobahn und Szczecin entscheidender Standortvorteil
- Erfolgreiche Ansiedlungsstrategie – positive Beschäftigungsdynamik
- Industrieparkt Berlin – Szczecin größtes Entwicklungsgebiet mit überregionaler Strahlkraft
- Kompetenzzentrum Flugzeugbau Franzfelde als spezialisierter Gewerbestandort

4 Demografie und Wohnungsnachfrage

4.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung für die Kürassierstadt Pasewalk erfolgt vor allem anhand von Daten des kommunalen Einwohner:innenmeldewesens, die durch Angaben des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern (StatA MV) ergänzt werden.

Steter Bevölkerungsrückgang seit 1990: -20,5 %

Seit 1990 war Pasewalk – analog zu vielen ostdeutschen Kommunen – mit erheblicher Abwanderung konfrontiert. 1990 lebten nach Angaben des Statistischen Landesamtes 15.516 Einwohner:innen mit Hauptwohnsitz in der Stadt. Bis zur Jahrtausendwende sank diese Zahl auf 12.873. Das entspricht einem Rückgang um 2.643 Einwohner:innen bzw. um 17 %. Der Trend setzt sich im folgenden Jahrzehnt in gedämpfter Form fort. 2010 hatte Pasewalk 11.319 Einwohner:innen (12 % weniger als 2000). Ende des Jahres 2022 wurden 9.811 Personen registriert. Gegenüber 1990 liegt der Rückgang bei 36,7 % bzw. bei 5.705 Personen.

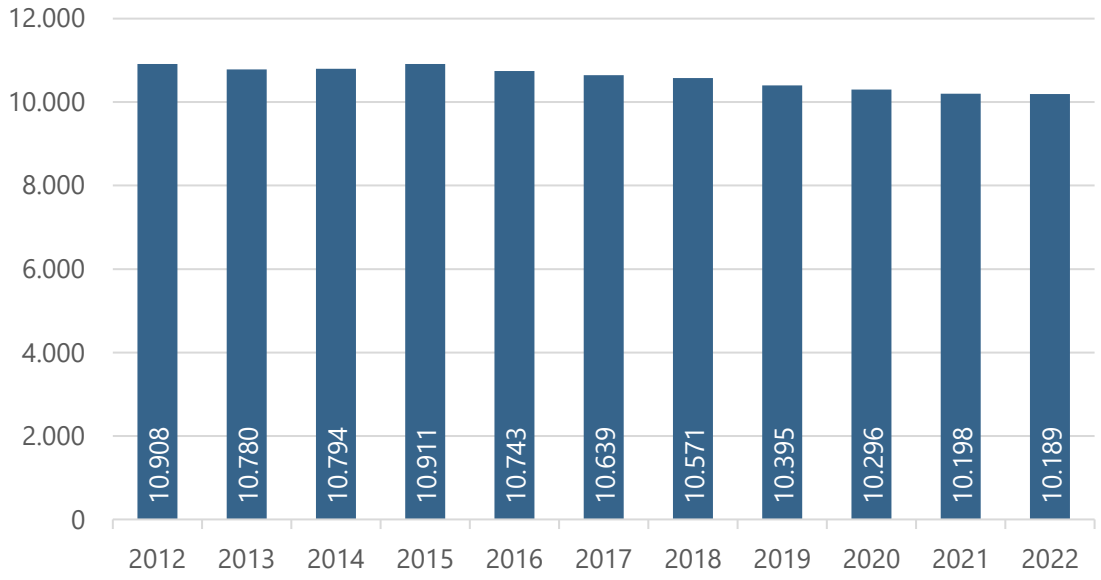
Der „Aderlass" junger Einwohner:innen in Verbindung mit dem demografischen und gesellschaftlichen Strukturwandel hat bis heute eine nachhaltige Wirkung auf die Pasewalker Stadtentwicklung sowie qualitativ als auch quantitativ auf den Wohnungsmarkt.

Weiterer Bevölkerungsrückgang: 2012 bis 2022 –7,4 %

Nach Angaben des kommunalen Meldewesens lebten Ende 2022 10.189 Personen in Pasewalk.

Im Betrachtungszeitraum von 2012 bis 2022 setzte sich der Schrumpfungstrend fort. Der Rückgang liegt bei etwa 719 Personen bzw. 6,6 %. In der Gesamtschau seit 1990 lassen sich somit kaum Stabilisierungstendenzen erkennen.

Abb. 30: Bevölkerungsentwicklung in Pasewalk 2012-2021



Quelle: Stadt Pasewalk

Regionaler Vergleich: Schrumpfungstendenzen in Pasewalk stärker ausgeprägt

Im regionalen Vergleich sind die Schrumpfungstendenzen in Pasewalk stärker ausgeprägt. Zur besseren Vergleichbarkeit beziehen sich die Daten auf die Datengrundlage des Statistischen Landesamtes. Alle Vergleichsräume – bis auf das Land Mecklenburg-Vorpommern – verzeichneten zwischen 2012 und 2022 einen Bevölkerungsrückgang, der jedoch nicht so stark ausgeprägt war wie in der Kürassierstadt. Weniger stark fällt der Rückgang in Torgelow (-0,7 % | -64) und im Landkreis Vorpommern-Greifswald (-0,8 % | 1.936) aus. Die Bevölkerung im Land Mecklenburg-Vorpommern ist im gleichen Zeitraum um durchschnittlich 0,7 % (+28.051 Personen) angestiegen.

Die Bevölkerung im Amtsbereich Uecker-Randow-Tal ist zwischen 2012 bis 2022 um 6,1 % geschrumpft und damit weniger stark als in Pasewalk. Auf kommunaler Ebene ist die Entwicklung sehr heterogen. So schrumpften beispielsweise Fahrenwalde (-11,8 %), Papendorf (-10,7 %), Schönwalde (12,8 %) und Viereck (-14,2 %) überdurchschnittlich stark. Demgegenüber waren positive Trends in den Gemeinden Krugsdorf (+16,9 %) und Polzow (+3,6 %) erkennbar.

Kleinräumige Unterschiede: Wachsende und schrumpfende Teilräume

Innerhalb Pasewalks ist die Innenstadt der bevölkerungsreichste Stadtteil mit 4.645 Einwohner:innen, das entspricht einem Anteil von 46 % aller Pasewalker:innen. Davon entfallen 78 % bzw. 3.608 Einwohner:innen auf das Sanierungsgebiet „Altstadt“. Weitere 24,3 % der Gesamtbevölkerung (2.474 Personen) wohnen in der Oststadt, davon 2.097 im Fördergebiet. In der Südstadt leben knapp 20 % (2.035 Personen) aller Einwohner:innen. Die weiteren knapp 20 % der Bevölkerung verteilen sich auf die Vor- und Nordstadt. Die Nordstadt ist der einzige Teilraum in dem zwischen 2012 und 2022 die Bevölkerung leicht gestiegen ist. Die Wachstumsrate liegt bei 6,2 % (+48). In der Nordstadt ist die Bevölkerung stabil geblieben (+0,9 %).

In den weiteren Stadtteilen ist die Zahl der Einwohner:innen im Betrachtungszeitraum zum Teil deutlich gesunken. Besonders stark ist der Bevölkerungsrückgang ist der Oststadt ausgeprägt. Dort ist die Einwohnerschaft um 509 Personen bzw. 16,6 % geschrumpft. Der Rückgang vollzieht sich vor allem im Fördergebiet: Während 2012 hier noch 2.605 Personen lebten, waren es 2022 laut städtischem Melderegister nur noch 2.097 Pasewalker:innen. Hier wirken die Alterung der Einwohner:innen mit einer geringen Attraktivität (homogene Struktur, z. T. Leerstand und Sanierungsbedarf) zusammen. In den letzten Jahren wurden in diesem Stadtteil Rückbaumaßnahmen (etagenweiser Teilrückbau sowie vollständiger Abriss) als auch Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnumfeldes durchgeführt. Eine deutliche Attraktivitätssteigerung insbesondere des Wohnungsangebots konnte bislang jedoch nicht erreicht werden.

In der restlichen Stadt bewirken der Fortzug, demografische Alterungsprozesse sowie die Verkleinerung der Haushalte eine rückläufige Bevölkerung. Trotz Neubautätigkeit können die Zuzüge die demografische Entwicklung kaum aufhalten. Dies lässt sich auch daran erkennen, dass an zahlreichen Adressen ausschließlich über 75-Jährige leben und sich in diesen Gebieten mittelfristig ein Generationenwechsel vollziehen wird (vgl. Kapitel 4.3).

Abb. 31: Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerung mit ausländischer Staatsbürgerschaft 2012 bis 2022

Teilraum	Einwohner:innen			Einwohner:innen mit ausländischer Staatsbürgerschaft			
	2012	2022	2012-2022	2012	2012	2022	2022
Innenstadt	**4.881**	**4.646**	**-4,8 %**	**106**	**2,2%**	**277**	**6,0%**
davon Sanierungsgebiet "Altstadt"	*3.995*	*3.608*	*-9,7 %*	*82*	*2,1%*	*205*	*5,7%*
Ortsteile	**6.027**	**5.544**	**-8,0 %**	**113**	**1,9%**	**328**	**5,9%**
Oststadt	2.965	2.474	-16,6 %	75	2,5%	174	7,0%
davon Fördergebiet "Oststadt"	*2.605*	*2.097*	*-19,5 %*	*73*	*2,8%*	*154*	*7,3%*
Südstadt	2.077	2.035	-2,0 %	28	1,3%	92	4,5%
Vorstadt	770	88	+6,2 %	10	1,3%	58	7,1%
Nordstadt	215	217	+0,9 %	0	0,0%	4	1,8%
Gesamtstadt	**10.908**	**10.189**	**-6,6 %**	**219**	**2,0%**	**605**	**5,9%**

Quelle: Stadt Pasewalk

6 % aller Einwohner:innen mit ausländischer Staatsbürgerschaft

Ein weiterer Indikator zur Identifikation soziostruktureller Unterschiede zwischen Stadtteilen und Teilräumen, ist der Anteil von Menschen mit ausländischer Staatsbürgerschaft.

Im Jahr 2022 haben 605 Einwohner:innen von Pasewalk einen Migrationshintergrund. Das entspricht knapp 5,9 % aller Bewohner:innen. Mehr als die Hälfte der Einwohner:innen mit ausländischer Staatsbürgerschaft hat einen polnischen Pass. Knapp 100 Personen bzw. 16 % stammen aus der Ukraine.

Innerhalb des Betrachtungszeitraums hat die Zahl der Menschen mit Migrationshintergrund – u. a. auch im Rahmen des Flüchtlingszuzugs – zugenommen. 2012 waren in Pasewalk knapp 220 Personen mit mindestens einer ausländischen Staatsbürgerschaft gemeldet. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung stieg um 3,9 %-Punkte.

Zum Vergleich: Der Anteil von Menschen ausländischer Herkunft liegt nach Angaben des Statistischen Bundesamtes in Deutschland bei 13,1 %. Mit 5,0 % ist Mecklenburg-Vorpommern das Bundesland mit der niedrigsten Quote.

Höhere Quote in der Oststadt

Innerhalb des Stadtgebietes gibt es Unterschiede. So weisen die Oststadt (7,0 %) und die Vorstadt (7,1 %) einen überdurchschnittlichen Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund auf.

4.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen

Die Bevölkerungsentwicklung setzt sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und den Wanderungsbewegungen zusammen.

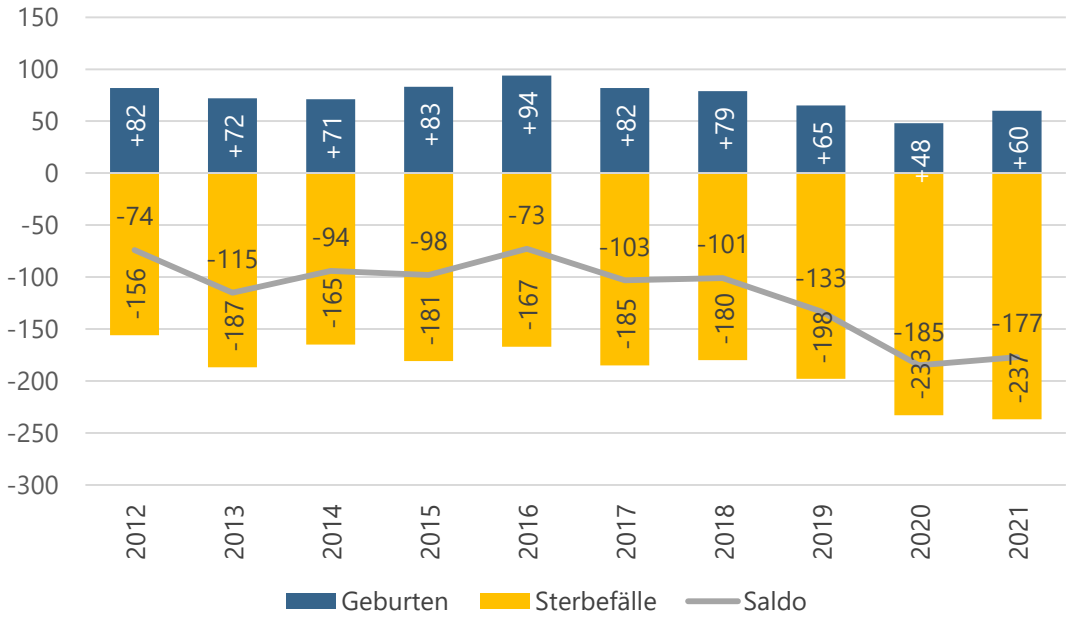
Der Großteil der Kommunen Deutschlands sind durch eine negative natürliche Entwicklung charakterisiert – das heißt, dass die Anzahl der Sterbefälle, die der Geburten übersteigt. Die Fertilitätsrate ist seit den 1960er Jahren (DDR und BRD von ca. 2,50 Kindern pro Frau) erheblich gesunken (1990: DDR 1,52; BRD: 1,45). In den letzten drei Jahrzehnten bewegte sich die Geburtenziffer auf niedrigem Niveau. Bis 2016 war im Bundesdurchschnitt ein Anstieg der Fertilitätsrate auf 1,59 Kinder pro Frau zu verzeichnen. Seitdem sinkt die Geburtenziffer wieder und lag im Jahr 2022 bei 1,46.

Konstant negative natürliche Bevölkerungsentwicklung

Entsprechend der gesamtdeutschen Entwicklung verzeichnet auch die Stadt Pasewalk konstant ein Geburtendefizit: Im Betrachtungszeitraum von 2012 bis 2021 lag die Zahl der Geburten stets unter der Zahl der Sterbefälle.

Zwischen 2012 und 2021 wurden durchschnittlich 74 Kinder pro Jahr geboren. Gleichzeitig starben im Schnitt 115 Personen pro Jahr. Im Durchschnitt verliert Pasewalk 41 Einwohner:innen pro Jahr infolge des Geburtendefizit. Für eine stabile Bevölkerungsentwicklung müsste ein jährlicher Wanderungsgewinn in dieser Größenordnung erreicht werden.

Abb. 32: Geburten und Sterbefälle in Pasewalk 2012-2021



Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern

Sinkender Anteil von Personen im Familiengründungsalter

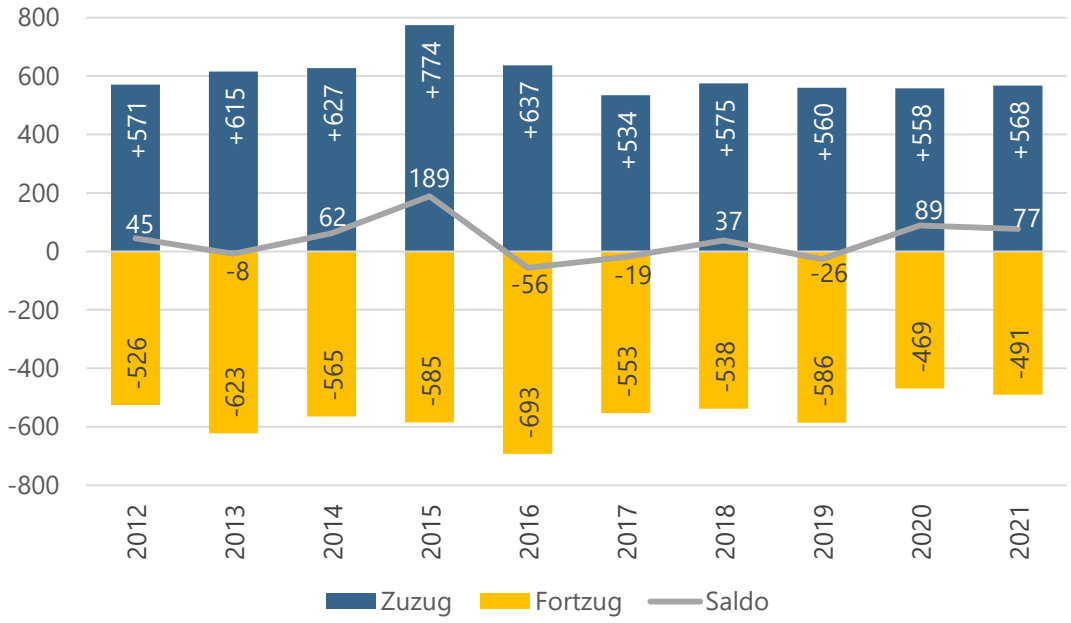
Für die Zukunft ist – in Abhängigkeit von Zuzug – von einem weiteren Rückgang der absoluten Zahl der Geburten und einem Anstieg der Sterbefälle auszugehen. Einerseits werden die hohen Geburtenzahlen der 1950er/1960er Jahre nicht mehr erreicht. Auch die noch recht geburtenstarken Jahrgänge der „Babyboomer" haben die Familienplanung zu einem bedeutenden Teil abgeschlossen. Damit verschiebt sich auch die Altersstruktur allmählich. Der Anteil der Personen zwischen 18 und 50 Jahren liegt heute bei ca. 32 %. 2012 waren es noch 36 % bzw. 4 %-Punkte mehr. Dieser Trend kann u. a. durch Zuzüge gedämpft werden. Insgesamt muss jedoch davon ausgegangen werden, dass es erst längerfristig zu einer Konsolidierung auf deutlich niedrigerem Niveau kommen wird.

Wanderungen auf gesamtstädtischer Ebene

Anders als bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung werden Wanderungsbewegungen stärker von endogenen und exogenen Faktoren beeinflusst. Sie weisen dementsprechend in vielen Fällen eine höhere Variabilität auf.

Im Betrachtungszeitraum 2012 bis 2021 sind leichte Schwankungen bei den Wanderungsbewegungen zu beobachten. In sechs der zehn Jahre sind Wanderungsgewinne zu verzeichnen. Der hohe Zu- und Fortzug im Jahr 2015 ist auf die damalige Flüchtlingsbewegung zurückzuführen.

Abb. 33: Wanderungen Pasewalk 2012 bis 2021



Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern

Zuletzt vermehrt Wanderungsgewinne - Ø 45 Personen p. a. seit 2018

In dem Zeitraum von 2012 bis 2021 sind ca. 6.000 Personen nach Pasewalk gezogen und 5.630 Personen fortgezogen. Das entspricht einen Wanderungsgewinn von 370 Personen bzw. 37 Personen pro Jahr. Zwischen 2018 und 2021 ist ein Wanderungsgewinn von knapp 180 Personen zu verzeichnen, das entspricht einem Zuwachs von 45 Personen pro Jahr. Trotz einem Wanderungsverlust pro Jahr, ist der Zuwachs in den letzten vier Betrachtungsjahren höher gegenüber dem Gesamtzeitraum.

Zuzüge können Geburtendefizit nicht kompensieren

In der quantitativen Zusammenschau der demografischen Komponenten – natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen – zeigt sich, dass die Wanderungsgewinne (+37 Personen p. a.) die Einwohner:innenverluste durch das Geburtendefizit (-41 Personen p. a.) dämpfen, jedoch nicht kompensieren konnten. In der Folge ist eine kontinuierliche Schrumpfung der Einwohner:innenzahlen zu verzeichnen.

Zuzugstendenzen Senior:innen und Familienhaushalten

Eine Differenzierung der Wanderungsbewegungen nach dem Alter über die Stadtgrenze von Pasewalk für die Jahre 2015 bis 2022 gibt Anhaltspunkte über zuziehende und abwandernde Zielgruppen (vgl. Abb. 34).

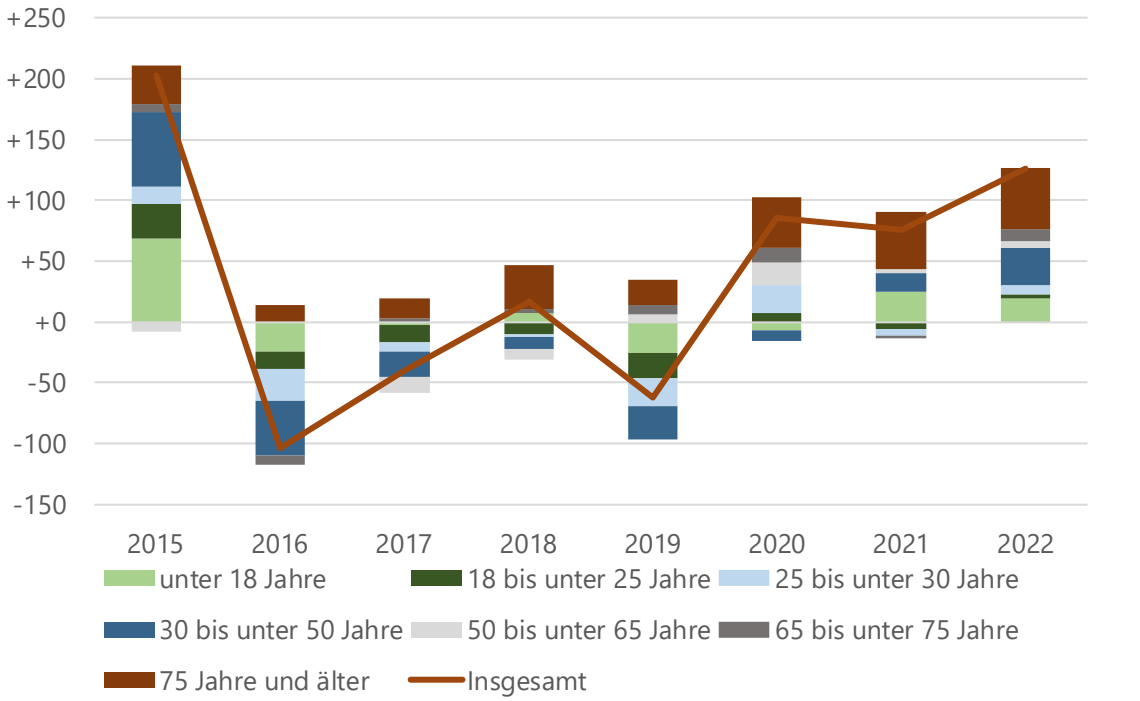
Die größten Wanderungsgewinne werden in der Altersgruppe der ab 75-Jährigen erzielt. In allen Betrachtungsjahren sind jeweils mehr Personen, die 75 Jahre und älter sind, nach Pasewalk gezogen als weggezogen. Diese Zielgruppe wählt Pasewalk als Altersruhesitz und sucht die Nähe zu Angeboten der Daseinsvorsorge (medizinische, pflegerische Angebote) und städtischer Infrastruktur (z. B. Einkaufsmöglichkeiten).

Darüber hinaus kann festgestellt werden, dass die Stadt Pasewalk seit 2020 vom Zuzug von Paar- und Familienhaushalten profitieren konnte. Darauf deuten die Wanderungsgewinne in den Alterskohorten der unter 18-Jährigen und der Elterngeneration (30 bis unter 50 Jahre) hin.

Fortzüge bei Haushaltsstartern

In den Jahren 2016 bis 2019 wurde in allen Altersgruppen – mit Ausnahme der Hochbetagten – Wanderungsverluste erzielt. Besonders stark waren die Fortzugstendenzen in den Altersklassen der 30- bis unter 50-Jährigen, dazugehörig auch die Kindergeneration (unter 18-Jährige) als auch bei den Haushaltsstartern (18- bis 25-Jährige). Seit 2020 hat sich dieser Effekt teilweise umgekehrt. Jedoch fallen die Gewinne bei den Haushaltsstartern und Best-Agern sehr gering aus.

Abb. 34: Wanderungen nach Altersklassen 2015 bis 2022 in Pasewalk



Quelle: Stadt Pasewalk

Wanderungsverluste ins Amt Uecker-Randow Tal und nach Neubrandenburg

Zusätzlich erfolgte eine Differenzierung der altersspezifischen Wanderungen nach dem Quell- und Zielort für die Jahre 2018-2022. Dabei konnten folgenden Muster herausgearbeitet werden:

Aus fast allen Vergleichsräumen können Wanderungsgewinne erzielt werden. Lediglich gegenüber Kommunen in Mecklenburg-Vorpommern, die außerhalb des Landkreises Vorpommern-Greifswald liegen, überwiegen die Fortzüge.

Zuzüge von Familien aus Mecklenburg-Vorpommern

Aus Pasewalk in das Amtsgebiet Uecker-Randow-Tal ziehen vor allem Familienhaushalte (30- bis unter 50-Jährige sowie Minderjährige). Demgegenüber ziehen junge Erwachsene sowie ab 50-Jährige und vor allem Senior:innen aus dem Amt nach Pasewalk zu. Gegenüber dem sonstigen Kreis Vorpommern-Greifswald können altersgruppenübergreifend Wanderungsgewinne registriert werden. Hier bilden Kinder und Jugendliche, 18- bis 30-Jährige und Senior:innen den Schwerpunkt.

Demgegenüber verliert Pasewalk Einwohner:innen an die Städte und Gemeinden des Landes. Dies ist in allen Altersgruppen, schwerpunktmäßig jedoch bei den 18- bis 25-Jährigen, die ausbildungs- und arbeitsplatzbedingt in Richtung von Hochschulstandorten und größeren Arbeitsmarktzentren fortziehen, sowie bei 50- bis 65-Jährigen, der Fall.

Bei Binnenfernwanderungen innerhalb Deutschlands kann Pasewalk Einwohner:innen gewinnen und das bezogen auf nahezu alle Altersgruppen. Lediglich bei den 18- bis 30-Jährigen ist eine Fortzugstendenz aus den oben genannten Motiven zu erkennen.

Die vergleichsweise hohe Zahl an Zuzügen aus dem Ausland ist hauptsächlich auf die jüngsten Flüchtlingswellen zurückzuführen. Die Zuwanderungen entfallen vor allem auf die Altersgruppen der Minderjährigen, 18- bis 25-Jährigen und der Best-Ager.

Aufgrund jüngster Flüchtlingsbewegungen – im Jahr 2022 vor allem auf den Krieg in der Ukraine zurückzuführen – ziehen vermehrt Personen aus dem Ausland nach Pasewalk.

Abb. 35: Wanderungen nach Quell- und Zielort 2017 bis 2022

	Gesamt	u. 18	18-25	25-30	30-50	50-65	65-75	Ab 75
Amt Uecker-Randow-Tal	**+88**	-12	+21	-19	-44	+32	+22	+88
Sonst. Vorpommern-Greifswald	**+180**	+22	+35	+20	+1	+8	+20	+74
Sonst. Mecklenburg-Vorpommern	**-120**	-8	-42	-9	-26	-41	-1	+7
Sonst. BRD	**+41**	+7	-40	-8	+63	+10	-16	+25
Ausland/ Unbekannt	**+53**	+9	-1	+17	+6	+15	+6	+1
Gesamt	**+242**	**+18**	**-27**	**+1**	**±0**	**+24**	**+31**	**+195**

Quelle: Stadt Pasewalk

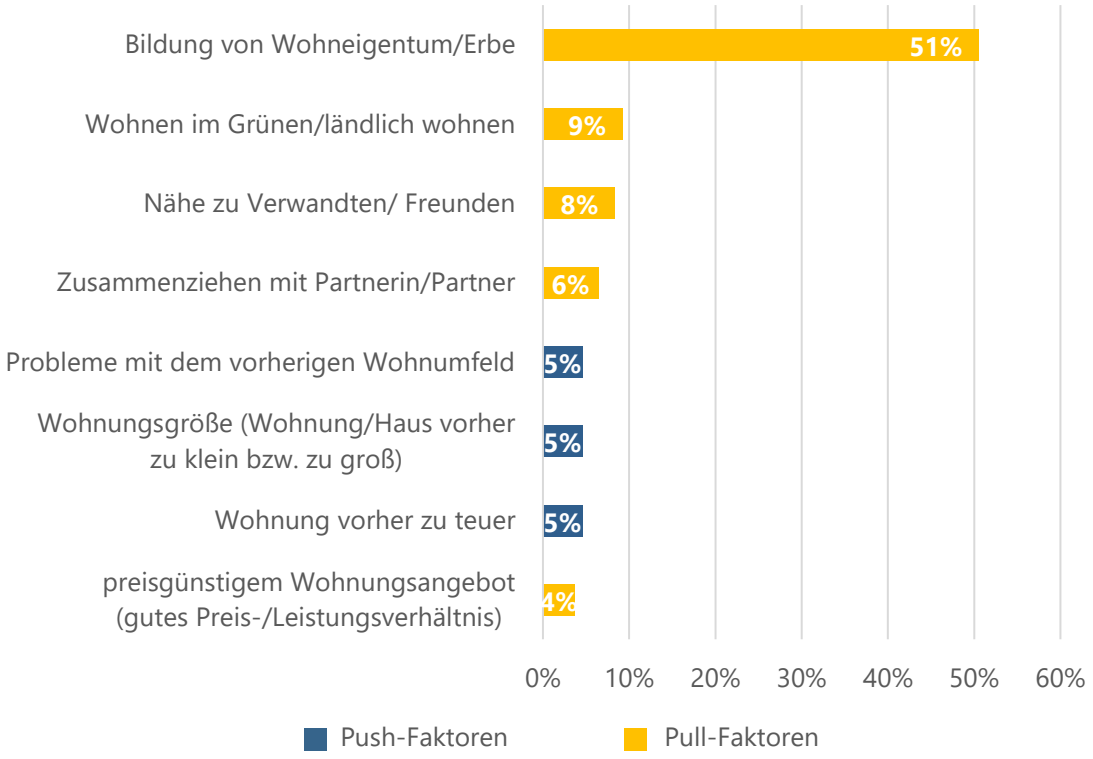
Haushaltsbefragung Umland: Gründe für Wegzug aus Pasewalk

Ein Teil der Fortzüge aus Pasewalk verläuft in das Umland – dem Amtsgebiet Uecker-Randow-Tal. Die Haushaltsbefragung des Umlandes gibt Aufschluss über die Fortzugsmotive der betroffenen Haushalte. Dabei können Push- und Pull-Faktoren unterschieden werden. Pull-Faktoren sind Vorteile des Umlandes, die die Stadt Pasewalk nicht bietet bzw. Merkmale, die aus Sicht der Haushalte nicht in Pasewalk erfüllt werden konnten. Die Push-Faktoren sind negative Aspekte in der Stadt Pasewalk, die dazu führen, dass Haushalte Pasewalk verlassen.

Der häufigste Grund für einen Wegzug aus Pasewalk ist die Bildung von Wohneigentum (51 %). Für 9 % der Befragten konnte im Umland der Wunsch nach ländlichem Wohnen bzw. Wohnen im Grünen befriedigt werden.

Die Push-Faktoren spielen beim Fortzug eine eher untergeordnete Rolle. Mit jeweils 5 % wurden folgende Aspekte genannt: Probleme mit dem Wohnumfeld in Pasewalk, unpassende Wohnungsgröße (zu klein/zu groß) sowie, dass die vorherige Wohnung zu teuer war.

Abb. 36: Fortzugsgründe aus Pasewalk in das Umland



Quelle: ALP | Haushaltsbefragung Umland 2023

Kleinräumige Wanderungen (Außenwanderungen)

Innerhalb der Kürassierstadt schlagen sich die Wanderungen teilräumlich unterschiedlich wieder.

Wanderungsgewinne in der Innenstadt

Die Wanderungen über die Stadtgrenze resultieren zu einem großen Teil aus Zu- bzw. Fortzügen in bzw. aus der Pasewalker Innenstadt (49 % der Zuzüge, 51 % der Fortzüge). Etwa 29 % des städtischen Wanderungsgewinn schlägt sich in diesem Teilbereich nieder. Davon hat v. a. das Sanierungsgebiet profitiert. Der Zuzug ist insbesondere in den Altersklassen der 18- bis unter 25-Jährigen und der über 75-Jährigen hoch. Letzteres ist vor allem auf die verschiedenen Standorte altersgerechter Wohnangebote zurückzuführen. Demgegenüber verlassen Familienhaushalte die Innenstadt zugunsten anderer Wohnstandorte außerhalb der Kürassierstadt.

Höhere Wanderungsgewinne auch in der Ost-, Süd- und Vorstadt

Höhere Wanderungsvolumina weisen darüber hinaus die Stadtteile Oststadt, Südstadt und Vorstadt auf und bewegen sich auf einem ähnlichen Niveau.

In der Oststadt schlagen sich die Zuzüge insbesondere in der Altersgruppe der ab 75-Jährigen nieder. Die hohen Zuzugszahlen sind auf das Seniorenpflegeheim dort zurückzuführen.

Die Südstadt mit ihrem hohen Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern ist vor allem bei Familienhaushalten beliebt.

Abb. 37: Kleinräumige Außenwanderungen Pasewalk nach Altersgruppen 2017 bis 2022

	Gesamt	u. 18	18-25	25-30	30-50	50-65	65-75	Ab 75
Innenstadt	**+69**	**-21**	**+22**	**-15**	**-28**	**+1**	**+14**	**+96**
davon Sanierungsgebiet "Altstadt"	*+55*	*-12*	*+20*	*-6*	*-33*	*+3*	*+9*	*+74*
Ortsteile	**+173**	**+39**	**-49**	**+16**	**+28**	**+23**	**+17**	**+99**
Nordstadt	+7	+5	-3	+2	+5	-3	+0	+1
Oststadt	+58	-11	-29	+6	-5	+2	+9	+86
davon Fördergebiet "Oststadt"	*+42*	*-20*	*-18*	*±0*	*-12*	*-3*	*+9*	*+86*
Südstadt	+57	+22	-13	+6	+28	+14	+0	±0
Vorstadt	+51	+23	-4	+2	±0	+10	+8	+12
Gesamtstadt	**+242**	**+18**	**-27**	**+1**	**±0**	**+24**	**+31**	**+195**

Quelle: Stadt Pasewalk

Kleinräumige Wanderungen (Binnenwanderungen)

Umzüge innerhalb der Stadt

Wie bei den Außenwanderungen ist auch bei den Umzügen innerhalb der Stadtgrenzen zu erkennen, dass die Innenstadt im Betrachtungszeitraum von 2018 bis 2022 besonders von Zuzügen profitiert (+31 Personen).

Die Zuzüge beziehen sich auf junge Erwachsene sowie Best-Ager. Das Sanierungsgebiet verliert in einem moderaten Umfang Einwohner:innen durch innerstädtische Umzüge. Die größte Gruppe sind dabei Paar- und Familienhaushalte.

Die Süd- und die Nordstadt profitieren auch von innerstädtischen Wanderungsgewinnen, auch hier wieder insbesondere bei Paar- und Familienhaushalten. Demgegenüber ziehen Ältere eher innerstädtisch fort.

Innerstädtische Verluste hingegen sind in der Oststadt, überwiegend im Fördergebiet, zu verzeichnen. Pasewalker:innen aller Altersgruppen – bis auf Hochbetagte – verlassen die Oststadt zugunsten anderer Stadtgebiete. Besonders hoch ist der Verlust bei Paar- und Familien- sowie Starterhaushalten.

Abb. 38: Kleinräumige Außenwanderungen Pasewalk nach Altersgruppen 2017 bis 2022

	Gesamt	u. 18	18-25	25-30	30-50	50-65	65-75	Ab 75
Innenstadt	**+31**	**-12**	**+30**	**+9**	**-26**	**+15**	**+9**	**+6**
davon Sanierungsgebiet "Altstadt"	*-6*	*-31*	*+19*	*+3*	*-32*	*+19*	*+5*	*+11*
Ortsteile	**-31**	**+12**	**-30**	**-9**	**+26**	**-15**	**-9**	**-6**
Nordstadt	**+16**	+7	+4	+1	+10	-2	+0	-4
Oststadt	**-62**	-30	-35	-11	-13	-11	-10	+48
davon Fördergebiet "Oststadt"	*-50*	*-27*	*-29*	*-9*	*-20*	*-8*	*-8*	*+51*
Südstadt	**+14**	+31	+10	-1	+24	-2	-3	-45
Vorstadt	**+1**	+4	-9	+2	+5	±0	+4	-5
Gesamtstadt	**±0**	**±0**	**±0**	**±0**	**±0**	**±0**	**±0**	**±0**

Quelle: Stadt Pasewalk

Wanderungseffekte durch Wohnungsneubau

Bedeutender Einflussfaktor für die demografische Entwicklung ist der Wohnungsneubau. Um die Wirkung der Neubautätigkeit und die angesprochenen Zielgruppen zu ermitteln, hat ALP eine Zusatzauswertung aus dem Melderegister, bezogen auf Neubauprojekte, durchgeführt. Einbezogen wurden Standorte von Einfamilienhäusern und des Geschosswohnungsbaus seit 2013.

Deutlich mehr Familien an Neubaustandorten

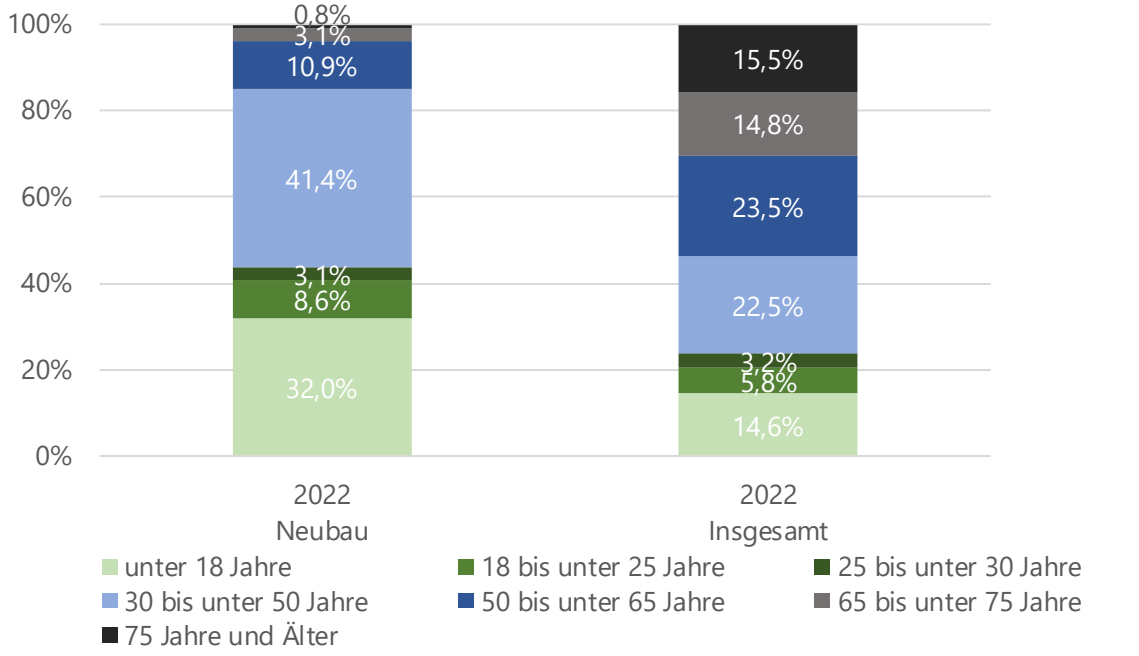
Ende 2022 lebten 128 Personen an den Neubauadressen. Das entspricht etwa 1,3 % aller Pasewalker:innen.

Die Bewohner:innenstruktur an den betrachteten Adressen unterscheidet sich erheblich von der städtischen Altersstruktur. In den neu errichteten Gebäuden leben überwiegend Paar- und Familienhaushalte. Der Anteil von Kindern und Jugendlichen (unter 18 Jahre) ist gegenüber dem städtischen Durchschnitt mehr als doppelt so hoch (32 % in Neubaugebieten, 14,6 % auf gesamtstädtischer Ebene). Ähnliches gilt für die Altersgruppe zwischen 30 und 50 Jahre. Der Anteil von jungen Erwachsenen zwischen 18

und 25 Jahren (11,7 %) liegt etwas über dem der Gesamtstadt (9,0 %). Der Anteil von 25- bis unter 30-Jährigen bewegt sich auf gleichem Niveau (3,1 % bzw. 3,2 %).

Ein deutlicher Unterschied ist auch in den Altersgruppen der Best-Ager und Senior:innen zu erkennen. Fast 54 % der Bevölkerung in Pasewalk ist 50 Jahre und älter. In den Neubaugebieten sind es lediglich knapp 15 %.

Abb. 39: Altersstruktur an Neubauadressen 2022



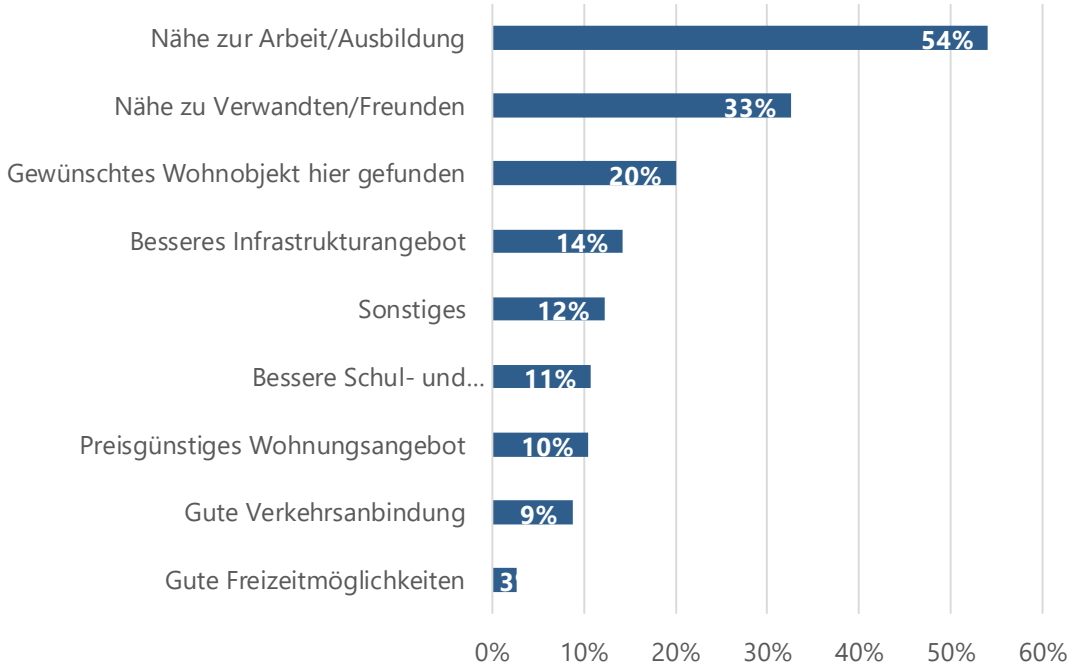
Quelle: Stadt Pasewalk

Zuzugsfaktoren: Nähe zur Arbeit und soziale Bindungen

Interessant sind im Zusammenhang mit Wanderungen zudem die Motive der Zu- und Umziehenden. Diese wurden im Rahmen der Haushaltsbefragung (Mehrfachantworten möglich) erfasst.

Die Mehrheit der Befragten (54 %) gibt an, dass sie ihren derzeitigen Wohnort vor allem aufgrund der Nähe zur Arbeit oder zur Ausbildung ausgewählt hat. Dieser Anteil ist höher bei denjenigen, die innerhalb von Pasewalk umgezogen sind. Ebenfalls zu den Hauptgründen für die Wahl des aktuellen Wohnorts (33 %) gehört die Nähe zu Verwandten und Freunden, insbesondere bei denjenigen, die von außerhalb zugezogen sind. Weitere Gründe für die Standortwahl sind das Auffinden des gewünschten Wohnobjekts (insb. bei Eigentümern) und das Vorhandensein eines verbesserten Infrastrukturangebots.

Abb. 40: Gründe für Wahl des derzeitigen Wohnstandorts in der Stadt



Quelle: ALP | Haushaltsbefragung Stadt Pasewalk 2023

4.3 Altersstruktur

Die Geburten, Sterbefälle und die altersspezifischen Wanderungsmuster sowie die Alterung der Bevölkerung tragen zur Verschiebung der Alters- und Haushaltsstrukturen in Pasewalk bei. Nahezu deutschlandweit ist zu beobachten, dass der Anteil von Kindern und Jugendlichen rückläufig ist, während der Anteil von Senioren:innen steigt. Für die folgende Analyse wurden Daten des städtischen Melderegisters genutzt.

Leichter Anstieg der Zahl der Kinder und Jugendlichen

Trotz des Geburtendefizits ist die Situation bei den unter 18-Jährigen infolge des Zuzugs von Kindern und Jugendlichen stabil. Der Anteil an der Bevölkerung liegt bei 14,6 % (1.490 Personen). Seit 2012 ist der Anteil um 1,1 %-Punkte bzw. um rund 25 Personen angestiegen.

Anteil von Personen im Erwerbsalter geht zurück

Der Anteil der Einwohner:innen im Erwerbsalter (18- bis 65-Jährige) ist im Betrachtungszeitraum von 62 % auf 55 % im Jahr 2022 gesunken. In absoluten Zahlen entspricht dies ca. 1.100 Einwohner:innen weniger in diesen Altersgruppen. Aktuell sind etwa 23,5 % aller Pasewalker:innen zwischen 50 und 65 Jahre alt. Diese mehrheitlich geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 1960er Jahre werden in den kommenden Jahren das Rentenalter erreichen. In der Folge steigt die Zahl der Senioren:innen erheblich und die Zahl der Personen im Erwerbsalter sinkt. Parallel ist ein weiterer Rückgang der Zahl der Einwohner:innen im Erwerbsalter zu erwarten, mit Herausforderungen in Bezug auf das Thema Fachkräftesicherung.

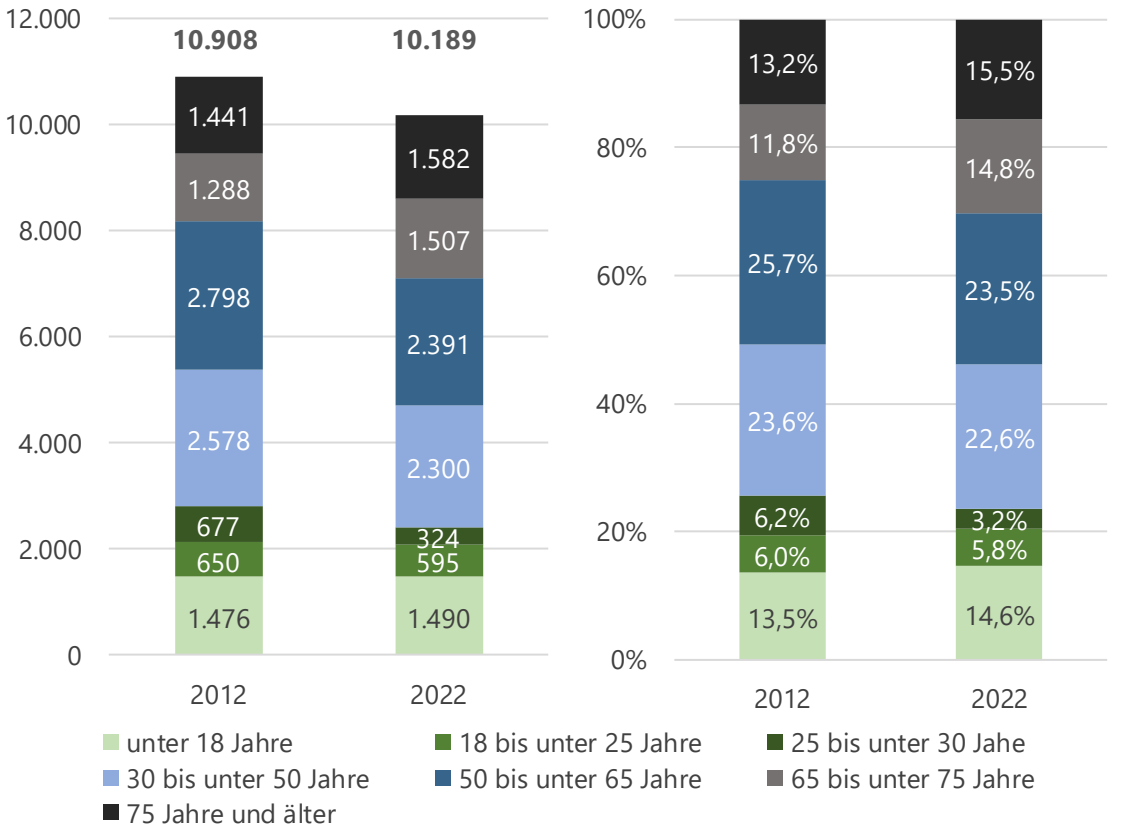
Mehr Senior:innen

Demgegenüber nehmen sowohl der Anteil wie auch die Anzahl der ab 65-Jährigen zu. 2012 lag deren Anteil bei 25,0%, heute sind es bereits über 30,3 %. Das sind 360 Personen mehr.

Veränderungen der Bedürfnisse und Anforderungen

Mit der wachsenden der Zahl von Senioren:innen werden auch die Herausforderungen beim Wohnen, der Wohnumfeldgestaltung und der Daseinsvorsorge größer. Dies umfasst etwa einen steigenden Bedarf an kleinen – und im Zuge niedriger Renten – preisgünstigen, barrierearmen Wohnungen, der Abbau von Barrieren im Wohnumfeld sowie die Erreichbarkeit medizinischer Einrichtungen, der Nahversorgung und die Möglichkeit, Kontakte zu pflegen. Zusätzlich wird die Zahl der Pflegebedürftigen steigen und zusätzliche (ambulante) Pflegeangebote in Pasewalk notwendig machen.

Abb. 41: Veränderung der Altersstruktur in Pasewalk 2012 bis 2022



Quelle: Stadt Pasewalk

Kleinräumige Verteilung

Darüber hinaus wurde untersucht, ob es altersstrukturelle Unterschiede innerhalb des Stadtgebietes gibt.

Auf kleinräumiger Ebene ist ein überdurchschnittlich hoher Anteil von Minderjährigen in der Vor- und in der Nordstadt festzustellen (16,1 % bzw. 18,0 %). In der Innenstadt

liegt der Anteil 1 %-Punkt unter dem städtischen Durchschnitt. Im Sanierungsgebiet sind lediglich 13,0 % der dort ansässigen Bevölkerung unter 18 Jahren.

In allen Stadtteilen ist seit 2012 ein Anstieg oder eine Stagnation des Anteils an Kinder und Jugendlichen zu verzeichnen. Der höchste Anstieg ist in der Nordstadt mit einer Steigerung um 5 %-Punkte zu verzeichnen.

Eine ältere Bewohnerschaft (65 Jahre und älter) weisen die Innenstadt (30,6 %), das Sanierungsgebiet Altstadt (31,1 %), die Oststadt (33,2 %) und das Fördergebiet Oststadt (33,2 %) vor. In beiden Stadtteilen liegt der Anteil an über 75-Jährigen über dem städtischen Durchschnitt (15,5 %) – beeinflusst durch die ansässigen Senior:innenwohneinrichtungen. Demgegenüber ist der Anteil von Senior:innen in der Südstadt und der Vorstadt deutlich niedriger.

Im Vergleich zu 2012 ist der Anteil an Senior:innen in allen Teilräumen – bis auf die Innenstadt – gestiegen.

Abb. 42: Kleinräumige Altersstruktur Pasewalk 2012 und 2022

Teilraum	Jahr	u. 18	18-25	25-30	30-50	50-65	65-75	ü. 75
Innenstadt	**2012**	**12,3%**	**6,3%**	**6,6%**	**22,9%**	**24,5%**	**10,9%**	**16,5%**
	2022	**13,6%**	**6,4%**	**3,6%**	**22,5%**	**23,3%**	**14,3%**	**16,3%**
davon Sanierungsgebiet "Altstadt"	2012	*12,0%*	*6,2%*	*6,8%*	*22,1%*	*24,2%*	*11,3%*	*17,5%*
	2022	*13,0%*	*6,4%*	*3,7%*	*22,6%*	*23,2%*	*13,9%*	*17,2%*
Stadtteile	**2012**	**14,6%**	**5,7%**	**5,9%**	**24,2%**	**26,6%**	**12,5%**	**10,5%**
	2022	**15,5%**	**5,4%**	**2,8%**	**22,6%**	**23,6%**	**15,2%**	**14,8%**
Ost	2012	15,5%	6,8%	6,8%	22,5%	24,2%	10,8%	13,3%
	2022	15,6%	5,1%	2,7%	24,1%	20,4%	14,9%	17,3%
davon Fördergebiet "Oststadt"	2012	*16,7%*	*7,3%*	*7,0%*	*22,5%*	*22,5%*	*10,4%*	*13,8%*
	2022	*15,6%*	*5,7%*	*2,8%*	*23,5%*	*19,2%*	*15,0%*	*18,2%*
Süd	2012	12,8%	4,3%	5,2%	24,8%	27,9%	16,4%	8,7%
	2022	14,9%	5,4%	3,2%	20,9%	24,8%	16,1%	14,7%
Vorstadt	2012	16,1%	5,3%	4,4%	29,2%	27,9%	10,6%	6,4%
	2022	16,1%	5,7%	2,4%	21,9%	30,2%	13,4%	10,1%
Nord	2012	13,0%	5,1%	4,7%	24,7%	41,9%	4,7%	6,0%
	2022	18,0%	6,5%	2,8%	25,3%	25,3%	16,1%	6,0%
Gesamtstadt	2012	**13,5%**	**6,0%**	**6,2%**	**23,6%**	**25,7%**	**11,8%**	**13,2%**
	2022	**14,6%**	**5,8%**	**3,2%**	**22,6%**	**23,5%**	**14,8%**	**15,5%**

Quelle: Stadt Pasewalk

Generationenwechsel im Einfamilienhaussegment

Im Zuge des demografischen Wandels und der Zunahme der Zahl der Senior:innen und Hochbetagten kündigt sich in einigen Teilräumen ein Generationenwechsel an, der einen Teil des Gebäude- und Wohnungsbestandes freisetzen wird.

Die Bewohner:innenschaft einfamilienhausgeprägter Gebiete war anfänglich relativ homogen. Mittlerweile sind viele Quartiere gealtert. Schwerpunktmäßig vollzieht sich der Wechsel in den Beständen der 1960er und 1970er Jahre, während Quartiere der 1980er Jahre erst in 5 bis 10 Jahren mit Veränderungen konfrontiert sind.

Um den Umfang des Freisetzungspotenzials abzuschätzen, erfolgte eine Auswertung des Melderegisters. Dabei wurden Einfamilienhausstandorte identifiziert, an denen ausschließlich Personen gemeldet sind, die 65 Jahre oder älter sind.

Kurz-/mittelfristiges Potenzial: 156 WE – Langfristig bis zu 250 WE

Danach gibt es etwa 156 Adressen, an denen ausschließlich ab 75-Jährige leben. Diese stellen ein kurz- bis mittelfristiges Potenzial dar. An weiteren 250 Adressen leben Personen, die zwischen 65 und 75 Jahre alt sind. In diesen Lagen dürfte ein Generationenwechsel erst längerfristig anstehen.

Abb. 43: Abschätzung des Potenzial des Generationenwechsels 2022

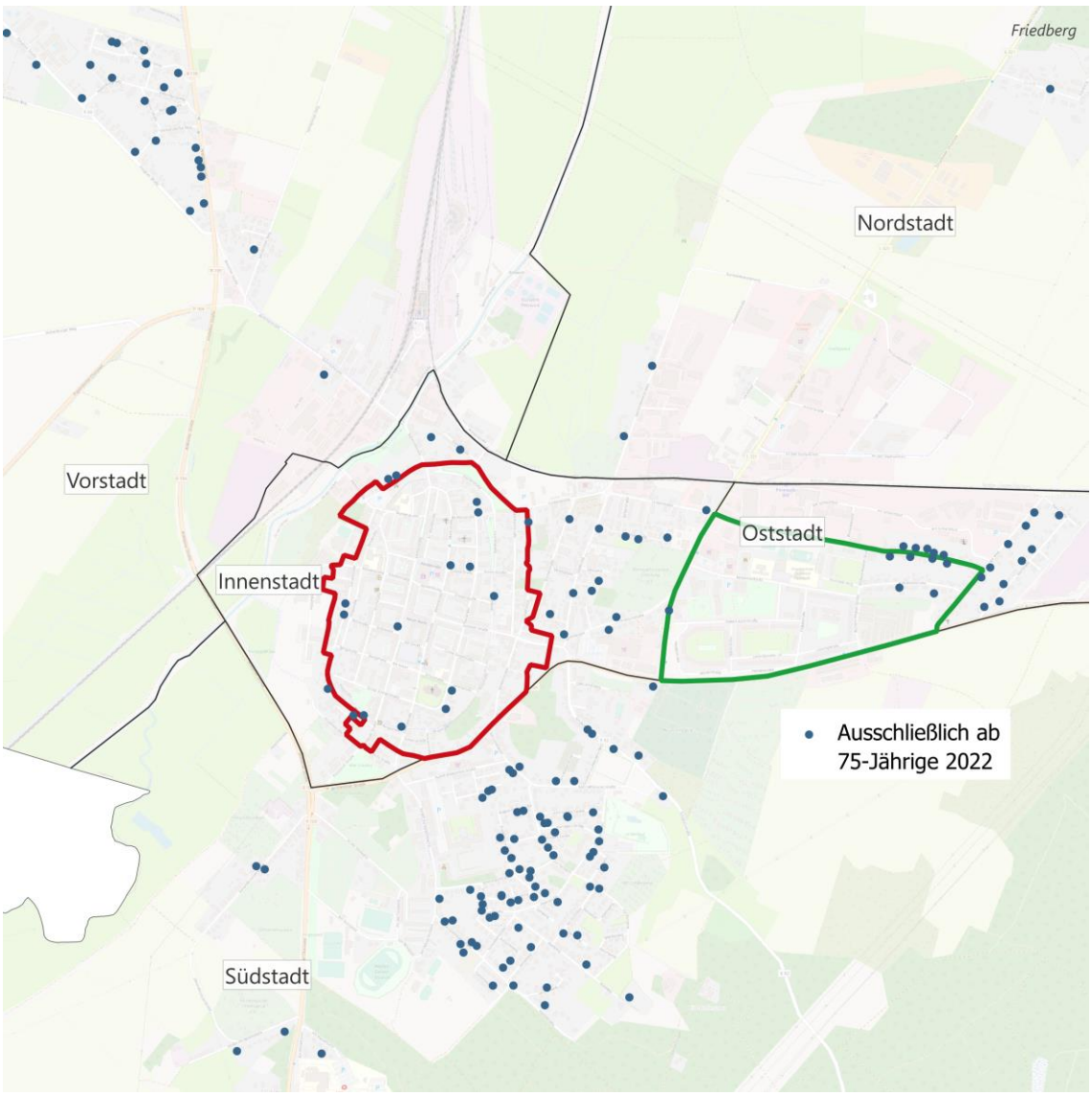
Stadtteil	Bewohnte Adressen				
	Gesamt	ab 65-Jährige		ab 75-Jährige	
		absolut	Anteil	absolut	Anteil
Innenstadt	**399**	**80**	**20,1%**	**27**	**6,8%**
davon Sanierungsgebiet "Altstadt"	*192*	*29*	*15,1%*	*9*	*4,7%*
Ortsteile	**1.043**	**326**	**31,3%**	**129**	**12,4%**
Nordstadt	75	14	18,7%	3	4,0%
Oststadt	154	49	31,8%	22	14,3%
davon Fördergebiet "Oststadt"	*63*	*12*	*19,0%*	*6*	*9,5%*
Südstadt	545	196	36,0%	79	14,5%
Vorstadt	269	67	24,9%	25	9,3%
Gesamtstadt	**1.442**	**406**	**28,2%**	**156**	**10,8%**

Quelle: Stadt Pasewalk

Kleinräumig sind in nahezu allen Stadtteilen und Teilräumen Gebiete mit einer verhältnismäßig älteren Bewohner:innenstruktur zu erkennen. Das größte Potenzial findet sich in der Südstadt. Langfristig ist auch ein hohes Freisetzungspotenzial in der Oststadt (schwerpunktmäßig außerhalb des Fördergebietes) festzustellen.

Die Unterstützung des Generationenwechsels ist sinnvoll, da freiwerdende Objekte wieder durch jüngere Familien bezogen werden können und in Teilen auf Neuerschließung von Flächen verzichtet werden kann. Dafür sind attraktive alternative Wohn- und Unterstützungsangebote für Senior:innen notwendig.

Abb. 44: Kleinräumiges Potenzial des Generationenwechsels 2022



Quelle: Stadt Pasewalk

Altersstruktur im Amtsbereich

Der demografische Wandel und die Veränderung der Altersstruktur sind auch im Amt Uecker-Randow-Tal wahrzunehmen.

Höherer Anteil von Kindern und Jugendlichen im Amt

Der Amtsbereich (15,8 %) weist einen höheren Anteil an unter 18-Jährigen als Pasewalk (14,9 %) auf.

Vor allem in Groß Luckow, Krugsdorf, Polzow und Viereck ist der Anteil überdurchschnittlich hoch. In Papendorf, Nieden und Koblentz ist dieser deutlich unterdurchschnittlich.

Weniger Senior:innen im Amtsbereich

Der Anteil der Senior:innen ist im Amt (25,1 %) deutlich niedriger als in der Stadt (30,3 %). In Britzig, Jatznick, Nieden und Papendorf ist der Senior:innenanteil hoch und erreicht zum Teil städtisches Niveau. Groß Luckow, Koblentz, Krugsdorf und Zerrenthin haben demgegenüber eine deutlich jüngere Altersstruktur.

Auffällig ist der hohe – über dem städtischen Niveau liegende – Anteil 50- bis 65-Jähriger im Amtsbereich, insbesondere in den Gemeinden Brietzig, Fahrenwalde, Koblentz und Schönwalde.

Abb. 45: Altersstruktur im Amt Uecker-Randow-Tal 2012 bis 2022

Stadt/Gemeinde	Anteil bis 18-Jährige	Veränderung seit 2012	Anteil 50-65-Jährige	Anteil 65 Jahre u. ä.
Pasewalk	**14,9%**	**+7**	**24,1%**	**30,3%**
Amt Uecker-Randow-Tal*	15,8%	+90	29,8%	25,1%
Brietzig	14,1%	+1	34,1%	29,2%
Fahrenwalde	15,2%	+9	33,9%	23,8%
Groß Luckow	26,0%	+2	23,5%	20,5%
Jatznick	14,0%	+18	30,5%	27,4%
Koblentz	13,5%	+9	33,3%	19,4%
Krugsdorf	17,2%	+33	30,4%	20,7%
Nieden	13,6%	-4	29,6%	27,2%
Papendorf	8,2%	-10	28,4%	33,7%
Polzow	17,6%	+8	24,9%	23,0%
Rollwitz	15,0%	-3	31,7%	25,1%
Schönwalde	16,6%	+8	32,7%	25,6%
Viereck	17,3%	-2	27,6%	24,2%
Zerrenthin	21,1%	+21	25,5%	20,8%

Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern

4.4 Wohnzufriedenheit, Umzug- und Wohnwünsche

Wohnzufriedenheit

Hohe Wohnzufriedenheit in Pasewalk

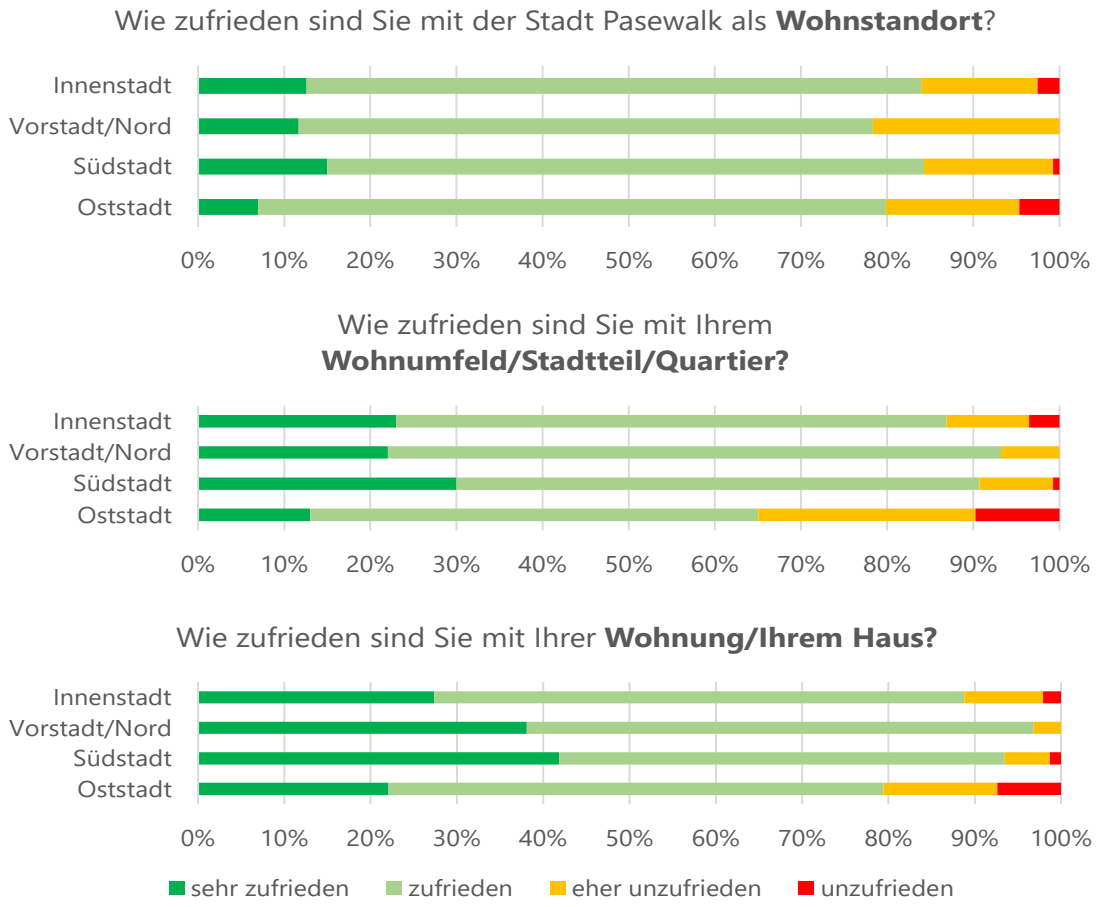
Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurde die Zufriedenheit der Haushalte mit der Stadt Pasewalk insgesamt, dem Stadtteil, Quartier bzw. Wohnumfeld und der eigenen Wohnung bzw. dem eigenen Haus abgefragt.

Bei der Bewertung der Zufriedenheit mit Pasewalk als Wohnstandort geben 83 % der Haushalte an, zufrieden bzw. sehr zufrieden zu sein. Insgesamt sind Eigentümer:innenhaushalte (87 %) etwas zufriedener als Mieter:innen (80 %).

Teilräumlich ist eine sehr hohe Wohnzufriedenheit bezüglich des Stadtteils bzw. des Wohnumfelds im Stadtteil Vorstadt/Nordstadt und Südstadt festzustellen. In der Oststadt hingegen ist der Anteil der Haushalte, die mit dem Wohnumfeld eher unzufrieden sind, höher und liegt bei 35 %.

Ein vergleichbares Bild ist auch bezogen auf die Zufriedenheit mit der aktuellen Wohnung/dem Haus zu beobachten. Auch hier ist die Zufriedenheit in der Innenstadt, insbesondere aber in der Oststadt, niedriger.

Abb. 46: Zufriedenheit mit Stadt, Wohnumfeld und Wohnung



Quelle: ALP | Haushaltsbefragung Stadt Pasewalk 2023

Die befragten Haushalte, die angegeben haben, unzufrieden zu sein, gaben hierfür überwiegend folgende Gründe an:

- Bei wohnungsbezogenen Gründen werden überwiegend der Zustand und die Ausstattung der Wohnung und des Gebäudes sowie die fehlenden Parkmöglichkeiten allgemein genannt.
- Im Hinblick auf das Wohnumfeld werden ein unattraktives Wohnumfeld sowie störende Nachbarn aufgeführt.
- In Bezug auf Stadt Pasewalk als Wohnstandort wird das unattraktive Einzelhandelsangebot, der schlechte Zustand der Straßen, eine wenig belebte Innenstadt und Leerstände im Stadtbild bemängelt.

Umzugswünsche

Knapp ein Drittel der befragten Haushalte mit Umzugsplänen

Ferner wurden die aktuellen bzw. künftigen Umzugsabsichten der in Pasewalk wohnenden Haushalte abgefragt. Der Großteil der befragten Haushalte (70 %) plant demnach aktuell bzw. auf absehbare Zeit keinen Umzug. 12 % der Pasewalker planen langfristig einen Umzug, knapp 6 % möchten innerhalb der nächsten drei Jahre umziehen und weitere knapp 7 % beabsichtigt einen Umzug innerhalb eines Jahres.

Alleinerziehende und Singles mit häufigerem Umzugswunsch

Mit 52 % aller Haushalte dieses Haushaltstyps planen Alleinerziehende besonders häufig einen Umzug. Weitere Zielgruppen, die überdurchschnittlich häufig einen Umzug in Erwägung ziehen, sind Singlehaushalte unter 65 Jahren (42 %).

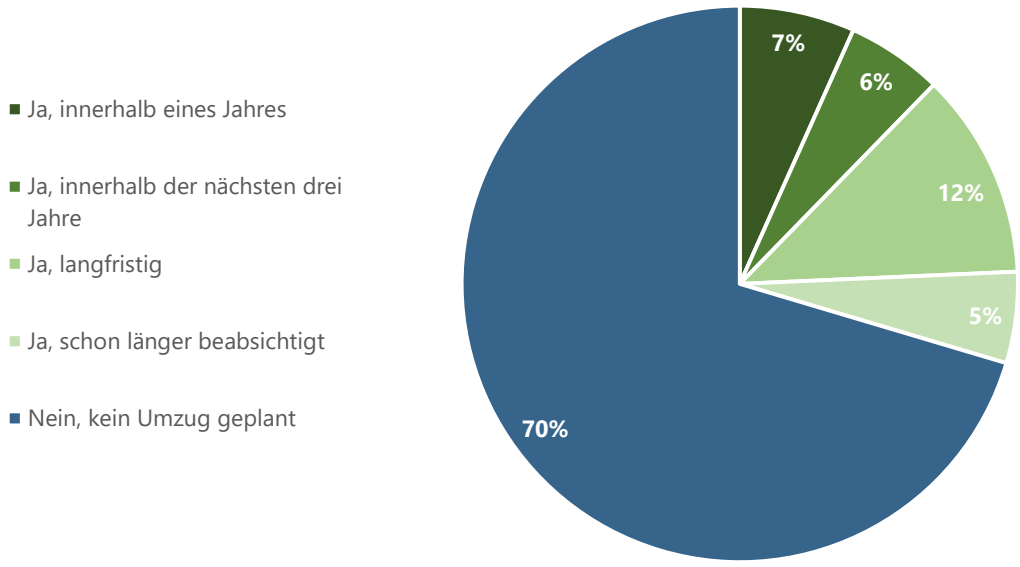
Haushalte, bei denen demgegenüber die Umzugsabsicht etwas geringer ausfällt, sind Senioren-Single- und -Paarhaushalte (ca. 21 und 18 %).

Mehrzahl möchte auch nach dem Umzug in Pasewalk bleiben

Aus den Ergebnissen geht hervor, dass knapp zwei Drittel der Umzugswilligen auch nach einem Umzug in Pasewalk oder in einer an Pasewalk angrenzenden Gemeinde verbleiben möchten. Davon wollen wiederum etwa zwei Drittel im gleichen Stadtteil umziehen und etwa ein Viertel sucht in einem anderen Pasewalker Stadtteil.

Etwa 36 % der umzugswilligen Haushalte sucht eine Wohnalternative außerhalb von Pasewalk. Davon suchen 37 % in einer anderen Gemeinde von Mecklenburg-Vorpommern. Etwa 63 % möchten in ein anderes Bundesland bzw. ins Ausland umziehen.

Abb. 47: Umzugsabsichten



Quelle: ALP | Haushaltsbefragung Stadt Pasewalk 2023

Umland: Mehrheitlich kein Umzug nach Pasewalk geplant

Darüber hinaus wurde auch im Umland nach den Umzugsabsichten der Haushalte gefragt.

Es zeigt sich, dass die überwiegende Mehrheit der Befragten im Pasewalker Umland derzeit oder in absehbarer Zeit keinen Umzug nach Pasewalk plant (93 %). Lediglich knapp 7 % der Befragten haben vor, innerhalb eines Jahres, in den nächsten drei Jahren oder langfristig nach Pasewalk umzuziehen.

Pasewalk: Häufigste Umzugsgründe

Der meistgenannte Grund für einen gewünschten Umzug ist, dass die aktutelle Wohnung nicht altersgerecht ausgestattet ist (36 %). Für Single- und Paarhaushalte ab 65 Jahre und Singlehaushalte unter 65 ist dies der Hauptgrund für die Planung eines Umzugs.

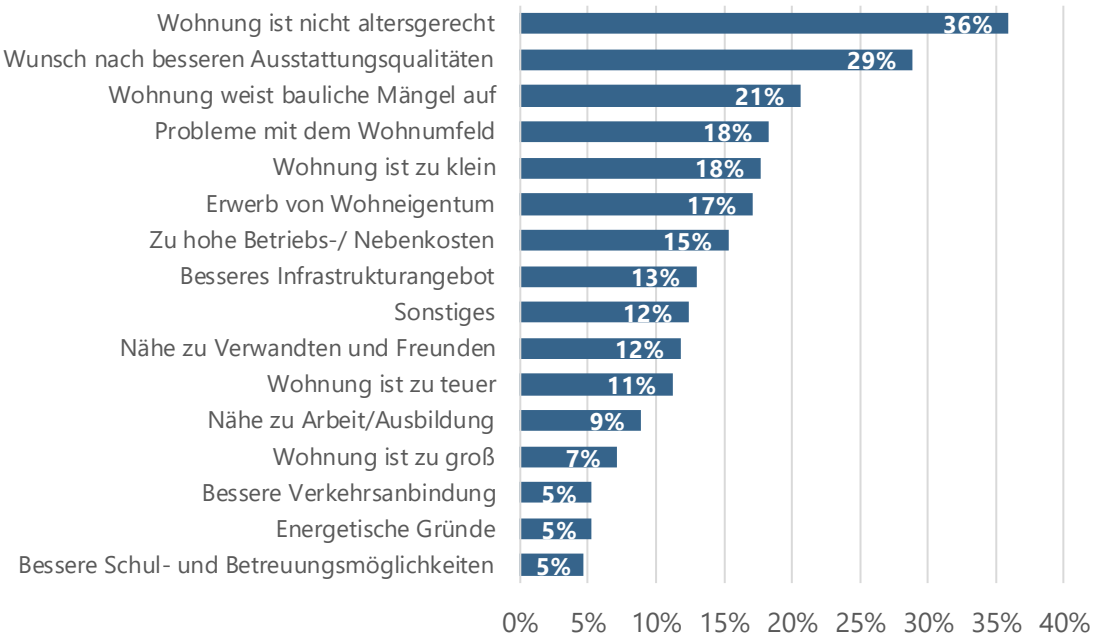
Ebenfalls häufig als Grund für einen geplanten Umzug wurde der Wunsch nach besseren Ausstattungsqualitäten genannt. Vor allem bei Single- und Paarhaushalten unter 65 sowie für Alleinerziehende und Familien mit erwachsenen Kindern war dies zutreffend.

Für Alleinerziehende mit minderjährigen Kindern, Familien mit erwachsenen Kindern sowie Paarhaushallte ohne Kinder ab 65 Jahre sind Probleme mit dem Wohnumfeld der entscheidende Grund für einen Umzug.

Für Paarhaushalte mit minderjährigen Kindern ist die aktuelle Wohnung vielfach zu klein, für Singlehaushalte über 65 Jahre, Seniorenhaushalte ist die aktuelle Wohnung hingegen vielfach zu groß. Auch bauliche Mängel an der Wohnung sind einer der häufigsten Gründe, der für einen Umzug angegeben wird.

Bei der Auswertung der im Rahmen der Haushaltsbefragung angegebenen Umzugsgründe wird deutlich, dass die Mehrheit der geplanten Umzüge mit dem Beginn von neuen Lebensphasen einhergeht. Durch die Veränderung der Haushaltsgröße verändern sich auch die Ansprüche und Bedürfnisse an die Wohnsituation.

Abb. 48: Umzugsgründe



Quelle: ALP | Haushaltsbefragung Stadt Pasewalk 2023

Bessere Infrastruktur als Hauptgrund für Umzüge nach Pasewalk

Der häufigste Grund für einen gewünschten bzw. geplanten Umzug aus dem Umland nach Pasewalk ist das bessere Infrastrukturangebot in der Kürassierstadt. Darüber hinaus ist ein häufig genannter Grund, dass die Wohnung nicht altersgerecht ausgestattet ist. Auch die bessere Verkehrsanbindung in der Stadt wird als weiterer Grund angeführt.

Weitere Gründe, die genannt wurden, war die Nähe zu Verwandten, der Erwerb von Wohneigentum und eine zu große Wohnung.

Mietobjekte in Pasewalk besonders gefragt

Die umzugswilligen Haushalte im Umland wünschen sich in Zukunft überwiegend zur Miete zur Wohnen. Zwei Drittel der befragten Haushalte kann sich, unabhängig von der jetzigen Wohnform, ein Wohnen zur Miete in der Stadt Pasewalk vorstellen.

Wohnwünsche

Veränderungsbereitschaft/-wunsch bezogen auf die Wohnfläche

Aktuell leben die Miethaushalte in der Kürassierstadt auf einer Wohnfläche von durchschnittlich 41 m² pro Person im Mehrfamilienhaus und auf 49,7 m² pro Person im Ein- und Zweifamilienhaus. Haushalte, die im Eigentum wohnen, leben auf einer Fläche von 55,2 m² pro Kopf im Einfamilienhaus und 56,8 m² pro Kopf im Mehrfamilienhaus.

Einhergehend mit einer neuen Lebensphase und dem Wunsch einer wohnlichen Veränderung, sind die meisten umzugswilligen Haushalte gewillt, sich in Bezug auf die Wohnfläche zu verändern.

Mehrzahl der Haushalte möchte sich vergrößern

Für die meisten Haushaltstypen bedeutet dies, dass sie sich vergrößern wollen. Über eine relativ geringe Wohnfläche pro Haushaltsmitglied verfügen Paarhaushalte, Alleinerziehende und Familien. Mit einem Umzug beabsichtigen sie diese Situation zu verändern, wobei selbst mit der Wunschwohnfläche bei Alleinerziehenden und Familien eine vergleichsweise bescheidene Wohnfläche pro Kopf gewünscht wird.

Abb. 49: Aktuelle und gewünschte Wohnfläche von Umzugswilligen

Durchschnittliche Wohnflächen nach Haushaltstyp	Wohnfläche aktuell (in m²)	Wohnfläche Wunsch (in m²)	Wohnfläche aktuell pro Person (in m²)	Wunsch-wohnfläche pro Person (in m²)	Veränderungs-wunsch (Wohnfläche pro Person)
Singlehaushalt unter 65 Jahre	57,1	68,7	57,1	68,7	20%
Paarhaushalte ohne Kinder unter 65 Jahre	79,0	110,3	39,5	55,1	40%
Alleinerziehende mit minderjährigen Kindern	74,7	90,7	30,4	37,9	25%
Familien mit minderjährigen Kindern	81,7	110,0	23,3	32,1	38%
Familien mit erwachsenen Kindern	77,3	69,5	31,7	28,3	-10%
Singlehaushalt ab 65 Jahre	71,6	63,4	71,6	63,4	-11%
Paarhaushalte ohne Kinder ab 65 Jahre	88,6	65,5	44,3	32,8	-26%
Nicht zuordenbare Haushalte	67,7	81,9	42,3	57,3	36%
Gesamt	73,8	85,5	42,6	47,8	12%

Quelle: ALP | Haushaltsbefragung Stadt Pasewalk 2023

Senior:innen sind bereit sich zu verkleinern

Demgegenüber beabsichtigen vor allem Senior:innenhaushalte, die in vielen Fällen vergleichsweise großzügig leben, eine Verkleinerung. Durch das Ausziehen der Kinder bzw. das Versterben des Partners leben vielen Senior:innen in vergleichsweise großen Wohnungen bzw. Häusern. Die Senior:innen-Singlehaushalte gaben durchschnittlich an, künftig auf ungefähr 63,4 m² leben zu wollen, was einer Wohnung mit zwei bis zweieinhalb Zimmern entspricht. Bei Paaren, die älter als 65 Jahre sind, sollte die Wohnung durchschnittlich 65,5 m² groß sein. Bei dieser Gruppe ist die Bereitschaft sich zu verkleinern mit 26 %, bezogen auf die Wohnfläche, besonders groß.

Gesuchte Wohnformen

Einhergehend mit dem Wunsch nach Wohneigentum wurde das Wohnen im Grünen am häufigsten als gewünschtes Merkmal genannt. Danach folgt – analog zur Frage nach den Umzugsgründen – eine barrierefreie Gestaltung der künftigen Wohnung sowie das Wohnen im Stadtzentrum.

Vor allem bei Single- und Paarhaushalten unter 65 Jahren, Singlehaushalten ab 65 Jahren sowie bei Alleinerziehenden ist das Wohnen im Grünen und Wohnen im Stadtzentrum zukünftig die gewünschte Wohnform.

Bei Älteren besteht zudem der Wunsch nach einer altersgerechten Wohnform.

Weitere Nennungen entfielen auf Wohnen im Neubau, eine hochwertige Ausstattung, gemeinschaftliches Wohnen, ökologisch orientiertes Wohnen sowie generationsübergreifendes Wohnen.

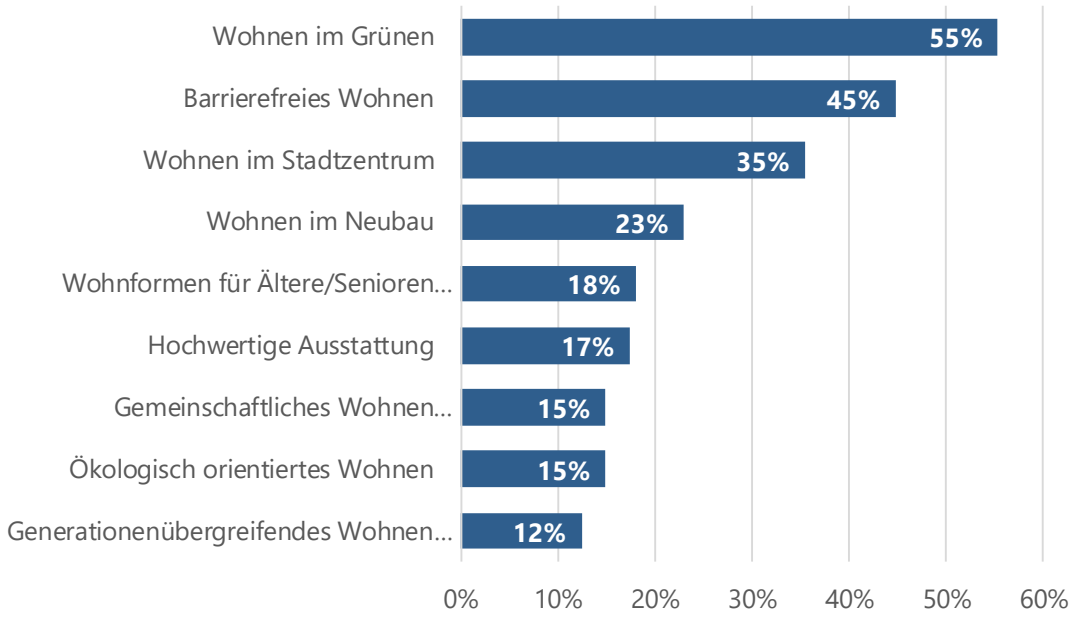
Ausstattungswünsche

Überdies wurden die umzugswilligen Haushalte nach Ausstattungsmerkmalen gefragt, die in ihrer künftigen Wohnung nicht fehlen dürfen.

Elementar für alle ist das Vorhandensein eines Balkons, die Verfügbarkeit einer Garage bzw. eines Stellplatzes sowie eines Kellers. Haushaltsgruppenübergreifend wird zudem eine Badewanne und eine Einbauküche genannt.

Für Senior:innen stehen darüber hinaus vor allem die barrierearme/-freie Ausstattung und ein Aufzug im Fokus.

Abb. 50: Gewünschte Merkmale künftigen Wohnens



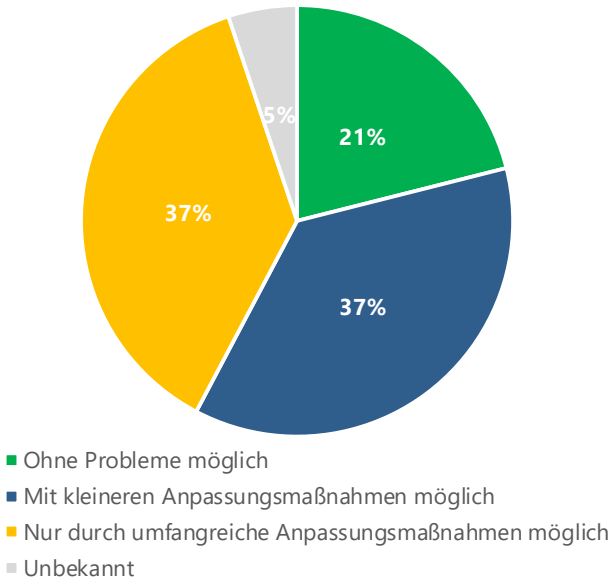
Quelle: ALP | Haushaltsbefragung Stadt Pasewalk 2023

Senior:innen: Verbleib in der eigenen Wohnung unproblematisch

Die meisten Senior:innen möchten perspektivisch nicht umziehen und beabsichtigen in der aktuellen Wohnung zu verbleiben.

66 % der befragten Senior:innenhaushalte schätzen, dass ein langfristiger Verbleib ohne Probleme bzw. mit kleineren Anpassungen möglich ist. Lediglich ein knappes Drittel (31 %) sieht umfangreichere Anpassungsbedarfe. Wesentlich für den langfristigen Verbleib von Senior:innen ist die altersgerechte Gestaltung der Wohnung (z. B. Aufzug, Schwellenfreiheit usw.). Werden die jüngeren Haushaltstypen betrachtet, bewerten nur ca. 50 % der Haushalte das aktuelle Wohnumfeld als altersgerecht.

Abb. 51: Altersgerechter Umbau der Wohnung



Quelle: ALP | Haushaltsbefragung Stadt Pasewalk 2023

4.5 Zwischenfazit

Bevölkerungsentwicklung

- Erhebliche Schrumpfungstendenzen nach der Wiedervereinigung infolge der Abwanderung v. a. jüngerer Einwohner:innen
- Im Vergleich zum Landkreis und zum Amt Uecker-Randow-Tal stärkerer Bevölkerungsrückgang
- Unterschiede innerhalb des Stadtgebietes – Überwiegend schrumpfende Stadtteile – Ausgeprägter Rückgang in der Oststadt von 16,6 % zwischen 2012 und 2022
- Einflussfaktoren sind Neubau und Aktivierung von Wohnraum sowie stärkere Alterungstendenzen in einzelnen Teilräumen
- Mit 6% geringer Anteil von Einwohner:innen mit ausländischem Pass – Konzentration auf Ost- und Vorstadt – Anstieg überwiegend aufgrund ukrainischer Geflüchteter

Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen

- Geringe Geburtenzahl – Zahl der Sterbefälle nimmt eher zu
- Kontinuierliches Geburtendefizit (41 Einwohner:innen p. a.) – Anteil potenzieller Familiengründer:innen an der Bevölkerung sinkt
- Schwankende Wanderungsgewinne und -verluste zwischen 2012 und 2021 – Insgesamt Wanderungsgewinn von 37 Personen p. a.
- Wanderungsgewinne können Geburtendefizit nicht kompensieren
- Zuzüge bei Paar-/Familienhaushalten (unter 18 Jahre und 30 bis 50 Jahre) und über 75-Jährige
- Fortzugstendenz von Familien in das Umland (Hauptgrund: Eigentumserwerb) – „Rückkehr" von Senioren:innen nach Pasewalk – Gesucht komfortable Stadtwohnung und Nähe zu Infrastruktur und Versorgungsangeboten
- Wanderungsgewinne aus dem Amt Uecker-Randow-Tal, dem Landkreis Vorpommern-Greifswald und eher ferneren Regionen Deutschlands
- Innerstädtische Umzüge mit Fortzugstendenzen aus der Oststadt in andere Teilräume der Stadt
- Die Neubautätigkeit hat die avisierten Zielgruppen erreicht. Einfamilienhäuser wurden im Wesentlichen durch Paar- und Familienhaushalte bezogen

Altersstruktur

- Im Zusammenhang mit Geburtendefizit und den altersspezifischen Wanderungsmustern verschiebt sich die Altersstruktur sukzessive
- Die Zahl der Kinder und Jugendlichen hat sich seit 2012 stabil (+25 unter 18-Jährige) entwickelt
- Der Anteil und die Zahl von Personen im Erwerbsalter geht zurück (von 62 % auf 55 % der Gesamtbevölkerung)

- Zahl und Anteil von Senior:innen steigt und liegt heute bei 30,3 % - Veränderung der Bedarfe/Anforderungen an Wohnen, Wohnumfeld und Daseinsvorsorge
- Altersstrukturelle Unterschiede zwischen den Stadtteilen und Teilräumen – Konzentration von älteren in der Innenstadt und Oststadt, aufgrund von spezifischen (Wohn-)Angeboten für Senior:innen

Wohnzufriedenheit, Umzug- und Wohnwünsche

- Hohe Wohnzufriedenheit der Pasewalker:innen – Teilräumlich höherer Anteil etwas unzufriedenerer Haushalte
- Vorschläge für Attraktivitätssteigerung beziehen sich auf Infrastrukturen und Freizeitangebot
- Knapp ein Drittel der Haushalte mit Umzugsüberlegungen – Mehrheit wünscht sich Verbleib in Pasewalk – Geringe Umzugsbereitschaft im Umland – Umzugspläne gehen mit Beginn neuer Lebensphasen einher
- Wichtigste Umzugsgründe: Bedarf an altersgerechter Wohnung, höherwertige Ausstattung, Wunsch nach Vergrößerung
- Mehrzahl (jüngerer) Haushalte möchte sich eher vergrößern – Senior:innen sind bereit sich zu verkleinern
- Wohnen im Grünen präferierte Wohnlage
- Senior:innen wollen mehrheitlich in der eigenen Wohnung bleiben, z. T. Anpassungsbedarf – Wohnen in zentralen Lagen

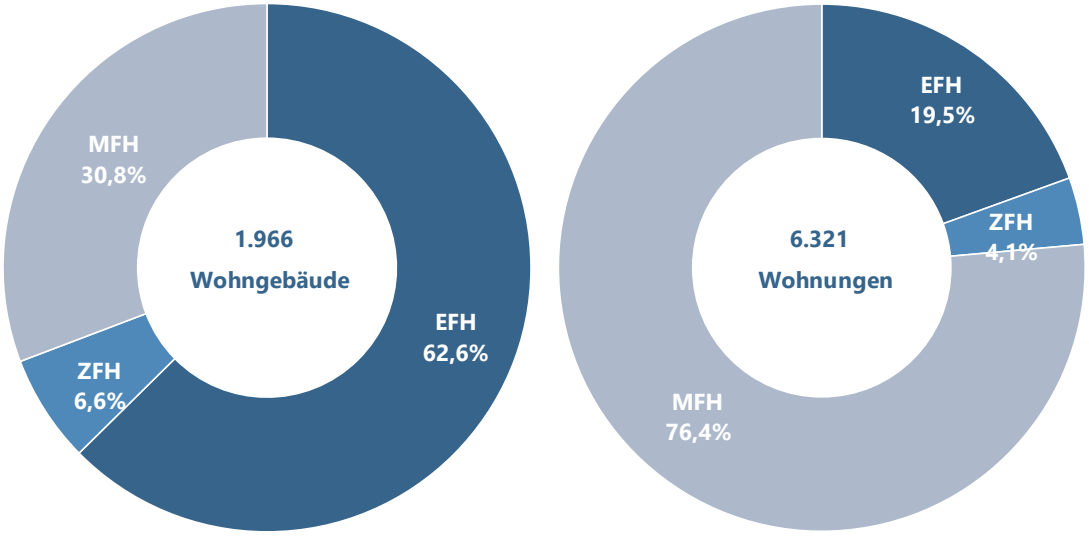
5 Angebotsstruktur und Preise

5.1 Gebäude- und Wohnungsbestandsstruktur

1.966 Wohngebäude in Pasewalk

Ende 2022 gab es gemäß der Bestandsfortschreibung des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern 1.966 Wohngebäude, wovon der Großteil (69,2 %) auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment entfällt. Teilräume, die maßgeblich von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt sind, sind die Süd- und die Vorstadt sowie die ländlichen Ortsteile. Knapp ein Drittel aller Wohngebäude sind Mehrfamilienhäuser und befinden sich überwiegend in der Altstadt und in der Oststadt.

Abb. 52: Gebäude- und Wohnungsbestandsstruktur Pasewalk 2022



Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern

Bestand von 6.319 Wohnungen

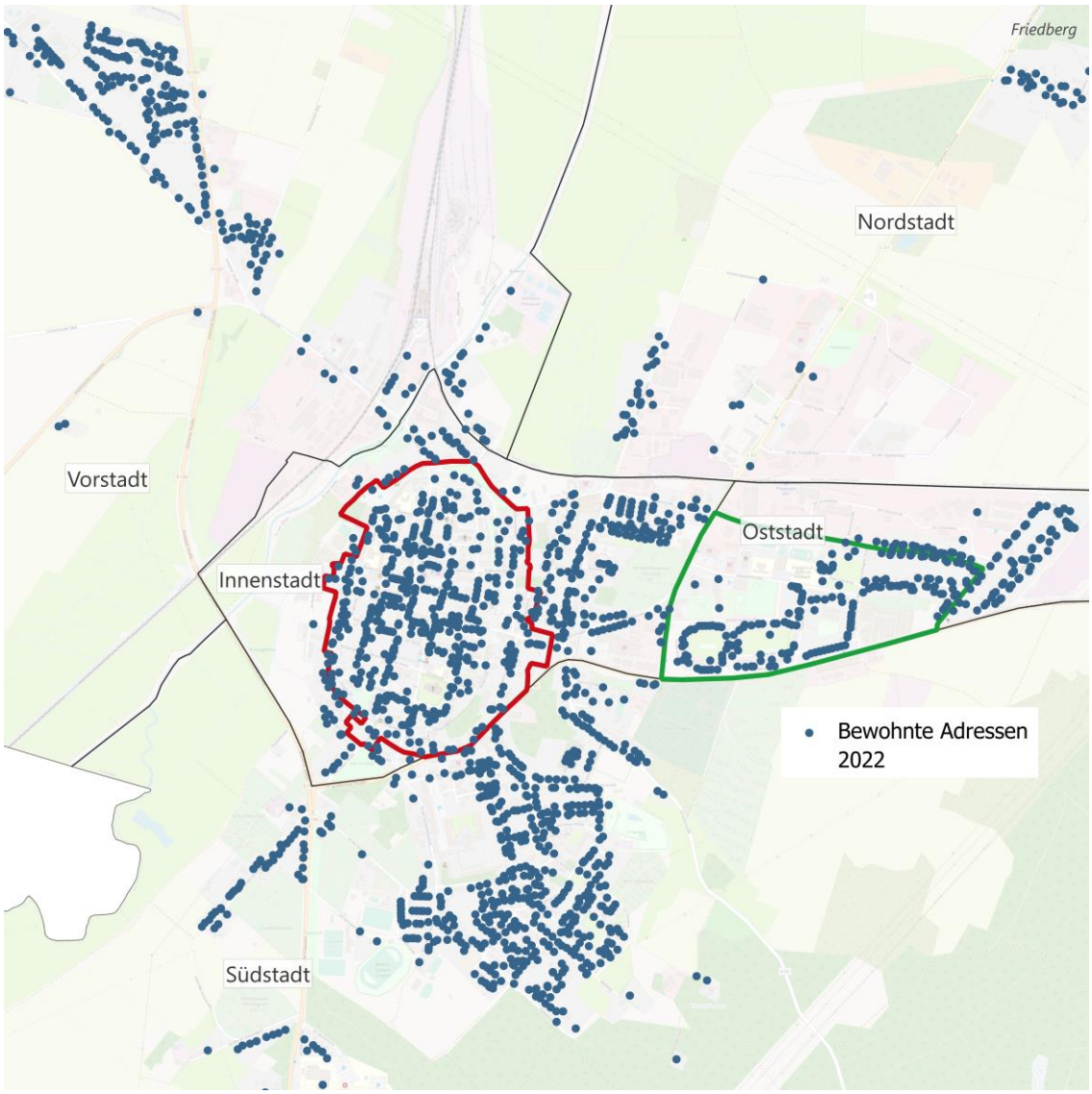
Auf die knapp 2.000 Wohngebäude entfielen im Jahr 2022 6.321 Wohnungen. Davon befindet sich die große Mehrheit (76,4 %) in Mehrfamilienhäusern; 23,6 % entfallen auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment.

Niedrige Eigentumsquote von 22 %

Lediglich 22,3 % des Wohnungsbestandes sind selbstgenutztes Wohneigentum. Die Mehrzahl selbstgenutzter Wohnungen befindet sich in Einfamilienhäusern. Eigentumswohnungen sind bislang eher von untergeordneter Rolle.

Im Vergleich zum Altkreis Uecker-Randow, dem Land Mecklenburg-Vorpommern und der Bundesrepublik ist die Wohneigentumsquote deutlich niedriger. Vergleichbare Städte in den alten Bundesländern weisen Quoten zwischen 35 und 45 % auf. Ob es langfristig zu einer Angleichung kommt, ist nur schwer zu bewerten. Im Neubau liegt der Anteil von Wohneigentum in den neuen Bundesländern höher. Verschiedene demografische Aspekte sprechen eher dagegen.

Abb. 53: Gebäude- und Wohnungsbestandsstruktur Pasewalk 2021



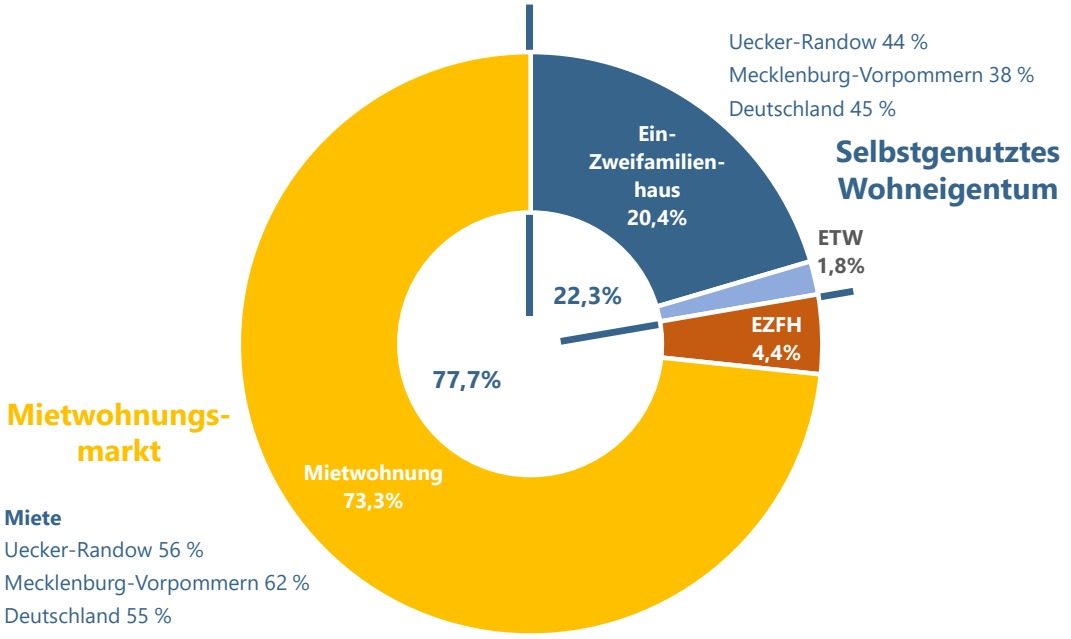
Quelle: Stadt Pasewalk

Die Wohneigentumsquote ist von verschiedenen Faktoren abhängig. Neben einer generellen Wertschätzung von Eigentum sind die Kaufkraft, Erschwinglichkeit sowie die Verfügbarkeit von Bauland maßgebliche Größen. Die Eigentumsquote, die überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt wird, kann sich allein durch die Verfügbarkeit dieser Wohnungen nur in begrenztem Umfang entwickeln. Es bestehen Abhängigkeiten beispielsweise von der Ausprägung und der Funktionsweise des Mietwohnungsmarktes. Letztendlich ist eine niedrige Eigentumsquote nicht zwangsläufig negativ zu werten, da sie wenig über die Verteilung von Vermögenswerten aussagt.

Mietwohnungsquote: 77,7 %

Aus wohnungspolitischer Perspektive ist vor allem der Mietwohnungsmarkt von Interesse. In der Kürassierstadt sind ca. 78 % des Wohnungsbestandes Mietwohnraum. Der überwiegende Teil sind Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau. Das vermietete Ein- und Zweifamilienhaus ist als Wohnungsmarktsegment derzeit von geringer Bedeutung (6,6 %).

Abb. 54: Struktur des Wohnungsangebotes in Pasewalk nach Segmenten



Quelle: Zensus 2011, Landkreis zum Stand Zensus 2011

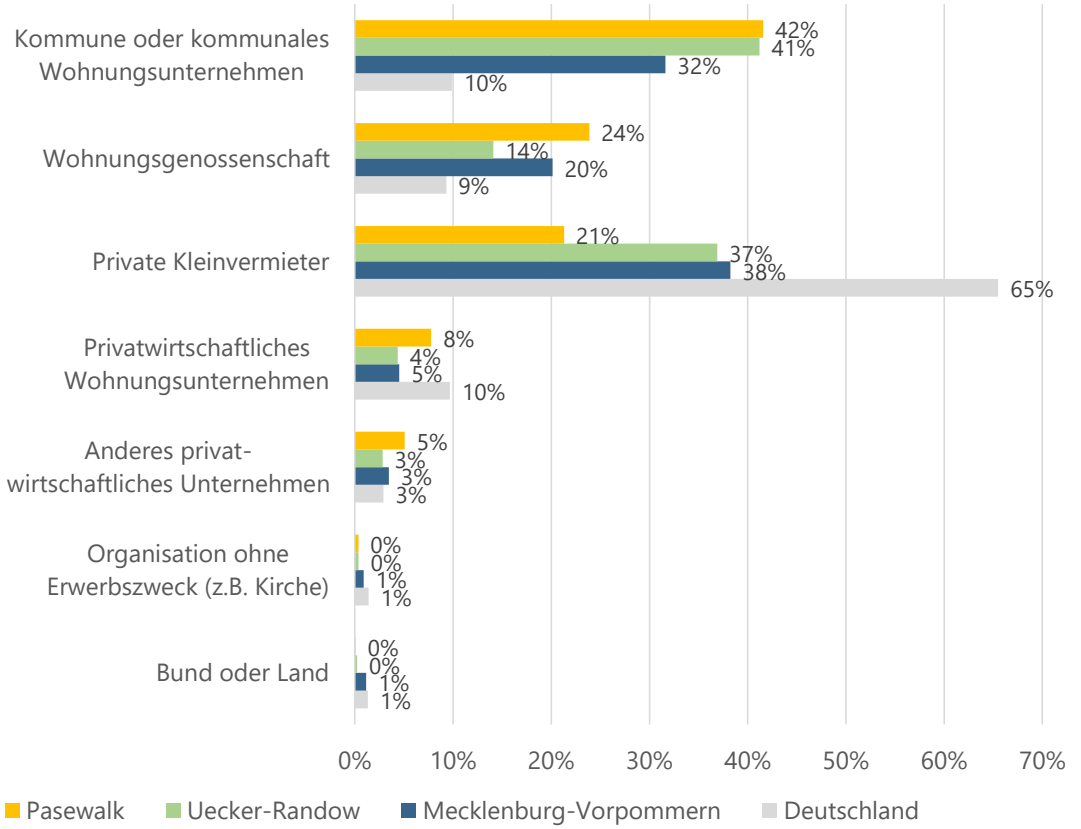
Mietwohnraum durch institutionelle Bestandshalter:innen geprägt

Etwa 21 % des Mietwohnungsbestand ist im Besitz privater Kleinvermieter:innen (Privatpersonen/Gemeinschaften von Wohnungseigentümer:innen). Diese werden häufig von Hausverwaltungen vertreten.

Darüber hinaus befindet sich ein bedeutender Anteil von Mietwohnungen im Eigentum institutioneller Vermieter:innen. 42 % (1.853 WE) des Wohnungsbestandes werden von dem kommunalen Wohnungsunternehmen WoBa bewirtschaftet. Die Wohnungsbaugenossenschaft Pasewalk (WBG) hält etwa ein Viertel (24 %) aller Wohnungen.

Lediglich 8 % des Wohnungsbestandes werden durch privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen vermietet. Andere Akteursgruppen teilen sich 5 % des Mietwohnungsbestandes.

Abb. 55: Eigentümer:innenstruktur des Mietwohnungsbestandes



Quelle: Zensus 2011, Landkreis zum Stand Zensus 2011

Wohnungsunternehmen als „natürliche" Partnerinnen der Stadt

Die WoBa und die WBG sind beides Vermieterinnen, die eine moderate Mietpreispolitik verfolgen. Zusammen verfügen die Unternehmen über einen Wohnungsbestand von 2.901 Wohnungen (1.853 WoBa, 1.048 WBG) und haben somit einen Anteil von 46 % am Mietwohnungsbestand. Die beiden Bestandshalter übernehmen den Hauptteil der Versorgung einkommensschwacher Haushalte und nehmen stadtentwicklungs- und wohnungsmarktpolitisch eine sehr bedeutende Rolle ein. Sie sind somit der wichtigste Partner der Stadt Pasewalk bei der Verfolgung von Zielen in der Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung.

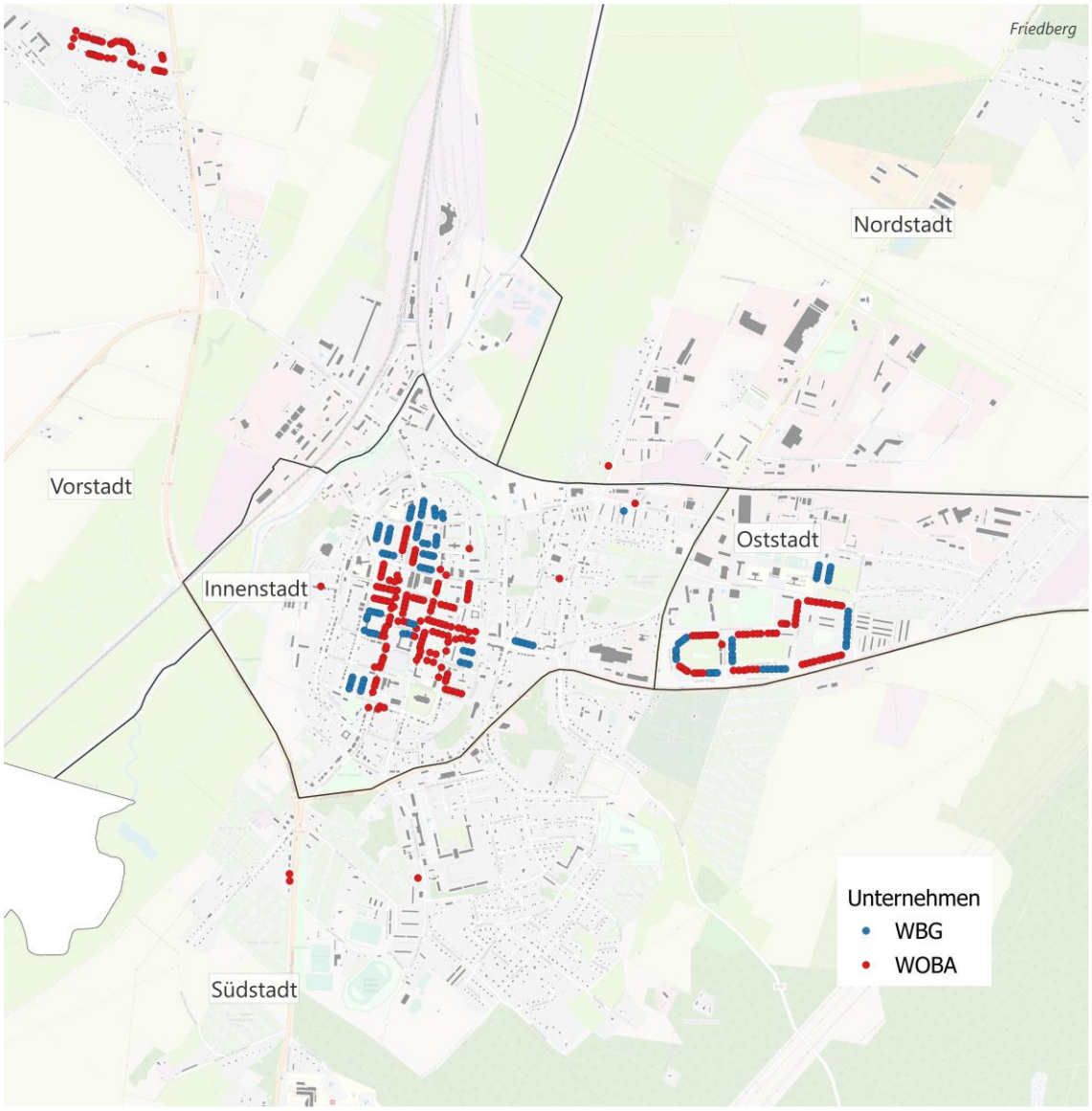
Zur Zielerreichung ist es notwendig, den Dialog- und Abstimmungsprozess fortzusetzen und zu verstetigen. Grundsätzliche Ziele der Wohnungsmarkt- und -baupolitik der Stadt sollten unbedingt in Abstimmung und mit der Unterstützung der Bestandshalter:innen erfolgen. Das Mindestmaß dieser Kooperation ist der regelmäßige Austausch. Auf dieser Basis können gemeinsame Ziele formuliert, Vereinbarungen getroffen und Maßnahmen umgesetzt werden.

Schwerpunkte: Altstadt und Oststadt

Innerhalb des Stadtgebietes konzentriert sich der Bestand der WoBa und WBG auf die Alt- und Oststadt. Die Mehrheit des Bestandes (1.643 WE | 57 %) befindet sich im Sanierungsgebiet Altstadt. Ein weiterer großer Teil des Bestandes befindet sich im Fördergebiet der Oststadt (1.165 WE | 40 %). Darüber hinaus hält die WoBa einen Bestand von 60 Wohnungen in der Vorstadt, der im Jahr 2000 entstanden ist.

Die Bestände beider Bestandshalterinnen wurden hauptsächlich (81 %) zwischen 1961 und 1990 in typischer industrieller Bauweise errichtet. In der Oststadt wurden die Wohnungen in Plattenbauweise (WBS70) errichtet, in der Altstadt in industrieller Zeilen- als auch in Plattenbauweise. Nur 4 % des Bestandes wurde ab 1991 errichtet.

Abb. 56: Wohnungsbestand der lokalen Wohnungswirtschaft



Quelle: Wohnungswirtschaft | ALP

Leerstand und Gebäudezustand

Ein zentraler Indikator für die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist der Wohnungsleerstand. Er drückt direkt das Verhältnis von Angebot und Nachfrage auf den Wohnungsmärkten aus. Der Leerstand wird nicht zentral erfasst, weswegen in der Analyse auf mehrere Datenquellen zurückgegriffen wird: Im Rahmen der Datenabfrage der Wohnungswirtschaft wurde bei den Wohnungsunternehmen auch der Leerstand erfasst. Darüber hinaus fand eine Stromzählerauswertung statt, auf Grundlage von Daten der Stadtwerke. Des Weiteren gibt der Monitoringbericht zur Stadtentwicklung Auskunft über den Leerstand in den Sanierungsgebieten.

Monitoringbericht: Hohe Leerstandsquote in der Oststadt

Im letzten Monitoringsbericht mit Stichtag 31.12.2022 erfolgte eine Erhebung des Wohnungsleerstandes. Insgesamt wurden 476 leerstehende Wohnungen erfasst, das entspricht einer Quote von 7,4 %.

Laut Monitoringbericht stehen im Sanierungsgebiet „Altstadt" 198 Wohnungen leer, das sind 7,3 % des Wohnungsbestandes im Gebiet. In der Oststadt liegt der Leerstand bei 270 Wohneinheiten, das entspricht einer Quote von 18,3 %.

Im Jahr der erstmaligen Aufstellung des ISEKS (2002) standen 604 WE leer, das entspricht einer Quote 9,3 % am damaligen Wohnungsbestand. Somit hat sich der Wohnungsleerstand in den letzten 20 Jahren reduziert. Diese Entwicklung ist vor allem auf den gezielten Rückbau und der damit einhergenden Reduzierung des Wohnungsbestandes zurückzuführen.

Wohnungswirtschaft: 13,3 % Leerstand

Die WoBa gibt einen Leerstand von 226 Wohnungen an. Gemessen an ihrem Wohnungsbestand von 1.853, ergibt sich ein Leerstand von 12,2 %.

Der Leerstand der WBG befindet sich auf einem etwas höheren Niveau von 15,3 %, das sind 160 der 1.048 Wohnungen.

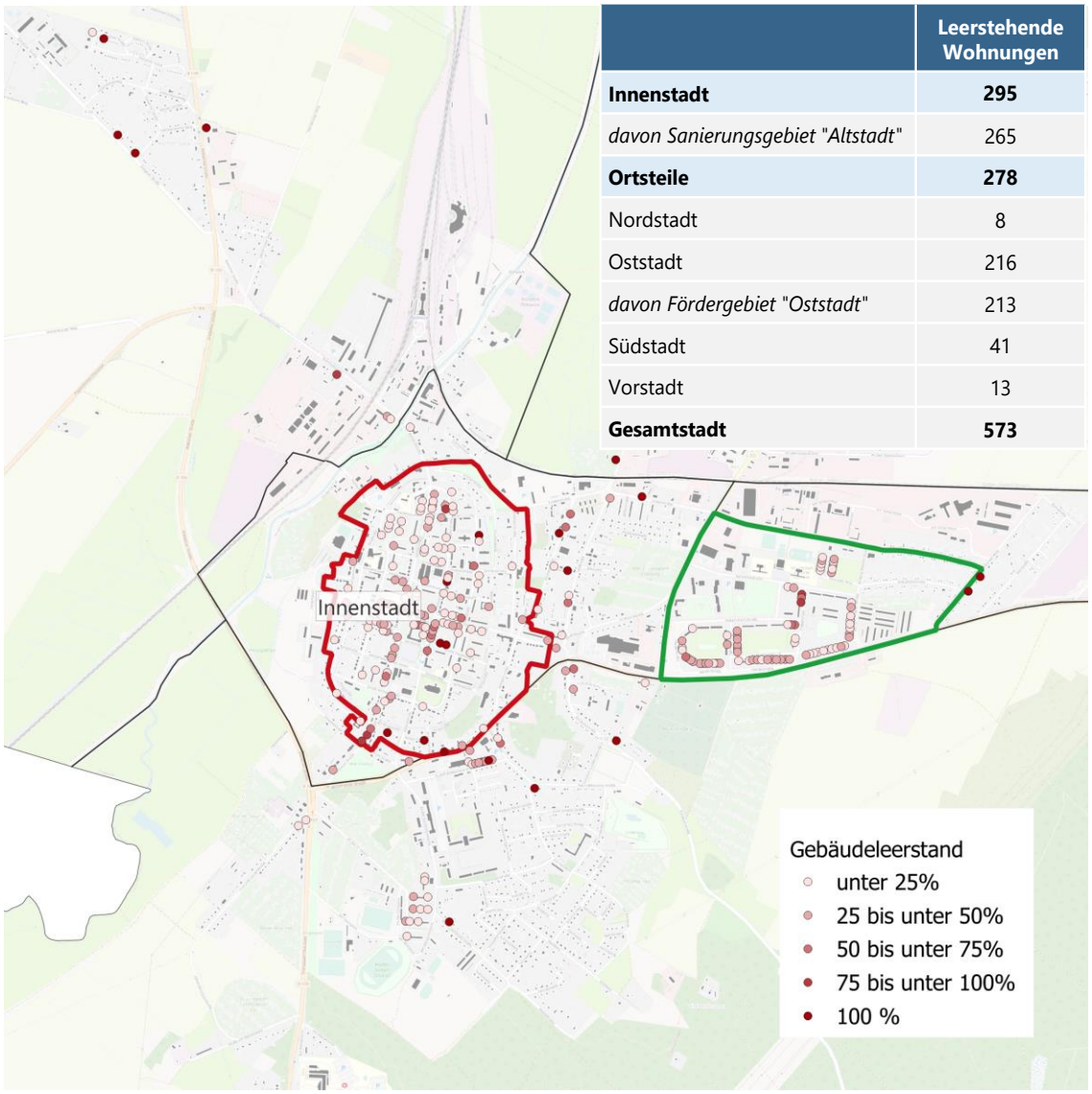
Zusammen ergibt sich eine Leerstandsquote von 13,3 % bzw. 368 Wohnungen. Diese hohe Leerstandquote ist zum einen sanierungs- und modernisierungsbedingt sowie auf einen allgemeinen schlechten Zustand der Wohnungen zurückzuführen. Insgesamt befinden sich 206 Wohnungen der Wohnungswirtschaft in einem nicht vermarktungsfähigen Zustand. Werden diese nicht betrachtet, reduziert sich der Leerstand auf 180 Wohnungen, das entspricht einer Quote von 6,2 %.

Gesamtleerstand: 8,3 % Leerstand

Um auch den Leerstand im privaten Wohnungssegment abzubilden, wurden Stromzähler ausgewertet, die eine Mindernutzung von 150 kWh/Jahr aufweisen. Die Daten der Stadtwerke wurden mit denen der Wohnungswirtschaft verschnitten. Das bedeutet, dass an den Adressen der Wohnungswirtschaft, diese genutzt wurden. Damit ergibt sich ein Leerstand in der Gesamtstadt von 8,3 % bzw. 573 Wohnungen. Dieser konzentriert sich vor allem auf das Sanierungsgebiet Altstadt (265 leerstehende

Wohnungen) und auf das Fördergebiet Oststadt (213 Wohnungen). Besonders gering ist der Leerstand in den einfamilienhausgeprägten Stadtteilen.

Abb. 57: Wohnungsleerstand



	Leerstehende Wohnungen
Innenstadt	**295**
davon Sanierungsgebiet "Altstadt"	265
Ortsteile	**278**
Nordstadt	8
Oststadt	216
davon Fördergebiet "Oststadt"	213
Südstadt	41
Vorstadt	13
Gesamtstadt	**573**

Quelle: Stadtwerke Pasewalk | Wohnungswirtschaft

Begehung: Hoher Leerstand in der Oststadt

Im Rahmen der Begehung wurden durch Inaugenscheinnahme offensichtliche Leerstände aufgenommen. Für die Gesamtstadt ergibt sich eine Leerstandsquote von 8,1 % bzw. 483 Wohnungen.

Der Leerstand konzentriert sich dabei vor allem auf die Oststadt. In der gesamten Oststadt wurden 251 leerstehende Wohneinheiten erfasst, davon nur zwei außerhalb des Fördergebietes. Insgesamt stehen in diesem Stadtteil 16,7 % aller durch die Begehung erfassten Wohnungen leer. Diese hohe Quote ist unter anderem auf bevorstehende Rückbaumaßnahmen zurückzuführen. So wurden beispielsweise die zwei Blöcke

Fröbelstraße 1-3 und 4-6 in Vorbereitung des Komplettrückbaus im I. Quartal 2024 vollständig leergezogen.

Eine weitere leichte Konzentration an Leerstand findet sich in der Vorstadt, insbesondere im Bereich des Bahnhofs. Dieser Teilbereich weist im Allgemeinen städtebauliche Missstände auf, die sich im Leerstand widerspiegeln.

In der Innenstadt liegt die Leerstandsquote bei 5,2 %, wobei hier eine Konzentration im Bereich des Sanierungsgebietes festzustellen ist. In der Altstadt stehen augenscheinlich 120 Wohnungen leer. Insgesamt ist in der Innenstadt eine Häufung von komplett leerstehenden Wohnungen vorzufinden.

Der Vergleich zwischen den Monitoring- und den Begehungsdaten zeigt für die Gesamtstadt eine ähnlich hohe Leerstandquote auf.

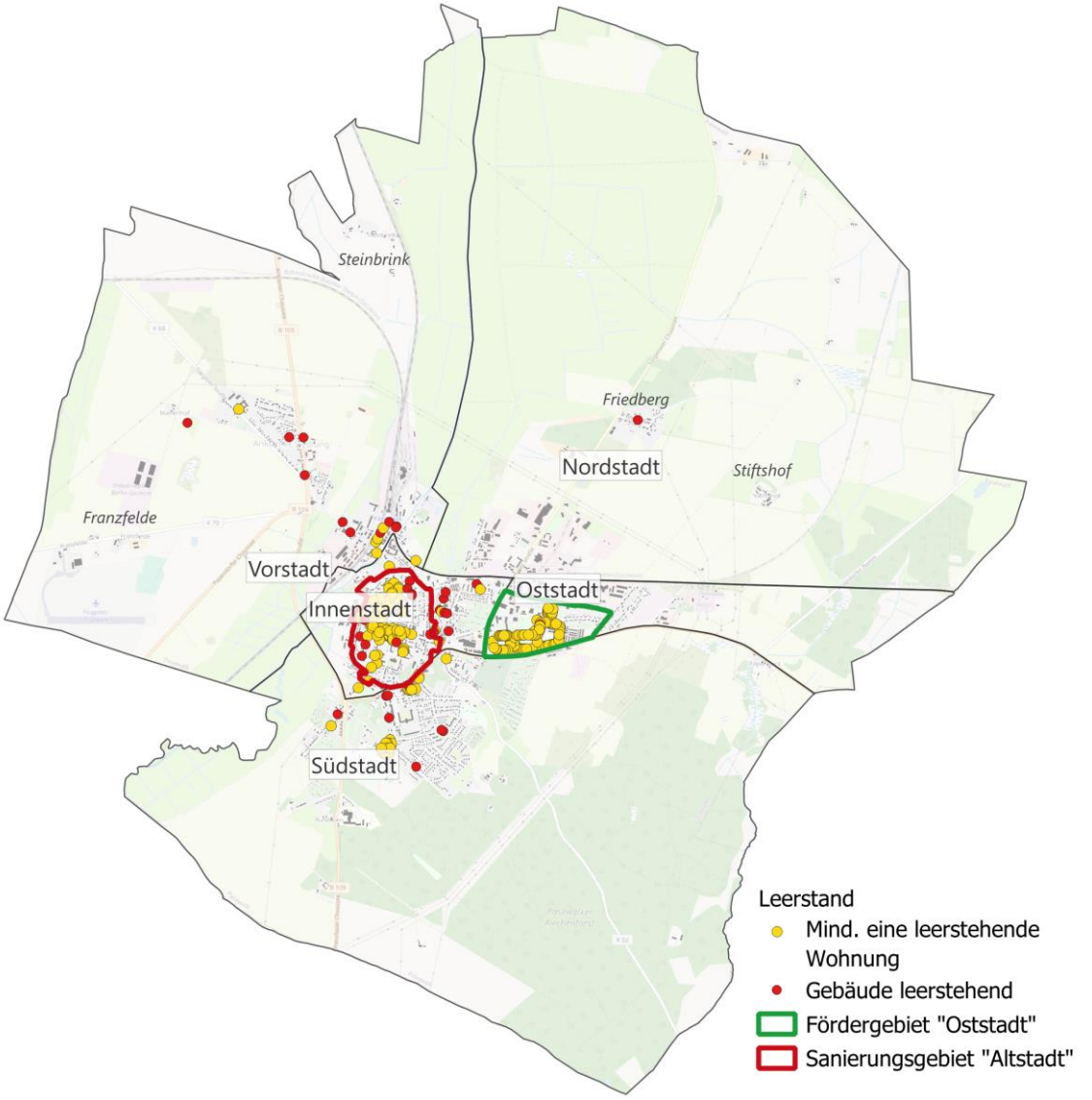
Abb. 58: Leerstehendes Gebäude in der Grünstraße

Quelle: ALP

Struktureller Überhang – Viele nicht aktive Mietwohnungen

Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt wird von einer Fluktuationsreserve zwischen 2 und 4 % ausgegangen, um Umzüge und Modernisierungsmaßnahmen zu ermöglichen. Der Leerstand in Pasewalk bewegt sich deutlich oberhalb der angesetzten Fluktuationsreserve von 3,0 %. Insofern besteht ein struktureller Überhang von 5,3 %-Punkten bzw. 380 Wohnungen.

Abb. 59: Leerstand in Pasewalk



Quelle: ALP

Sanierungszustand wichtiger Faktor für Marktgängigkeit

Ein Faktor für die Marktgängigkeit des Wohnraums ist der Sanierungszustand des Gebäudes und der Zustand der Wohnung.

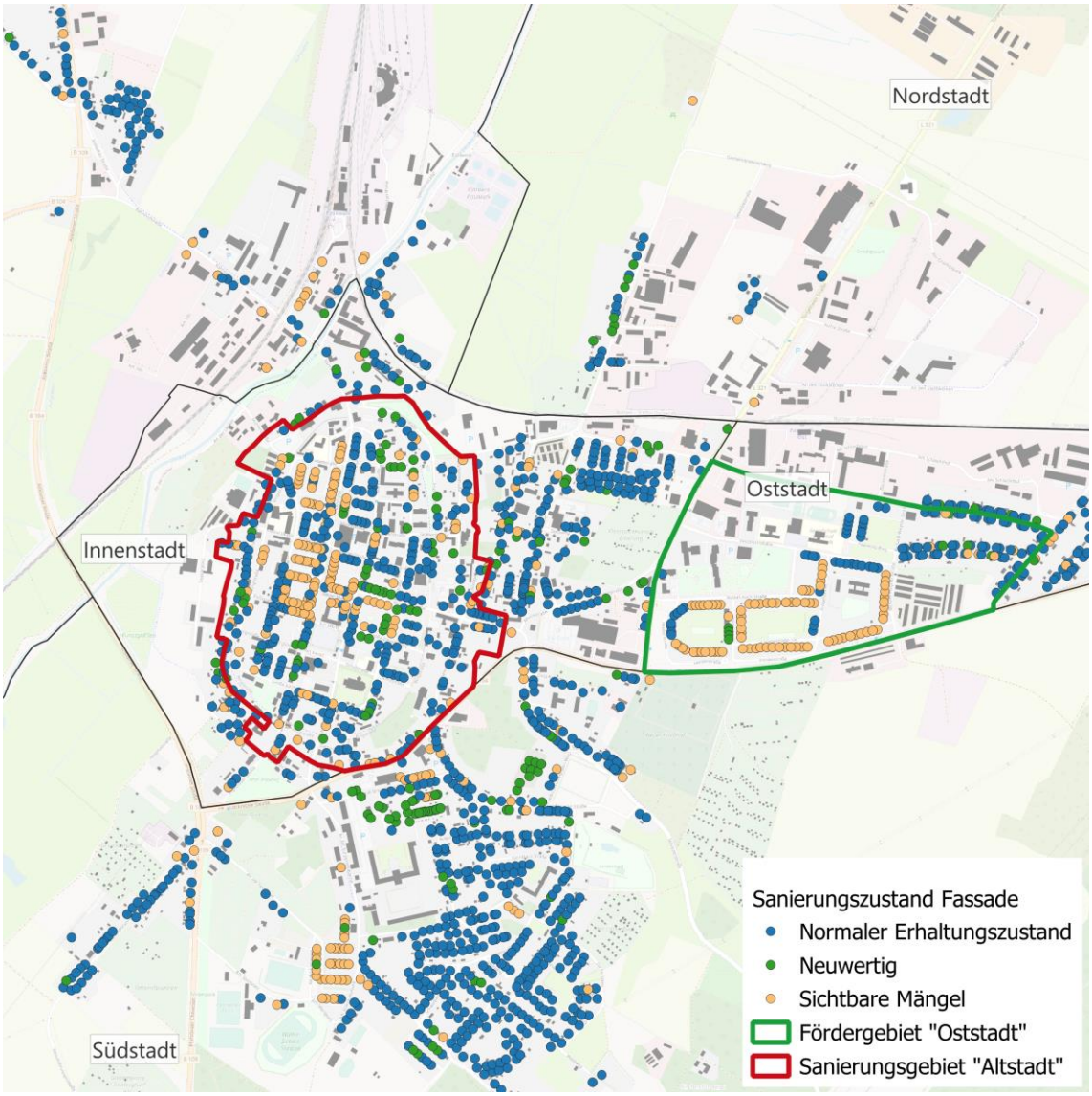
Flächendeckende Daten und Erhebungen liegen nicht vor. Aufgrund dessen wurden einerseits die Angaben der Wohnungsunternehmen zum Zustand der Wohnungen und zu energetischen Sanierungsmaßnahmen ausgewertet. Anderseits erfolgte eine Annäherung im Zuge der Begehungen. Dabei wurde der äußerliche Sanierungszustand der Gebäude und mögliche energetische Sanierungsmaßnahmen durch Inaugenscheinnahme aufgenommen. Darüber hinaus erfolgte im Monitoring Stadtentwicklung eine Aufnahme des Sanierungsstandes in der Altstadt.

Anfang der 1990er Jahre bestand ein außerordentlicher Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf. Den städtebaulichen und funktionalen Defiziten wurde mit umfangreichen Maßnahmen im Rahmen des Stadtumbaus und städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen begegnet. Auch außerhalb der zwei Förderkulissen bestanden erhebliche Herausforderungen zur Instandsetzung, Modernisierung und Aufwertung von Gebäude- und Wohnungsbestand, Wohnumfeld sowie Infrastruktur, die dazu beitrugen Pasewalk als attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort zu stärken.

Großteil der Wohngebäude im normalen Erhaltungszustand

Eine Übersicht über den Zustand der Gebäude liegt auf Grundlage der Begehung, der Abfrage bei der Wohnungswirtschaft und dem Monitoringbericht zur Stadtentwicklung vor.

Abb. 60: Zustand der Gebäudefassaden



Quelle: ALP

Etwa 63 % (1.851 WE) des Wohnungsbestandes der WoBa und WBG weisen einen normalen Erhaltungszustand auf. Etwas über ein Viertel (27,5 % | 799 WE) haben einen einfachen Zustand. 4,1 % (131 WE) der Wohnungen der Wohnungswirtschaft weisen sichtbare Mängel auf. Darüber hinaus befindet sich nur ein kleiner Anteil der Wohnungen in einem gehobenen Zustand (4,5 % | 131 WE).

Im Rahmen der Begehung wurde in der Gesamtstadt 20 % des Wohngebäudebestandes mit sichtbaren Mängeln an der Fassade bewertet. Eine Konzentration findet sich in der Oststadt.

Das Monitoring gibt an, dass der Großteil (72 %) der Wohngebäude in der Altstadt einen guten Sanierungszustand aufweisen. 27 % der Wohnungen in diesem Stadtteil gelten als sanierungsbedürftig. Für zwei Gebäude wurde eine Abrissempfehlung ausgesprochen.

Deutlich wird, dass kaum Mietwohnungen mit einer höherwertigen Ausstattung und größeren Mietfläche bei der WBG und WoBa angeboten werden und – im Abgleich mit den im Zuge der Befragung erfassten Bedarfe – ein strukturelles Angebotsdefizit vorliegt.

Energetische Modernisierung

Während der Begehung wurde zusätzlich festgehalten, ob offensichtliche energetische Modernisierungen durchgeführt worden sind. Die Beurteilung bezieht sich auf Außenfassadendämmung, Fenster sowie Dacherneuerungen.

Dabei wurde festgestellt, dass die große Mehrheit der Wohngebäude nicht energetisch modernisiert worden ist. Im Neubausegment wurde davon ausgegangen, dass sie den aktuellen Vorgaben nach Energieeinsparverordnung 2014 (EnEV 2014) entsprechen.

Die Wohnungswirtschaft hat in den letzten 20 Jahren vor allem energetische Modernisierungen durch den Austausch von Fenstern und Heizungen durchgeführt.

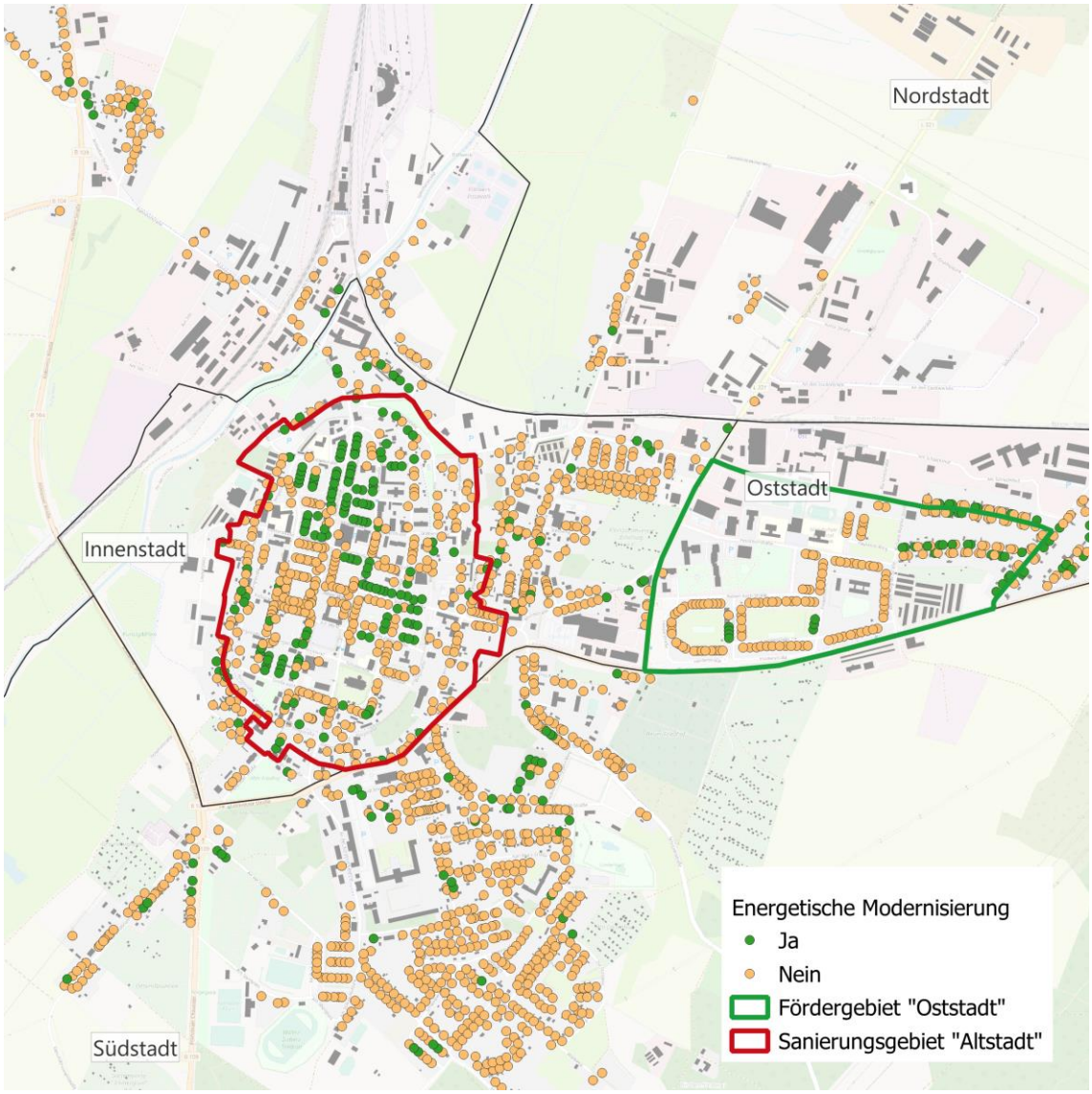
Haushaltsbefragung: Wärmedämmung als zentrales Thema

Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurde auch nach dem Modernisierungsbedarf gefragt. Die Ergebnisse zeigen, dass knapp ein Drittel der Wohngebäude einen allgemeinen Modernisierungsbedarf haben. Der größte allgemeine Renovierungsbedarf besteht in Gebäuden aus dem Zeitraum 1919 bis 1948, wohingegen der Bedarf bei Gebäuden ab 1949 geringer ausfällt. Der Instandsetzungsbedarf in Mehrfamilienhäusern ist höher als in Ein- und Zweifamilienhäusern. Am größten ist der Bedarf im Bereich von allgemeiner Instandsetzung, aber auch im Bereich der Wärmedämmung (Dach/Fassade).

Herausforderungen bestehen insbesondere in der Wärmeversorgung. Der Großteil des Wohnungsbestandes wird dezentral mit Gas beheizt, weswegen 47 % der befragten Haushalte Sorgen bezüglich steigender Energiepreise haben.

Der Großteil des selbstgenutzten Eigentums wird dezentral mit Gas beheizt, während im Mehrfamilienhaussegment vor allen Fernwärme die Quelle der Wärmeversorgung ist. Im Umland wird auch viel mit Heizöl Wärme erzeugt.

Abb. 61: Energetische Modernisierung



Quelle: ALP

Höherwertige Ausstattung und Sanierung als Potenzial

Energetik, guter Zustand, Barrierefreiheit, höherwertige Ausstattung und eine attraktive Grundrissgestaltung gewinnen weiter an Bedeutung. Viele umzugswillige Haushalte gaben in der Befragung an, wegen einer besseren Wohnausstattung und einer barrierearmen Gestaltung umziehen zu wollen. Ein höherwertiges Angebot gegenüber der aktuellen Situation bietet das Potenzial Einwohner:innen in Pasewalk zu halten und zusätzliche/neue Zielgruppen für den Standort Pasewalk zu gewinnen.

Gleichzeitig steigt die Vermarktungsfähigkeit. Zum Vergleich: Der Leerstand in Wohnungen der WBG und WoBa mit einfachem Zustand bzw. mit sichtbaren Mängeln liegt

bei 20,6 %. Bezogen auf einen normalen oder höherwertigen Zustand sind es 9,9 %. Man kann von einer zustandsbedingten Leerstandsproblematik sprechen. Punktuell kann davon ausgegangen werden, dass ein attraktiveres Angebot den Zuzug vereinfachen würde. Attraktiver Wohnraum ist dabei jedoch nur eines von mehreren Kriterien.

Deutlich wird eine positive Entwicklung in den letzten 20 Jahren. Es wurde in einem erheblichen Umfang Gebäudesubstanz instandgesetzt, saniert und modernisiert. Gleichwohl zeigt sich, dass ein nicht unerheblicher – z. T. auch in städtebaulichen Schlüssellagen befindlicher – Teil noch einer Ertüchtigung bedarf.

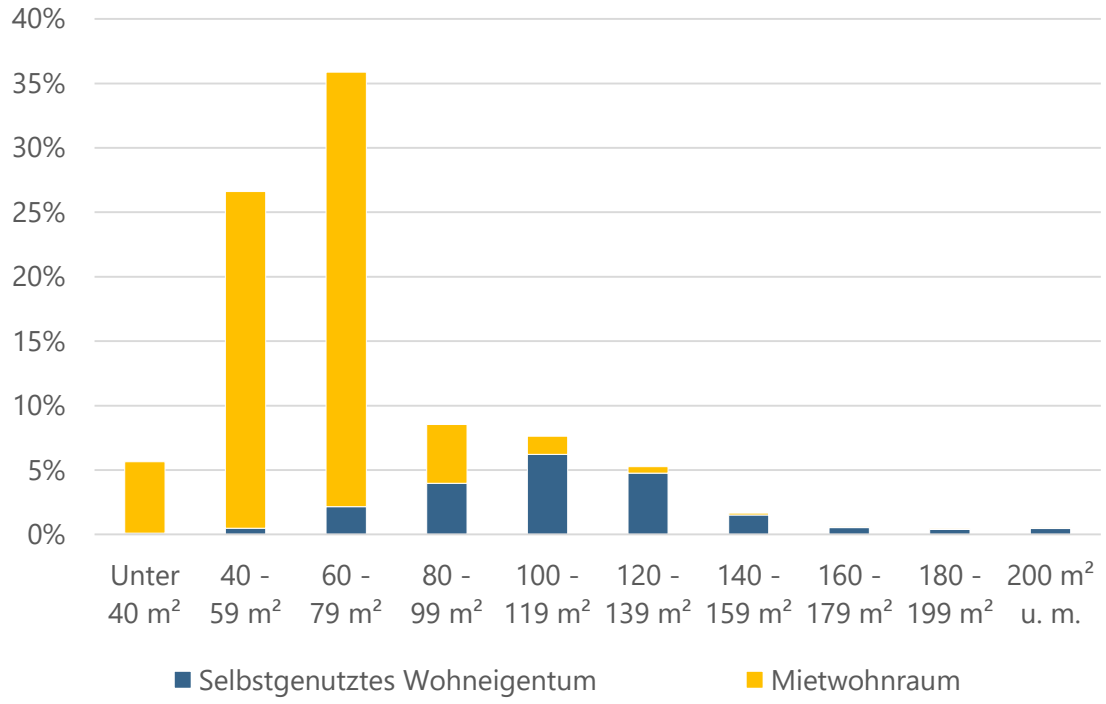
Prägung des Bestandes durch kleine und mittelgroße Wohnungen

Aufgrund der hohen Bedeutung des Mehrfamilienhaussegmentes (ca. 76 %) im Allgemeinen und des industriellen Wohnungsbaus aus der DDR-Zeit im Besonderen wird der Wohnungsbestand in Pasewalk überdurchschnittlich stark durch kleinere und mittelgroße Wohnungen geprägt; Wohnungsgrößen bis etwa 80 m² sind überdurchschnittlich häufig vertreten.

Wohnungen zwischen 60 und 80 m² bilden mit 36 % den Schwerpunkt des Wohnungsbestandes, weitere 26 % der Wohnungen sind zwischen 40 und 60 m² groß. Kleine Wohnungen mit unter 40 m² Wohnfläche spielen quantitativ gesehen eine geringe Rolle (6 % des Wohnungsbestandes).

Vor dem Hintergrund eines wachsenden Anteils kleiner und Senior:innenhaushalte nimmt die Bedeutung kleiner und mittelgroßer Wohnungen, die zum Teil barrierearm ausgestattet sind, eher zu.

Abb. 62: Größenstruktur in Quadratmeter des Wohnungsbestandes



Quelle: Zensus 2011

Größere Wohnungen in der Regel Wohneigentum

Der Anteil von Mietwohnungen nimmt mit zunehmender Wohnungsgröße ab. Gleichzeitig steigt der Anteil von Eigentum. Insgesamt haben ca. 14 % der Wohnungen eine Wohnfläche von 100 m² oder mehr.

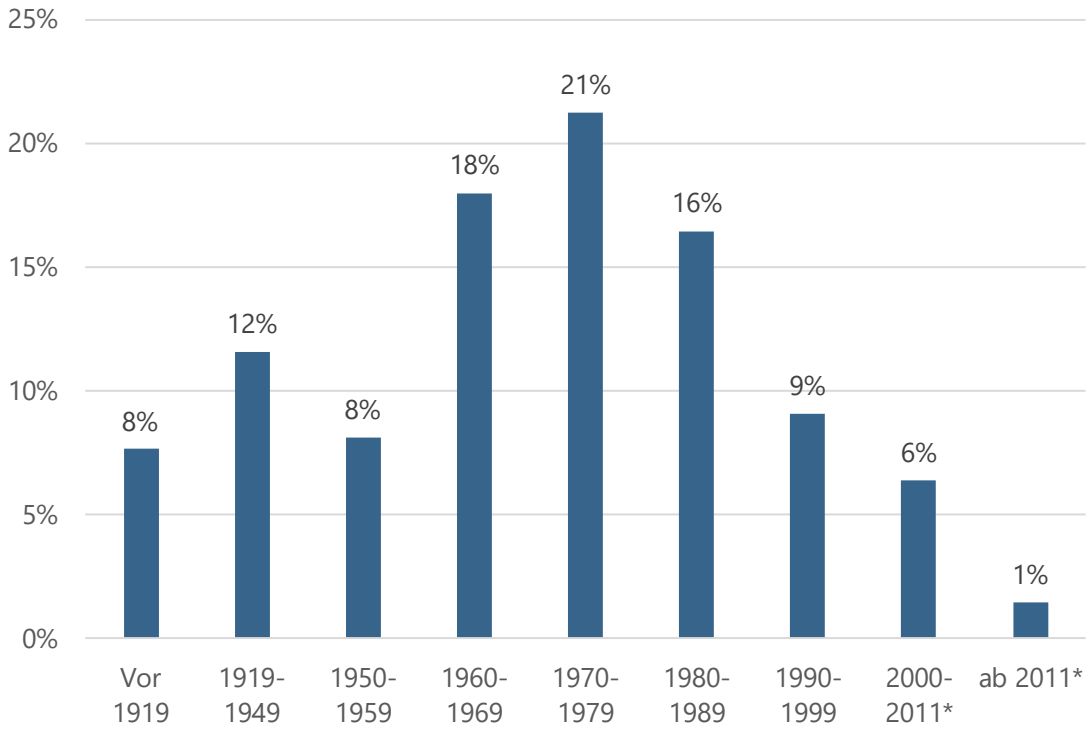
Wohnungsbestand überwiegend aus DDR-Zeiten

Der Großteil des Wohnungsbestandes stammt aus den Jahren 1950 bis 1989 (63 %).

Pasewalk erlebte insbesondere ab 1960 bis zur Wiedervereinigung 1990 einen regelrechten Bauboom. In diesen Jahrzehnten war eine hohe Neubautätigkeit zu beobachten, geschuldet durch die damals vorherrschende Wohnungsknappheit. In dieser Zeit entstand auch die Oststadt in industrieller Plattenbauweise. Weiteres Entwicklungsgebiet war die Innenstadt, in der vor allem in typischer Zeilenbauweise gebaut wurde.

Ab 1990er konzentrierte sich der Wohnungsneubau vor allem auf Ein- und Zweifamilienhäuser, was sich in einer hohen Zahl an neugebauten Wohngebäuden, aber einer niedrigen Zahl an Wohneinheiten widerspiegelt.

Abb. 63: Baualtersstruktur des Wohnungsbestandes



Quelle: Zensus (*05.2011: Stichtag Zensus 2011), Statistisches Landesamt (Baufertigstellungen)

5.2 Neubautätigkeit, Rückbau und Flächenpotenziale

Neubautätigkeit

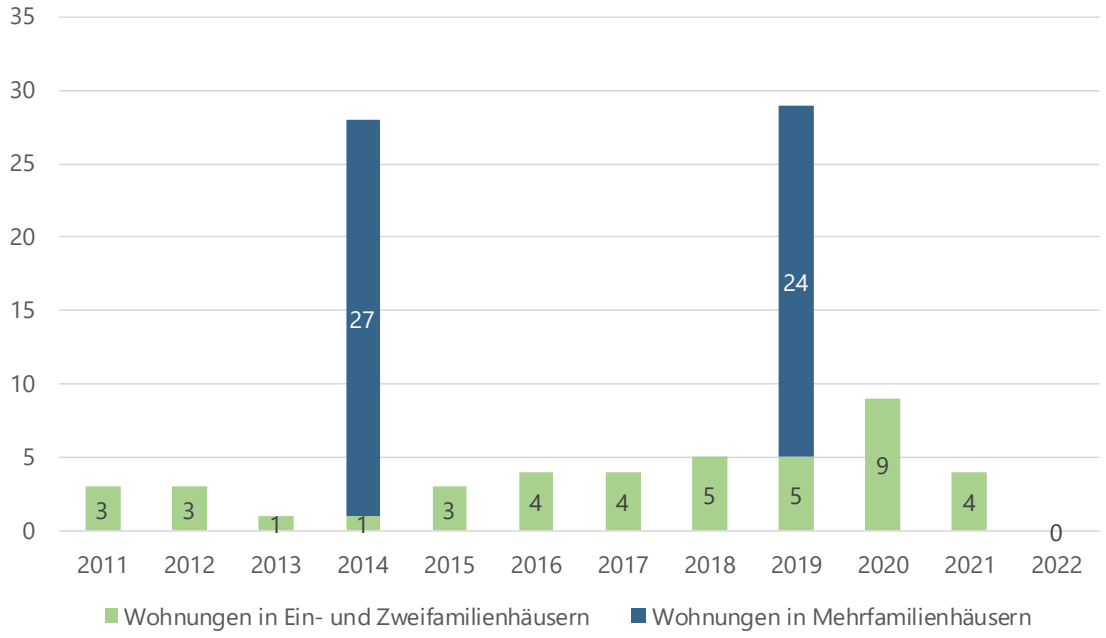
Ein wichtiger Indikator für die Entwicklung des Wohnungsmarktes ist die Neubautätigkeit. Das Neubaugeschehen kann anhand von Baugenehmigungen und Fertigstellungszahlen abgebildet werden. In dynamischen Wohnungsmärkten ist die Neubautätigkeit von Bedeutung, um dem Nachfrageanstieg ein entsprechendes Angebot gegenüberzustellen. In Räumen mit entspannten Märkten und Angebotsüberhängen – wie in Pasewalk – ist eine gewisse Neubautätigkeit notwendig, um qualitative Bedürfnisse zu decken, die im Bestand nicht befriedigt werden können.

Die Entwicklung der Neubautätigkeit unterliegt wiederkehrenden Zyklen. Ursächlich dafür ist die zeitverzögerte Reaktion auf die Wohnungsnachfrage aufgrund langer Vorlaufzeiten. Zusätzlich dazu wird die Nachfrage durch Rahmenbedingungen, wie Förderung (z. B. Eigenheimzulage, Entlastung von der Grunderwerbssteuer, Baukindergeld) oder dem bislang günstigen Zinsniveau beeinflusst.

2011-2022: 93 fertiggestellte Wohnungen

Die Bautätigkeit im Betrachtungszeitraum 2011 bis 2021 unterliegt Schwankungen. Nach Angaben des StatA wurden insgesamt 93 Wohnungen fertiggestellt. Die Zahl der Fertigstellungen im Ein- und Zweifamilienhaussegment lag im Durchschnitt bei 3,5 Wohneinheiten im Jahr, wobei das Jahr 2020 mit neun fertig gestellten Wohnungen als Ausreißer gilt. Seitdem ist die Neubautätigkeit wieder gesunken. In 2022 wurden keine neuen Wohnungen fertiggestellt.

Abb. 64: Baufertigstellungen von Wohnungen in Pasewalk 2011 bis 2022



Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern

Die Neubautätigkeit lag bei 0,80 Wohnungen pro Jahr pro 1.000 Einwohner:innen. Zum Vergleich: Im Amtsbereich (1,14 WE), in Torgelow (1,27) im Landkreis (3,04) und in Mecklenburg-Vorpommern (2,88) war der Neubau von Wohnraum z. T. deutlich höher.

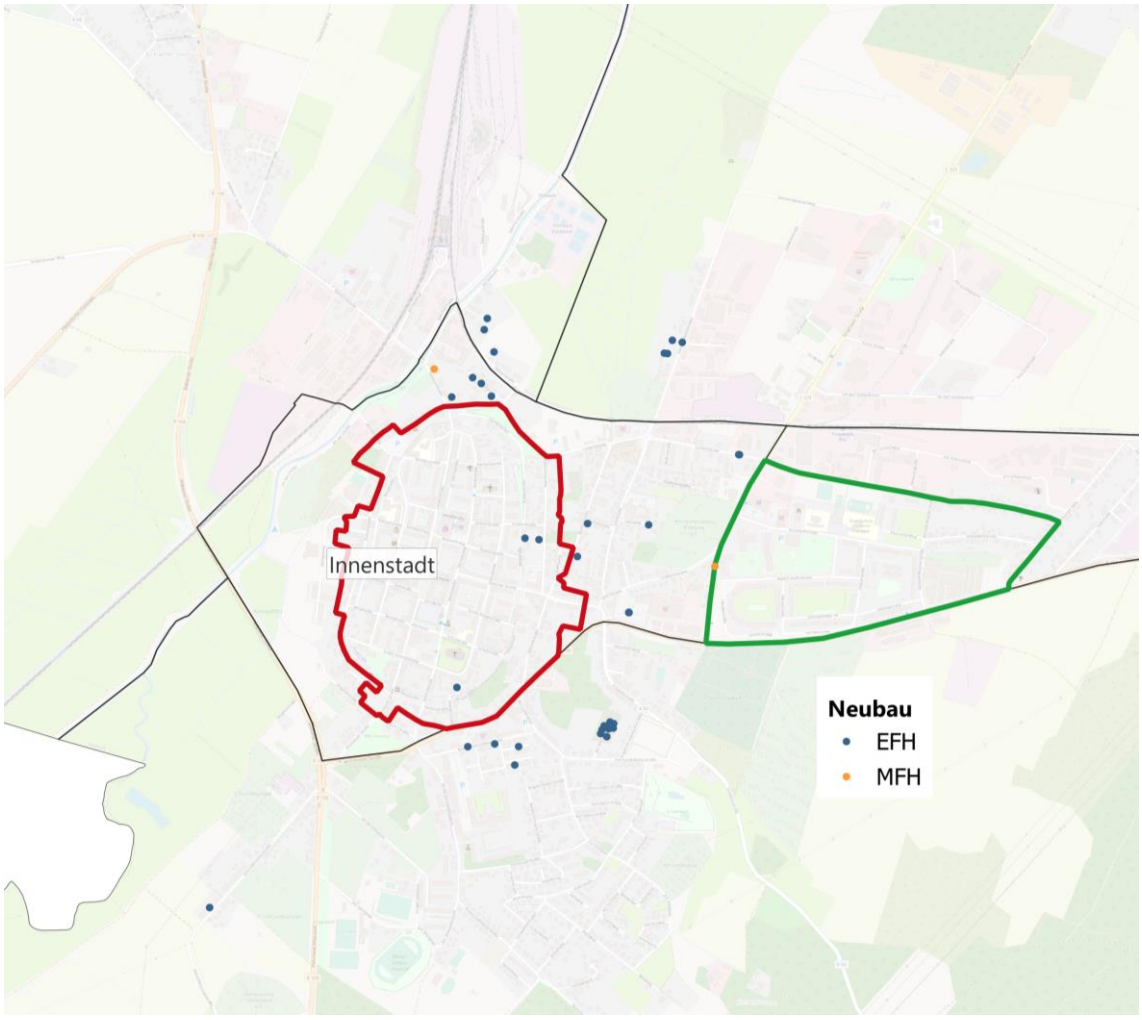
Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen ist in Pasewalk im Betrachtungszeitraum eher gering, was im Kontext bestehender Angebotsüberhänge, Potenzialen im Gebäudebestand und Leerständen folgerichtig ist.

Schwerpunkt des Neubaus in der Süd- und Innenstadt

Die Daten der Stadt Pasewalk zur den Baugenehmigungen geben Aufschluss über die räumliche Verteilung der Bautätigkeit. Demensprechend wurden im Zeitraum 2013 bis 2022 195 Genehmigungen für Neubauten und 20 für An- und Umbau erteilt.

Der räumliche Schwerpunkt der Neubautätigkeit liegt in der Süd- und Innenstadt (außerhalb des Sanierungsgebietes). Die meisten Ein- und Zweifamilienhäuser wurden in der Südstadt genehemigt, wo in den letzten Jahren die Neubaugebiete „Am Wiesengrund“ und „Kürassier-Reitpark“ geschaffen wurden.

Abb. 65: Baugenehmigungen auf kleinräumiger Ebene 2013 bis 2022



Quelle: Stadt Pasewalk

Rückbau

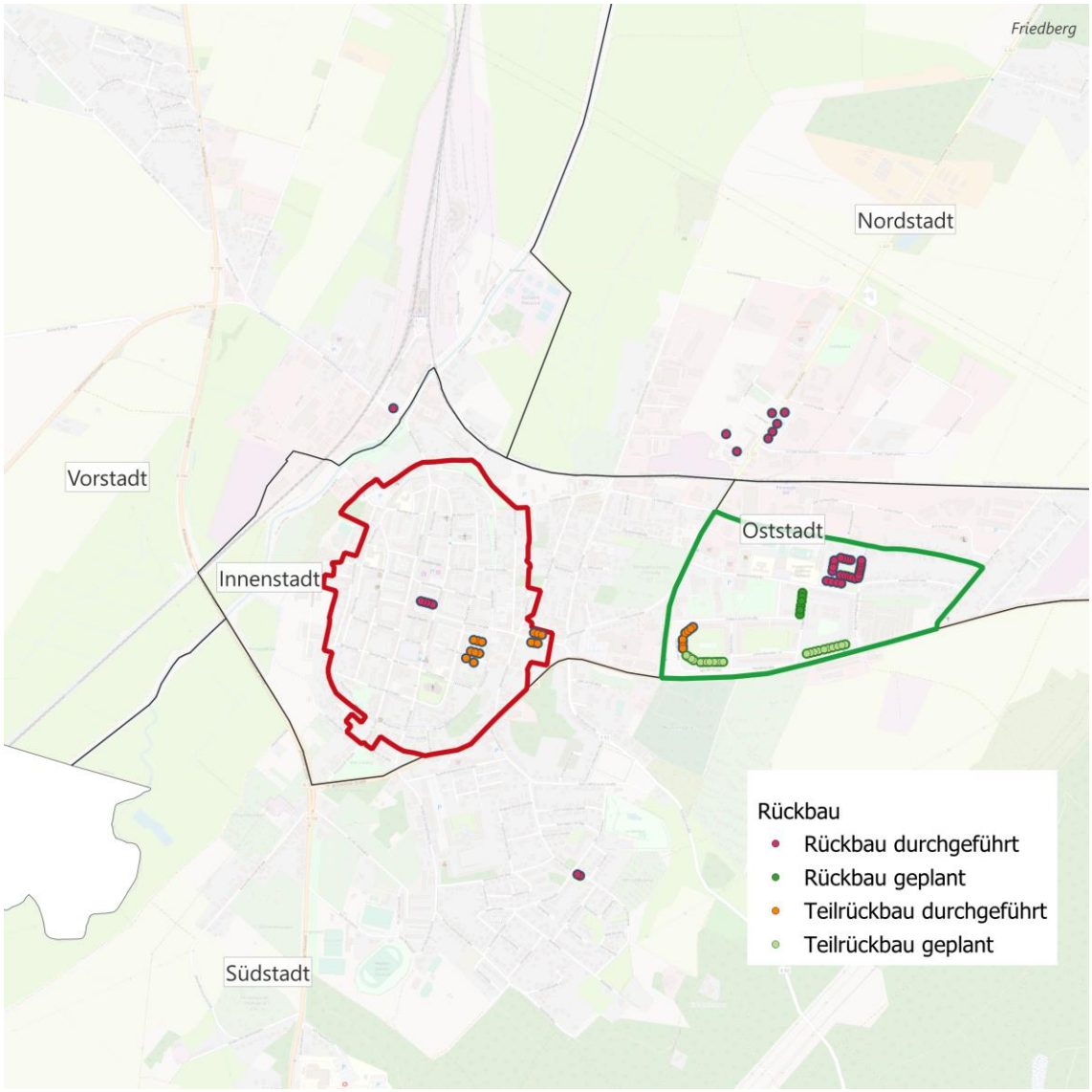
Rückbau – Seit 2003 328 Wohneinheiten rückgebaut

Parallel zur Neubautätigkeit, die im Wesentlichen der Deckung qualitativer Bedarfe diente, wurden in den letzten zwei Jahrzehnten auch Wohnungen durch Zusammenlegung, Umnutzung und (Teil-)Rückbau dem Markt entzogen. Seit 2003 wurden dem Markt 328 Wohneinheiten entzogen.

Laut städtischem Monitoring zur Stadtentwicklung wurden zwischen 2002 und 2022 insgesamt 333 Wohnungen rückgebaut.

Die Rückbaumaßnahmen sind noch nicht abgeschlossen. So sollen in Zukunft weitere 144 Wohneinheiten teilrückgebaut oder komplett abgerissen werden.

Abb. 66: Rückbaumaßnahmen



Quelle: Stadt Pasewalk

Rückbautätigkeit in der Oststadt am höchsten

Räumlich konzentrieren sich die Rückbaumaßnahmen auf das Fördergebiet Oststadt. Zwischen 2003 und 2023 (Stichtag: 30.06.2023) wurden in diesem Bereich 192 Wohnungen zurückgebaut, das entspricht 58,5 % des gesamten Rückbaus. Der Großteil der Wohnungen in diesem Stadtteil wurde komplett abgerissen (160 WE). Ein weiterer räumlicher Schwerpunkt des Wohnungsrückbau ist das Sanierungsgebiet in der Altstadt. Im Betrachtungszeitraum wurden 68 Wohneinheiten rückgebaut, davon 36 durch den vollständigen Abriss des Gebäudes und 32 durch Teilrückbau.

Die weiteren Rückbaumaßnahmen sollen in der Oststadt erfolgen.

Unterschiedliche Strategien der Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung

Seit der Wende hat die Stadt Pasewalk mehrere wohnungspolitische Strategien verfolgt. Neben dem Neubau von Einfamilienhäusern „auf der grünen Wiese" (z. B. „Wiesengrund") lag der Fokus in der Gesamtstadt, insbesondere in der Innenstadt, vor allem auf der Ertüchtigung des Bestandes, größere Stadtumbaumaßnahmen und ortsbildangepasste Baulückenschließungen und Ersatzneubau. Mit Blick auf das bisher erreichte und die Entwicklung des Wohnungsmarktes ist dieser Weg positiv zu bewerten. Es besteht ein anhaltender Bedarf zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes auf einem wirtschaftlich und städtebaulich tragbaren Niveau. Diesen Weg gilt es weiter zu verfolgen. Das Rückbaukonzept der Stadt Pasewalk sollte weiter fortgesetzt und bei Bedarf fortgeschrieben werden. Aufgrund des Bevölkerungsrückgangs und der haushaltsstrukturellen Veränderungen sollte der Neubau sich im Wesentlichen auf qualitativen Ersatzbedarf beschränken (vgl. Kapitel 7).

Unter Berücksichtigung der Oberen Variante der Prognose wird mindestens eine Doppelstrategie notwendig sein. Um einen Leerstand auf einem tragbaren Niveau zu erreichen, muss nicht-marktfähiger Wohnraum zurückgebaut oder dieser Gebäudebestand grundlegend modernisiert, transformiert und aufgewertet werden.

Ziel muss es sein, dass attraktiver Wohnraum und Städtebau entsteht, der einen quartiers- und stadtbezogenen Leuchtturmcharakter darstellt. Es muss Wohnraum in einer Qualität entstehen, die es derzeit in Pasewalk nicht gibt. Folgende Punkte gilt es zu beachten:

- barrierearme/-freie Wohnungen
- Wohnraum mit einer höherwertigen Ausstattung
- attraktive Grundrissgestaltung (kleine/mittelgroßen Wohnungen bis 60/65 m², Große Wohnungen 4 Zimmer und mehr, Tageslichtbäder/-küchen)
- Attraktive Balkone, (Dach-)Terrassen, Gärten/Grün

Ein „einfaches" Modernisieren des Gebäudebestand in industrieller Bauweise wird in der Breite nicht als zukunftsfähig erachtet. Parallel wird Neubau in einer hohen städtebaulichen, architektonischen und wohnungsbezogenen Qualität erforderlich. Diese sollte, wenn möglich in bestehende Quartiere (v. a. Innenstadt und Oststadt) integriert werden und somit eine Impulsfunktion übernehmen.

Best-Practice-Beispiele Umbau

Aschersleben: Energieautarkes Plattenbauviertel

- 60 % des Stroms werden durch PV-Module erzeugt, die an den Fassaden montiert sind. Bei Bedarf wird grüner Strom zugekauft
- Heizen mit Infrarotheizungen, die an Decken montiert sind. Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral über Warmwasserspeicher.
- Inklusivmiete von 11,50€/m² (kaum mehr als bisherige Kalt- und Warmmieten und weitere Fixkosten fürs Wohnen). CO^2-neutral
- Ausgangslage: WBS 70 (1972), 5 Geschosse, 4 Eingänge, 60 WE
- Abbruch der zwei oberen Etagen und eines Gebäudesegmentes Dachgeschoss aufgebaut
- 2-5-Raum-Wohnungen, moderne Zuschnitte, geräumige Balkone
- Einbau eines Aufzugs im mittleren Eingang
- Große, schräge Dachfläche ermöglicht Produktion großer Mengen Strom
- Ganzheitliches barrierearmes Konzept
- Bausubstanz noch gut erhalten, deswegen kein Abriss

Abb. 67: Aschersleben – Ansichten vorher und nachher modellhafter Umbau

Quelle: agw-aschersleben

Leinefelde-Worbis: Rück/Umbau Plattenbau

- Ausgangslage: 5-geschossiger Plattenbau (40 WE)
- Rückbau von 1,5 Geschossen (12 WE).
- Durch Neuordnung der Grundrisse entstehen 20 WE. Grundrissveränderungen und Zusammenlegung von Wohnungen → Schaffung größerer Wohnungen
- Wohnungen und Gebäude werden komplett saniert und modernisiert
- Hauseingänge verlegt und von vier auf zwei reduziert
- Außenlagen neugestaltet
- Versetzte Balkone und unterschiedlich große Fensteröffnungen gliedern die Fassade komplett neu
- Dachterrassen und Mietergärten

Abb. 68: Leinefeld-Worbis – Ansichten vorher und nachher modellhafter Umbau

Quelle: LWG Leinefelde

Flächenpotenziale

Flächenpotenziale wichtige Kenngröße für die Wohnungsmarktentwicklung

Für die Steuerungs- und Angebotsfähigkeit des Wohnungsmarktes in Pasewalk ist zunächst die Kenntnis von Flächen für den Wohnungsbau und eine zielgerichtete Planung elementar. Dazu gehört es, Ziele und Prioritäten zu formulieren und darauf hinzuwirken, Flächen (zeitlich und segmentspezifisch) bedarfsorientiert bereitzustellen.

Baulandkataster als Grundlage

Im Rahmen einer Untersuchung wurden vom Ingenieurbüro D. Neuhaus und Partner GmbH im Jahr 2019 vorhandene Baulücken- und Flächenpotenziale aufgenommen. Diese wurden kategorisiert und in einem Geoinformationssystem hinterlegt. Hintergrund der Untersuchung ist die wachsende Nachfrage nach Standorten für den Neubau von Einfamilienhäusern und die nahezu ausgeschöpften Potenziale.

Es wurden 190 mögliche Wohnbauflächen aufgenommen und charakterisiert. Folgende Eigenschaften wurden hinterlegt:

- Flurstücksnummer, Größe in qm
- Typ: Bebaut/ Unbebaut/ Garagen
- Art: Baureifes Land/ Bauerwartungsland/ Rohbauland
- Nutzungsart nach Baurecht: W/ WA/ WR (M/ MI/ G/ GE/ GI (hier noch nicht relevant))
- Lage nach Baurecht: Innenbereich/ Außenbereich/ Bebauungsplan
- Zusatzinformationen zur Möglichkeit der Erschließung, zu Altlasten und zum Baugrund

Darüber hinaus wurde untersucht, ob die Flächen sich für eine Bebauung von Einfamilienhäusern eignen. Folgende Kategorien wurden zugrunde gelegt:

1. Fläche steht aktuell zur Verfügung und ist geeignet für die Bebauung mit EFH
2. Fläche steht erst nach Beräumung/ Erschließung/ Umnutzung zur Verfügung, Bereitstellung als Bauland ist mit einem gewissen Aufwand verbunden, könnte in 5-10 Jahren zur Verfügung stehen.
3. Fläche steht absehbar nicht zur Verfügung, Gründe dafür sind z. B. Eigentumsverhältnisse, Nutzung, Baugrund, Lärm etc., die Bereitstellung als Bauland ist mit hohem Aufwand verbunden
4. Fläche steht nicht zur Verfügung (Verkauf/ Reservierung/ Eigentum)
5. Fläche ist ungeeignet für die Bebauung mit EFH (Außenbereich, Bauweise, Nutzungsvorgaben)

Diese Einteilung kann jederzeit angepasst werden.

In diesen fünf Kategorien stehen insgesamt 33,7 ha unbebaute Flächen zur Verfügung. In Kategorie 1 stehen vier Flächen mit einer Fläche von 9.481 m² zur Verfügung, in Kategorie 2 sind es acht Flächen mit einer Gesamtfläche von 15.621 m². Demnach sind 25.102 m² kurzfristig für eine Bebauung aktivierbar.

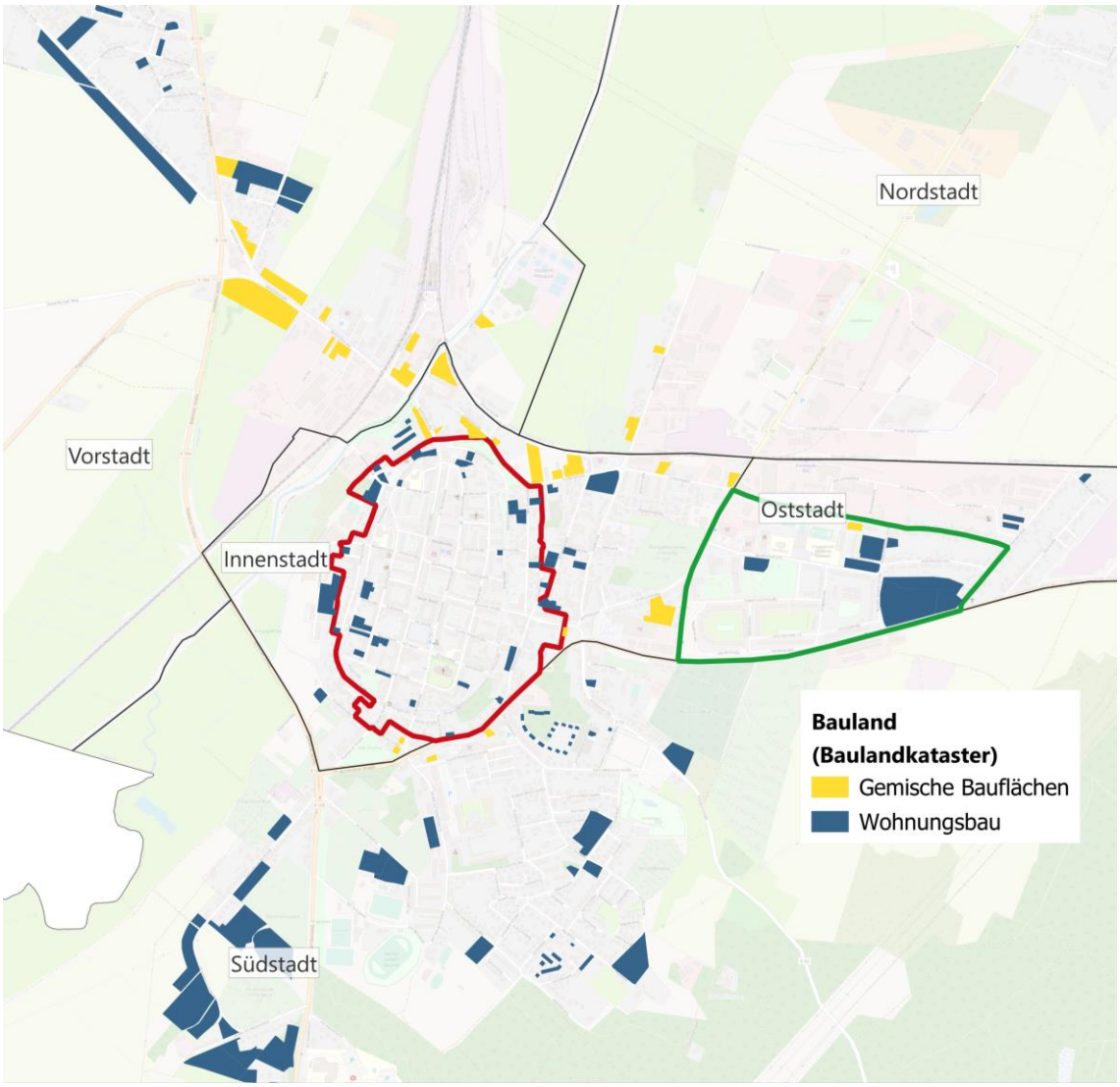
Abb. 69: Flächenpotenziale nach Aktivierbarkeit und Größe

Kategorie	Aktivierbarkeit	Fläche in m²
1 und 2	Flächen stehen zur kurzfristig zur Verfügung, Bebauung innerhalb von 10 Jahren	25.102
3	Fläche steht absehbar nicht zur Verfügung (z. B. wegen Eigentumsverhältnisse, derzeitige Nutzung)	19.242
4	Keine Verfügbarkeit	18.816
5	Für Bebauung ungeeignet	273.910

Quelle: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner | Stadt Pasewalk

Aus gutachterlicher Sicht empfiehlt es sich das Baulandkataster fortzuschreiben, um geeignete Standorte für bedarfsgerechten Geschosswohnungsbau zu ergänzen und Flächen zu priorisieren. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, vor allem auch in den Umlandgemeinden, nimmt die Bereitstellung von qualitätvollen, barrierearmen Geschosswohnungen eine entscheidende Rolle ein. Zusätzlich sollte beachtet werden, dass die Nachfrage nach Einfamilienhäusern teilweise über den Bestand gedeckt werden kann (s. Kapitel 4.3).

Abb. 70: Wohnbauflächenpotenziale



Quelle: Stadt Pasewalk

Priorisierung: Flächen für impulsgebende Bebauung

Die künftige wohnbauliche Entwicklung erfordert eine Kombination aus weiterer Rückbautätigkeit und maßvollen, qualitativem Neubau. Ziel sollte es sein, den Fokus auf Bestandstransformation und implusgebende, moderate Neubebauung zu legen. Auch in der Oberen Variante der Bevölkerungsprognose wird der Bedarf an zusätzlichen Flächen für den Wohnungsbau moderat sein.

Für die Wohnbau- und Stadtentwicklung gilt es, Flächen für eine Wohnbebauung zu priorisieren, die bereits erschlossen bzw. leicht erschließbar sind. Von Vorrang für den Einfamilienhausbau ist beispielsweise die straßenbegleitende Bebauung an der Dargitzer Straße und die Umnutzung der Garagenkomplexe in der Süd- und Oststadt. Auf die Neuerschließung von Flächen, wie beispielsweise im Südwesten der Südstadt sollte nach Möglichkeit verzichtet werden. Der Fokus sollte auf der Ausschöpfung von Potenzialen in bestehenden Quartieren in der Innenstadt, der Oststadt und dem östlichen Teil der Südstadt liegen.

5.3 Wohnungsbestand und Neubau im Amtsbereich

Über die Analyse der Bestandssituation in der Stadt Pasewalk hinaus wurden wesentliche Kennziffern zur Charakterisierung der Marktstruktur und zum Umfang des Wohnungsneubaus für die Kommunen des Amtsbereich aufbereitet.

Prägung des Umlandes durch Einfamilienhäuser

In den amtsangehörigen Kommunen gibt es einen Bestand von insgeamt 4.021 Wohnungen.

Die Umlandgemeinden sind ländlich geprägt. Aufgrund dessen wird der Wohnungsbestand von Ein- und Zweifamilienhäusern dominiert; der Anteil liegt bei 68,7 %. Auffällig ist, dass der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern in den Gemeinden Groß Luckow (52,4 %) und Viereck (56,3 %) deutlich niedriger ist als in den weiteren amtsangehörigen Kommunen. In Viereck ist dieser hohe Anteil auf den Kasernenbau in der Ernst-Thälmann-Siedlung zurückzuführen.

Abb. 71: Neubautätigkeit 2012-2022 im Amtsbereich Uecker-Randow-Tal

Stadt/Gemeinde	WE 2022	EFH-Anteil	Neubau 2012-2022	EFH-Anteil	„Zubau" seit 2011	Neubau p.a. je 1.000 EW
Pasewalk	**6.321**	**23,6%**	**90**	**43,3%**	**1,4%**	**0,8**
Amt Uecker-Randow-Tal*	4.021	68,7%	89	93,3%	2,2%	1,1
Brietzig	102	72,5%	0		0,0%	0,0
Fahrenwalde	181	75,7%	1	100,0%	0,6%	0,3
Groß Luckow	143	52,4%	0		0,0%	0,0
Jatznick	1.279	71,3%	22	100,0%	1,7%	0,9
Koblentz	121	58,7%	3	100,0%	2,5%	1,3
Krugsdorf	223	80,7%	15	100,0%	6,7%	3,1
Nieden	93	74,2%	2	100,0%	2,2%	1,1
Papendorf	133	70,7%	3	100,0%	2,3%	1,3
Polzow	114	70,2%	2	100,0%	1,8%	0,7
Rollwitz	501	65,3%	12	100,0%	2,4%	1,2
Schönwalde	241	76,8%	3	100,0%	1,2%	0,6
Viereck	663	56,3%	9	100,0%	1,4%	0,8
Zerrenthin	227	81,5%	17	64,7%	7,5%	3,3

Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern

Moderater Neubau

Zwischen 2012 und 2022 wurden im Amt Uecker-Randow-Tal 89 Wohnungen neugebaut. Dabei wurden vor allem Einfamilienhäuser errichtet. Lediglich in Zerrenthin wurden Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment gebaut.

Bezogen auf den Wohnungsbestand von 2011 wurden 2,2 % zugebaut, was als gering bewertet werden kann. Auch die Neubauintensität je 1.000 Einwohner:innen kann mit 1,1 Einheiten pro Jahr als gering bezeichnet werden kann, liegt jedoch über dem Wert der Stadt Pasewalk (0,8).

Besonders hoch sind die Zubauraten in Krugsdorf (6,7 %) und Zerrenthin (7,5 %), wo auch der Schwerpunkt des Neubaus stattfand.

5.4 Mieten und Kaufpreise

Indikator: Miet- und Kaufpreisentwicklung

Zur Darstellung des Verhältnisses von Angebot und Nachfrage zählen das Miet- und Kaufpreisniveau sowie deren Entwicklung zu den aussagekräftigsten Indikatoren. Basis der Analyse bilden die Inserate[2] und hedonischen[3] Preise von Immobilienportalen. Darüber hinaus wurden die Neuvertrags-[4] und Bestandsmieten[5] der beiden großen institutionellen Bestandshalter:innen ausgewertet.

Mietenstruktur- und entwicklung

Als Basis der Darstellung wurden die Angebotsmieten privater Vermieter:innen und die Neuvertragsmieten der WBG und WoBa herangezogen. Die beiden Indikatoren ergeben ein Bild über die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt für Haushalte, die auf der Suche nach Wohnraum sind.

Moderates Mietniveau der lokalen Wohnungswirtschaft

Die Mietpreise der beiden großen institutionellen Bestandshalterinnen in Pasewalk weisen ein geringes Niveau auf. Die durchschnittliche Nettokaltmiete der WoBa liegt bei 4,04 Euro/m², bei der WBG bei 4,57 Euro/m². Insbesondere die Wohnungsbestände von 1971 bis 1990 haben eine geringe Nettokaltmiete von unter 4 Euro/m².

Auch bei den Neuvertragsmieten der WoBa und WBG ist das Niveau niedrig und liegt bei Wohnungen, die seit 2020 neu vermietet wurden, bei 5,17 Euro/m².

Die WBG und WoBa verfügen gemeinsam über 46 % des gesamtstädtischen Wohnungsbestandes. Das bedeutet, dass ein erheblicher Anteil der Mietwohnungen in Pasewalk zu moderaten Mieten angeboten wird.

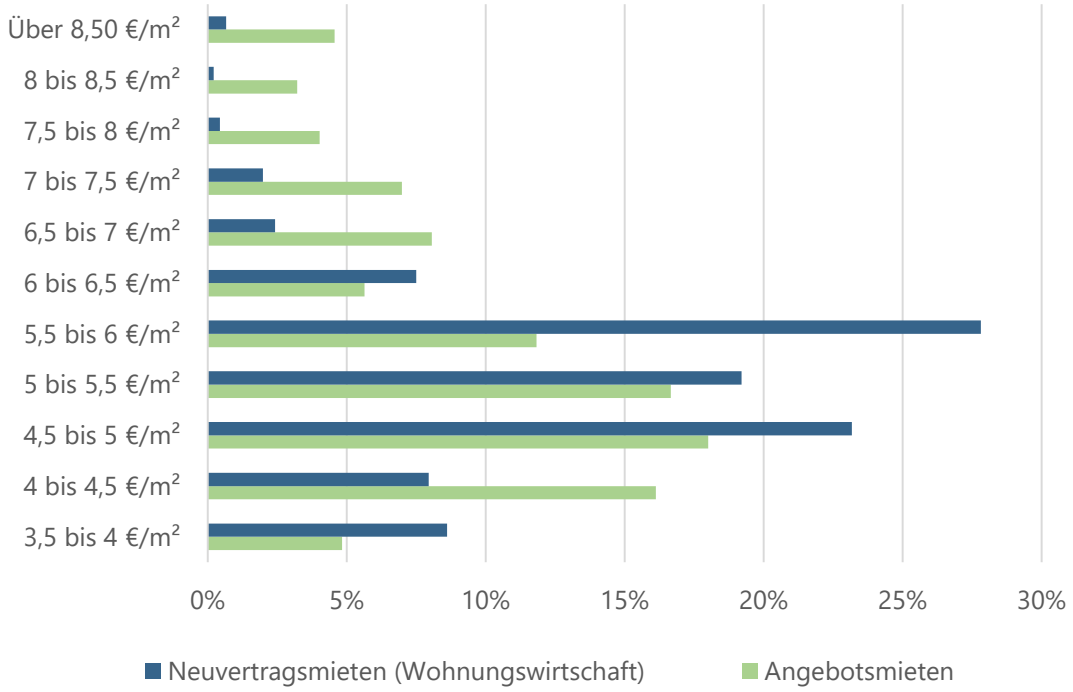
[2] Angebotsmieten und -preise: Auf den einschlägigen Immobilienportalen inserierte Angebote vor dem Abschluss des Miet- bzw. Kaufvertrages.
Hedonisches Preismodell: Das hedonische Preismodell bildet durch die Bereinigung von Qualitätsmerkmalen die Preise für eine Immobilie mit durchschnittlichen Eigenschaften ab. Diese Daten eignen sich besonders für den Vergleich von Preise unterschiedlich strukturierter Wohnungsmärkte.

[4] Neuvertragsmieten: Mieten abgeschlossener Mietverträge bezogen auf ein Jahr.

[5] Bestandsmieten: Mietniveau aller bestehenden Mietverträge

Die Mieten des marktaktiven Mietwohnungsangebots lagen im im gleichen Zeitraum und im Vergleich zu den Neuvertragsmieten höher. Im Durchschnitt wurde eine Wohnung für 5,68 Euro/m² und damit für 0,51 Euro/m² mehr angeboten.

Abb. 72: Angebots- und Neuvertragsmieten



Quelle: ALP | Datenabfrage Wohnungsunternehmen

Strukturelle Differenzierung

Neben der absoluten Höhe macht die Struktur der Neuvertrags- und Angebotsmieten Unterschiede zwischen den Anbietergruppen deutlich.

Auf Seiten der WoBa und WBG wurden 70 % der Wohnungen zu Preisen von unter 6,00 Euro/m² vermietet. Bei den Angebotsmieten sind es 48 %. Demgegenüber kosten ca. 4 % der Wohnungen 8,00 Euro/m² und mehr. Lediglich 0,8 % der Wohnungen der Wohnungswirtschaft werden für über 8,00 Euro/m² vermietet.

Weitere Aspekte, die bei der Höhe der Miete relevant sind, sind u. a. die Lage sowie die Wohnungsgröße. Für einen innerstädtischen Vergleich wurden Daten aus der Haushaltsbefragung herangezogen. Demnach werden die höchsten Nettokaltmieten pro Quadratmeter in der Nord- und Vorstadt erzielt (6,02 Euro/m²), die geringsten in der Oststadt mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 4,79 Euro/m².

Im regionalen Vergleich sind die Unterschiede zwischen Stadt und Umland gering. Das Mietenniveau in der Stadt (5,42 Euro/m²) liegt leicht über dem im Amt Uecker-Randow-Tal. Lediglich in den Gemeinden Groß Luckow (5,61 Euro/m²), Jatznick (5,67 Euro/m²) und Schönwalde (5,50 Euro/m²) werden etwas höhere Nettokaltmieten erzielt. Insgesamt kann festgestellt werden, dass unabhängig von Stadt oder Umland die Mieten zwischen 2019 und 2023 um ca. 15 % gestiegen sind.

Eine zusätzliche Einordnung zur Höhe der Mieten liefert die Auswertung der Wohnkostenbelastung aus der Haushaltsbefragung. Dabei wurden die monatlichen Miet- bzw. Finanzierungskosten inkl. Betriebskosten ins Verhältnis zum Haushaltseinkommen gesetzt.

Mehr als ein Fünftel der Haushalte mit erhöhter Wohnkostenbelastung

Etwas weniger als zwei Drittel der befragten Haushalte (64 %) haben eine moderate bis durchschnittliche Wohnkostenbelastung von bis zu 30 %. Bei ca. 17 % der befragten Haushalte liegt die Wohnkostenbelastung zwischen 30 und 39 % und bei ca. 15 % der Haushalte sogar bei über 40 %.

Die Differenzierung nach dem Miet- und Eigentumssegment verdeutlicht, dass v. a. Mieterhaushalte von einer höheren Wohnkostenbelastung betroffen sind. Mieterhaushalte haben durchschnittlich eine Wohnkostenbelastung von 30 %, Eigentümer:innen von 20 %. Im Detail betrachtet heißt dies, dass ca. 21 % der befragten Haushalte zwischen 30 und 39 % des Einkommens für die Miete aufwenden müssen, knapp 22 % der Befragten sogar mehr als 40 %.

Haushalte, die überdurchschnittlich häufig von einer hohen Wohnkostenbelastung betroffen sind, sind Singlehaushalte, Alleinerziehende und (alleinlebende) Senior:innen.

Abb. 73: Wohnkostenbelastung nach Wohnform

Wohnkostenbelastung	Zur Miete	Im Eigentum	Gesamt
weniger als 20%	28%	51%	36%
20-29%	29%	35%	32%
30-39%	21%	10%	17%
40% und mehr	22%	4%	15%
Gesamt	100%	100%	100%

Quelle: ALP | Haushaltsbefragung Stadt Pasewalk

Bezahlbares Mietwohnungssegment

Bezahlbares Mietwohnungssegment: städtische Aufgabe

Wohnungspolitisch stellt die Versorgung der Haushalte mit niedriger Wohnkaufkraft ein zentrales Handlungsfeld und originäre kommunale Aufgabe dar. Aufgrund der Bedeutung wurde eine vertiefende Analyse zu bezahlbarem Mietwohnraum durchgeführt.

Basis der Betrachtung ist die Definition, wann eine Wohnung preisgünstig ist und welche Haushalte auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind. ALP greift dafür auf die Einkommens- und Mietobergrenzen der Wohnraumförderung des Landes zurück.

Während die Einkommensgrenzen (standardisierte Nettoeinkommen = Bruttoeinkommen abzüglich pauschal 30 % für Steuern und Sozialversicherungen) in den Förderbestimmungen enthalten sind, ergibt sich die Mietobergrenze aus dem Produkt der Mietobergrenze pro Quadratmeter (nettokalt) und der angemessenen Wohnungsgröße. Beispiel: Die Grenze für eine preisgünstige Wohnung liegt für einen Einpersonenhaushalt im 1. Förderweg bei 300,00 Euro netto-kalt (6,00 Euro/m² nettokalt x 50 m²).

Abb. 74: Definition von Angebot und Nachfrage im bezahlbaren Mietwohnungssegment

Haushalts-größe	Untere Einkommen		Mittlere Einkommen	
	Einkommens-grenze (netto monatl.)	Mietober-grenze (pro m²/Wfl.)	Einkommens-grenze (netto monatl.)	Mietober-grenze (pro m²/Wfl.)
1-PHH	1.400 €	6,00 €	1.800 €	6,80 €
2-PHH	2.100 €	6,00 €	2.700 €	6,80 €
3-PHH	2.578 €	6,00 €	3.315 €	6,80 €
4-PHH	3.057 €	6,00 €	3.930 €	6,80 €
5-PHH	3.535 €	6,00 €	4.545 €	6,80 €

Quelle: Land Mecklenburg-Vorpommern

Nachfragestruktur – Haushalte mit niedrigen Einkommen

Zu den Haushalten mit niedrigem Einkommen zählt zunächst die Gruppe der Transferleistungsempfänger:innen. Dies sind:

- Grundsicherung für Arbeitssuchende sowie Erwerbstätige, deren Einkommen mit Arbeitslosengeld II aufgestockt wird (SGB II)
- Empfänger:innen von Sozialhilfe (SGB XII) außerhalb von Einrichtungen (Hilfe zum Lebensunterhalt/Grundsicherung im Alter/ bei Erwerbsminderung)
- Wohngeldempfängerhaushalte (WoGG) sowie
- Leistungsempfänger:innen nach dem AsylbLG

Amtliche Daten zur Anzahl und Differenzierung leistungsbeziehender Haushalte liegen nicht vor. Im Rahmen der Haushaltsbefragung lag der Anteil von transferleistungsbeziehenden Miethaushalten bei rund 15 %. Gewisse räumliche Konzentrationseffekte konnten dabei insbesondere in der Oststadt und zum Teil in der Innenstadt festgestellt werden.

In die Untersuchung werden zudem die Haushalte einbezogen, die keine Transferleistungen beziehen. Hierzu zählen alle Haushalte, die Einkommen unterhalb der Einkommensgrenzen aufweisen. Die exakte quantitative Bestimmung dieser Gruppe ist allerdings nicht möglich, da Angaben zu Einkommen auf kleinräumiger Ebene nicht erhoben werden. Vor diesem Hintergrund kann die Anzahl nur näherungsweise bestimmt werden. ALP greift auf zwei Datenquellen zurück: Zum einen werden Einkommensdaten aus den Mikrozensuserhebungen von DESTATIS herangezogen. Diese liegen jedoch nur auf regionaler Ebene vor. Um zum anderen die unterschiedliche Kaufkraft der Haushalte auf Ebene der Kommunen abbilden zu können, hat ALP die Mikrozensusergebnisse mit den Kaufkraftdaten der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) verknüpft.

Im Rahmen der Analyse wurde das Mietsegment betrachtet. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass auch Eigentümer*innenhaushalte (aufgrund hoher Kosten für Instandhaltung und Nebenkosten) teils Probleme haben, die anfallenden Kosten zu tragen.

Über zwei Drittel der Mieterhaushalte unter Einkommensgrenze

In Pasewalk gibt es 4.400 Mieterhaushalte, das entspricht etwa 76 % aller Haushalte. Davon liegen 3.000 (68 % aller Mieterhaushalte) unterhalb der Einkommensgrenzen.

Die große Mehrheit sind damit Haushalte ohne Leistungsbezug. Die Zahlen verdeutlichen, dass die soziale Wohnraumförderung Mecklenburg-Vorpommerns breite Schichten der Bevölkerung einbezieht und geförderter Wohnungsbau keinesfalls nur für Transferleistungsempfänger:innen in Betracht kommt. Haushalte, die überdurchschnittlich häufig über ein niedriges Einkommen verfügen sind Senior:innen- sowie Singlehaushalte im Allgemeinen.

Fokus auf der Subjektförderung

Haushalte, die sich aus finanziellen Gründen oder aufgrund ihrer sozialen Lage nicht eigenständig mit Wohnraum versorgen können, sind auf die Unterstützung der öffentlichen Hand angewiesen. Neben der Subjektförderung, der finanziellen Unterstützung zur Erhöhung der Wohnkaufkraft (Wohngeld, Kosten der Unterkunft etc.) sind öffentlich geförderte Wohnungen (Objektförderung) ein Instrument zur Sicherung der Wohnraumversorgung.

Aktuell gibt es in Pasewalk keine mietpreis- oder belegungsgebundenen Wohnungen. Haushalte mit niedrigen Einkommen versorgen sich auf dem freien Wohnungsmarkt bzw. über die WoBa oder die WBG Pasewalk mit Wohnraum bzw. werden durch Transferleistungen bei der Wohnraumversorgung unterstützt.

Bilanzierung differenziert nach Haushalts- und Wohnungsgröße

Um Engpässe und strukturelle Defizite zu identifizieren, wurde eine Bilanzierung des marktaktiven Angebots und der marktaktiven Nachfrage, differenziert nach Haushalts- und Wohnungsgröße, durchgeführt. Die Bilanzierung bezieht sich auf den Status quo.

Etwa 96 % der Mietwohnungen im bezahlbaren Segment

Im abschließenden Schritt wird die Nachfrage (Haushalte mit Einkommen unterhalb der Einkommensgrenzen) dem preisgünstigen Wohnungsangebot gegenübergestellt. Abb. 75 zeigt das Ergebnis der Bilanzierung von Angebot und Nachfrage im preisgünstigen Segment für untere Einkommen. Bezogen auf das gesamte Segment gibt es rechnerisch ein ausreichend großes Angebot an preisgünstigem Wohnraum.

Wohnungsgrößen- und haushaltsgrößenübergreifend entsprechen rund 96 % der Neuvermietungen bzw. Angebotsmieten der Definition des bezahlbaren Wohnens.

Abb. 75: Bilanzierung von Angebot und Nachfrage im unteren Einkommenssegment

	1 PHH	2 PHH	3 PHH	4 PHH	5+ PHH
Mieterhaushalte	**2.300**	**1.520**	**390**	**160**	**30**
Anzahl Mietwohnungen	980	950	1.750	530	100
Anzahl preisgünstiger Nachfrager insgesamt	1.720	890	250	110	30
Verhältnis Angebot zu Nachfrage	1 : 2,3	1 : 1,6	1 : 0,2	1 : 0,3	1 : 0,3
Anteil preisgünstiger Mietwohnungen	95%	96%	97%	88%	81%
Anzahl preisgünstiger Mietwohnungen pro Jahr	91	90	167	46	8
Anzahl preisgünstiger Nachfrager p.a.	172	89	25	11	3
Verhältnis Angebot zu Nachfrage p.a	1 : 1,9	1 : 1,0	1 : 0,1	1 : 0,2	1 : 0,3
Bilanz p.a.	**-81**	**+1**	**+142**	**+35**	**+5**

Quelle: ALP

Betriebs- und Heizkosten als wachsender Belastungsfaktor

Trotz einer geringen Miete pro Quadratmeter können diese Wohnungen für kleine Haushalte teuer sein. Von besonderer und aktueller Bedeutung sind in diesem Zusammenhang die Neben- und Heizkosten, die besonders stark steigen. So ergibt sich, trotz moderater Kaltmiete, häufig eine hohe Wohnkostenbelastung. Die Haushaltsbefragung hat ergeben, dass 35 % der befragten Haushalte Sorgen bezüglich der aktuellen Energie-Situation haben. Als meist genannter Faktor wurden die gestiegen Energiepreise genannt (44 %).

Großes Angebot kleiner Wohnungen, jedoch viele Nachfrager:innen

Die oben aufgeführte Betrachtung der Gesamtzahlen ist allein wenig aussagekräftig. Es können strukturell erhebliche Unterschiede bestehen. So steht einer großen Zahl von kleinen Ein- und Zweipersonenhaushalten häufig nur eine vergleichsweise geringe Zahl kleiner Wohnungen gegenüber. Im Ergebnis führt dieser „Mismatch" dazu, dass Haushalte auf größere oder teurere Wohnungen ausweichen müssen. Laut Haushaltsbefragung tragen 32% der Haushalte, die auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind, zum Teil deutlich höhere Kaltmieten.

Vor diesem Hintergrund können auch auf Märkten mit moderaten Mieten Engpässe im Segment der preisgünstigen Wohnungen (bei Ein- und zum Teil Zweipersonenhaushalten) auftreten. Bei diesem Ansatz besteht ein rechnerisches Defizit an bezahlbarem Wohnraum für Einpersonenhaushalte. In Pasewalk gibt es ca. 2.300 Single-Haushalte, die zur Miete wohnen. Davon fragen etwa 1.720 Haushalte preisgünstigen Wohnraum nach. Bei einer Fluktuationsreserve von 10 % fragen pro Jahr 172 Haushalte preisgünstigen Wohnraum nach. Demgegenüber stehen ca. 980 Mietwohnungen, wovon 95 % innerhalb der Mietobergrenzen liegen. Wird hier ebenfalls eine Fluktuationsquote von 10 % angenommen, kommen pro Jahr 91 preisgünstige Wohnungen auf den Markt. Auf eine preisgünstige Wohnung kommen somit ca. 1,9 Nachfrager:innen.

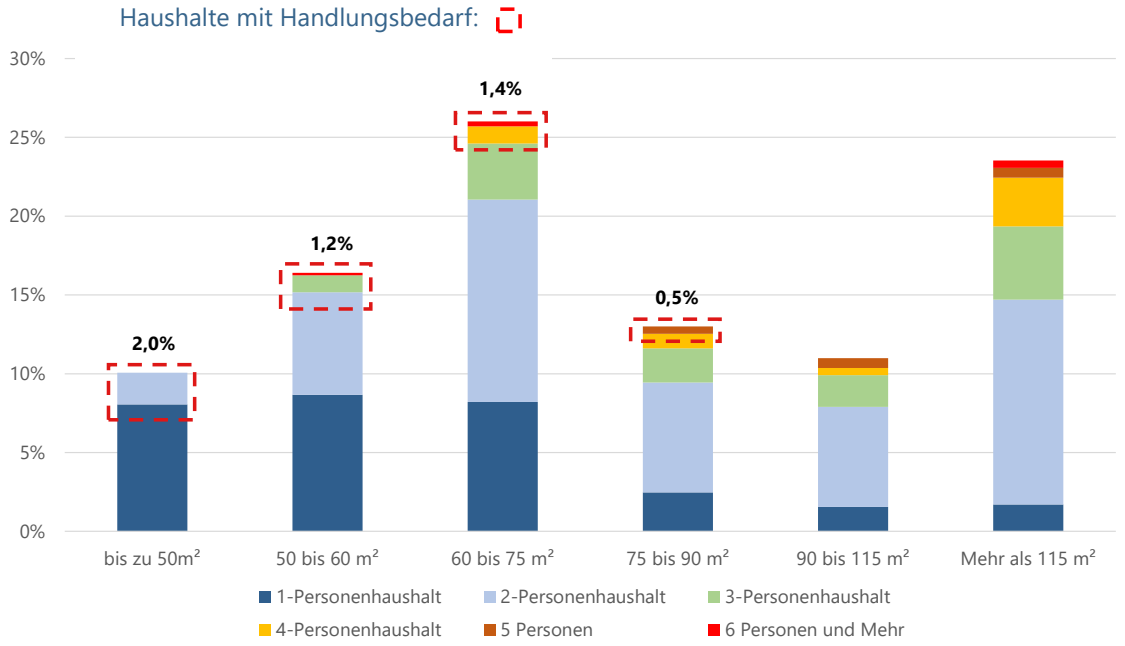
Dies ist Ausdruck eines strukturellen Defizits. Selbst, wenn alle Wohnungen unter 50 m² zu Preisen unterhalb der Mietobergrenze angeboten würden, ergäbe sich ein Defizit (172 Haushalte: 91 Wohnungen). Dies führt dazu, dass Haushalte auf größere Wohnungen ausweichen oder einen Umzug unterlassen. Festzuhalten ist, dass die Problematik nicht in zu hohen Mieten, sondern im Umfang von kleinen Wohnungen besteht. Für Zwei- und Mehrpersonenhaushalte ist die Angebot-Nachfrage-Relation günstiger. Bei Wohnungen für Dreipersonenhaushalte zwischen 60 und 75 m² – die zahlenmäßig am häufigsten vorhanden sind – ist die Situation entspannt. Eine geringe Nachfrage trifft auf ein breites Angebot.

Kaum Haushalte in beengten Wohnverhältnissen

Überdies wurde anhand der Befragung das Verhältnis von aktueller Wohnungsgröße und aktueller Haushaltsgröße geprüft. Dabei wurde ebenfalls die angemessene Wohnungsgröße angesetzt.

Im Ergebnis wurden 33 Haushalte (ca. 5 % aller Haushalte) festgestellt, die in beengten Wohnverhältnissen leben, beispielsweise ein Zweipersonenhaushalt in einer Wohnung mit bis zu 45 m². Insofern kann die Versorgungssituation mit Blick auf die Wohnfläche als entspannt bewertet werden. Demgegenüber gibt es eine große Zahl von Haushalten, die großzügig wohnen: Rund 23 % der Ein- oder Zweipersonenhaushalte wohnen auf einer Wohnfläche von 90 m² und mehr.

Abb. 76: Haushalte in beengten Wohnverhältnissen



Quelle: ALP

Sicherung des bezahlbaren Segmentes

Das Ergebnis der Bilanzierung im Teilmarkt bezahlbarer Mietwohnraum zeigt ein gewisses strukturelles Defizit auf. Aus gutachterlicher Sicht ist die aktuelle Versorgungssituation als gut zu bewerten. Dennoch sollte auch in Pasewalk – einem weitgehend entspannten Wohnungsmarkt – der Sicherung von bestehenden bezahlbaren Wohnungen eine gewisse Priorität eingeräumt werden. Dazu gehört insbesondere auch die Vermeidung/Auflösung von Polarisierungstendenzen. Diese sind insbesondere in der Oststadt zu beobachten. Eine grundlegende Transformation und Aufwertung (zumindest einzelner) Gebäudebestände sowie ergänzender Wohnungsneubau können dazu beitragen.

Eigentumssegment

Entkopplung von Wohnkosten von Verbraucher:innenpreisen und Löhnen

Gegenüber dem Mietsegment ist bei der Entwicklung der Kaufpreise eine deutlich stärkere Preisdynamik zu beobachten, die stärker war als die Entwicklung der Löhne und Verbraucher:innenpreise. Die bislang hohe Nachfrage, die sich direkt auf die Immobilienpreise auswirkte, resultierte vor allem aus dem günstigen Zinsniveau. Mit dem Anstieg der Zinsen dürfte die Nachfrage in den nächsten Jahren nachlassen. Im langjährigen Mittel sind die Finanzierungskosten jedoch nach wie vor günstig.

Für die Darstellung der Kaufpreise wurden einerseits Inserate von Immobilienplattformen genutzt. Zusätzlich wurden hedonische Preise herangezogen, um eine gewisse Vergleichbarkeit zum Umland zu ermöglichen.

Abb. 77: Mieten- und Kaufpreisentwicklung im Amtsbereich 2019-2023

	Wohnung-Miete (Nettokaltmiete in Euro/m²)			Haus-Kauf (Kaufpreis in Euro/m²)		
Stadt/Gemeinde	**2019**	**2023**	**2019-2022**	**2019**	**2022**	**2019-2022**
Pasewalk	4,79	5,31	**+10,9%**	1.374	2.089	**+52,0%**
Amt Uecker-Randow-Tal						
Brietzig	4,78	5,30	**+10,9%**	1.330	2.022	**+52,0%**
Fahrenwalde	4,74	5,26	**+11,0%**	1.338	2.033	**+51,9%**
Groß Luckow	4,87	5,57	**+14,4%**	1.255	1.907	**+52,0%**
Jatznick	5,02	5,57	**+11,0%**	1.393	2.119	**+52,1%**
Koblentz	4,77	5,37	**+12,6%**	1.344	2.043	**+52,0%**
Krugsdorf	4,69	5,29	**+12,8%**	1.183	1.947	**+64,6%**
Nieden				1.315	1.998	**+51,9%**
Papendorf	4,78	5,30	**+10,9%**	1.355	2.059	**+52,0%**
Polzow	4,71	5,41	**+14,9%**	1.374	1.954	**+42,2%**
Rollwitz	4,75	5,27	**+10,9%**	1.347	2.047	**+52,0%**
Schönwalde	4,88	5,41	**+10,9%**	1.364	1.951	**+43,0%**
Viereck	4,78	5,30	**+10,9%**	1.344	2.044	**+52,1%**
Zerrenthin				1.362	2.070	**+52,0%**

Quelle: Immobilienscout24

Erhebliche Preisdynamik für Einfamilienhäuser

Der Markt im Segment für klassische (freistehende) Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser ist deutlich kleiner als bei Mietwohnungen und heterogen strukturiert. Laut hedonischen Preisen von ImmobilienScout24 kostete im Jahr 2022 ein Einfamilienhaus durchschnittlich 2.089 Euro/m² Wohnfläche. Das sind etwa 52,0 % mehr als noch drei Jahre zuvor.

In den Umlandgemeinden – die gerade im Einfamilienhaussegment eine gewisse Konkurrenz für den Wohnstandort Pasewalk bilden – sind die Kaufpreise mit denen in Pasewalk vergleichbar.

5.5 Zwischenfazit

Struktur des Wohnungsbestandes

- Schwerpunkt des Gebäudebestandes auf Ein- und Zweifamilienhäusern (69,2 %) – Insgesamt 6.321 Wohnungen, davon ca. 76,4 % in Mehrfamilienhäusern
- Eigentumsquote von ca. 22,3 %, mehrheitlich in Einfamilienhäusern – Großteil der Wohnungen (78 %) sind Mietwohnraum
- Etwa 46 % des Mietwohnungsbestandes sind im Eigentum der Wohnungsgesellschaft Pasewalk (WoBa) und der Wohnungsbaugenossenschaft Pasewalk (WBG), die wichtige Partnerinnen der Stadt in stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Fragestellungen sind
- Positive Entwicklung der Leerstandssituation – aktuell stehen jedoch weiterhin ca. 9,7 % leer – häufig sind Defizite im Gebäude- und Wohnungsbestand ursächlich
- Prägung des Bestandes durch viele kleine und mittelgroße Mietwohnungen – Größere familiengerechte Mietwohnungen seltener
- Hoher Anteil von Wohnungen mit eher normaler Ausstattung bzw. Zustand – Bedarf und Potenzial für qualitative Verbesserungen und ein höherwertiges Angebot

Neubautätigkeit, Rückbau und Flächenpotenziale

- Neubautätigkeit zwischen 2012 und 2022 von 93 WE im Ein- und Mehrfamilienhaussegment
- Im regionalen Vergleich niedrige Neubauintensität
- Räumlicher Schwerpunkt der Neubautätigkeit in der Südstadt und der Innenstadt (außerhalb Sanierungsgebiet)
- Seit 2003 kontinuierlicher Rückbau von Wohnungen – insgesamt 328 WE rückgebaut – geschossweiser Teilabriss oder vollständiger Abriss von Wohngebäuden
- Rückbautätigkeit überwiegend in der Oststadt
- Kurzfristig etwa 25.000 m² Flächenpotenziale für wohnbauliche Entwicklung aktivierbar

- ☐ Konzentration von wohnbaulicher Entwicklung auf leicht erschließbare Flächen – Impulsgebende Flächen und Vorhaben priorisieren

Wohnungsbestand und Neubau im Amtsbereich

- ☐ Neubautätigkeit im Amtsbereich von 89 WE zwischen 2012 und 2022– Neubau mehrheitlich im Ein- und Zweifamilienhaussegment

Mieten und Kaupreise

- ☐ Niedriges Mietenniveau – Neuvertragsmieten der WoBa und WBG 5,17 €/m² - Auch Angebotsmieten mit niedrigem Niveau von 5,31 €/m² - Mietenniveau zwischen 2019 und 2022 um 10,9 % gestiegen.
- ☐ Anteil bezahlbarer Wohnungen ist hoch – Dennoch ist für einige Haushaltstypen die Versorgungssituation nicht immer einfach – hohe Anzahl an einkommensschwachen Single-Haushalten stehen geringem Wohnungsangebot gegenüber
- ☐ Betriebs- und Heizkosten werden zu einer wachsenden Belastung für viele Mieter:innen
- ☐ 68 % aller Mieterhaushalte liegen unter den Einkommensgrenzen für Wohnraumförderung – Hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum
- ☐ Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser zwischen 2019 und 2022 um 52,0 % gestiegen –Trotz Anstieg auf geringem Niveau

6 Infrastrukturversorgung

6.1 Mobilität und verkehrliche Infrastruktur

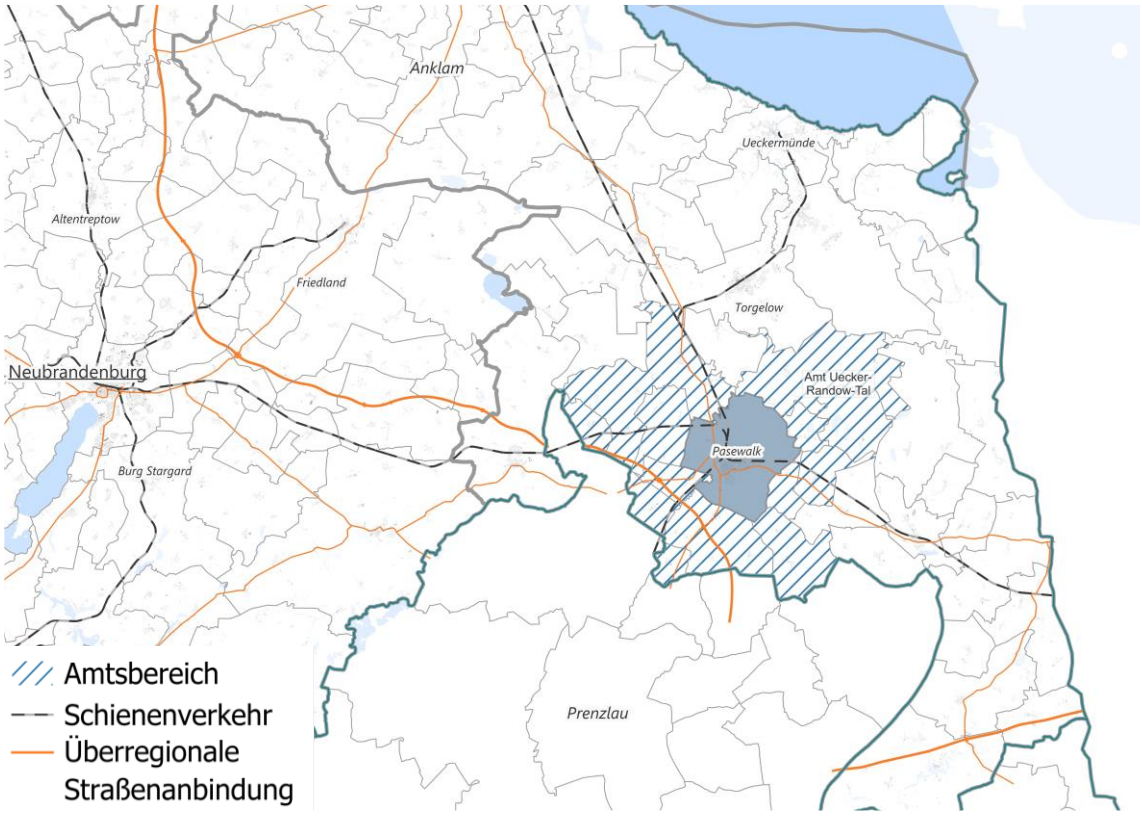
Individualverkehr

Gut ausgebautes Straßennetz und (überregionale) Anbindung

Alle Stadtbereiche der Stadt Pasewalk sind über Bundesstraßen und das innerstädtische Straßennetz gut zu erreichen. Durch das Stadtgebiet verlaufen die B 104 (Neubrandenburg – Grenzübergang Linken), die B 109 (Greifswald – Prenzlau) und die L 321 (Pasewalk – Torgelow).

Die Autobahn A 20 verläuft südwestlich der Stadt. Diese ist mittels der Anschlussstellen Pasewalk-Nord und Pasewalk-Süd in ca. 6 bzw. 8 km Entfernung zu erreichen.

Abb. 78: Anbindung Pasewalk



Quelle: OpenStreetMap

B 104: Ortsumgehung Pasewalk

Im Bundesverkehrswegeplan (BVWP) ist festgeschrieben, dass die B 104 zur einer Ortsumgehungsstraße ausgebaut werden soll. Dadurch soll eine zusätzliche leistungsfähige Anbindung des Gewerbestandortes Pasewalk an das überregionale Straßennetz hergestellt werden. Gleichzeitig wird der Durchgangverkehr in der Stadt und daraus resultierender Lärm minimiert.

Die Ortsumgehung ist in der Dringlichkeitseinstufung des BWVP als neues Vorhaben im Bereich „weiterer Bedarf" aufgenommen worden. Eine Realisierung des Vorhabens vor 2030 lässt sich daher nicht in Aussicht stellen. Dennoch sollten weitere Gespräche und Bemühungen verfolgt werden, um das Bauvorhaben schnellstmöglich zu realisieren. Dabei sollte auf die Wichtigkeit der Straßenanbindung für weitere gewerbliche Ansiedlungen hingewiesen werden.

Die ISEK-Fortschreibung aus dem Jahr 2015 legt für die innerstädtisch geführten Bundesstraßen und die L 321 Lärmminderungsmaßnahmen fest. Durch Geschwindigkeitsreduzierungen, Optimierung des Fahrbahnbelags, Straßenbegleitungen und baulichen Maßnahmen an angrenzenden (Wohn-)Gebäuden soll die Lärmbelästigung für die Bürger:innnen und insbesondere auch Anwohner:innen reduziert werden. Bisher wurden die Maßnahmen noch nicht umgesetzt, weswegen eine weitere Verfolgung der Maßnahmen empfohlen wird.

Straßenzustand

Der Zustand des städtischen Straßennetztes kann insgesamt als gut bezeichnet werden. Es werden sukzessive Sanierungen im Straßenraum durchgeführt. Im Bereich der Innenstadt besteht Handlungsbedarf in der Blumenstraße. Im westlichen Teil des Sanierungsgebietes Altstadt sind mehrere Straßen sanierungsbedürftig, darunter die Grünstraße, die große Kirchenstraße sowie die Wohnstraßen, die von der Grünstraße abgehen, z. B. Roßstraße und Ferdinand-von-Schill-Straße.

In der Oststadt weisen u. a. die Richard-Wagner-Straße, Lessingstraße, Kreuzbäckstraße und Friedenstraße Mängel auf.

Pkw präferiertes Verkehrsmittel

Die Präferenz für die Nutzung des Autos spiegelt sich auch in der Verkehrsmittelnutzung zur Erreichung von Infrastrukturzielen wider. Insbesondere im Umland ist das Auto Hauptverkehrsmittel: Im Bereich der Versorgung und Arbeit nutzen die Menschen in allen drei Verflechtungsbereichen nahezu ausschließlich das Auto.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr nimmt in der Stadt viel Raum ein. Im Rahmen der Fortschreibungen für die Rahmenpläne der Altstadt und der Oststadt wurden Parkraumerhebungen durchgeführt.

In der Altstadt – als Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum der Stadt – besteht in einigen Bereichen eine Vollauslastung der Stellplatzkapazitäten, so beispielsweise in der Grünstraße zwischen Große Kirchenstraße und Bergstraße.

Im Rahmen der Haushaltsbefragung gaben 51 % der befragten Haushalte an, zufrieden mit dem Parkplatzangebot in der Stadt zu sein. Bei der Bürgerwerkstatt wurde zudem erwähnt, dass es für eine attraktive Innenstadt weiterhin ein gutes Parkraumangebot geben muss.

Abb. 79: Stellplätze im Innenhof

Quelle: ALP

Nachnutzung Garagenkomplexe

In der Stadt Pasewalk gibt es zahlreiche Garagenkomplexe. Größere Standorte befinden sich an der Ecke Feldstraße/Lindenstraße, in der Richard-Wagner-Straße, der Gartenstraße und der Klosterstraße. Im Rahmen der Begehung konnte nicht festgestellt werden, inwiefern diese aktuell tatsächlich genutzt werden. Es wird davon ausgegangen, dass ein erheblicher Teil der Garagen ungenutzt ist. Aufgrund ihrer integrierten Lage bieten die Standorte Potenzial für eine Umnutzung, z. B. für eine Wohnbebauung.

Um einen Überblick zum Bedarf bzw. Angebot insgesamt bzw. quartiersweise zu erhalten, wird empfohlen für alle Garagenkomplexe in der Stadt eine Ist-Soll-Analyse durchzuführen. Für den Standort an der Richard-Wagner-Straße in der Oststadt wurde eine solche Analyse im Rahmen der Fortschreibung des Rahmenplans für das Fördergebiet durchgeführt.

Darauf aufbauend kann ein Nachnutzungskonzept erstellt werden, das Potenziale und Restriktionen aufführt. Eine Schlussfolgerung könnte beispielsweise die Umsiedlung der Standorte an einen gebündelten Standort, der heutigen Anforderungen und verschiedene Fahrzeuggrößen (z. B. Wohnmobile) gerecht wird sein. Dafür sollte der Dialog mit den jetzigen Mieter:innen gesucht werden. Nicht zu unterschätzen ist die „soziale" Komponente dieser Standorte. Ein wohnortferner und konzentrierter Standort wird diesen Bedürfnissen ggf. nicht gerecht.

Abb. 80: Garagenkomplex Feldstraße/Lindenstraße

Quelle: ALP

Fußverkehr

Hohe Zufriedenheit mit Fußwegen in der Stadt

Der Fußverkehr nimmt am Gesamtverkehrsaufkommen eine wichtige Rolle ein. Größere Teile des Binnenverkehrs innerhalb der Stadt werden fußläufig bewältigt.

Das Wegenetz besteht überwiegend aus straßenbegleitenden Gehwegen. Sie werden durch vom Kfz-Verkehr unabhängig geführte Fußwege im Zuge von Grünanlagen ergänzt. In den bebauten Bereichen der Stadt ist ein dichtes Wegenetz vorhanden.

Um die ehemalige rasterförmige Struktur der Innenstadt in Teilen zu rekonstruieren bzw. daran zu erinnern, wurden in der Innenstadt Durchbrüche zu den Innenhöfen der Quartiere vollzogen, die jetzt als Fuß- und Radwege dienen.

Die deutliche Mehrheit (75 %) der befragten Haushalte gaben an, zufrieden bzw. sehr zufrieden mit dem Fußwegenetz zu sein.

Abb. 81: Durchbruch Richtung Stettiner Straße

Quelle: ALP

Radverkehr

Ausbau der Radwege als Wegeverbindung zwischen Stadt und Umland

Für den Radverkehr sind ausreichende und sichere Wegeverbindungen zwischen den Wohngebieten und wichtigen Strukturzielen, zum Beispiel dem Bahnhof und zu den Einzelhandelseinrichtungen von großer Bedeutung. Auch die Erreichbarkeit der Schulen muss gesichert sein, da das Fahrrad im Schülerverkehr ein Hauptverkehrsmittel darstellt.

Darüber hinaus nimmt das Fahrrad im Alltag auch bei Arbeitnehmer:innen eine immer größere Rolle ein, sodass auch gute Verbindungen zwischen Pasewalk und den amtsangehörigen Gemeinden wichtig sind. Im Rahmen der Expertengespräche und der Bürgerwerkstatt wurde mehrmals der Wunsch geäußert, die Radwegeverbindung zwischen Pasewalk und dem Umland auszubauen.

Die regionale Anbindung der Radwege wurde auch in der ISEK-Fortschreibung 2015 festgelegt.

Seit September 2023 stehen am Markt Leihfahrräder des Anbieters „MV-Rad“ zur Verfügung. Das landesweit aktive Verleihsystem ermöglicht die Rückgabe des Leihrades an einem anderen Standort, unter anderem in Ueckermünde, Anklam und an verschiedenen Stationen auf der Insel Usedom.

ÖPNV

Busverkehr durch Rufbus ergänzt

Innerhalb der Stadt wird der ÖPNV durch Busse der VVG Verkehrsgesellschaft Vorpommern-Greifswald gesichert. Das Angebot besteht aus neun Buslinien (700, 704, 705, 711, 712, 713, 714, 724, 800, 901), die teilweise auch das Umland bedienen.

Das vorhandene Busnetz wird seit 2021 durch den Rufbus ILSE ergänzt und kann als Zubringer zum Linienbus oder für Fahrten z. B. zum Markt genutzt werden. Das Angebot wird von der Bevölkerung gut angenommen. Die Nutzer:innen wünschen sich beispielsweise, dass das Angebot auch auf das Wochenende ausgeweitet wird.

Generell wird das ÖPNV-Angebot als ausbaufähig angesehen. Knapp die Hälfte (49 %) der Befragten in der Haushaltsbefragung sind unzufrieden bzw. eher unzufrieden mit der regionalen ÖPNV-Anbindung. Im Pasewalker Umland zeigt sich eine deutlich geringere Zufriedenheit mit der regionalen Anbindung des öffentlichen Nahverkehrs (ÖPNV) und der Qualität sowie dem Angebot innerstädtischer Busverbindungen. Hier gaben mehr als die Hälfte der Befragten an, eher unzufrieden oder unzufrieden zu sein.

Bahnknotenpunkt: Stärkung des Schienennetzes

Mit dem Bahnhof verfügt Pasewalk über gute regionale und überregionale Bahnanbindungen mit ICE-, IC- und RE-Verbindungen. Mit einer Ost-West-Verbindung von Lübeck nach Stettin und einer Nord-Süd-Verbindung von Stralsund nach Berlin ist der Bahnhof nach Stralsund der zweitwichtigste Eisenbahnknoten in Vorpommern.

Im RREP ist festgesetzt, dass das Schienennetz gestärkt und modernisiert werden soll. Das gilt für die Nord-Süd-Verbindung wie für die Regionalstrecke Pasewalk-Ueckermünde.

Aufwertung des Bahnhofumfeldes

Der Bahnhof sowie das umliegende Gelände weisen starke städtebauliche Mängel auf. Die Haushaltsbefragung, Expertengespräche und die Bürgerwerkstatt haben das Gebiet als Maßnahmenraum identifiziert. Das schließt zum einen die Straßensanierung, die Modernisierung der Anlagen und des Bahnhofgebäudes ein. Die städtebauliche Aufwertung betrifft das gesamte Bahnhofsumfeld mit Parkplatz, Bushaltestelle, Bahnhofsgebäude und Aufenthaltsraum. Eine Herausforderung in der ganzheitlichen Gestaltung des Bereiches liegt vor allem darin, dass das Bahnhofsgebäude in Privatbesitz ist.

Mögliche Umnutzungsstrukturen des Bahnhofgebäudes sind z. B. ein Jugendtreff, ein kulturelles Zentrum oder Co-Working-Space.

Als „Tor zu Pasewalk“ nimmt dieser Raum eine besondere Rolle in der Stadtentwicklung ein und sollte zu einem attraktiven Stadteingang weiterentwickelt werden.

Abb. 82: Bahnhof Pasewalk

Quelle: ALP

6.2 Soziale Infrastruktur

Kindertagesstätten

Acht Standorte in der Stadt

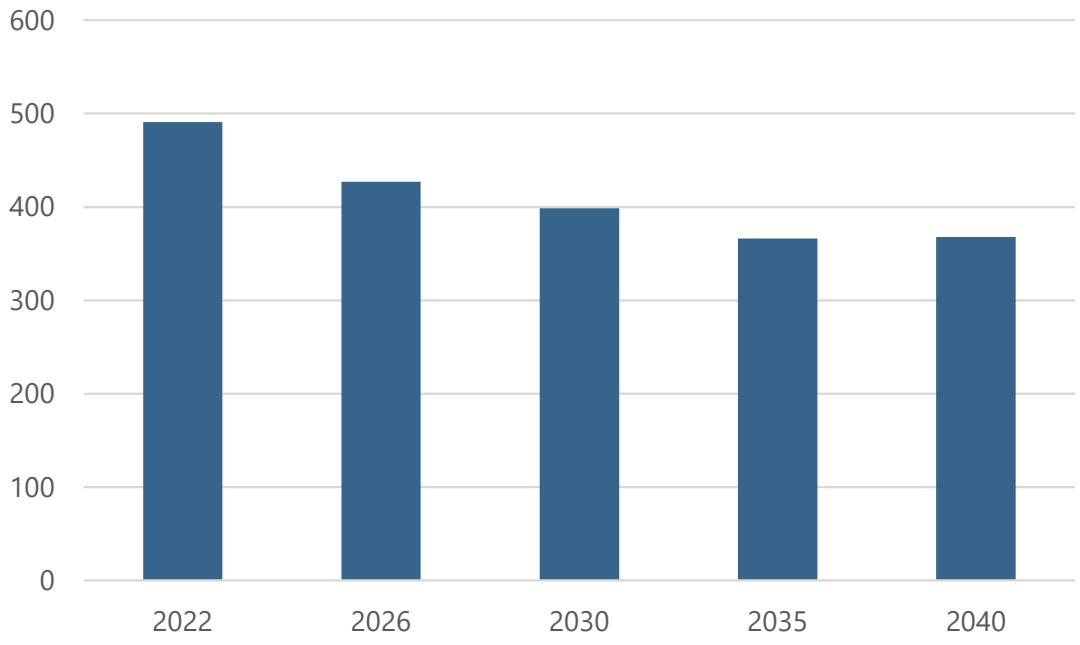
In Pasewalk gibt es acht Kindertagesstätten, die sich über das Stadtgebiet verteilen. Fünf Kindertagesstätten befinden sich in der Innenstadt und eine Einrichtung in der Oststadt. Das Angebot wird durch die Betriebskita der Asklepiosklinik sowie einer Kita in der Vorstadt ergänzt. Die Kapazitäten im Krippen- und Elementarbereich werden als ausreichend erachtet.

Bis 2040: Rückgang der Kinder im Kindergartenalter um 25 %

Bis 2040 wird sich die Zahl der Kinder deutlich reduzieren (vgl. Kapitel 7.1). Die Bevölkerungsprognose (Basis-Variante) geht von einem Rückgang von 123 Kindern im Alter von unter 7 Jahren aus. Ausgehend von 491 Kindern im Jahr 2022 entspricht dies einem Rückgang von 25 %.

Diese Entwicklung wird sich auch auf die Kinderbetreuung auswirken. Trotz sinkender Kinderzahlen wird die Zahl der benötigten Betreuungsplätze wahrscheinlich weniger stark sinken. Grund dafür ist der Trend von steigenden Betreuungsquoten im Krippenbereich (unter 3-Jährige). Gleichzeitig werden in Pasewalk nicht nur Kinder aus der Stadt, sondern auch aus dem Umland betreut.

Abb. 83: Entwicklung der Kinder unter 7 Jahren 2022-2040



Quelle: ALP

Sanierungen notwendig

Die Kindertagesstätten „Am Storchennest", „Regenbogen" und „Am Mühlentor" in der Altstadt sowie die Einrichtung „Haus der fröhlichen Jahreszeiten" in der Oststadt weisen einen Sanierungsbedarf auf.

Insbesondere die Kita „Am Storchennest" weist dringenden Handlungsbedarf auf. Das 3-geschossige Gebäude wurde als Typenbau in Plattenbauweise mit Flachdach errichtet. Es beherbergt eine Kindertagesstätte und einen Hort für etwa 130 Kinder im Alter von 3 Monaten bis 11 Jahren. Um das Gebäude entsprechend der Anforderungen an Brand- und Wärmeschutz sowie Barrierefreiheit anzupassen, sind hohe Aufwendungen nötig. Gegenwärtig wird die Wirtschaftlichkeit eines Ersatzneubaus im Vergleich zur Sanierung geprüft.

Die Kindertagesstätte „Regenbogen" im Südosten der Altstadt bedarf ebenfalls einer Sanierung. Das Gebäude am Kürassierpark bietet Betreuungsangebote für Kinder von 1 bis 6 Jahren. Die Kindertagesstätte soll kinderfreundlicher und barrierefrei saniert werden. Das Gebäude wird grundsaniert und an den heutigen Stand der Technik angepasst. Ziel ist es, für die Kinder eine freundliche, gesunde und anregende Atmosphäre zu schaffen. Dafür wird nicht nur eine Sanierung des Gebäudes vorgenommen, sondern auch die Ausstattung der Einrichtung wird erneuert und die Außenanlagen gestaltet.

Die Kita „Haus der fröhlichen Jahreszeiten" ist die einzige Kita in der Oststadt. Das Gebäude verfügt über eine Betreuungskapazität von 257 Plätzen für Kinder zwischen 1 und 6 Jahren. Das Gebäude in Plattenbauweise soll erhalten werden, jedoch durch geeignete Maßnahmen modernisiert werden.

Schulen und Horte

Die Stadt Pasewalk ist ein bedeutender Schulstandort für die Region. In der Stadt finden sich zwei staatliche Grundschulen („Ueckertal" in der Oststadt und „Mitte" in der Altstadt), eine evangelische Grundschule, eine allgemeine Förderschule, eine Regionale Schule sowie ein Gymnasium. Die Nachmittagsbetreuung der Grundschüler:innen wird durch zwei Horte gesichert. Die Berufsschule Dr. Erich Paulun ist an die Asklepios-Klinik angeschlossen und befindet sich in Trägerschaft der Klinik.

Die Grundschule „Ueckertal" wurde im Jahr 2019 geteilt. Hintergrund ist die Einstufung der Grundschule als „Schule mit spezifischer Kompetenz". Das damit einhergehende sonderpädagogische Konzept erforderte die Teilung in zwei eigenständige Schulen mit unterschiedlichen pädagogischen Konzepten.

Evangelische Grundschule Nikolaischule: Umzug geplant

Die evangelische Grundschule Nikolaischule beschult Kinder von der ersten bis zur sechsten Klasse, wobei die Klassen 5 und 6 als schulformunabhängige Orientierungsstufe konzipiert sind.

Die Schule nutzt derzeit Räumlichkeiten des Oskar-Picht-Gymnasiums. Aus Kapazitätsgründen wird ein neuer Standort benötigt, gleichzeitig läuft auch der Mietvertrag mit dem Landkreis aus. Die Schulstiftung hat sich dazu bekannt, den Standort der Grundschule Mitte erwerben zu wollen. Für die Übergangszeit finden Gespräche mit der Stadt und dem Landkreis statt, um eine Mietvertragsverlängerung zu ermöglichen.

Neubau Grundschule „Mitte" am Standort der ehemaligen Villa Stege

Für die Grundschule Mitte wird dementsprechend ein neuer Standort gesucht. Die Fläche der ehemaligen Villa Stege an der Mühlenstraße wird für einen Schulneubau ins Auge gefasst. Die Fläche ist hinsichtlich der Größe, der Erschließung und der Umgebung als Schulstandort geeignet. Die Nähe zur vorhandenen Sporthalle und zur Ueckeraue mit dem weitläufigen Kulturlandschaftsraum bilden gute Randbedingungen.

An dem Standort soll nicht nur der Schulbetrieb stattfinden, sondern ein multifunktionaler Bau mit Ganztagsbetreuungsmöglichkeit, Mensa und Optionen für kulturelle Nutzung entstehen.

Neubau Schulmensa Oststadt

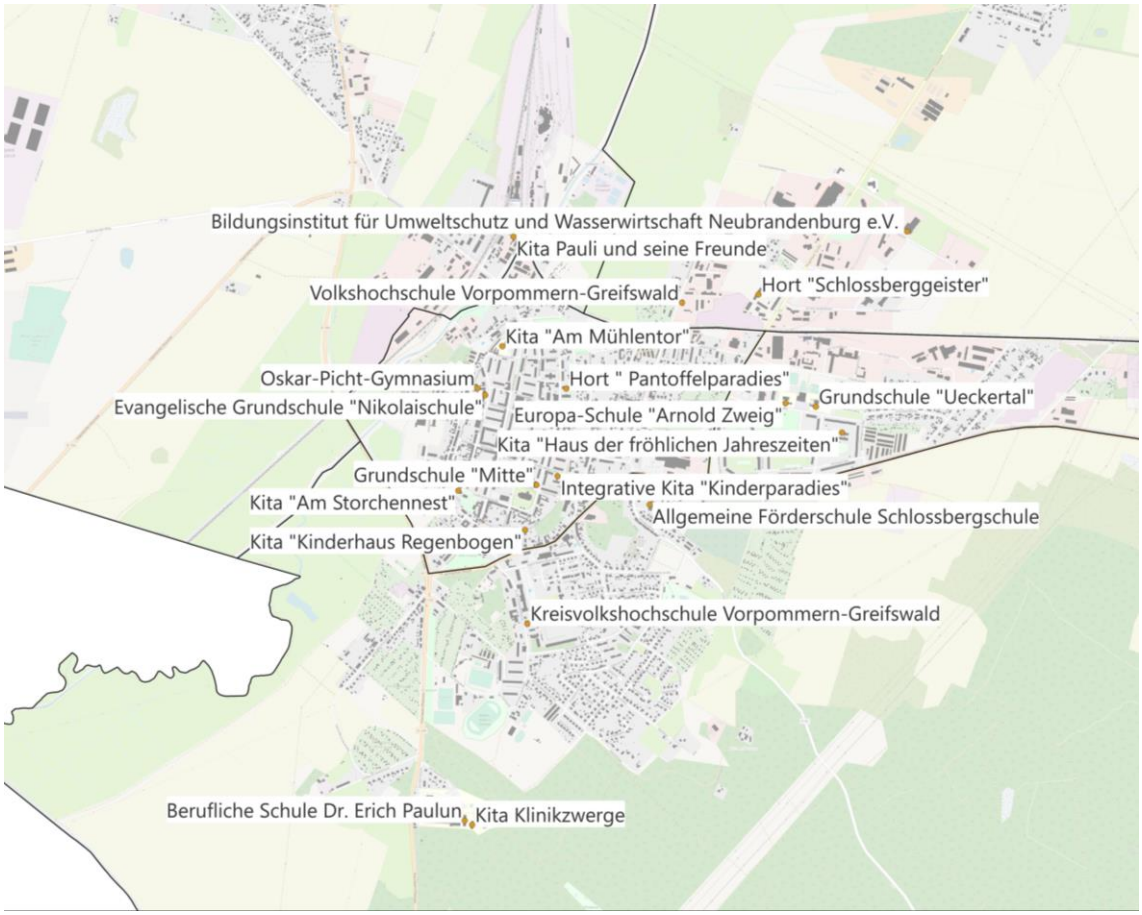
Die Grundschule Ueckertal und die Regionale Schule Arnold Zweig in der Oststadt erhalten eine neue Mensa. Auf dem gegenüberliegenden Grundstück (Oststadtpark) wird zurzeit ein Neubau errichtet. Die Fertigstellung des Gebäudes ist bis Mitte 2024 geplant.

Das Gebäude ist multifunktional angelegt. Es ist nicht nur für den reinen Schulmensa–Betrieb gedacht, sondern auch zum Teil öffentlich. Es soll Räumlichkeiten als Begegnungs- und Beratungsstätte für Vereine und Bürger:innen, den Oststadt-Jugendklub und eine Bibliothek vorhalten.

Neues Konzept für Schulhorte benötigt

Zum Schuljahr 2026/2027 haben neu eingeschulte Kinder Rechtsanspruch auf eine Ganztagesbetreuung in der Grundschule. Somit wird die Relevanz der außerschulischen Kitas/Horte sinken, jedoch nicht komplett wegbrechen. Vor diesem Hintergrund sind neue Konzepte und Partnerschaften mit den Schulen notwendig. Es wird empfohlen bereits jetzt in einen aktiven Dialog zu gehen, um mögliche Engpässe ab 2026 zu vermeiden.

Abb. 84: Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen in Pasewalk



Quelle: ALP | Stadt Pasewalk

Weitere Bildungseinrichtungen

Darüber hinaus befinden sich in Pasewalk zwei wichtige Bildungseinrichtungen in Trägerschaft des Landkreises: Die Kreisvolkshochschule sowie die Kreismusikschule.

Pflege und altersgerechtes Wohnen

Vielseitiges Angebot für Senior:innen

Als Mittelzentrum übernimmt Pasewalk für den Verflechtungsraum eine Versorgungsfunktion auch im Pflegebereich. Für Senior:innen verfügt Pasewalk über ein gutes Angebot an altersgerechten Einrichtungen. Es gibt neun Angebote für Wohnen im Alter, zwei Pflegeheime, acht Pflegedienste und sechs Tagespflegeeinrichtungen. Die Angebote konzentrieren sich hauptsächlich auf die Altstadt, die den Vorteil einer integrierten Lage mit kurzen Wegen bietet.

Das CURA Seniorenwohn- und Pflegeheim ist die größte Einrichtung in der Stadt mit 135 Plätzen im Bereich der stationären und ambulanten Pflege, betreutes Wohnen und der Kurzzeitpflege. Das Pflegeheim St. Spiritus in der Altstadt verfügt über 70 Plätze.

Am südlichen Rand der Altstadt am Standort der ehemaligen Poliklinik wurde im Jahr 2020 eine weitere Senioren-Wohnanlage fertiggestellt mit Demenz-WG und einem Angebot „Betreutes Wohnen". Träger ist der DRK-Kreisverband Uecker-Randow.

Eine weitere größere Anlage ist die Senioren-Residenz Park Pasewalk in der Vorstadt.

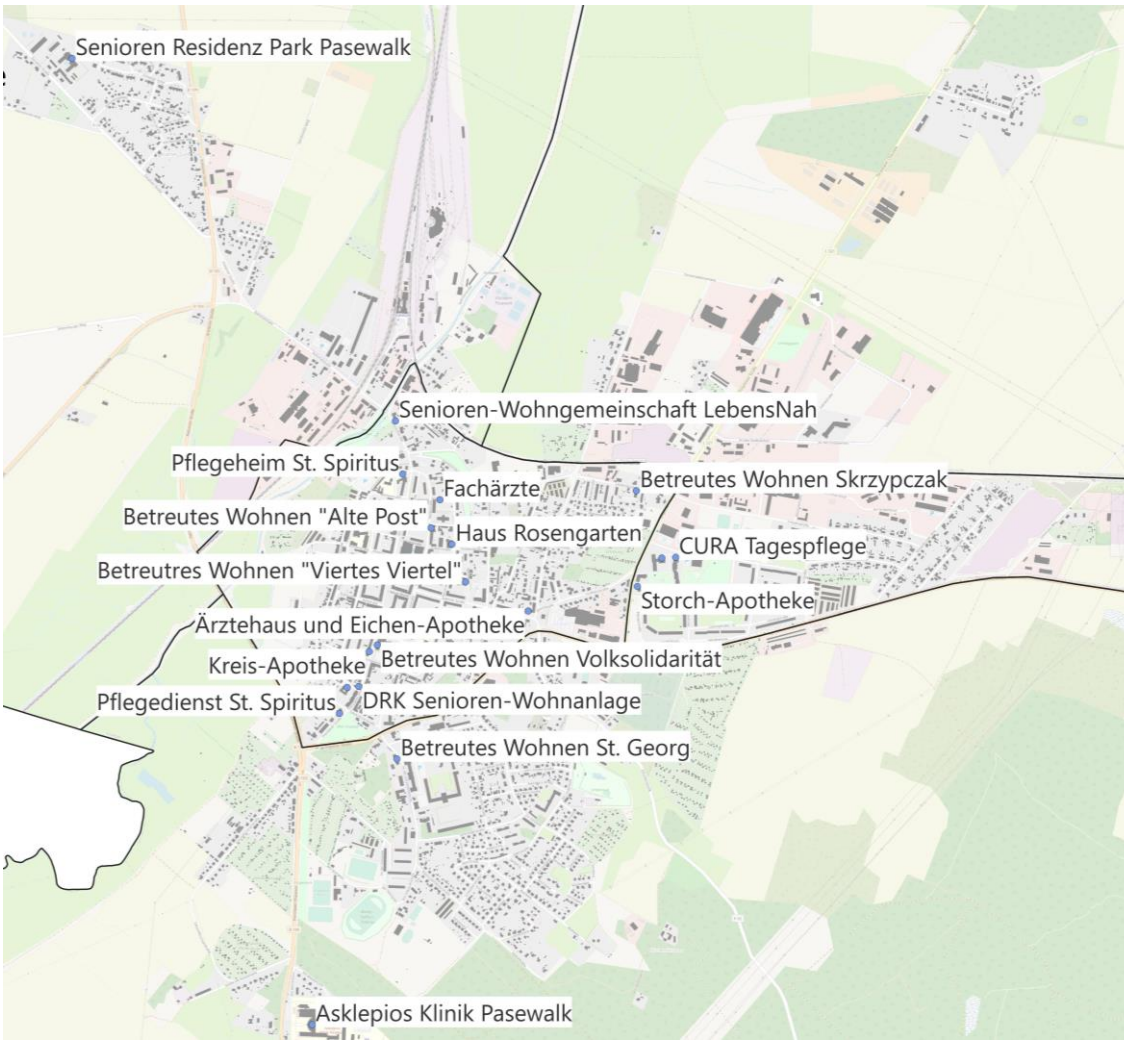
Das Wohnangebot wird durch mehrere Senior:innen-WGs ergänzt, darunter die Wohnanlage „Alte Post" und die Senioren-WG „Lebensnah".

Steigende Zahl an Senior:innen: Weiterer Ausbau der Kapazitäten notwendig

Die Bevölkerungsprognose geht von einem Anstieg der Senior:innen um 370 Personen bis zum Jahr 2040 aus. Das entspricht einem Plus von 12 % (vgl. Kapitel 7.1). Das Risiko der Pflegebedürftigkeit erhöht sich mit steigendem Alter. Bei Personen bis 60 Jahren liegt die Wahrscheinlichkeit pflegebedürftig zu werden bei unter 1 %, bei Personen ab 80 Jahre sind es fast 30 %. Der Anstieg der Senior:innen wird vor allem in der Altersklasse der ab 85 Jährigen vollzogen. Es wird von einem Anstieg um knapp 190 Personen ausgegangen (+25 %).

Als Mittelzentrum ist es die Aufgabe der Stadt auch Pflegeangebote für den Versorgungsbereich bereitzustellen. Trotz gut ausgebauter Infrastruktur und diverser Wohnformen für (pflegebedürftige) Senior:innen, ist vor diesem Hintergrund ein weiterer Ausbau der Kapazitäten sowie die Anpassung des Wohnungsbestandes notwendig.

Abb. 85: Pflegeinfrastruktur und Medizinische Versorgung



Quelle: ALP | Stadt Pasewalk

Anpassung des Wohnungsbestandes als zentraler Faktor

Bei der Anpassung an den demografischen Wandel, nimmt der aktuelle Wohnungsbestand eine Schlüsselrolle ein. Um Senior:innen den Verbleib in der eigenen Wohnung bzw. im bekannten Wohnumfeld so lange wie möglich zu gewährleisten, gilt es, den Wohnungsbestand bedarfsgerecht umzubauen. Das gilt zum Beispiel für einen barrierearmen Zutritt zur Wohnung, indem Schwellen abgebaut oder Fahrstühle angebaut werden.

Der altersgerechte Umbau sollte fester Bestandteil der wohnbaulichen Entwicklung und der Unternehmenskonzepte der WBG und WoBa sein.

Es ist zu berücksichtigen, dass moderne, barrierefreie Wohnungen nicht nur von älteren Bewohnern, sondern von Menschen unterschiedlicher Altersgruppen und mit unterschiedlichen individuellen Voraussetzungen nachgefragt werden und ein attraktives Angebot die Nachfrage in diesem Markt beeinflusst. Die Schaffung von kleineren Einheiten mit Einzelzimmern oder kleine Wohnungen werden benötigt, um die gewünschte Privatsphäre und Lebensqualität zu gewährleisten.

Medizinische Versorgung

Die medizinische Versorgung stellt eine elementare Leistung der öffentlichen Daseinsvorsorge dar und leistet einen wichtigen Beitrag zur Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse. Die Versorgung mit medizinischen Leistungen unterliegt aktuell durch die Folgen des demografischen Wandels sowohl angebots- als auch nachfrageseitig grundlegenden Veränderungen.

Vielfältiges medizinisches Angebot

Die medizinische Versorgung in der Stadt wird durch Allgemein- und Fachmediziner:innen sichergestellt.

In der Innenstadt an der Stettiner Straße befindet sich ein Ärztehaus mit Orthopäden, Kinderarzt, Allgemeinmediziner und Chirurgie. Das medizinische Angebot wird durch das medizinische Versorgungszentrum (MVZ) im Süden der Stadt ergänzt. Neben einer allgemeinmedizinischen Praxis befinden sich hier auch Ärzte aus den Fachrichtungen Psychologie, Onkologie, Diabetologie, Chirurgie, HNO, Gastroenterologie und Gynäkologie. Die Asklepios-Klinik gewährleistet eine Regelversorgung und ist das einzige Krankenhaus in der Region. Die nächstgelegenen Kliniken befinden sich in Szczecin, Neubrandenburg und Prenzlau.

Trotz einer aktuell guten ärztlichen Versorgung in der Stadt, gilt es die Infrastruktur zu sichern und weiterhin zu erhalten. Im Rahmen der Haushaltsbefragung und der Bürgerwerkstatt wurden Lücken in der medizinischen Versorgung deutlich sowie der Wunsch geäußert die ärztliche Versorgung zu verbessern, indem beispielsweise verstärkt Personal angeworben wird, evtl. auch aus dem Ausland. Für die Anwerbung von medizinischem Personal im Ausland ist es notwendig, dass Akkreditierungsverfahren vereinfacht werden.

6.3 Kulturelle und touristische Infrastruktur

Kultur- und Freizeitangebot

Historische Altstadt und Denkmalschutz

Der historische Stadtkern Pasewalk bietet mit seiner teils erhaltenen mittelalterlichen Struktur, den Befestigungsanlagen und der historischen Bausubstanz, die teilweise unter Denkmalschutz stehen, ein architektonisches und kulturelles Erbe.

Gastronomisches Angebot

Das gastronomische Angebot in der Stadt umfasst mehrere Restaurants (z. B. To Gao in der Oststadt, Mr & Mrs. Am Markt, Restaurant Hotel am Park in der Altstadt) und Imbissangebote (Aladins Grillhaus, Pizzaexpress, Kapadokya Grill an der Stettiner Chausee).

Im Rahmen der Bürgerwerkstatt, der Innenstadtbefragung und den Expertengesprächen wurde das gastronomische Angebote als ausbaufähig bewertet. In der Innenstadtbefragung wurde explizit ein fehlendes Café genannt. Auch das Angebot an

Außengastronomie ist ausbaufähig. Im Beteiligungsprozess wurde jedoch darauf hingewiesen, dass das Angebot sich im letzten Jahr deutlich verbessert hat. Ein neues Highlight in der Altstadt ist die Neueröffnung eines Restaurants am Marktplatz.

Kulturelle Einrichtungen

In der Stadt verteilt gibt es verschiedene kulturelle Institutionen.

Wichtiger Ort für kulturelle Veranstaltungen ist das Kulturforum „Historisches U" in den ehemaligen Reitställen der Kürassierkaserne. Hier finden regelmäßig Konzerte, Theateraufführungen und Lesungen statt. Sie ist auch Veranstaltungsort der jährlich im September stattfindenden Leistungsschau.

Abb. 86: Außenansicht Kulturforum „Historisches U"

Quelle: ALP

Das Stadtmuseum befindet sich im Turm des Prenzlauer Tors, ein Teil der ehemaligen Stadtbefestigung. Die Ausstellungen umfassen Informationen zur Ur- und Frühgeschichte, zur Stadt- und Militärgeschichte sowie zum deutschen Zeichner Paul Holz. Gleichzeitig ist es auch Künstlergedenkstätte. Es werden Führungen angeboten.

Das Feuerwehrmuseum befindet sich auf dem Gelände der Kreisfeuerwehrzentrale an der Torgelower Straße. Es wurde 1988 eröffnet und beherbergt eine Ausstellung zur Geschichte des Feuerlöschwesen in Vorpommern. Ältestes Exponat ist eine Bottichspritze (um 1800) aus Pasewalk. In den Garagen sind Großgeräte ausgestellt.

Der Lokschuppen stellt ein kulturelles und touristisches Alleinstellungsmerkmal der Stadt Pasewalk dar. Das Erlebniszentrum befindet sich hinter dem Pasewalker Bahnhof. Wasserwanderer können das Gelände auch über die Uecker erreichen. Highlight des Geländes ist der Halbrundschuppen mit 25 Strahlengleisen und einer überdachten

Fläche, eine funktionstüchtige Drehscheib, Dampflokomotiven sowie viele (historische) Schienenfahrzeuge und Draisinen. Der Wasserturm beherbergt eine Ausstellung von Fernmelde- und Nachrichtentechnik der DDR.

Darüber hinaus gibt es vielseitige Übernachtungsmöglichkeiten mit einem Gästehaus, Campingplatz und der Option in einem historischen Schlafwaggon zu übernachten.

Auf dem Gelände finden kulturelle Veranstaltungen statt, z. B. „Klassik im Lokschuppen". Zusätzlich biete ein Regionalladen Produkte aus der Region an. Das Angebot wird durch einen Bootsverleih abgerundet.

Die Stadtbibliothek befindet sich in der Grünstraße.

Abb. 87: Lokschuppen Pasewalk

Quelle: ALP

Lindenbad mit regionaler Strahlkraft

Eine beliebte Institution der Kürassierstadt ist das Lindenbad in der Südstadt. In der Regel hat das Bad zwischen Mai und September je nach Wetterlage geöffnet. Das große Becken ist in einen Schwimmer- und Nichtschwimmerbereich unterteilt. Das Freibad besticht durch eine Wasserrutsche.

Mit dem Freibad besitzt die Stadt ein Alleinstellungsmerkmal in der Region. In der Saison 2023 (bis Ende August) wurden etwa 22.500 Gäste gezählt. Diese Situation bietet Potenzial das Freibad weiter zu vermarkten und beispielsweise für Veranstaltungen zu öffnen.

Im Jahr 2022 wurde seitens der Stadtverwaltung eine Befragung zur Attraktivität des Lindenbades durchgeführt. Die Bürger:innen hatten online die Möglichkeit, Wünsche und Anregungen zu äußern. Besonders positiv hervorgehoben wurde die gepflegte Anlage, die Sauberkeit und die Wasserrutsche. Gewünscht wurde sich vor allem ein

weiteres Becken und der Ausbau des Nichtschwimmerbeckens bzw. mehr Möglichkeiten für Kleinkinder, auch außerhalb des Wassers. Darüber hinaus wurden sich Veranstaltungen im Lindenbad gewünscht, z. B. Konzerte, Kinderfeste, Mitternachtsbaden.

Seit September 2023 werden die Sanitäranlagen mit Fördermitteln saniert.

Abb. 88: Lindenbad

Quelle: Stadt Pasewalk

Für Kinder gibt es ein breites Angebot an Spielplätzen, die sich über das Stadtgebiet verteilen. Insgesamt betrachtet ist das Angebot an attraktiven Aufenthaltsflächen für Kinder und Jugendliche jedoch noch ausbaufähig.

Kreis-Kultur-Haus (ehemaliges Offizierskasino)

Das ehemalige Kreis-Kultur-Haus befindet sich im früheren Offizierskasino des Kürassier-Regiments an der Ringmauer. Das Gebäude liegt im Kürassierpark. Das Casino entstand zwischen 1867 und 1869. In den 1950er Jahren wurde das das Casino um einen Festsaal erweitert, der bis in die 1990er Jahre als Diskothek genutzt wurde. Es war auch ein Restaurant untergebracht. Seit 2014 steht das Gebäude leer und zerfällt langsam.

Als stadtbildprägendes Ensemble und aufgrund seiner Geschichtsträchtigkeit, wird empfohlen, das Gebäude zu erhalten und eine geeignete Nachnutzung zu finden. Eine Entwicklung sollte im Zusammenhang mit der Ertüchtigung des Kürassierparks einhergehen (siehe Kapitel 6.5) und von einer Bürgerbeteiligung begleitet werden.

Abb. 89: Kürassierkasino

Quelle: ALP

Sportanlagen

Im Stadtgebiet gibt es mehrere Sportanlagen. In der Altstadt zwischen Ringstraße und Gartenstraße befindet sich die Uecker-Sporthalle.

In der Südstadt am Sportplatz werden mehrere Anlagen gebündelt, so die Judosporthalle, der Natur- und Kunstrasenplatz des Pasewalker Fußballvereins und der Naturrasenplatz im Stadion.

Vereinslandschaft

Die Stadt bietet eine vielfältige Vereinslandschaft mit ungefähr 80 eingetragenen Vereinen, die von gemeinsamen sozialen, politischen, freizeitlichen, sportlichen, kulturellen und sozialen Interessen geprägt ist. Beispielhaft sind hier der Pasewalker Fußballverein, der Feuerwehrverein, die Fördervereine der Schulen im Stadtgebiet, Kleingartenvereine und der Unternehmerverein genannt.

Veranstaltungen

Über das Jahr verteilt finden zahlreiche Veranstaltungen in der Stadt statt, die unterschiedliche Zielgruppen ansprechen. Die Veranstalter variieren. So richtet beispielsweise die Freiwillige Feuerwehr in Zusammenarbeit mit dem THW jährlich ein Seifenkistenrennen in der Innenstadt aus.

Durch die Ideenworkshops hat sich das Angebot ausgeweitet. So fanden beispielsweise bereits mehrere Flohmärkte auf dem Marktplatz, ein Herbstmarkt, geführte Shopping-Touren, Pop-Up-Ausstellungen in leerstehenden Gewerbeeinheiten statt.

Zwischen Mai und Oktober findet an der Ueckeraue der Ueckersommer statt. Die Veranstaltungsreihe dient dazu, den Vereinen der Stadt eine Plattform zu bieten. Jede Veranstaltung wird von einem Verein bzw. von einer Gruppe von Vereinen durchgeführt. Die Infrastruktur (z. B. Strom) wird von der Stadt gestellt. Träger des Festes ist die Caritas. Der Ueckersommer wird von der Bevölkerung gut angenommen. Das unterstreicht die Relevanz der Weiterentwicklung des Geländes (s. Kapitel 6.5).

Ehrenamt und Engagement als Grundpfeiler für Kultur und Freizeit

Die große Vielfalt örtlicher Initiative, Vereine, Netzwerke und Veranstaltungen ermöglichen bürgerschaftliches Engagement. Dieses beruht zumeist auf ehrenamtlicher Tätigkeit und ist ein Grundpfeiler unserer Gesellschaft, so auch in Pasewalk. Eine Überalterung von Vereinsmitgliedern und nachlassende Bereitschaft zum ehrenamtlichen Engagement bei der jüngeren Generation erschwert die Arbeit von Vereinen, der freiwilligen Feuerwehr und weiteren Initiativen in der Stadt.

Um diesen gesamtgesellschaftlichen Trend entgegenzuwirken, sollten in den entsprechenden Institutionen geeignete, passgenaue Änderungen und Maßnahmen umgesetzt werden. Ein Beispiel ist ehrenamtliche Tätigkeiten statt wie so üblich aufgabenbasiert zu verteilen, sondern eher auf projektbasierte Ebene zu strukturieren. Ein weiterer wichtiger Baustein ist vor allem die aktive Mitgliederwerbung und -bindung vor allem von jüngeren Altersklassen.

Eine weitere Herausforderung im Bereich des Ehrenamtes ist oftmals die fehlende Würdigung. Dabei kann die Stadt z. B. durch einen Tag des Ehrenamtes unterstützen.

Fehlende Treffpunkte: Kulturelles Zentrum zur Verstetigung

Der Beteiligungsprozess hat gezeigt, dass es an attraktiven Treffpunkten für verschiedene Generationen fehlt. Dabei geht es nicht nur um die Möglichkeiten, sich niedrigschwellig zu treffen, sondern insbesondere auch um Orte der kulturellen Vielfalt. Ein solcher Ort unterstützt auch die Verstetigung von Veranstaltungen, sozialen Projekten und Initiativen. Gleichzeitig kann die Bündelung an einem Ort dazu dienen, Interessierte zu informieren und eventuell für eine Mitarbeit zu gewinnen.

In der Stadt gibt es mehrere Objekte, die sich für ein Vereins- und Kulturzentrum potenziell eignen: Alter Speicher, Bahnhof, Kreiskulturhaus, ehemaliges Kino. Tiefergehende Machbarkeitsanalyse und Gespräche mit den Eignern und Investoren sind notwendig und sollten Bestandteil der Ideenentwicklung sein.

Treffpunkt Café Luna

Das Café Luna in der Innenstadt ist ein offener Treffpunkt für Pasewalker:innen und Umlandbewohner:innen. Im Café finden Lesungen, Bastelnachmittage, Erzählcafés und Konzerte statt. Donnerstags gibt es ein Ideencafé zur Stadtentwicklung Pasewalks, bei denen Ideen und Projekte sowie deren Umsetzungsmöglichkeiten diskutiert werden.

Das Repertoire wird um Angebote für Kinder und Jugendliche ergänzt. Mittels des Förderprogramms „Demokratie Leben“ wurde eine Bücherkiste mit Lektüre zum Thema Demokratie erworben. Ziel ist es, den Kindern und Jugendlichen anhand von

ausgewählten Büchern Demokratie und demokratische Grundsätze spielerisch näher zu bringen. Darüber hinaus gibt es in den Räumlichkeiten des Cafés einen Jugendraum, der sich als Jugendtreff eignen könnte.

Das Café wird ehrenamtlich vom Verein Pasewalk Aktiv e. V. geführt.

Kerngruppe Jugendliche: Angebote ausweiten

Das Angebot für Kinder und Jugendliche in Pasewalk wird als zu gering eingeschätzt. Es gibt kaum Treffpunkte für Jugendliche. Der Jugendclub in der Oststadt befindet sich eher peripher gelegen und ist nicht attraktiv. Auch darüber hinaus gibt es im öffentlichen Raum wenig altersgerechte Möglichkeiten.

Bei der Bürgerwerkstatt wurden mehrere Orte genannt, die sich für einen Jugendtreff eignen, darunter die neue Mensa in der Oststadt, Räumlichkeiten im Kreis-Kultur-Haus und das Bahnhofsgebäude. Ein wichtiger Faktor ist die zentrale Lage und leichte Erreichbarkeit der Räumlichkeiten. Der Jugendraum im Café Luna ist ein erster Ansatz.

Neben einem geschlossenen Treffpunkt fehlt es auch im öffentlichen Raum an altersgerechten Angeboten. Für Kinder gibt es wohnortnahe Spielplätze, die nicht auf die Bedürfnisse der Jugendliche ausgerichtet sind. Die Schaffung eines Skate- und Bikeparks bzw. eines Pumptracks könnte die Lücke schließen.

Potenzial nutzen: Kinder und Jugendliche miteinbeziehen

Aufgrund des Schulstandortes besitzt Pasewalk ein großes Potenzial, attraktive Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche zu etablieren und diese bei der Ideenfindung einzubeziehen. Dabei kann als erster Schritt eine Jugendbeteiligung in den Schulen stattfinden.

Vor der Corona-Pandemie gab es eine enge Zusammenarbeit zwischen der Initiative „Wir für PW – Demokratie leben“ und den Schulen. Diese Zusammenarbeit sollte wieder intensiviert werden. Mittelfristig sollte die Einrichtung einer Jugendarbeit über die Stadtverwaltung und/oder in Kooperation mit einem sozialen Träger oder einem Verein erfolgen.

Dadurch kann Pasewalk als Wohnstandort, der auch für Kinder und Jugendliche attraktiv ist, gestärkt werden und weitere Zuzüge generieren.

Weiterführung der Beteiligungsinitiativen

Die Förderung der Kultur- und Freizeitmöglichkeiten in Pasewalk nimmt eine wichtige Rolle in der Stadtentwicklung ein. In den letzten Jahren wurden dazu verschiedene Beteiligungsformate ins Leben gerufen. Beispielhaft seien die Innenstadt-Workshops der Initiative „Wir in PW – Demokratie Leben“ in Zusammenarbeit mit dem Citymarketing genannt. Diese finden in regelmäßigen Abständen statt, um Ideen zur Gestaltung und Belebung der Innenstadt zu erörtern. Einige Maßnahmen, wie beispielsweise ein Flohmarkt und die Anschaffung einer mobilen Leinwand wurden bereits umgesetzt. Darüber hinaus hat sich der Verein „Pasewalk Aktiv“ gegründet, der das Café Luna betreibt.

Aus gutachterlicher Sicht wird empfohlen, die angestoßenen Maßnahmen und Projekte weiter zu unterstützen und auszubauen. Eine Beteiligungsstrategie sollte als Grundlage

dienen und von den Multiplikatoren in der Stadt gemeinsam erarbeitet werden. Folgende Fragestellungen sollten beantwortet werden:

- Welche Zielgruppen sollen erreicht werden? Und wie erreicht man diese?
- Welche (Interessen-)Gruppen eignen sich zur Umsetzung von Projekten?
- Welche Formate eignen sich zur Zielerreichung?

Als Priorität sollten mit den Multiplikatoren und der weiteren Einbindung der Bürger:innen, weitere Maßnahmen- und konkrete Umsetzungsideen zur Schaffung eines zentralen Kultur-Treffpunktes (s. o.) und Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche diskutiert werden.

Begleitende Öffentlichkeitsarbeit

Wichtig ist dabei eine breite Öffentlichkeitsarbeit über verschiedene Kanäle, darunter die Pasewalker Nachrichten, der Nordkurier, die Pasewalk-App und über Aushänge an prominenten Orten und in den Vereinen. Die Multiplikatoren spielen eine entscheidende Rolle.

Darüber hinaus gilt es, innovative Konzepte zu entwickeln, wie auch der ländliche Raum erreicht werden kann.

Tourismus und Hotellerie

Pasewalk liegt außerhalb der wichtigen Tourismuszentren des Kreises

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald ist eine der wichtigsten Tourismusregionen in Mecklenburg-Vorpommern. Insbesondere die Insel Usedom gilt neben der Insel Rügen und der Mecklenburgischen Seenplatte als eine der tragenden Säulen des Tourismussektor des Landes.

Die Stadt Pasewalk liegt jedoch außerhalb der wichtigsten Tourismuszentren des Landkreises und Mecklenburg-Vorpommerns. Der Radfernweg Berlin-Usedom verläuft durch Pasewalk und bietet gewisses touristisches Potenzial.

Anerkennung als Tourismusort

Im Jahr 2023 wurde die Stadt als Tourismusort in Mecklenburg-Vorpommern anerkannt. Die Stadt möchte die Anerkennung nutzen, um naturnahen und kulturellen Tourismus zu vermarkten.

Steigende Zahlen an Gästeübernachtungen

Laut StatA ist die Anzahl der Gästeankünfte und -übernachtungen zwischen 2018 und 2022 gestiegen: Während 2018 7.940 Ankünfte und 15.270 Übernachtungen gezählt worden sind (2,0 Übernachtungen pro Ankunft), waren es 2021 9.295 Ankünfte und 23.975 Übernachtungen. Das entspricht einer Steigerung der Übernachtungen von 57 %. Auch hat sich die durchschnittliche Übernachtungsdauer auf 2,7 erhöht.

In der Stadt gibt es vier Beherbergungsbetriebe, darunter der Lokschuppen, das Hotel Villa Knobelsdorff und die Villa am Park. Das Angebot wird durch den Zeltplatz am Wasser-Wander-Rastplatz und private Unterkünfte (Ferienwohnungen) ergänzt.

Ausbau der Kapazitäten gewünscht

Im Erarbeitungsprozess wurde deutlich, dass ein Ausbau der Übernachtungsmöglichkeiten bzw. der verfügbaren Betten für die Stadt von zentraler Bedeutung ist. Die weiteren Ansiedlungen im Industriepark Berlin-Szczecin werden dazu führen, dass die Zahl an geschäftlich reisenden Personen in der Stadt ansteigen wird. Darüber hinaus wird durch einen Ausbau der Übernachtungsmöglichkeiten, die Funktion als Tourismusort gestärkt. Dafür sind Gespräche mit Investor:innen notwendig.

6.4 Technische Infrastruktur und Digitalisierung

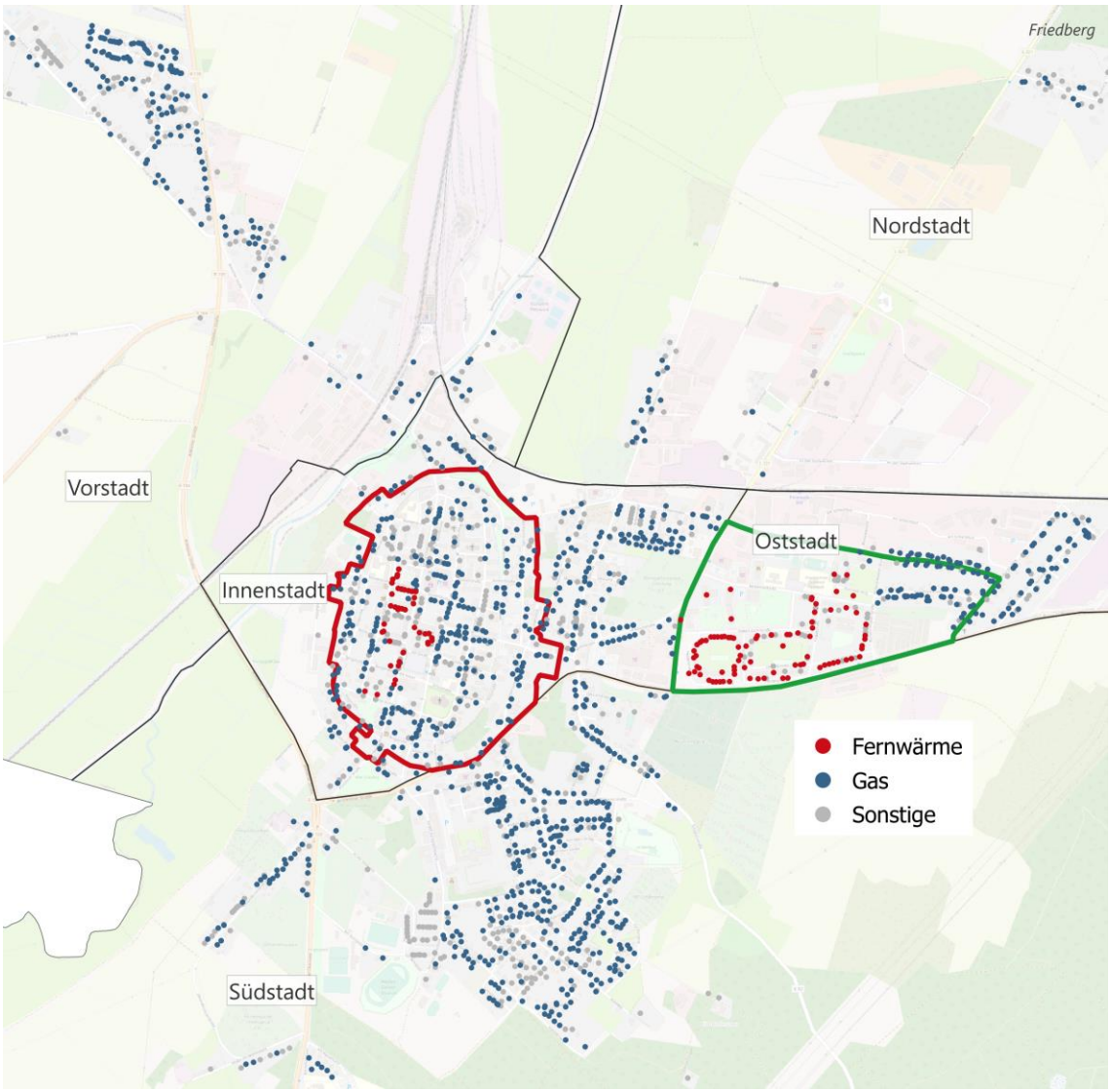
Strom-, Wärme- und Energieversorgung

Die Strom-, Gas- und Wärmeversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Pasewalk. Sie sind für die Verteilnetze verantwortlich.

Eine Abfrage bei den Stadtwerken hat ergeben, dass ein Großteil der Gebäude mit Gas (60 % der bewohnten Adressen) versorgt wird. Demgegenüber beziehen lediglich 6 % Fernwärme. Die Versorgung mit Fernwärme bezieht sich vor allem auf die Oststadt und einen kleinen Bereich in der Innenstadt (siehe Abb. 90).

Die Haushaltsbefragung hat ergeben, dass die Wärmeversorgung im Eigentumssegment auch überwiegend über Gas erfolgt. Im Umland dominiert die Wärmeversorgung mit Heizöl.

Abb. 90: Adressen mit Gas- bzw. Fernwärmeversorgung



Quelle: Stadt Pasewalk

Ziel der Stadt Pasewalk ist es, die technischen Infrastrukturen zukunftsfähig weiterzuentwickeln. Die Ansätze des Fernwärmenetztes bieten Grundlage für einen weiteren Ausbau und ebenso wie für die Weiterführung der städtischen Klimaschutz-Teilkonzepte "Erschließung der verfügbaren Erneuerbaren Energien Potenziale" und "Integrierte Wärmenutzung".

Breitband/Glasfaser

Das Stadtgebiet Pasewalk liegt außerhalb von Fördergebieten zum Glasfaserausbau. Auch haben größere Versorger kein Interesse daran gezeigt, das Breitbandangebot in Pasewalk auszubauen. Aus diesem Grund haben die Stadtwerke Pasewalk den Ausbau übernommen und bis zum Jahr 2022 etwa 70 km Glasfaserkabel in der Stadt verlegt. Die Stadt wurde dabei in sechs Gebiete unterteilt. In jedem dieser Cluster wird eine PoP-Station errichtet. Damit wird die versprochene Leistung und eine sehr hohe Ausfallsicherheit gewährleistet.

Brandschutz durch Freiwillige Feuerwehr sichergestellt

Die Freiwillige Feuerwehr in Pasewalk sichert den Brandschutz in der Stadt. Neben Brandeinsätzen gehören technische Hilfeleistungen zum Aufgabenspektrum. Die Freiwillige Feuerwehr hat 125 Mitglieder, davon 70 aktive Kamerad:innen und 23 Jugendliche in der Jugendfeuerwehr. Der Fahrzeugbestand umfasst folgende Fahrzeuge:

- Eine Drehleiter mit Korb 23-12
- Einen Einsatzleitwagen 1
- Ein Löschgruppenfahrzeug 16/12
- Ein Löschgruppenfahrzeug 20
- Einen Mannschaftstransportwagen
- Ein Mehrzweckfahrzeug, welches aber spätestens im Jahr 2024 durch einen Gerätewagen-Logistik ausgetauscht wird
- Einen Rüstwagen 2 um damit auf der Autobahn 20 einsetzbar zu sein
- Und ein Tanklöschfahrzeug 24/50. 2023 wurde ein neues Tanklöschfahrzeug 4000 angeschafft. Dieses ist noch nicht in Dienst gestellt, das TLF24/50 wird außer Dienst gestellt.

Darüber hinaus befindet sich eine Geschäftsstelle des Kreisfeuerwehrverbandes, die Ausbildungen anbietet in den Bereichen Atemschutzträger;in, Truppführer:in, Maschinist:in und Sprechfunk in Pasewalk.

Feuerwehr als kultureller Anker in der Stadt

Neben der Kernaufgabe „Retten, Löschen, Bergen und Schützen“ kommt der Feuerwehr auch eine wichtige Rolle für das Gemeinschaftsleben in Pasewalk zu. Als Veranstaltungen werden unter anderem durchgeführt:

- Tag der offenen Tür
- Seifenkistenrennen
- Osterfeuer (in Zusammenarbeit mit dem THW)

6.5 Grün- und Freiraumstruktur

Lage in Urstromtal

Die Stadt Pasewalk liegt eingebettet in das Urstromtal der Uecker. Heute befinden sich an der Uecker ausgedehnte Wiesengebiete. Die Stadt grenzt im Süden an die fruchtbare Uckermark. Im Norden befindet sich die Ueckermünder Heide.

Innerhalb des Stadtgebietes befinden sich zahlreiche Grünflächen mit Naherholungscharakter.

Grün- und Freiflächen in der Kernstadt

Im Innenstadtbereich befinden sich mit dem Kürassier-Park im Süden, dem KunstgARTen im Westen und dem Lenin-Hain im Norden größere Parkflächen zur Naherholung. Im Rahmen des städtebaulichen Rahmenplans für die Altstadt wurden Grünverbindungen und -achsen in der Innenstadt identifiziert, die es weiterzuentwickeln gilt. Südlich

an die Altstadt schließt der Bürgerpark an. Im Westen der Innenstadt bieten die Ueckeraue eine besondere Qualität. In der Oststadt gibt es zwischen den Wohnblöcken größere Freiflächen, die jedoch aktuell keine Aufenthaltsqualität bieten.

Der Kirchenforst in der Südstadt ist die größte zusammenhängende Waldfläche in der Stadt und bietet Naherholungsmöglichkeiten.

Kleingartenanlagen

Das grüne Erscheinungsbild der Stadt wird durch mehrere Kleingartenanlagen ergänzt. Die Vereine verteilen sich über das Stadtgebiet:

- Am Lindenbad (Südstadt)
- Frieden (Südstadt/Grenze Oststadt)
- Mach Mit (Südstadt)
- Gesundbrunnen (Südstadt)
- Immergrün (Südstadt)
- Erholung (Innestadt/Grenze Oststadt/Nordstadt)
- Freundschaft (Oststadt)
- Eintracht (Südstadt)
- Einheit 1920 – Erlengrund (Südstadt)
- Vorwärts (Südstadt)

Die hohe Anzahl an Gartenanlagen erfordert eine Bestandaufnahme über die tatsächliche Inanspruchnahme. Ein Teil der Anlagen befinden sich in gut angeschlossenen Bereichen, die eventuell in eine andere Nutzung überführt werden können. Der Bevölkerungsrückgang und die anhaltende Alterung der Gesellschaft wird womöglich zur Konsequenz haben, dass vermehrt Parzellen leer stehen und nicht verpachtet sind. In diesem Zusammenhang sind gemeinsam mit den Kleingartenvereinen entsprechende Maßnahmen und geeignete Umnutzungsmöglich zu erörtern.

Grünvernetzung– Stärkung Naherholungsflächen

Die zahlreichen Grünflächen in der Stadt sind wichtige Naherholungsorte für die Bürger:innen. Darüber hinaus sind sie auch die „grüne Lunge" der Stadt und tragen dazu bei das städtische Mikroklima zu verbessern und bieten Schattenplätze an. Aus ökologischer Sicht u. a. zur Steigerung der Biodiversität sollte die Bepflanzung mit heimischen, resilienten Arten erfolgen. Eine Entwicklung der einzelnen Flächen sollte in einer ganzheitlichen Strategie erfolgen, um eine stringente Grünvernetzung zu erzielen und das Schwammstadtprinzip (z. B. Versickerungsflächen, Regenrückhaltung) zu stärken.

Die Nähe zum Landschaftsraum der Ueckeraue im Osten der Stadt bietet eine besondere Wohn- und Lebensqualität in der Altstadt. Durch Wegebeziehungen, Aufenthaltsqualität und Nutzungsmöglichkeiten kann diese Nähe zum Kunstgarten, zu Wasser- und Freizeitsportanlagen mehr ins Bewusstsein der Anwohner/-innen gerückt werden.

Durch attraktive Wegebeziehungen kann die Nähe dieser Naturräume zur Innenstadt deutlich fokussiert werden.

Reaktivierung des Bürgerparks

Der entlang der Prenzlauer Chaussee (B 109) gelegene Park soll wieder aktiviert werden. Die Parkanlage soll anlehnend an die ursprüngliche Gestaltung hergestellt werden. Der Bürgerpark ist Teil der grünen Lunge und eine wichtige Grünschneise im Süden der Stadt.

Die Reaktivierung umfasst folgende Bereiche:

- Maßnahmen im Grünbereich, u. a. der Eingriff in den vorhandenen Bewuchs, Schaffung von Blühwiesen, Herstellung von Sichtachsen
- Wasserwirtschaftliche Maßnahmen, darunter Wiederherstellung der alten Entwässerungsgräben, Ausbau der Retentionsgräben im südlichen Bereich
- Bauliche Maßnahmen an den Außenanlagen und Freiflächen, z. B. Mehrgenerationenspielplatz, Sanierung des Gokdfischbeckens, Errichtung von Bänken und Hinweistafeln

Die Reaktivierung des Bürgerparks wurde in der ISEK-Fortschreibung von 2015 als Leitprojekt identifiziert.

Abb. 91: Bürgerpark

Quelle: ALP

Aufwertung Kürassierpark

Der Kürassierpark im Süden der Altstadt grenzt an die Stadtmauer an und ist eine der größten innerstädtischen Grünflächen. Zusammen mit dem Kreiskulturhaus (Kürassiercasino) nimmt der Park eine wichtige stadthistorische und -prägende Rolle ein. Der Park weist einen großen Baumbestand und verschiedene Geländehöhen auf. Die bieten einerseits einen Gestaltungsspielraum und andererseits Möglichkeiten zur Gliederung des Kürassierparks auf verschiedenen Ebenen.

Aufgrund der zentralen Lage, aber auch der Relevanz des Parks ist eine gezielte Weiterentwicklung der Anlage empfehlenswert. Die Umgestaltung sollte in Zusammenhang mit der Entwicklung des KKH (siehe Kapitel 6.3) und als ansprechender sowie abwechslungsreicher Park mit Spiel- und Erholungsangeboten für alle Generationen erfolgen. Der Kürassierpark steht unter Denkmalschutz, die denkmalpflegerischen und historischen Bezüge sind zu beachten.

Darüber hinaus ermöglicht die Lage in direkter Nachbarschaft der Marienkirche, des Museums und des Museumsgarten sowie der Villa Knobelsdorff eine gemeinsame Verknüpfung der Grünflächen.

Gestaltung Ueckeraue

Die Uecker und die Ueckeraue mit dem ÖKUTZ (Wasser-Wander-Rastplatz) bieten enormes Naherholungspotenzial. Dieses wurde auch im Rahmen der Bürgerbeteiligung hervorgehoben. Der Fluss soll renaturiert und der ehemalige Flusslauf wiederhergestellt werden. Im gleichen Zuge empfiehlt es sich die Auen und das Uferumfeld gestalterisch aufzuwerten und durch gezielte Wegeverbindungen in das städtische Grünnetz zu integrieren. Erste Maßnahmen sollen unter anderem die Verlagerung und Verlängerung der Steganlagen sein.

Der Standort des ÖKUTZ/Wasser-Wander-Rastplatzes ermöglicht erste Anknüpfungspunkte für eine weitere Entwicklung und Naherholungsmöglichkeit (Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes, weitere Übernachtungsmöglichkeiten, Schaffung eines gastronomischen Angebots) und kulturelle Veranstaltungen. So findet jährlich der Uecker Sommer an der Aue statt.

Abb. 92: Ueckeraue

Quelle: ALP

Mangelnde qualitative Grünflächen in der Oststadt

In der Oststadt wohnen 24 % der Pasewalker Bevölkerung, überwiegend im Geschosswohnungsbau. Aus diesem Grund spielen wohnortnahe, qualitätvolle Grünstrukturen eine bedeutende Rolle.

Wichtige Grün- und Aufenthaltsbereiche befinden sich im Bereich des betreuten Wohnen und des Senior:innenpflegeheims. Die Freifläche wird durch den Bau der Schulmensa so weiterentwickelt, dass unterschiedliche Aufenthaltsmöglichkeiten für verschiedene Generation geschaffen werden. Die Fläche wird somit zu einem zentralen Quartiersplatz weiterentwickelt.

Zwischen den Wohnblöcken befinden sich große Freiflächen, die aktuell keine Aufenthaltsqualität bieten. Die großzügigen Flächen bieten nicht nur das Potenzial einer ökologischen Aufwertung, sondern auch für eine Einbindung in das Wohnen, z. B. in Form von Mietergärten, die von den Erdgeschosswohnungen direkt betreten werden können.

Lediglich im Westen des Fördergebietes wurden die Freiflächen qualitativ aufgewertet.

Stadtökologisch motivierte Verknüpfungen der Grünbereiche sind gegenwärtig nicht erkennbar, sie sollten künftig konzeptionell berücksichtigt werden. Dazu gehört auch die Verknüpfung des Stadtteils mit den umliegenden angrenzenden Grün- und Erholungsflächen.

Wohnumfeldgestaltung

Die qualitätsvolle und nachhaltige Entwicklung von wohnortnahen Freiflächen ist für eine attraktive Wohnumfeldgestaltung essenziell. Bei der Freiraumentwicklung und Transformation von Wohnquartieren sollte dieser Aspekt stets mitgedacht werden.

Die Wohninnenhöfe bieten oftmals Potenzial zur Weiterentwicklung, Aufwertung und Möglichkeiten zur besseren Zugänglichkeit für die Bewohner:innen. Zurzeit weisen die Wohninnenhöfe (vor allem in der Alt- und Oststadt) eine geringe Aufenthaltsqualität auf. In der Innenstadt sind die Höfe häufig versiegelt und offen herumstehende Abfallcontainer mindern die Attraktivität. Durch eine gezielte Begrünung und die Errichtung von Mietergärten bieten diese Potenzial, den Wohnraum im Erdgeschoss qualitativ zu ergänzen.

Die Stadtmitte ist zentraler Anlaufpunkt der Pasewalker:innen und wichtiger Wohnstandort. An zentralen Orten, z. B. Marktplatz, Ueckerstraße, Neuer Markt fehlt es an fehlt es an grüner und blauer Infrastruktur. Eine Begrünung trägt nicht nur zur Attraktivitätssteigerung bei, sondern trägt auch zu einer klimaresilienten Stadt bei und hat einen natürlichen Kühlungseffekt.

Entwicklung brachliegender Flächen

Zur Aufwertung des öffentlichen Raums ist die Entwicklung brachliegender Flächen von besonderer Bedeutung. Dazu zählt das Gelände der ehemaligen Wurstfabrik, die ehemalige Berufsschule in der Südstadt und Garagenkomplexe.

Abb. 93: Wohnumfeldgestaltung „An der Festwiese“

Quelle: ALP

6.6 Zwischenfazit

Mobilität und verkehrliche Infrastruktur

- Gute regionale und überregionale Anbindung an das Straßennetz – A 20 in 8 km Entfernung – Stadtgebiet von B 104, B 109 und L 321 durchkreuzt – Ortsumgehung B 104 Teil des Bundesverkehrswegeplan
- Straßensanierungen in der westlichen Altstadt notwendig
- Fußwegenetz in der Innenstadt gut ausgebaut
- Radwegenetz ist ausbaufähig – keine Radwege in die amtsangehörigen Gemeinden – Leihradsystem in der Innenstadt
- Gut ausgebautes Schienennetz – Wichtiges Drehkreuz in der Region – Bahnhofumfeld mit städtebaulichen Mängeln – innerstädtischer ÖPNV über Stadtbusse

Soziale Infrastruktur

- Acht Kitas im Stadtgebiet – Betreuungskapazität ausreichend – z. T Sanierungsbedarf der Einrichtungen
- Sinkende Zahl von Kindern bis 2040 erwartet – steigende Betreuungsquote im U3 Bereich erwartet
- Regionaler Schulstandort mit allen Schulformen
- Neubau einer Mensa für das Schulzentrum Oststadt

- Neubau Grundschule Mitte angestrebt – Alternativer Standort für Nikolaischule benötigt
- Gutes Angebot an altersgerechten Angeboten für Senior:innen – Pflege- und Wohneinrichtungen
- Zahl der Senior:innen wird bis 2040 steigen – Anpassung der Infrastruktur notwendig – Anpassung des Wohnungsangebotes erforderlich – Auswirkungen auf Stadtgesellschaft und Daseinsvorsorge
- Medizinische Versorgung durch niedergelassene Haus- und Fachärzt:innen und Klinik vorerst gesichert – Weitere Stärkung und Fachkräfteanwerbung notwendig

Kulturelle und touristische Infrastruktur

- Konzentration des gastronomischen Angebots auf Innenstadt – positive Entwicklung des Angebots
- Zahlreiche kulturelle Einrichtungen – Lindenbad mit regionaler Strahlkraft – Kreis-Kultur-Haus mit Nachnutzungspotenzial
- Vielfältige Vereinslandschaft und Veranstaltungen
- Fehlende Treffpunkte für Jung und Alt– wenig Diversität für Jugendliche
- Aktive Bürgerbeteiligung – Umsetzung von Maßnahmen – Weitere Formate benötigt
- Anerkennung als Tourismusort - Steigende Zahl an Gästeübernachtung seit 2018 – Ausbau der Übernachtungskapazitäten notwendig

Technische Infrastruktur du Digitalisierung

- Stadtwerke Pasewalk als Versorger für Strom-, Wärme und Energie in der Stadt – Glasfaserausbau erfolgt durch Stadtwerke
- Brandschutz durch Freiwillige Feuerwehren gesichert – Standort Kreisfeuerwehrverband mit Ausbildungsmöglichkeiten

Grün- und Freiraumstruktur

- Größere Parkflächen in der Innenstadt – Ueckeraue als Veranstaltungsort
- Teilweise fehlende Vernetzung – Aufwertung der Grünflächen – Kürassierpark und Bürgerpark mit Aufwertungspotenzial
- Viele Kleingärtenanlagen in der Stadt – durch Bevölkerungsrückgang sinkt Nachfrage nach Parzellen
- Wohnumfeldgestaltung als zentraler Punkt in der Freiraumgestaltung – wenig begrünte Innenstadt

7 Bevölkerung- und Wohnungsmarktprognose

7.1 Bevölkerungsprognose

Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose bis 2030 und Perspektive bis 2040

Für die nach Zielgruppen differenzierte Ableitung spezifischer Bedarfe, die Abschätzung von Neubaubedarfen bzw. Angebotsüberhängen sowie zur Ausrichtung der künftigen Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik benötigt die Stadt Pasewalk belastbare Entwicklungsszenarien.

Vor diesem Hintergrund hat ALP die Bevölkerungs- und Haushaltentwicklung bis 2030 mit Perspektive bis 2040 und darauf aufbauend den Neubaubedarf nach Marktsegmenten berechnet. Als Prognoseebenen wurden die Gesamtstadt Pasewalk genutzt. Darüber hinaus wurde eine Bevölkerungsprognose (Basisvariante) für den (aggregierten) Nahbereich erarbeitet.

Datengrundlagen und Rahmenbedingungen

Basis der Bevölkerungsprognose für Pasewalk ist die Analyse der Geburten, Sterbefälle sowie der Wanderungen. Während die natürliche Bevölkerungsentwicklung vergleichsweise gut skizziert werden kann, erfordert die Prognose der Wanderungen eine umfassende Analyse. Konkret hat ALP eine vertiefende, nach dem Alter der Personen differenzierte Analyse der Wanderungsbeziehungen zwischen Pasewalk, den Kommunen des Amtes, des Kreises und den überregionalen Wanderungen sowie der Zu- und Fortzüge aus dem Ausland durchgeführt.

Grundlage der Bevölkerungsprognose für Pasewalk sind die Daten des kommunalen Einwohner:innenmeldewesens. Diese gewährleisten eine hohe Aktualität. Die Ausgangsbevölkerung für die Prognose ist der Bevölkerungsstand am 31.12.2022. Als Basis für die Prognose für den Amtsbereich wurden Daten des StatA MV herangezogen.

Prognose in drei Varianten

Um prognostischen Unsicherheiten Rechnung zu tragen, wurde die Bevölkerungsprognose für Pasewalk in drei Varianten erstellt. Für den Amtsbereich ist die Basis-Variante maßgeblich.

Es wird somit ein Entwicklungskorridor aufgespannt, der eine positivere Entwicklung der Rahmenbedingungen und damit eine Verbesserung der demografischen Situation berücksichtigt. Zentral in diesem Zusammenhang ist die erfolgreiche Ansiedlung von Unternehmen (z. B. Birkenstock), die zu einer positiven Beschäftigungsentwicklung am Arbeitsort Pasewalk beitragen. Die Herausforderung liegt darin, diese zusätzlichen Beschäftigten auch an den Wohnort Pasewalk zu binden.

Ferner bietet die Veränderung der Arbeitswelt (höhere Flexibilität, Ortsungebundenheit, z. B. durch Home-Office etc.) – unabhängig von lokalen Arbeitsplätzen – Potenziale für den Wohnstandort Pasewalk.

Andererseits erlauben die Szenarien alternative Entwicklungspfade zu skizzieren und potenzielle Handlungsbedarfe bei gleichbleibenden oder sich verschlechternden Rahmenbedingungen abzubilden.

Annahmen

Basisvariante - Folgende Annahmen wurden zugrunde gelegt:

- *Fertilität:* Die altersspezifischen Geburtenziffern werden im Prognosezeitraum konstant gehalten.
- *Mortalität:* ALP geht von einem Anstieg der Lebenserwartung aus. Da viele Potenziale zur Reduzierung der Sterblichkeit ausgeschöpft sind, ist zukünftig von einer geringeren Steigerung auszugehen.
- *Wanderungen:* Es werden stabile Wanderungsmuster auf der lokalen und regionalen Ebene – vergleichbar mit 2018 bis 2022 (vgl. Kapitel 3.1) – angenommen. ALP geht davon aus, dass die Zuwanderung aus dem Bundesgebiet konstant bleibt. Wanderungen aus dem Ausland spielen – abgesehen vom Flüchtlingszuzug – eine untergeordnete Rolle.

Obere Variante: Die Annahmen zur Fertilität und Mortalität werden konstant gehalten.

Im Gegensatz zur Basisvariante wird in der Oberen Variante die Ansiedlung von Unternehmen und die Schaffung zusätzlicher ca. 1.200 Arbeitsplätze unterstellt. Mit der Ansiedlung von Birkenstock kann ein bedeutender Teil dieses Arbeitsplatzzuwachses realisiert werden.

In der Vergangenheit führte nur ca. ein Drittel der zusätzlichen Beschäftigung am Arbeitsort Pasewalk zu einer positiven Wirkung auf den Wohnort. Ein bedeutender Teil der Personen wohnt im Umland bzw. in größerer Distanz zu Pasewalk. Die Obere Variante unterstellt, dass sich künftig die Hälfte des Beschäftigungszuwachses auch am Wohnort Pasewalk niederschlägt.

Unteres Szenario: Die Untere Variante beschreibt eine Abschwächung des Wanderungsvolumens im Vergleich zu den letzten Jahren.

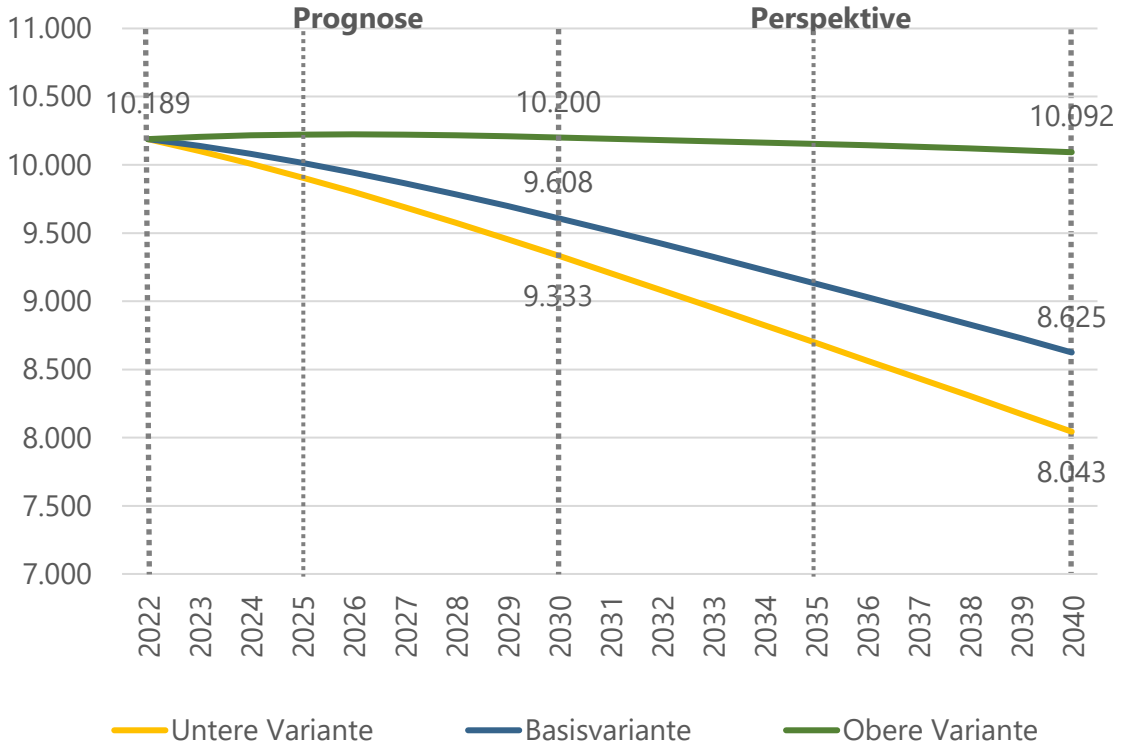
Die Obere Variante stellt das aus städtischer Perspektive präferierte Szenario dar. Sofern es gelingt die entsprechenden Rahmenbedingungen (z. B. Infrastruktur, Wohnraum) zu schaffen, ist dieses Szenario nicht unrealistisch. Aus Perspektive der Entwicklung der letzten Jahre stellt die Basis-Variante das wahrscheinlichste Szenario dar. Vor diesem Hintergrund wird die folgende Skizzierung auf diese beiden Varianten abgestellt.

Stabile bis weiter rückläufige Bevölkerungsentwicklung erwartet

Die Basisvariante zur Bevölkerungsentwicklung geht von einer Fortsetzung der rückläufigen Zahl der Einwohner:innen bis 2030 und 2040 aus. Voraussetzung für die Erreichung auch der Basisvariante ist mindestens eine stabile Arbeitsmarktentwicklung sowie ein kontinuierlicher Zuzug. Grundlage dafür ist auch die Bereitstellung nachfragegerechten Wohnraums.

In der Oberen Variante wird – unter der Voraussetzung zusätzliche Arbeitskräfte sowohl für die Arbeits- als auch den Wohnort Pasewalk zu gewinnen – mit einer stabilen Bevölkerungsentwicklung gerechnet.

Abb. 94: Bevölkerungsprognose Pasewalk 2022 bis 2040



Quelle: ALP

Im Jahr 2022 lebten 10.189 Personen mit Hauptwohnsitz in Pasewalk. In der Basisvariante wird bis 2030 ein Bevölkerungsrückgang von ca. 580 Personen (-5,7 %) erwartet. Der Rückgang liegt bei durchschnittlich 73 Personen pro Jahr. Zum Vergleich: Zwischen 2012 und 2022 verlor die Stadt Pasewalk jährliche durchschnittlich 72 Personen.

Langfristig dürfte sich die Schrumpfung – ohne die Generierung zusätzlicher Zuzüge infolge des wachsenden Sterbeüberschusses – weiterhin beschleunigen. Zwischen 2030 und 2040 liegt der Rückgang bei 10,2 % (-980 Personen). Das entspricht einem jährlichen Rückgang von 98 Personen.

Im Prognosezeitraum 2022 bis 2040 würde sich der Bevölkerungsrückgang auf 1.560 Einwohner:innen bzw. 15,3 % summieren.

In der Oberen Variante, die von höherem Zuzug infolge einer positiveren Beschäftigungsentwicklung ausgeht, wird mit einer weitgehend stabilen Zahl der Einwohner:innen bis 2030 gerechnet. Aufgrund stärkerer demografischer Effekte zwischen 2030 und 2040 geht die Einwohnerzahl leicht zurück. Insgesamt würde der Rückgang zwischen 2022 und 2040 bei rund 100 Personen liegen bzw. bei rund 1,0 %.

Die Untere Variante beschreibt eine Abschwächung des Zuzugs. Danach würde sich die Einwohnerzahl um 860 Personen bzw. 8,4 % bis 2030 verringern. Bis 2040 könnten danach bis zu 2.150 Personen bzw. 21,1 % weniger in Pasewalk leben.

Weitere Verschiebung der Altersstruktur

Neben der Veränderung der absoluten Zahl der Einwohner:innen wird sich bis 2030 und darüber hinaus auch die Bevölkerungsstruktur in Pasewalk weiter verändern. Tendenziell werden jüngere Bevölkerungsgruppen im Zuge des demografischen Wandels schrumpfen und ältere Personengruppen anwachsen.

Weniger Kinder und Jugendliche

Der Anteil der Kinder und Jugendlichen an der Gesamtbevölkerung geht weiter zurück. Aktuell sind 14,6 % bzw. 1.490 Personen unter 18 Jahre alt. In der Basisvariante sinkt der Anteil bis 2030 auf 12,7 % bzw. um knapp 270 Personen.

Die Zahl der unter 6-Jährigen, welche die Hauptzielgruppe für Kitaplätze darstellen, schrumpft von heute 400 auf knapp 340 Personen. Die Gruppe der Kinder im schulrelevanten Alter (6- bis unter 18-Jährige) schrumpft von 1.090 auf 880 Personen im Jahr 2030. Zwischen 2030 und 2040 geht der Anteil unter 18-Jähriger auf 11,8 % bzw. um weitere 210 Kinder und Jugendliche zurück. Davon entfallen 20 Personen auf das kitarelevante und 190 Personen auf das schulrelevante Alter.

In der Oberen Variante sinkt der Anteil etwas moderater auf 12,8 % bzw. um 190 Personen. Die Anzahl der Kinder im Kindergartenalter bleibt weitgehend stabil (-10 Personen). Die Zahl der 6- bis unter 18-Jährigen sinkt mit -170 Personen stärker. Zwischen 2030 und 2040 ist eine Stabilisierung aufgrund des stärkeren Zuzugs Jüngerer zu erkennen, der Anteil bewegt sich 2040 bei 13,5 %.

Anteil der Personen im erwerbsfähigen Alter sinkt

Auch die Bevölkerungsgruppe der Personen im Erwerbsalter (18- bis unter 65-Jährige) wird bis 2030 und perspektivisch auch darüber hinaus rückläufig sein. Der Anteil 2022 liegt bei 55,0 %. Aktuell entfallen 5.610 Personen auf diese Gruppen.

In der Basisvariante sinkt der Anteil bis 2030 auf 49,5 %. Das entspricht 2030 850 Personen weniger als 2022, mit entsprechenden Herausforderungen für das Thema Fachkräftesicherung. Die deutlichsten Schrumpfungstendenzen sind bei den 30- bis 50-Jährigen (-370 Personen) sowie den 50- bis 65-Jährigen (-620) erkennbar, die im Prognosezeitraum in das Rentenalter übertreten. Bis 2040 wird die Zahl der Personen im Erwerbsalter um weitere 610 zurückgehen. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung fällt auf 48,1 %.

In der Oberen Variante fällt der Rückgang in diesen Altersgruppe etwas moderater, aufgrund des hohen Anteil der geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 1960er Jahre, jedoch trotzdem deutlich aus. Der Anteil sinkt bis 2030 auf 50,7 %. Bzw. um 440 Personen. Zwischen 2030 und 2040 wird die Entwicklung etwas gedämpft der Rückgang liegt bei lediglich 70 Personen. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung entspricht 2040 ca. 50,5 %.

Deutlicher Anstieg bei Senior:innen und Hochaltrigen

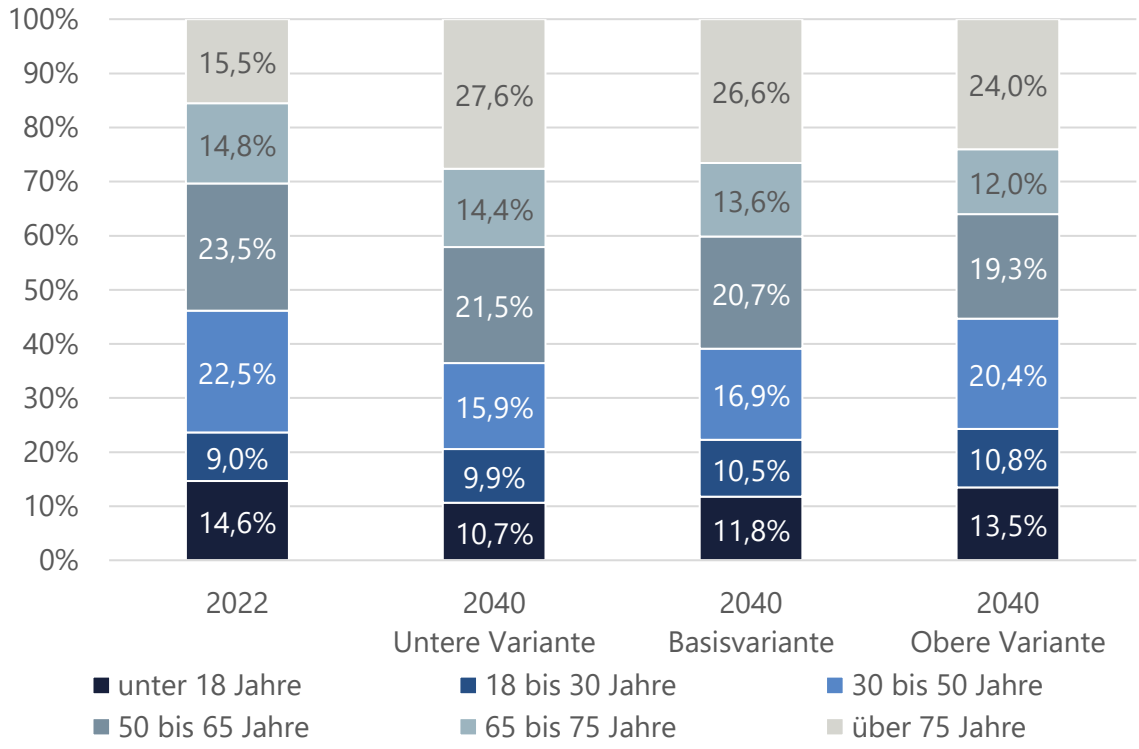
Mit dem Übertritt der „Babyboomer“ in das Rentenalter wird die Zahl wie auch der Anteil von Senior:innen spürbar zunehmen.

Bereits im Basisjahr sind 30,3 % der Pasewalker:innen 65 Jahre und älter, insgesamt 3.090 Personen. 1.580 Personen bzw. 15,5 % sind gar 75 Jahre und älter.

In der Basisvariante wird der Anteil der Senior:innen um 7,5 %-Punkte auf 37,8 % steigen. Das entspricht einem Zuwachs von 540 Personen. Allein auf die ab 75-Jährigen entfallen 270 zusätzliche Einwohner:innen. Das entspricht einem Anstieg von 17,0 %.

Nach 2030 wird die Zahl der Senior:innen leicht zurückgehen (-170 Personen bis 2040), der Anteil an der Gesamtbevölkerung steigt aufgrund der geringeren Gesamtbevölkerung auf 40,1 %. In der Oberen Variante verläuft der Anstieg der Zahl der Senior:innen bis 2030 vergleichbar (+630 Personen). Der Anteil an der Gesamtbevölkerung fällt jedoch etwas moderater aus.

Abb. 95: Prognose der Altersstruktur Pasewalk 2022 bis 2040



Quelle: ALP

Exkurs: Bevölkerungsprognose für den Amtsbereich

Aufgrund der engen arbeitsplatz-, wohnungsmarkt- und infrastrukturbezogenen Verflechtungen zwischen dem Mittelzentrum Pasewalk und dem Amt Uecker-Randow-Tal wurde eine aggregierte Prognose auch für diesen Vergleichsraum erarbeitet. Dabei wurden vergleichbare Annahmen wie bei der Basisvariante für Pasewalk zugrunde gelegt.

Bevölkerungsrückgang auch im Amtsbereich

Aktuell leben im Amt Uecker-Randow-Tal ca. 7.030 Personen. Bis 2030 wird von einem Rückgang der Bevölkerung um 570 Personen bzw. um 8,0 % ausgegangen. Bis 2040 wird gegenüber 2030 von einem weiteren Rückgang um 1.040 Personen ausgegangen.

Aktuell macht die Gruppe der 50- bis 65-Jährigen im Amt einen Anteil von 29,6 % aus. Das bedeutet, ein bedeutender Teil der Einwohner:innen des Umlandes wird in den kommenden Jahren das Rentenalter erreichen. Mittel- und langfristig ist zu erwarten, dass Wohnraum und Angebote der Daseinsvorsorge durch diese Gruppe in Pasewalk wahrgenommen werden und damit zu zusätzlichen Herausforderungen führen.

7.2 Haushaltsprognose

2022: 5.795 Haushalte in Pasewalk

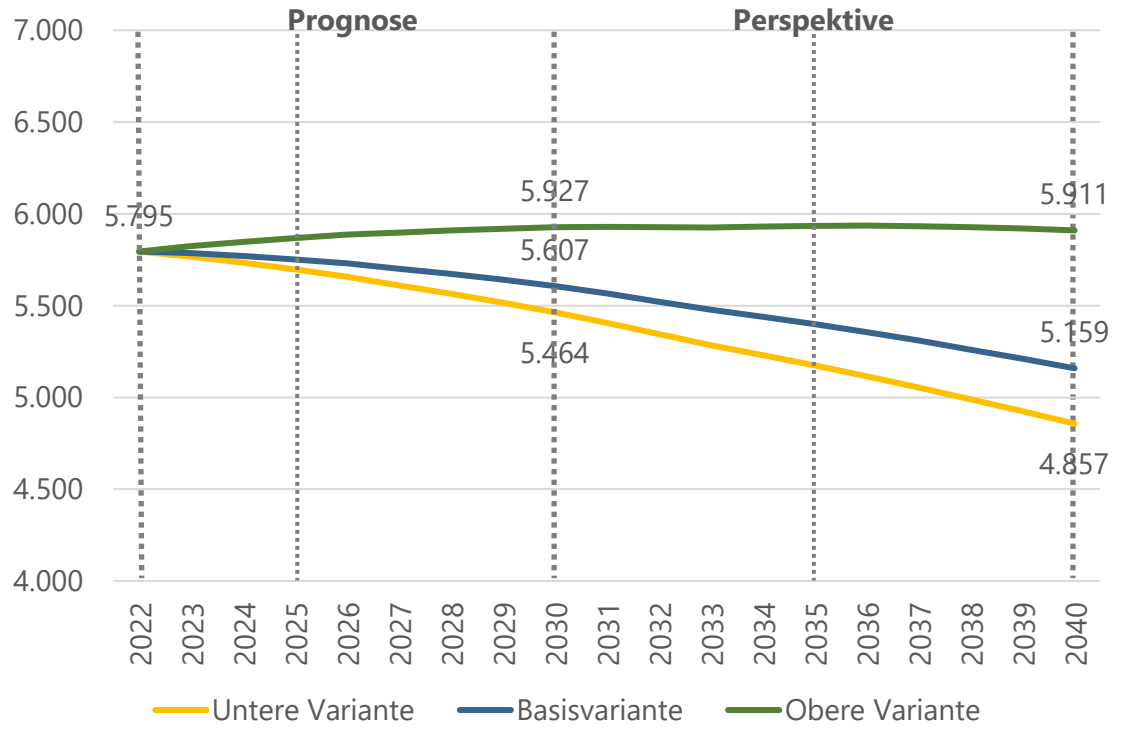
Aktuell gibt es in Pasewalk etwa 5.795 Haushalte. Bezogen auf die 10.463 Einwohner:innen mit Haupt- und Nebenwohnsitz, bei denen davon auszugehen ist, dass sie Wohnraum in Pasewalk in Anspruch nehmen, liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße bei rund 1,81 Personen pro Haushalt.

Prognostizierte Haushaltsentwicklung bis 2030:

ALP geht in der Basisvariante von einem kontinuierlichen Haushalts- und damit Nachfragerückgang bis 2030 (-190 Haushalte, -3,5 %) und 2040 (-450 Haushalte bzw. -8,0 %) aus.

In der Oberen Variante, die von einem stärkeren Zuzug infolge der positiven wirtschaftlichen Entwicklung ausgeht, wird mit einem Zuwachs der Zahl der Haushalte bis 2030 von 130 bzw. um +2,2 % gerechnet. Zwischen 2030 und 2040 wird eine weitgehend stabile Entwicklung der Zahl der Haushalte erwartet.

Abb. 96: Haushaltsprognose Pasewalk 2022 bis 2040



Quelle: ALP

Verschiebung der Haushaltsstruktur

Allen Szenarien ist gemein, dass die relative Entwicklung der Haushaltszahlen positiver als die Bevölkerungsentwicklung ausfällt. Ursächlich ist der demografische Wandel und der damit verbundene Trend zu kleineren Haushalten. Die Singularisierung ist nicht für alle Altersgruppen gleichermaßen, sondern vor allem bei Senior:innen zu beobachten, die v. a. in Ein- und Zweipersonenhaushalten leben.

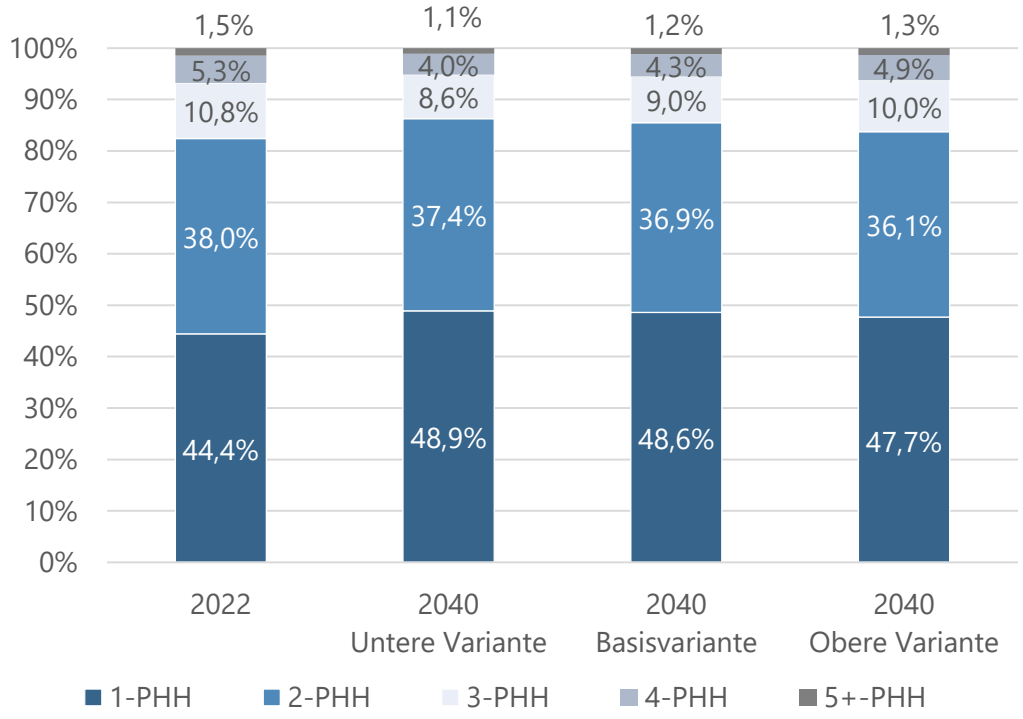
Neben der absoluten Anzahl der Haushalte wird sich auch die Haushaltsstruktur bis zum Jahr 2030 und darüber hinaus verändern. Der Trend geht, wie beschrieben, in Richtung sich verkleinernder Haushalte. Die Anzahl der Mehrpersonenhaushalte wird hingegen langfristig abnehmen.

Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte wächst

Ausdruck des Singularisierungstrends ist die Zunahme des Anteils der Ein- und Zweipersonenhaushalte. Dieser wird sich in der Basisvariante von heute 82,4 % auf 85,5 % bis 2040 erhöhen. Insgesamt entspricht dies in der Basisvariante einem Rückgang um ca. 70 Ein- und 190 Zweipersonenhaushalten.

In der Oberen Variante steigt der Anteil von Ein- und Zweipersonenhaushalten bis 2040 auf 83,8 %. In diesem Szenario ist damit ein Zuwachs um 240 Einpersonenhaushalte bei einem Rückgang um 70 Zweipersonenhaushalte verbunden.

Abb. 97: Prognose der Haushaltsstruktur Pasewalk 2022 bis 2040



Quelle: ALP

Weniger große Haushalte bzw. Familienhaushalte

Anders als bei kleinen Ein- und Zweipersonenhaushalten geht der Anteil von Haushalten mit drei und mehr Personen zurück. Dieser Anteil sinkt von 17,6 % auf 14,5 % im Jahr 2040 in der Basisvariante bzw. auf 16,2 % in der Oberen Variante. In der Basisvariante entspricht dies 270 Haushalten und in der Oberen Variante 60 Mehrpersonenhaushalten weniger. Darin enthalten ist insbesondere ein Rückgang der Zahl der Familienhaushalte.

Wachsender Wohnflächenkonsum

Infolge der Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltsgröße ist von einem Anstieg des Wohnflächenkonsums pro Person auszugehen. Kleine Haushalte mit ein oder zwei Personen nutzen in der Regel eine größere Wohnfläche pro Person als größere Haushalte. Dies wird unter anderem dadurch deutlich, dass viele ältere Haushalte in der großen Wohnung auch nach der Haushaltsverkleinerung, beispielsweise durch den Auszug der Kinder oder nach dem Versterben der Partner:in verbleiben.

Erhebliche Zuwächse bei Senior:innenhaushalten

Die Zielgruppe, für die mit einem Anstieg zu rechnen ist, sind Senior:innenhaushalte. Aktuell sind bereits 33,0 % der Haushalte in Pasewalk Haushalte, in denen ausschließlich Senior:innen leben. Sie stellen damit bereits heute die zahlenmäßig bedeutendste Zielgruppe des Wohnungsmarktes dar.

Sowohl absolut als auch relativ wird die Zahl der Senior:innenhaushalte ansteigen. Im Jahr 2030 werden Senior:innen etwa 40,1 % (Basis-Variante) aller Haushalte bilden. Gegenüber dem Basisjahr entspricht das 320 zusätzlichen Senior:innenhaushalten bzw. 18,3 % mehr. Bis 2040 nimmt die Zahl der Haushalte gegenüber 2030 leicht ab (-100). Der Anteil an allen Haushalten bewegt sich bei ca. 41,6 %.

In der Oberen Variante fällt der Anstieg der Zahl der Senior:innenhaushalte bis 2030 mit 380 stärker aus. Der Anteil steigt auf 38,9 %. Zwischen 2030 und 2040 wir die Zahl der Senior:innenhaushalte um 70 zurückgehen.

Steigender Handlungsbedarf

Aus dem Zuwachs der Senior:innenhaushalte und der allgemeinen Verkleinerung der Haushalte ergeben sich erhebliche Herausforderungen in Bezug auf die Anpassung des Wohnungsangebotes und des Wohnumfeldes. Es wird insgesamt einen steigenden Bedarf an kleinen, altersgerechten und barrierearmen Wohnungen geben. Zudem dürfte die Zahl der Senior:innenhaushalte, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, zunehmen. Darüber hinaus verändern sich die Anforderungen an die Daseinsvorsorge (z. B. Mobilität, medizinische/ pflegerische Versorgung, komplementäre Angebotsstrukturen).

7.3 Neubaubedarfsprognose

Wohnungsmarktbilanzierung

Um die aktuellen und zukünftig zu erwartenden Handlungsbedarfe der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik herauszuarbeiten, erfolgt eine Wohnungsmarktbilanzierung. Durch die Bilanzierung von Wohnungsangebot und -nachfrage wird, unter Berücksichtigung des Nachholbedarfs bzw. Angebotsüberhangs, der Neubaubedarf abgeleitet. Basis für die Berechnung des Neubaubedarfs sind:

1. Prognose der Nachfrage (Haushaltsprognose),
2. Fortschreibung des Wohnungsangebots (ohne Neubau) unter Berücksichtigung des Abgangs
3. Angebotsüberhänge im Basisjahr.

Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve

Um einen funktionsfähigen Wohnungsmarkt zu gewährleisten, wird angebotsseitig eine Fluktuationsreserve von rund 2 % bis 4 % benötigt. Diese ist erforderlich, um einerseits Umzüge und Zuzüge zu ermöglichen. Andererseits kommt es durch Sanierungs- oder Modernisierungsarbeiten zu einer Nutzungsunterbrechung bei einem Teil des Wohnungsbestandes. Für Pasewalk wurde eine Fluktuationsreserve von 3,0 % angesetzt.

Fortschreibung Wohnungsbestand – Berücksichtigung Abgang

Angebotsseitig wird der Wohnungsbestand vom Basisjahr 2022 bis 2040 fortgeschrieben. Dies erfolgt ohne die Berücksichtigung von Wohnungsneubau. Parallel werden Annahmen zum Wohnungsabgang getroffen. Der Wohnungsabgang bewirkt im Zeitverlauf eine Reduzierung des Wohnungsangebotes. Folgende Prozesse spielen dabei eine Rolle:

- Bestände, deren Modernisierung nicht wirtschaftlich tragfähig sind oder für die keine Nachfrage besteht, werden abgerissen.
- Wohnungen werden durch Zusammenlegung (von zwei Wohneinheiten zu einer), Umnutzung (in Büro, Praxis oder Atelier) oder Umgestaltung (Eingliederung einer Einliegerwohnung) dem Markt entzogen.
- Gebäude und Wohnungen werden aufgrund unterlassener Instandhaltung bzw. Sanierung unbewohnbar und stehen dem Markt damit nicht aktiv zur Verfügung.

Basisjahr 2022: struktureller Angebotsüberhang

Infolge der Nachfragerückgänge bestehen in Pasewalk trotz der Rückbauaktivitäten und einer moderaten Neubautätigkeit erhebliche strukturelle Angebotsüberhänge. Eine aktuelle Abschätzung leerstehender Wohnungen ergab einen Wohnungsleerstand von ca. 570 Wohnungen. Das entspricht einer Leerstandsquote von rund 8,3 %.

Laut Zensus gab es im Jahr 2011 rund 446 leerstehende Wohnungen (ca. 7,2 % des Gesamtbestandes) in Pasewalk. Damit hat sich der Wohnungsüberhang in den letzten Jahren tendenziell noch vergrößert.

Ausgehend von einer 3 %-igen Fluktuationsreserve (gut 170 Wohneinheiten), bestünde ein nicht unerheblicher (struktureller) Angebotsüberhang. Dieser bezieht sich fast ausschließlich auf das Mehrfamilienhaussegment. Im individuellen Wohnungsbau ist der Markt tendenziell ausgeglichen bzw. es besteht eher ein Nachfrageüberhang.

Es ist jedoch zu beachten, dass ein bedeutender Teil dieser leerstehenden Wohnungen dem Wohnungsmarkt nicht aktiv zur Verfügung stehen.

Dafür gibt es folgende Anhaltspunkte: Von den größten institutionellen Bestandshalter:innen, der WBG und der kommunalen WoBa wurden im Rahmen der Datenabfrage 2.900 Wohnungen erfasst, davon knapp 390 als leerstehend (ca. 74 % des gesamten Leerstands in Pasewalk). Für ca. 330 Wohnungen (85 % der leerstehenden Wohnungen großer Vermieterinnen) wurde der Zustand bzw. die Marktgängigkeit als Leerstandsursache benannt. Insofern sind diese Wohnungen – selbstverständlich stadtentwicklungs- und wohnungspolitisch relevant – jedoch nicht als originäre Reserve für den Wohnungsmarkt zu werten, da sie objektiv dem Markt nicht zur Verfügung stehen. Der räumliche Fokus dieser Wohnungen liegt auf der Oststadt und der Innenstadt.

Ausgehend von der Annahme, dass der Leerstand im privaten Wohnungsbestand nur etwa zur Hälfte zustandsbedingt leer steht, muss davon ausgegangen werden, dass zwischen 380 und 420 leerstehende Wohnungen dem Wohnungsmarkt aktuell nicht zur Verfügung stehen bzw. nicht marktfähig sind. Davon ausgehend, relativiert sich die aktive Leerstandsquote auf rund 2,4 bis 3,1 %.

Ersatzbedarf: 120 WE bis 2030; 300 WE bis 2040

Die Höhe des Ersatzbedarfs kann nur näherungsweise bestimmt werden. So erlaubt die Wohnungsbestands- und Bautätigkeitsstatistik nur bedingt Rückschlüsse auf die tatsächliche Höhe des Abgangs. So werden viele Umnutzungen oder Zusammenlegungen nicht erfasst. Vor diesem Hintergrund hat sich ALP an den Abgangsquoten des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) orientiert, die für Ein- und Zweifamilienhäuser bei 0,2 % und für Mehrfamilienhäuser bei 0,3 % pro Jahr liegen.

Die Praxis zeigt, dass Abgänge von zwei gegenläufigen Faktoren beeinflusst werden. Einerseits macht eine höhere Nachfrage den Erhalt, die Sanierung und die Modernisierung von Wohnungen attraktiver. Andererseits ist z. T. auch der Abriss nicht mehr marktgängiger Wohngebäude zugunsten von Neubauten rentabel.

Insgesamt ist bis zum Jahr 2030 für die Stadt Pasewalk variantenunabhängig von einem Wohnungsabgang von bis zu 120 Wohnungen und bis 2040 von bis zu 300 Wohnungen auszugehen.

Zusatzbedarf

Die dritte Bedarfskomponente, die sich aus der Entwicklung der Zahl der Haushalte ergibt, ist der Zusatzbedarf. In der Basis-Variante, die eine rückläufige Nachfrageentwicklung beschreibt, gibt es keinen Zusatzbedarf, da quantitativ in ausreichendem Umfang Wohnraum zur Verfügung steht. In diesem Szenario gibt es lediglich einen Bedarf im individuellen Wohnungsbau. Infolge eines moderaten Nachfragezuwachses in der Oberen Variante ist hier ein Zusatzbedarf von 140 Wohnungen bis 2030 gegeben. Infolge des Nachfragerückgangs nach 2030 reduziert sich dieser bis 2040 auf 120 Wohnraum.

Gesamtbetrachtung und Empfehlung

In der zunächst rein quantitativen Bilanzierung von Angebot und Nachfrage auf dem Pasewalker Wohnungsmarkt vom Basisjahr 2022 bis 2030 und darüber hinaus ist – infolge bestehender, in großen Teilen nicht marktaktiver Angebotsüberhänge – kein Neubaubedarf feststellbar. Wird lediglich der marktaktive Leerstand zugrunde gelegt, relativiert sich die Situation.

Im Einfamilienhaussegment gibt es einen gewissen Nachhol- und Zusatzbedarf bis 2030. Der Neubau in diesem Segment ist, bezogen auf einzelne Jahresscheiben, nur schwer planbar.

Kurz- bis mittelfristig (bis etwa 2030) werden 10 bis 15 Bauplätze pro Jahr als marktgängig erachtet. Langfristig (5 WE) ist eine Reduzierung sinnvoll.

Aufgrund des Wandels des Zinsumfelds und hoher Baukosten ist kurzfristig mit einer Abschwächung der Nachfrage im individuellen Wohnungsbau zu rechnen. Für eine nachhaltige Aufnahmefähigkeit des Marktes ist eine gewisse Dosierung förderlich. Andererseits wird der Wohnraum kurzfristig benötigt, um den zusätzlichen Arbeitskräften ein entsprechendes Angebot machen zu können.

Weiterhin ist dabei die Konkurrenz zwischen Stadt und Umland zu berücksichtigen. Sofern in den Gemeinden Bauplätze aktiviert werden, könnten die positiven Beschäftigungseffekte in Teilen „verpuffen".

Darüber hinaus ist nach 2030 mit einem größeren Generationenwechsel in einigen Quartieren zu rechnen. Das bedeutet, es werden in erheblichem Umfang Bestandsobjekte auf den Markt kommen.

Im Geschosswohnungsbau ist durch den segmentbezogenen Leerstand kein quantitativer Neubaubedarf in der Basisvariante festzustellen. Unter Berücksichtigung des nicht-marktfähigen Leerstands ist der Markt weitgehend ausgeglichen. In diesem Fall besteht die Herausforderung derzeit knapp 400 Wohnungen vom Markt zu nehmen. Zusätzlich würde bis 2030 ein weiterer Angebotsüberhang von 70 Wohnungen und von 360 Wohnungen bis 2040 auflaufen.

Der Überhang ist jedoch v. a. auf qualitative Defizite zurückzuführen. Es bestehen qualitative Anforderungen an das Wohnen, die Wohnungsneubau und/oder eine den künftigen Ansprüchen genügende Aktivierung von Bestandsobjekten erforderlich machen. Dazu gehören u. a. die wachsende Nachfrage nach senior:innengerechten

Wohnformen sowie nach höherwertigem Wohnraum, die nicht durch Bestandsobjekte gedeckt werden können.

In der Oberen Variante ist stadtentwicklungspolitisch der strukturelle Überhang von 400 Wohnungen ebenfalls relevant. Diesen als nicht-marktfähig außen vorgelassen, besteht ein Neubaubedarf für ca. 260 Wohnungen bis 2030, davon 140 als Zusatzbedarf und von 420 Wohnungen bis 2040, davon 120 als Zusatzbedarf.

7.4 Zwischenfazit

Bevölkerungsprognose

- Basis zur Ableitung spezifischer Bedarfe, von Neubaubedarfen und Angebotsüberhängen sowie Grundlage der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik bildet die Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsmarktprognose, die in drei Szenarien erstellt wurde
- Das Basisszenario schreibt die Entwicklung der letzten zehn Jahre fort. Demgegenüber beschreiben die beiden anderen Varianten eine positivere (Obere Variante) bzw. negativere Entwicklung (Untere Variante) – Oberes Szenario präferiertes Szenario
- In der Basisvariante wird ein Bevölkerungsrückgang von 580 Personen bis 2030 (-5,7 %) erwartet – Obere Variante geht von stabiler Bevölkerungszahl aus
- Basisvariante: Nach 2030 ist im Zuge des demografischen Wandels mit deutlich größeren Effekten durch den Sterbeüberschuss zu rechnen
- Die altersstrukturellen Veränderungen setzen sich künftig weiter fort – die Zahl der Kinder und Jugendlichen wird zurückgehen – Rückgang der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter – Es ist von einem deutlichen Anstieg der Zahl der Senior:innen auszugehen
- Amtsbereich auch von Bevölkerungsrückgang bis 2040 geprägt (-1.040 Personen)

Haushaltsprognose

- Zentraler Indikator für die Nachfrage sind Haushalte und deren Struktur
- Basisvariante geht von anhaltendem Nachfragerückgang bis 2040 aus – Obere Variante zeigt Anstieg der Haushalte
- Der demografiebedingte Singularisierungstrend wirkt dämpfend auf den Nachfragerückgang – Anteil kleiner Haushalte nimmt deutlich zu
- Wachstumsstärkste Zielgruppe sind Senior:innen – Der Bedarf an bedarfsgerechten Wohnformen und infrastrukturellen Angeboten wird erheblich zunehmen

Neubaubedarfsprognose

- Für die Ermittlung des quantitativen Neubaubedarfs werden Angebot (Wohnungsbestand) und Nachfrage (Haushalte) gegenübergestellt und bilanziert
- Im Mehrfamilienhaussegment bestehen erhebliche Angebotsüberhänge – Es ist kein quantitativer Neubaubedarf festzustellen – Wohnungsabgang von 120 WE bis 2030

- Es bestehen jedoch qualitative Neubaubedarfe: Senior:innengerechte Wohnformen sowie höherwertiger Wohnraum
- Es gibt einen moderaten Nachholbedarf im Einfamilienhaussegment – kurzfristig 10 bis 15 Bauplätze p. a. – langfristig Reduzierung auf 5 WE p. a.
- Geschosswohnungsbau kein quantitativer Neubaubedarf - weiterer Rückbau nicht marktaktiver Wohnungen notwendig – qualitativer Ersatzbau und Sanierung notwendig

8 Zusammenfassende Bewertung/Stärken-Schwächen-Analyse

Stärken	Schwächen
☐ Mittelzentrum mit Mittel- und Nahbereich	☐ Städtebauliche Missstände – v. a. in der Oststadt und im Bahnhofsumfeld
☐ Gute regionale und überregionale MIV-Anbindung	☐ Bevölkerungsrückgang – Sterbeüberschuss kann nicht durch Zuzüge kompensiert werden
☐ Mehrere Autobahnanschlüsse an die A20 in 6 bis 8 km Entfernung	☐ Hohes Pendleraufkommen – verkehrliche Belastung
☐ Schienenknotenpunkt mit Anbindung an den Fernverkehr – weiterer Haltepunkt in der Oststadt	☐ Busverkehr beschränkt sich vorwiegend auf Schulbusverkehre
☐ ÖPNV-Angebot durch Rufbus ergänzt	☐ Gewerblicher Leerstand
☐ Kompakte Altstadt mit teilweise erhaltener, sanierter, historischer Bausubstanz	☐ Unattraktives Lebensmitteleinzelhandelsangebot in der Altstadt
☐ Umfassende städtebauliche Sanierungen in der Altstadt	☐ Hohe Zahl an Einpendler:innen
☐ Sehr gute Versorgungsausstattung mit Gütern des täglichen Bedarfs	☐ Unterdurchschnittliche Kaufkraft im regionalen und bundesweiten Vergleich
☐ Gute infrastrukturelle Ausstattung in der Kernstadt (Kita, Bildungsangebote, medizinische/pflegerische Versorgung)	☐ Hohe Arbeitslosenquote
☐ Bedeutender Klinikstandort	☐ Viele nicht marktaktive Wohnungen – Schlechter Gebäude- und Wohnungszustand
☐ Leichter Anstieg an Beschäftigten am Arbeitsort	☐ Geringe Diversifizierung des Wohnraumangebotes
☐ Hohe Arbeitsplatzzentralität	☐ Geringer Bestand an Geschosswohnungen mit gehobener Ausstattung
☐ Zahl der Arbeitslosen gesunken	☐ Kaum größere Mietwohnungen
☐ Regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen	☐ Wenig barrierearm ausgebaute Wohnungen
☐ Erfolgreiche Ansiedlungspolitik	☐ Baulandkataster nur auf EFH-Segment bezogen
☐ Zuzugstendenzen von Familien	☐ Fehlendes Radwegenetz in das Umland
☐ Moderates Mietenniveau – Hohe Anzahl an bezahlbaren Mietwohnungen	☐ Hohe Stellplatzauslastung in der Innenstadt
☐ Hohe Anzahl an kleineren Wohnungen	☐ Fehlende Grünraumvernetzung – geringe Aufenthaltsqualität in den Stadtteilen
☐ Baulandkataster	☐ Sanierungsbedarfe in Kitas
☐ Rückbautätigkeiten in der Alt- und Oststadt – kontinuierliche Fortführung der Maßnahmen	
☐ Gutes Angebot an altersgerechter Infrastruktur (Pflegeeinrichtungen, Wohnanlagen)	
☐ Leihfahrräder am Marktplatz	
☐ Vielseitiges Vereinsleben und Veranstaltungen	

- ☐ Bürgerbeteiligung mit verschiedenen Formaten
- ☐ Kitas nicht an Auslastungsgrenze
- ☐ Wohnortnahe Grün- und Freiflächen

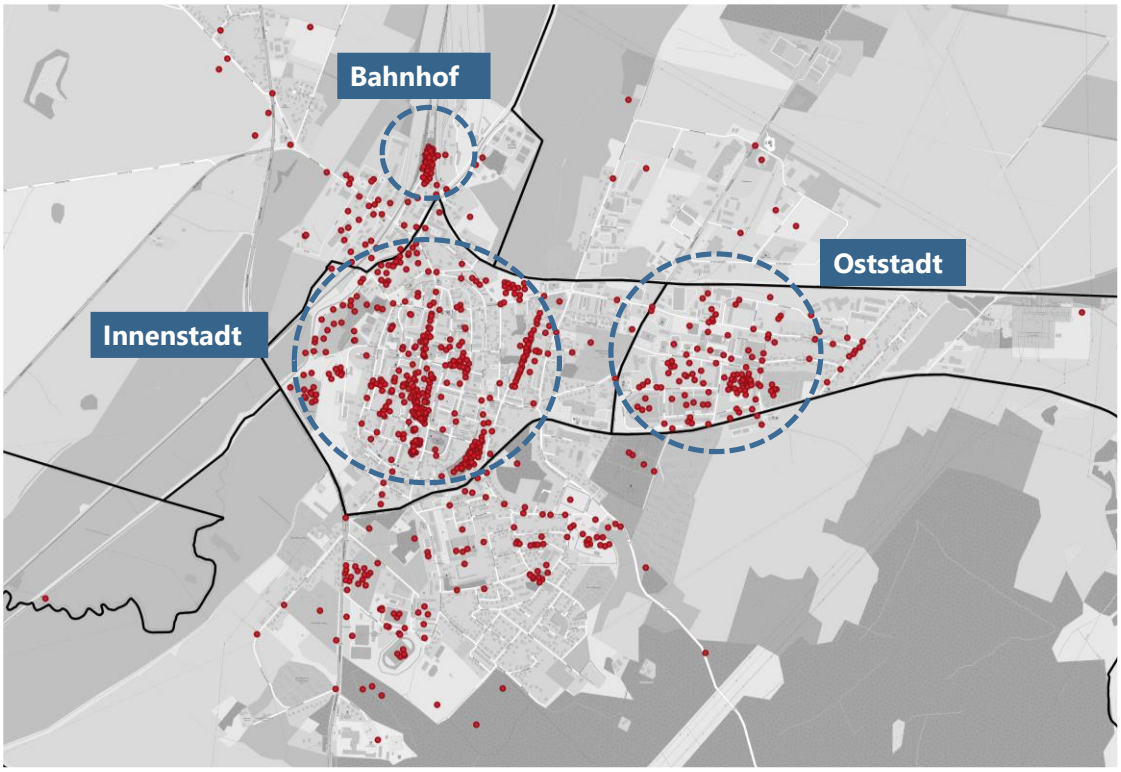
Chancen	Risiken
☐ Städtebauliche Rahmenpläne und Monitoring zur Stadtentwicklung als Leitplanken für die künftige Entwicklung	☐ Schrumpfungstendenzen
☐ Annäherungstendenzen bei der Kaufkraftentwicklung	☐ Erheblicher Anstieg der Zahl von Senior:innen – Herausforderung eines bedarfsgerechten Ausbaus von Infrastruktur und Wohnungsangeboten
☐ Anstieg der Beschäftigten am Arbeitsort – mögliche Zuzugstendenzen	☐ Weiter schrumpfende Zahl der Personen in der Familiengründungsphase – Auslastung der Infrastruktur
☐ Generationenwechsel im Wohnungsbestand der 1960er und 1970er – Nachzug von jungen (Familien-)Haushalten	☐ Rückläufige Anzahl an Personen im erwerbsfähigen Alter
☐ Potenzial aus Zuzug der Einpendler:innen zum Arbeitsort	☐ Aktuelle Ansiedlung von Unternehmen/ Arbeitsplätzen kann nicht positiv für den Wohnstandort genutzt werden (Anpassung/Ergänzung Wohnungsbestand zeitverzögert
☐ Wohnsitzzunahme von Haushalten, die Pasewalk als Altersruhesitz wählen –Zuzug aus dem Umland	☐ Wohnungsleerstand und schlechter Sanierungszustand – Langsame Reaktion auf differenzierte Wohnraumnachfrage
☐ Regional bedeutsamer Industrie- und Gewerbestandort – Vermarktung Industriepark	☐ Rezession und wirtschaftlicher Abschwung – Abschwächung der Nachfrage im Eigentumssegment
☐ Gewerbeflächenpotenziale und Ansiedlungsvorhaben – weitere positive Entwicklung der Beschäftigten am Arbeitsort	☐ Steigende Wohnkostenbelastungen von Haushalten, v. a. im Mietsegment
☐ Baulandkataster zur gezielten wohnbaulichen Entwicklung an integrierten Lagen	☐ Weiter steigende Baukosten – Unterlassen notwendiger Sanierungs-/ Modernisierungsmaßnahmen - Neubauprojekte werden unattraktiv – notwendige Segmente werden nicht gebaut
☐ Stärkung eines differenzierten Wohnungsangebotes – höherwertige Angebote	☐ Mittel-/langfristige Fortsetzung der hohen Energiekosten
☐ Schulstandort für Jugendbeteiligung	☐ Geringes Freizeitangebot und wenig Treffpunkte für Jugendliche – Hemmnisse Zuzugstendenz von Familien
☐ Aktive Bürgerbeteiligung zur Belebung des städtischen Lebens	☐ Hohe Anzahl an Kleingärten – sinkende Nachfrage nach Parzellen
☐ Attraktivierung der Grün- und Freiraumqualität – Beseitigung von Industrieflächen	☐ Sicherung der medizinischen Versorgung
☐ Touristisches Potenzial	

Orte mit Handlungsbedarf

Im Rahmen der Haushaltsbefragung hatten die Pasewalker:innen die Möglichkeit, Defizite und Handlungsbedarfe in der Stadt zu verorten. 46 % der befragten Haushalte in Pasewalk haben diese Möglichkeit genutzt und insgesamt 846 Punkte gesetzt. Das entspricht 2,6 Handlungsbedarfen pro Haushalt.

Die Stärken-Schwächen-Analyse spiegelt die von den Bürger:innen identifzierten Schwächen nur in Teilen wider. Aus diesem Grund werden die Defizite folgend kurz beschrieben.

Abb. 98: Orte mit Handlungsbedarfen



Quelle: ALP | Haushaltsbefragung Stadt Pasewalk 2023

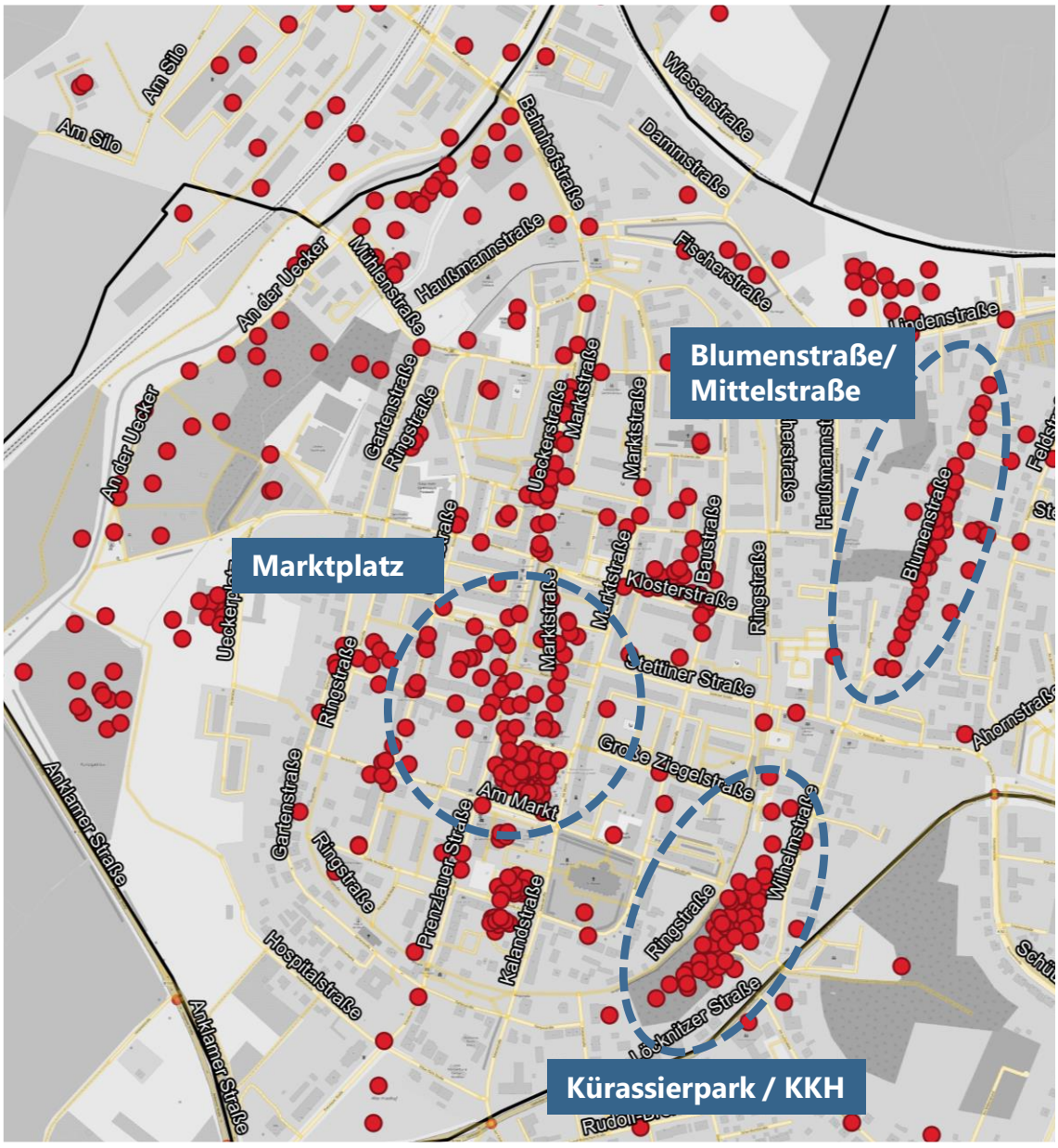
Die Bürger:innen haben im gesamten Stadtgebiet Defizite verortet. Räumliche Schwerpunkte lassen sich in der Innenstadt, Oststadt und im Bahnhofsumfeld identifizieren.

Handlungsbereich Innenstadt

Im Innenstadtbereich konzentrieren sich die Schwächen auf drei räumliche Schwerpunkte:

- Marktplatz
- Blumenstraße/Mittelstraße
- Kürassierpark/Kreis-Kultur-Haus

Abb. 99: Orte mit Handlungsbedarfen – Innenstadt



Quelle: ALP | Haushaltsbefragung Stadt Pasewalk 2023

Die Defizite im Bereich des Marktplatzes beziehen sich vor allem auf die mangelnde Aufenthaltsqualität und Begrünung. Darüber hinaus wurde die angespannte Parkplatzsituation um den zentralen Platz bemängelt.

Die Blumenstraße/Mittelstraße wird als dringend sanierungsbedürftig eingestuft. Die Fahrbahnbeschaffenheit erschwert das Befahren mit dem Fahrrad. Insgesamt wirkt die Straße ungepflegt.

Im Gebiet Kürassierpark und Kreis-Kultur-Haus wurde bemängelt, dass das Gebäude zerfällt und bisher keiner neuen Nutzung zugeführt wurde. Es wird befürchtet, dass ein weiterer Zerfall des Gebäudes mit einem Abriss einhergeht und damit ein wichtiges, stadtbildprägendes Ensemble in der Stadt verloren geht

Handlungsbereich Bahnhofsumfeld

Im Bereich des Bahnhofes wurden überwiegend die städtebaulichen Mängel um den Bahnhof erwähnt. Dazu zählen der Zustand der Straße „Am Bahnhof", der hohe Leerstand und der schlechte Gebäudezustand. Im Bahnhof selbst wurde der teilweise marode Zustand der Bahnanlagen bemängelt.

Mit den Mängeln geht der Wunsch nach einer Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes und des -gebäudes einher.

Abb. 100: Orte mit Handlungsbedarfen - Bahnhofsumfeld

Quelle: ALP | Haushaltsbefragung Stadt Pasewalk 2023

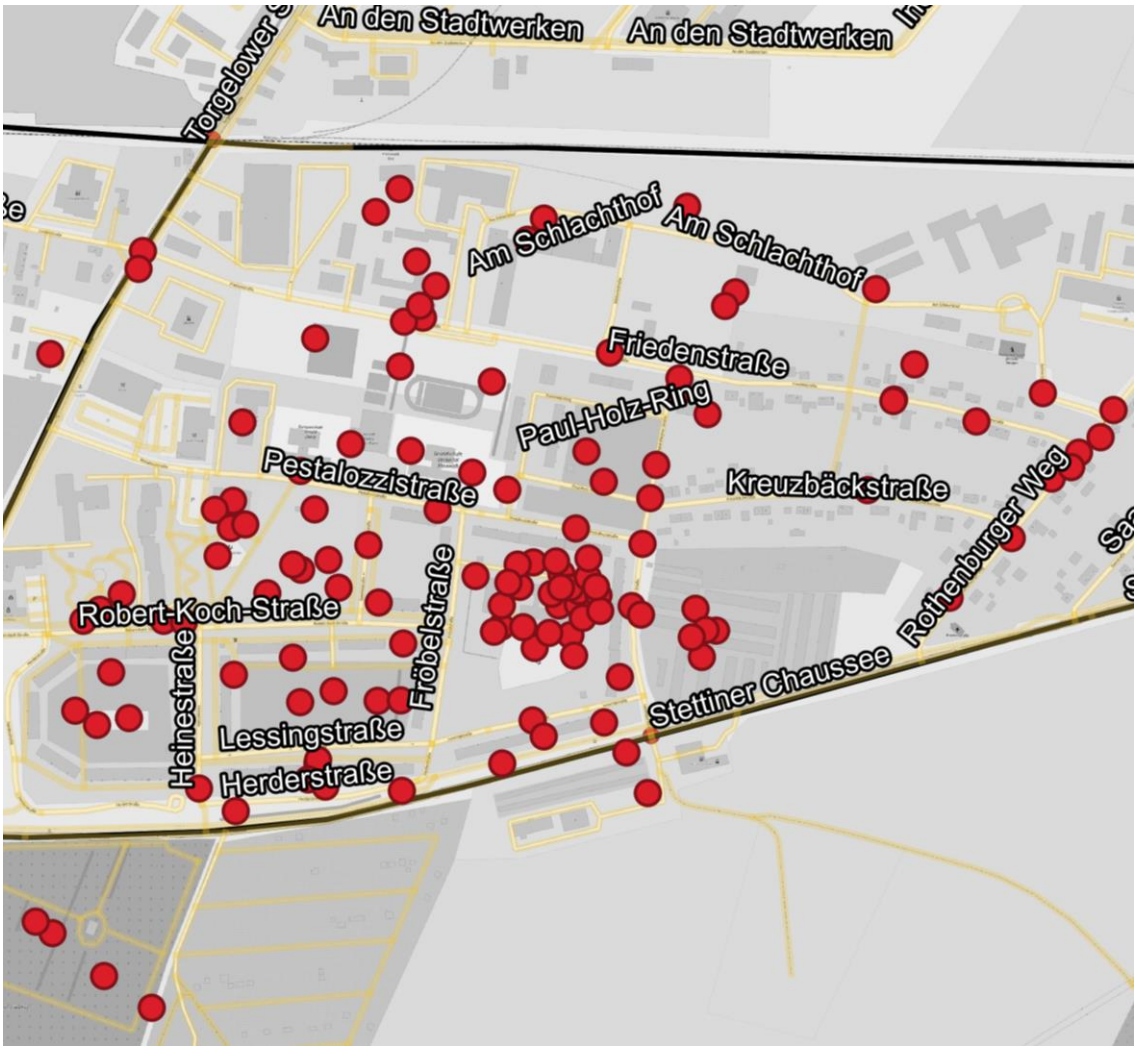
Handlungsbereich Oststadt

Als dritter räumlicher Schwerpunkt wurde die Oststadt identifiziert. Die Schwächen befinden sich vor allem im Bereich des Fördergebietes.

Zum einen beziehen sich die Schwächen auf das allgemeine städtebauliche Erscheinungsbild. Der Zustand der Wohngebäude und damit teilweise einhergehend der Wohnungen wird als sanierungsbedürftig angesehen. Darüber hinaus fehlt es an attraktiven (kulturellen) Angeboten für Kinder, Jugendliche und Erwachsene und qualitätsvollen Grünflächen.

Zum anderen werden die leerstehenden, ehemals gewerblich genutzten Bereiche und Gebäude im Norden des Gebietes bemängelt. Dementsprechend wird sich eine Nachnutzung für den ehemaligen REWE-Standort in der Pestalozzistraße und eine Inwertsetzung des ehemaligen Schlachthofes gewünscht.

Abb. 101: Orte mit Handlungsbedarfen – Oststadt



Quelle: ALP | Haushaltsbefragung Stadt Pasewalk 2023

9 Leitbild und Handlungsfelder

9.1 Zielsystem: Leitbild, Strategische Ziele und Handlungsfelder

Zielsystem

Auf Grundlage der vorliegenden Analyse und übergeordneten Herausforderungen wie dem Klimawandel, der Digitalisierung und dem demografischen Wandel wird ein Zielsystem für die zukünftige Stadtentwicklung abgeleitet.

- Das Leitbild fasst in Form eines Slogans die zukünftige Ausrichtung der Stadtentwicklung zusammen und dient der Außendarstellung und Kommunikation der Identität.
- Die übergeordneten, themenübergreifenden strategischen Entwicklungsziele konkretisieren das Leitbild und geben eine Orientierung für die Ausrichtung der zukünftigen Stadtentwicklung.
- Aus der Analyse und den abgeleiteten übergeordneten Leitzielen wurden sechs Handlungsfelder abgeleitet und Ziele abgestimmt.

Leitbild „Pasewalk entdecken“

Das ISEK 2023 greift die wesentlichen Punkte des ISEK 2015 auf und entwickelt diese weiter. Die künftige Entwicklung der Stadt Pasewalk steht unter dem Leitbild „Pasewalk entdecken“. Es steht für einen zukunftsgerichteten Blick der Stadtentwicklung und die Möglichkeit verschiedene Potenziale auszunutzen.

Strategische Ziele für Stadt Pasewalk

Aufbauend auf das ISEK 2015 und der vorangegangenen Analyse dieser Fortschreibung wurden folgende strategische Ziele gemeinsam formuliert:

- Zukunftsfähige Wohnraumentwicklung: Schaffung von diversen Wohnformen für alle Zielgruppen
- Zukunftsfähiges kulturelles Angebot: Schaffung und Stärkung von niedrigschwelligen kulturellen Angeboten und Begegnungen für alle
- Zukunftsfähige Infrastruktur: Anpassung der Infrastruktur und der Daseinsvorsorge an den demografischen Wandel
- Zukunftsgerichteter Wirtschafts- und Einzelhandelsstandort: Nutzung der wirtschaftlichen Potenziale und Versorgung der Umlandgemeinden
- Zukunftsgerichteter Freiraum: Aufwertung der wohnortnahen Grüninfrastruktur und Umsetzung von Klimaanpassungsmaßnahmen

Handlungsfelder – Weiterentwicklung der Fortschreibung 2015

Das folgende Maßnahmenkonzept der Stadt Pasewalk wurde aus den oben beschriebenen Schritten abgeleitet, nach Handlungsfeldern gegliedert und in Maßnahmen übersetzt.

Die Handlungsfelder A bis D resultieren aus dem ISEK 2015 und wurden somit größtenteils beibehalten, geschärft und an die neuen Rahmenbedingungen angepasst. Die noch nicht umgesetzten bzw. in Durchführung befindlichen Maßnahmen wurden übernommen. Darüber hinaus wurden zwei weitere Handlungsfelder ergänzt.

Die Anordnung der Maßnahmen erfolgt nach Priorisierung, die das ISEK für die Umsetzung der Maßnahmen vorschlägt. Die Priorisierung erfolgte in Zusammenarbeit mit der Verwaltung, dem Sanierungsträger und den Wohnungsmarktakteuren.

Eine Finanzierung der hier genannten Projekte kann ggf. im Rahmen der Städtebauförderung erfolgen. Des Weiteren berät das Landesförderinstitut Mecklenburg-Vorpommern hinsichtlich weiterer Fördermöglichkeiten und -programme. Eventuell sind auch Eigenmittel der Stadt zur Finanzierung der Projekte erforderlich.

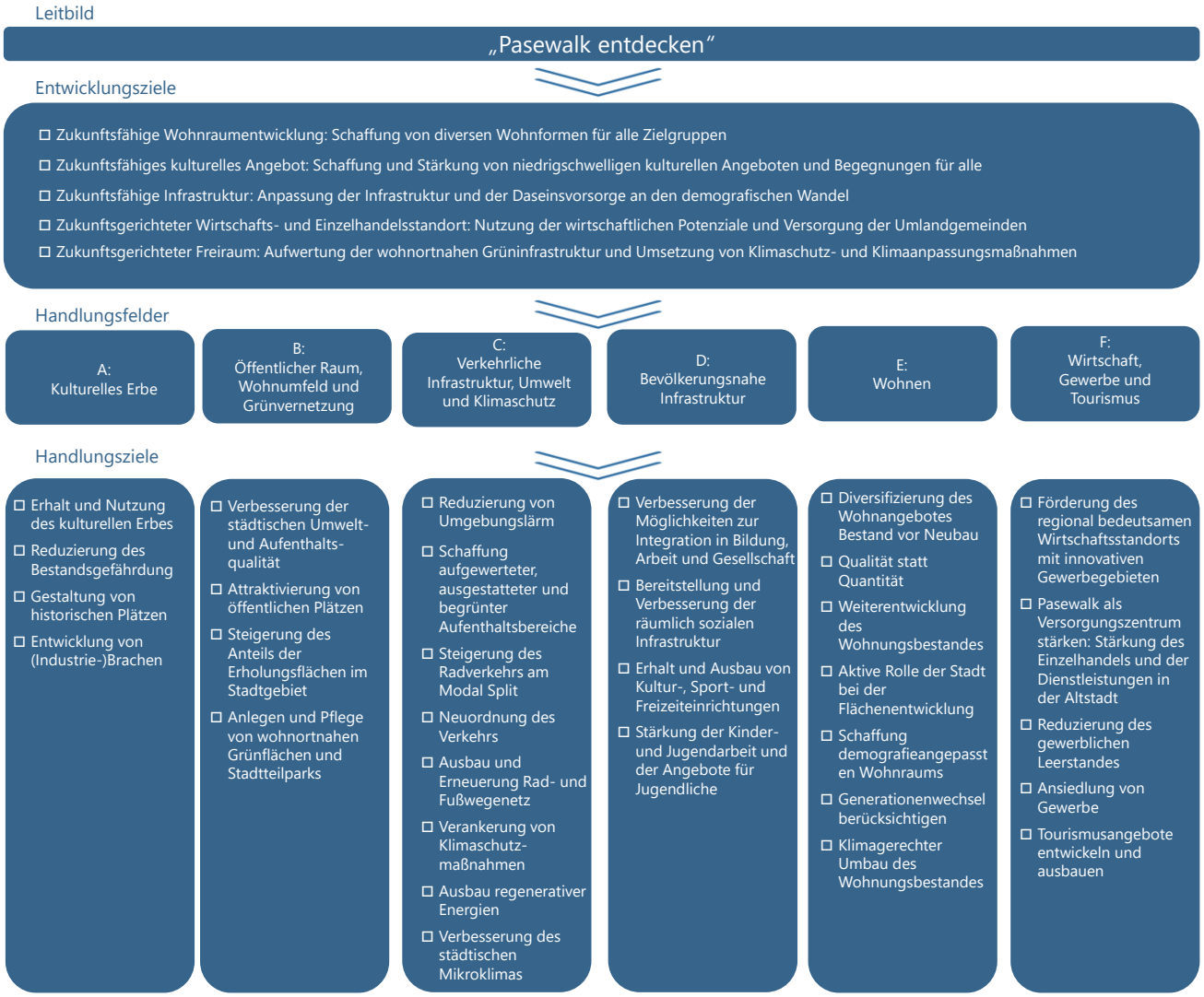
Das Handlungskonzept umfasst folgende sechs Handlungsfelder:

- A: Kulturelles Erbe
- B: Wohnumfeld, öffentlicher Raum und Grünvernetzung
- C: Verkehrliche Infrastruktur, Umwelt und Klimaschutz
- D: Bevölkerungsnahe Infrastruktur – Bildung, Soziales, Kultur und Freizeit
- E: Wohnen
- F: Wirtschaft, Gewerbe und Tourismus

Darüber hinaus waren einige Themen im Erarbeitungsprozess Bestandteil von Analysen und Diskussion, die nicht unmittelbar in das Handlungskonzept einfließen. Das betrifft die Themen:

- Verbesserung und Sicherung der medizinischen und ärztlichen Infrastruktur. Die Maßnahmen umfassten u. a. die Anwerbung von Fachkräften aus dem Ausland, die Anerkennung von ausländischen Qualifikationen sowie die Sicherung von zukünftigen Fachkräften in Zusammenarbeit mit Universitäten.
- Verbesserung des gastronomischen Angebots

Abb. 102: Zielsystem



Quelle: ALP

9.2 Handlungsfelder, Ziele und Maßnahmen

9.2.1 Handlungsfeld A: Kulturelles Erbe

Ziele

- ☐ Erhalt und Nutzung des kulturellen Erbes
- ☐ Reduzierung der Bestandsgefährdung
- ☐ Gestaltung von historischen Plätzen
- ☐ Entwicklung von (Industrie-)Brachen

Maßnahmen und Projekte

A 1 Sanierung und Erhalt des Kürassierkasinos und des -parks (Leitprojekt)

- ☐ Baukonstruktive und bauphysikalische Ertüchtigung des denkmalgeschützten Gebäudes
- ☐ Erstellung eines Nutzungskonzeptes zur Verbesserung und Stärkung des kulturellen Angebots
- ☐ Gestaltung der historischen denkmalgeschützten Parkanlage an der Stadtmauer als innenstadtnahe Erholungsfläche mit Aufenthaltsqualität
- ☐ Ort der Kommunikation und Begegnung
- ☐ Verknüpfung des Ensembles von St. Marien, Museum, Museumsgarten, Villa Knobelsdorff und des Marktplatzes

In Verbindung mit Leitprojekt D1, Maßnahme B 3

A 2 Quartier Fischerstraße/Leninhain (Umgestaltung Fischerstraße in Umsetzung)

- ☐ Gestaltung des historischen Straßenraumes
- ☐ Einbeziehung der Freiflächen und des Ehrenmals am Leninhain
- ☐ Verbesserung der Umweltqualität und Grünvernetzung

A 3 Aufbau/Entwicklung der Alleinstellungmerkmale

- ☐ Erhalt historischer Gebäude der Kürassiergeschichte und Eisenbahntradition
- ☐ Kulturelle Aufarbeitung der historischen Tradition
- ☐ Projektableitung/Erlebbarkeit
- ☐ Marketingkonzept mit begleitender Bürgerbeteiligung
- ☐ Etablierung eines Slogans

In Verbindung mit Leitprojekt D 1 und F 7

A 4 Instandsetzungsmaßnahmen historischer baulicher Anlagen der Ueckeraue

- ☐ Altes Bollwerk (Stützwand)
- ☐ Gebäude der ehemaligen Flockenfabrik
- ☐ Abbruch und Neuordnung dauerhaft leerstehender Gebäude

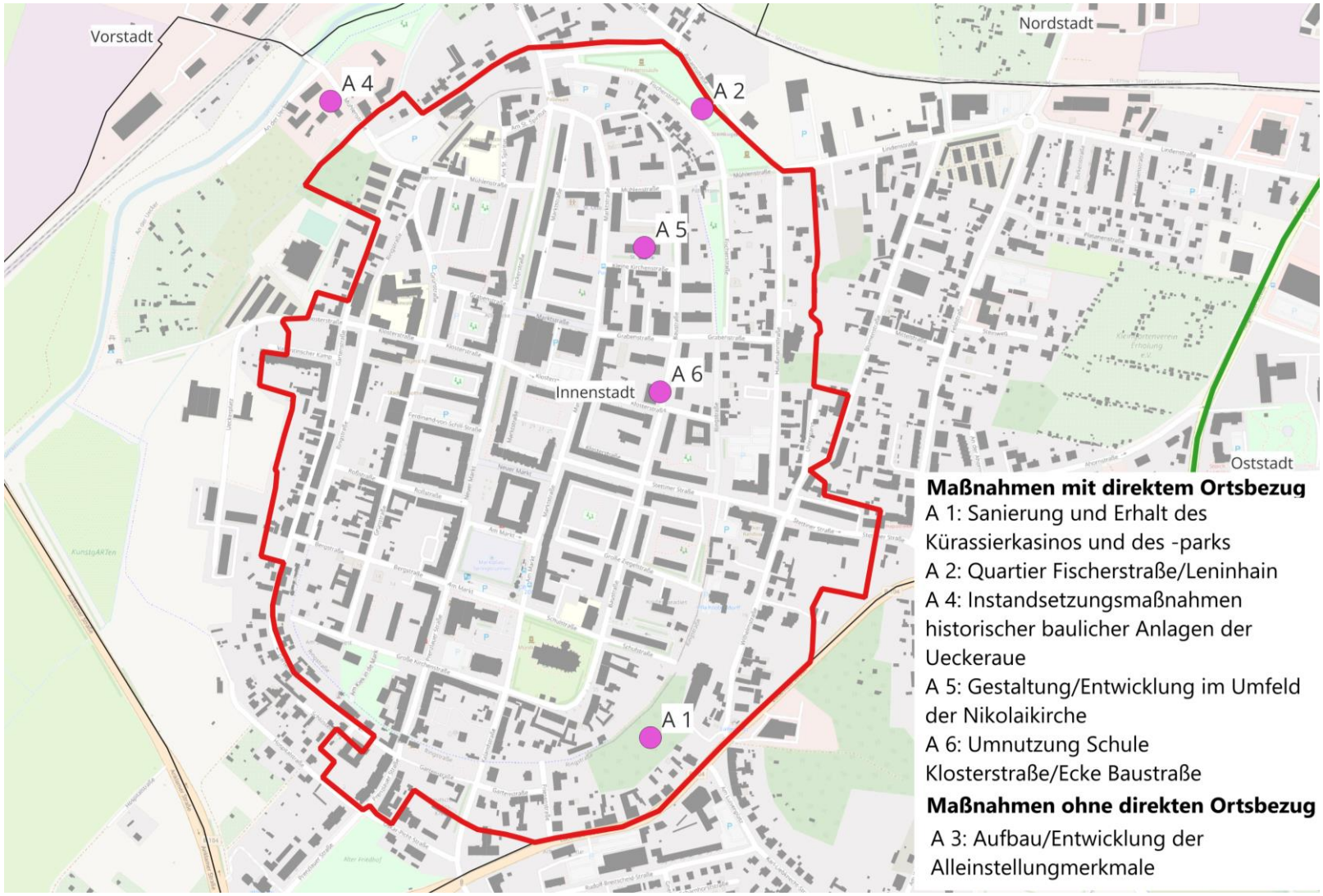
A 5 Gestaltung/Entwicklung im Umfeld der Nikolaikirche

- ☐ Wege- und Platzgestaltung im historischen Umfeld von Kirche und Jagdschlösschen
- ☐ Nutzungskonzept für die Nikolaikirche

A 6 Umnutzung Schule Klosterstraße/Ecke Baustraße

- ☐ Quartiersentwicklung Quartier 31
- ☐ Sanierung und Nutzungszuführung der leerstehenden Schule Ecke Klosterstraße/Baustraße

Abb. 103: Maßnahmenkarte Handlungsfeld A



Quelle: Stadt Pasewalk | ALP

9.2.2 Handlungsfeld B: Öffentlicher Raum, Wohnumfeld und Grünvernetzung

Ziele

- ☐ Verbesserung der städtischen Umwelt- und Aufenthaltsqualität
- ☐ Attraktivierung von öffentlichen Plätzen und Verbindung stadtbildprägender Grünbereiche
- ☐ Klimatische Aufwertung der Grün- und Freiflächen mit ver-schiedenen Nutzungsbedürfnisse Anlegen und Pflege von wohnortnahen Grünflächen und Stadtteilparks

Maßnahmen und Projekte

B 1 Nachnutzungskonzept Garagenstandorte (Leitprojekt)

- ☐ Ist-Soll-Analyse: Bestandsaufnahme und Nutzungsauslastung, Potenziale und Restriktionen
- ☐ Gespräche mit Mieter:innen zu Anforderungen, Bedarfen und Wünschen
- ☐ Alternativen wohnortnaher Standort, der ermittelte Bedarfe deckt (z. B. für verschiedene Fahrzeuggrößen, abschließbare Möglichkeiten)

B 2 Marktplatzbelebung

- ☐ Innenstadtbelebung
- ☐ Erhöhung der Aufenthaltsqualität, Belebung der Platzfläche durch Möblierung bzw. mobile Ausstattung
- ☐ Verkehrsberuhigende Maßnahmen um den Markt
- ☐ Einbindung des Stadthauses Am Markt 12
- ☐ Kommunikationszentrum

B 3 Aufwertung Kürassierpark

- ☐ Gestaltung der historischen denkmalgeschützten Parkanlage an der Stadtmauer als innenstadtnahe Erholungsfläche mit Aufenthaltsqualität
- ☐ Ort der Kommunikation und Begegnung
- ☐ Verknüpfung des Ensembles von St. Marien, Museum, Museumsgarten, Villa Knobelsdorff und des Marktplatzes

In Verbindung mit Maßnahme A 1

B 4 Gestaltung der innerstädtischen Wohnumfelder, Wohninnenhöfe und Verbesserung der Aufenthaltsqualität

- ☐ Wohnumfeldgestaltung
- ☐ Verbesserung der Umwelt- und Aufenthaltsqualität
- ☐ Neuordnung des ruhenden Verkehrs
- ☐ Neuordnung/Aufwertung der Abfallsammelstationen
- ☐ Fokus Quartier 45 (Pilotprojekt)

In Verbindung mit Handlungsfeld E, Maßnahme E 1

B 5 Weiterführung Wohnumfeldgestaltung Oststadt

- ☐ Verbesserung der Umwelt- und Aufenthaltsqualität, Grünvernetzung
- ☐ Entwicklung der Freiflächen zwischen den Wohnblöcken, z. B. durch Mietergärten

B 6 Klimaangepasste Umgestaltung des Bürgerparks (in Planung)

- ☐ Neugestaltung des Bürgerparks zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität
- ☐ Durchführung von Integrationsprojekte

B 7 Entwicklung der Brachfläche der ehemaligen Wurstfabrik

- ☐ Nutzungszuführung des brachliegenden Innenbereiches, z. B. durch eine wohnbauliche Entwicklung

B 8 Altlastenbeseitigung betroffener Böden im Stadtgebiet

- ☐ Flächenzuführung für Innenentwicklung mit bedarfsangepasster Nutzung

B 9 Aufbau eines Kleingartenmanagements

- ☐ Bestandsaufnahme inkl. Eigentumsverhältnisse, Lagepotenzialen, Aussagen zum Leerstand
- ☐ Bedarfsprognose
- ☐ Gespräche mit Vereinen und Pächter:innen

B 10 Gestaltung Ueckeraue/ÖKUTZ

- ☐ Renaturierung und Wiederherstellung Flusslauf
- ☐ Aufenthaltsqualität steigern
- ☐ Ausbau der Steganlagen
- ☐ Schaffung einer attraktiven Wegeverbindung Uecker-Innenstadt
- ☐ Weiterentwicklung als Uecker-Freizeitpark: Bewegungspark für Jung und Alt, weitere Übernachtungsmöglichkeiten z. B. Einbindung des Turbinenhauses
- ☐ Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes mit gastronomischem Angebot, Kläranlagen/Komposttoilette
- ☐ Gespräche mit möglichen Betreibern

In Verbindung mit Maßnahme A 5

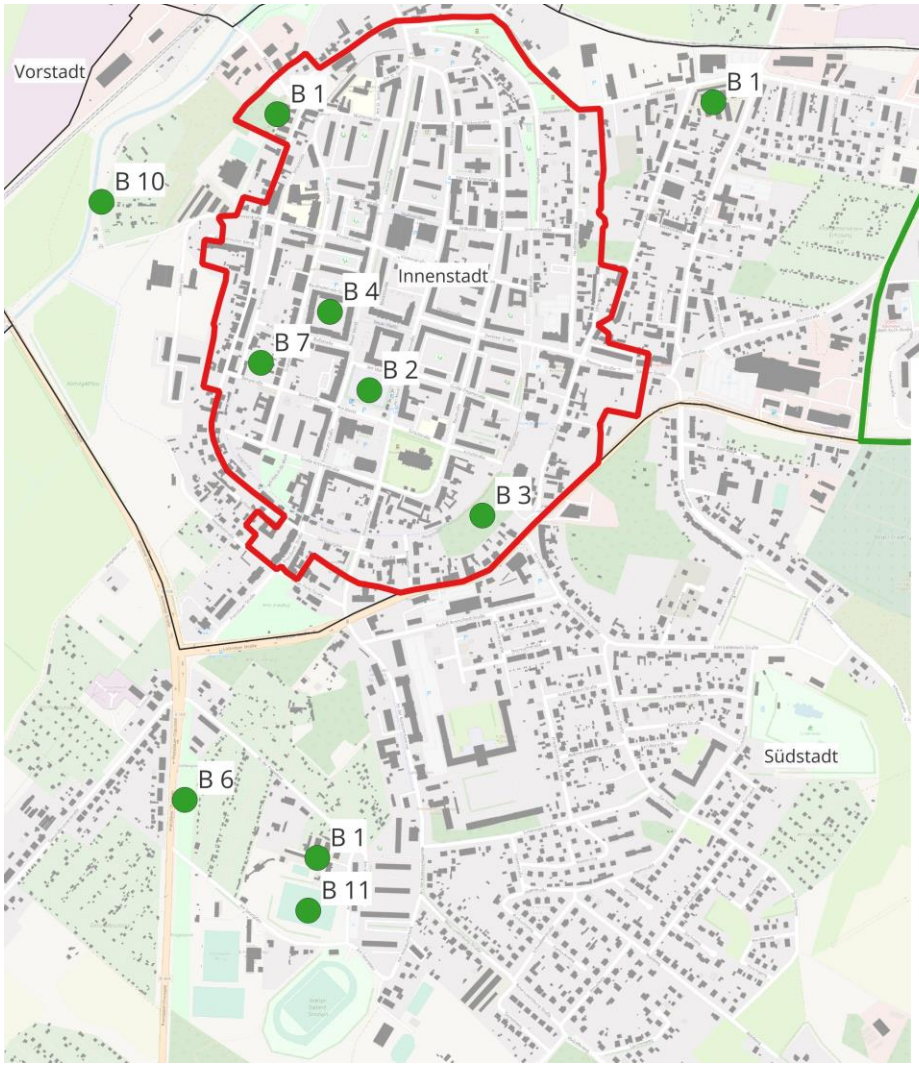
B 11 Sanierung Festwiese

- ☐ Errichtung einer Überdachung für die Bühne
- ☐ Sanierung der Sanitäranlagen

B 12 Freiflächen- und Grünpflege/Wohnumfeldgestaltung

- ☐ Allgemeine Pflege und klimatische Anpassung aller öffentliche Frei- und Grünflächen
- ☐ Schaffung von zusammenhängenden stadtbildprägenden Grünbereiche
- ☐ Beleuchtungskonzept, um Angsträume zu vermeiden

Abb. 104: Maßnahmenkarte Handlungsfeld B



Maßnahmen mit direktem Ortsbezug

B 1: Nachnutzungskonzept Garagenstandorte
B 2: Marktplatzbelebung
B 3: Aufwertung Kürassierpark
B 4: Gestaltung Quartier 45
B 5: Wohnumfeldgestaltung Oststadt
B 6: Klimaangepasste Umgestaltung Bürgerpark
B 7: Entwicklung Ehemalige Wurstfabrik
B 10: Gestaltung Ueckeraue/ÖKUTZ
B 11: Sanierung Festwiese

Maßnahmen ohne direkten Ortsbezug

B 3: Infrastrukturmaßnahmen entsprechend Prioritätenliste
B 4: Gestaltung der innerstädtischen Wohnumfelder, Wohninnenhöfe und Verbesserung der Aufenthaltsqualität
B 8: Altlastenbeseitigung betroffener Böden im Stadtgebiet
B 9: Aufbau eines Kleingartenmanagements
B 12: Freiflächen- und Grünpflege

Quelle: Stadt Pasewalk | ALP

9.2.3 Handlungsfeld C: Verkehrliche Infrastruktur, Umwelt und Klimaschutz

Ziele

- ☐ Reduzierung von Umgebungslärm
- ☐ Schaffung aufgewerteter, ausgestatteter und begrünter Aufenthaltsbereiche
- ☐ Steigerung des Radverkehrs am Modal Split
- ☐ Neuordnung des Verkehrs
- ☐ Ausbau und Erneuerung Rad- und Fußwegenetz
- ☐ Verankerung von Klimaschutzmaßnahmen
- ☐ Ausbau regenerativer Energien
- ☐ Verbesserung des städtischen Mikroklimas

Maßnahmen und Projekte

C 1 Gestaltung Bahnhofsumfeld (Leitprojekt)

- ☐ Beseitigung der städtebaulichen Mängel – Aufwertung zum „Tor zu Pasewalk“
- ☐ Nutzungszuführung Bahnhofsgebäude und angrenzender Gebäude – Gespräche mit Eigentümer:in und Deutsche Bahn (z. B. Jugendtreff, kulturelles Zentrum, Co-Working-Space)
- ☐ Sanierung Straße „Am Bahnhof“
- ☐ Installation eines öffentlichen WCs

C 2 Infrastrukturmaßnahmen entsprechend Prioritätenliste, der Gesamtmaßnahme „Altstadt“ und „Oststadt“

- ☐ Feldstraße/Ahornstraße als Verbindungsachsen zwischen den Stadtteilen
- ☐ Rossstraße/Bergstraße
- ☐ Verbindungsachsen zwischen den Stadtteilen Altstadt und Oststadt
- ☐ Verbesserung der technischen Infrastruktur
- ☐ Süd/Pasewalk Ost
- ☐ Karl-Marx-Straße
- ☐ Blumenstraße/Mittelstraße
- ☐ Prenzlauer Straße 3. BA
- ☐ Fischerstraße *(in Verbindung mit Maßnahme A 2)*
- ☐ Grünstraße, Große Kirchenstraßen, Große Ziegelstraße

C 3 Umsetzung der Lärmminderungsmaßnahmen entlang B 104, B 109 und L 321

- ☐ Bauliche Maßnahmen an Gebäuden
- ☐ Straßenbegleitungen
- ☐ Geschwindigkeitsreduzierungen
- ☐ Optimierung Fahrbahnbelag

C 4 Lärmaktionsplan und Güterverkehrskonzept

- ☐ Konzepterstellung und abgeleitete Maßnahmen zur Minderung des Umgebungslärms (in Verbindung mit Maßnahme C 3)
- ☐ Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs

C 5 Regionale Anbindung der Radwege und innerstädtisch geführten Radwege

- ☐ Verbindung in den Landschaftsraum
- ☐ Netzergänzung innerstädtisch geführter Radwege
- ☐ Radweg Pasewalk–Bröllin

C 6 Umsetzung des Bundesverkehrswegeplans

- ☐ Nördliche Ortsumgehung B 104
- ☐ Gespräche mit verantwortlichen Behörden

C 7 Ausbau des ÖPNV-Angebotes

- ☐ Gespräche mit der VVG zu möglicher Erhöhung der Bus-Taktung
- ☐ Ausweitung des ILSE-Rufbusses auf das Wochenende
- ☐ Ergänzung in den ländlichen Raum / zu Randzeiten mit Taxen und innovativen Tarifkonstellation (50/50)

C 8 Straßensanierungen

- ☐ Weitere Straßensanierung insb. in der westlichen Altstadt und der Südstadt
- ☐ In Verbindung mit Maßnahme B 10 (Wohnumfeldgestaltung)

C 9 Ausweitung Parkplatzangebot in der Innenstadt

- ☐ Schaffung von Parkplätzen in integrierten Lagen

In Verbindung mit Maßnahme F 2

C 10 Sicherung der Mobilität für Senioren und Menschen mit Handikap

- ☐ Barrierefreier Ausbau des Straßenraums, z. B. durch ebenerdige Gehwege, optische Kontraste erzeugen und Bodenindikatoren

C 11 Klimaangepasste Grünplanung und -gestaltung

- ☐ Berücksichtigung der Klimaschutzziele im Bereich der Freiraumgestaltung
- ☐ Umsetzung konsequenter Klimaanpassungsmaßnahmen

In Verbindung mit Maßnahme B 12

C 12 Klimaschutzkonzept für die Gesamtstadt

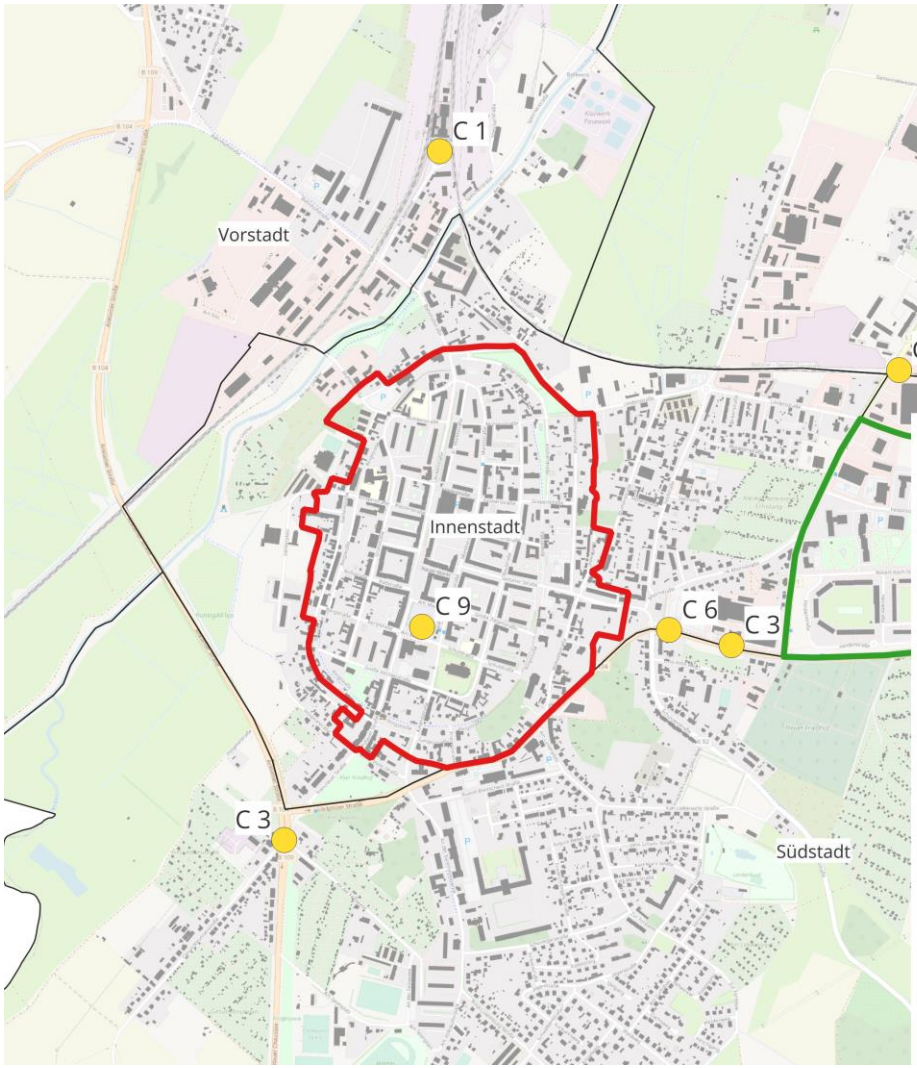
- ☐ In enger Abstimmung mit den Stadtwerken
- ☐ Umstellung der Straßenbeleuchtung auf LED und insektenfreundliche Lichtfarbe
- ☐ Verbrauchsreduzierung durch Einsatz intelligenter Dimmsysteme für Beleuchtungsanlagen im Bestand
- ☐ Weiterführung/Umsetzung Fernwärmekonzept

- ☐ Verbesserung der Bürgerberatung zur energieeffizienten Sanierung
- ☐ Untersuchung zu Möglichkeiten der energieeffizienten Quartiersentwicklung

C 13 Kommunale Wärmeplanung

- ☐ Ausbau des Fernwärmenetzes mit erneuerbaren Energien
- ☐ Prüfung dezentraler, quartiersbezogener Versorgungsstrukturen
- ☐ Weiterführung der Klimaschutz-Teilkonzepte "Erschließung der verfügbaren Erneuerbaren Energien Potenziale" und "Integrierte Wärmenutzung"

Abb. 105: Maßnahmenkarte Handlungsfeld C



Maßnahmen mit direktem Ortsbezug

C 1: Gestaltung Bahnhofsumfeld
C 3: Umsetzung der Lärmminderungsmaßnahmen entlang B 104, B 109 und L 321
C 6: Ortsumgehung B 104
C 9: Parkplatzangebot Innenstadt

Maßnahmen ohne direkten Ortsbezug

C 2: div. Infrastrukturmaßnahmen
C 4: Lärmaktionsplan und Güterverkehrskonzept
C 5: Regionale Anbindung der Radwege und innerstädtisch geführten Radwege
C 7: Ausbau des ÖPNV-Angebotes
C 8: Straßensanierungen
C 10: Sicherung der Mobilität für Senioren und Menschen mit Handikap
C 11: Klimaangepasste Grünplanung
C 12: Klimaschutzkonzept für die Gesamtstadt
C 13: Kommunale Wärmeplanung

Quelle: Stadt Pasewalk | ALP

9.2.4 Handlungsfeld D: Bevölkerungsnahe Infrastruktur

Ziele

- ☐ Verbesserung der Möglichkeiten zur Integration in Bildung, Arbeit und Gesellschaft
- ☐ Bereitstellung und Verbesserung der räumlich sozialen Infrastruktur
- ☐ Erhalt und Ausbau von Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen
- ☐ Stärkung der Kinder- und Jugendarbeit und der Angebote für Jugendliche

Maßnahmen und Projekte

D 1 Vereins- und Kulturzentrum (Leitprojekt)

- ☐ Zentraler, generationenübergreifender Treffpunkt, Vernetzung Kulturschaffender und Interessierter
- ☐ Ausbau des Kulturangebotes und des gemeinschaftlichen Miteinanders
- ☐ Machbarkeitsstudie zu Anforderungen und Bedarfen
- ☐ Mögliche Räumlichkeiten: Kreis-Kultur-Haus, Bahnhof, Alter Speicher, Lokschuppen, ehemaliges Kino

In Verbindung mit Maßnahme D 10 und D 11

D 2 Aufwertung Lindenbad

- ☐ Aufwertung der Anlagen
- ☐ Aufwertung und Diversifizierung des Angebotes

D 3 Entwicklungskonzept und Aufwertung Sportstätten

- ☐ Sicherung und Erhaltung des Sport- und Freizeitangebotes in der Gesamtstadt
- ☐ Entwicklung der Sportstätte des Pasewalker Fußballvereins

D 4 Integrationsprojekte

- ☐ „Alt hilft Jung“, Senior:innenprojekt, Integration von Geflüchteten
- ☐ Stärkung des Ehrenamtes
- ☐ Projektbegleitung für die Entwicklung der Parkanlagen in den anderen Handlungsfeldern

D 5 Generationsübergreifende Gemeinschaftseinrichtungen/Treffpunkte Altstadt

- ☐ Wohnortnahe Schaffung eines Treffpunktes in der Altstadt
- ☐ Teilnutzung Mieterzentrum

D 6 Treffpunkte und Angebote für Kinder und Jugendliche

- ☐ Zentral gelegener und leicht erreichbarer Jugendclub

- ☐ Attraktives Freizeitangebot
- ☐ Gestaltung gemeinsam mit Jugendlichen
- ☐ Skate- und Bikepark, Pumptrack
- ☐ Gespräche mit möglichen Träger:innen: Stadtverwaltung, Gründung Verein, bestehende Vereine, säkulare und kirchliche Träger:innen

In Verbindung mit Maßnahme D 11

D 7 Treffpunkt Oststadt

- ☐ Belebung Nachbarschaft/Quartier Oststadt
- ☐ Teilnutzung neue Schulmensa als „Stadtteilzentrum“
- ☐ Attraktives, regelmäßiges Angebot/Veranstaltungen

D 8 Sanierung Kitas

- ☐ „Am Storchennest“: evtl. Ersatzneubau
- ☐ Kita „Am Mühlentor“: Modernisierung
- ☐ „Regenbogen“: barrierefreier Ausbau, Erneuerung Ausstattung
- ☐ „Haus der fröhlichen Jahreszeiten“: Modernisierung des Gebäudes

D 9 Neubau Grundschule Mitte am Standort der Villa Stege

- ☐ Multifunktionaler Bau mit Mensa und Gemeinschaftseinrichtung und Sporthalle

D 10 Sanierungskonzept Schulen

- ☐ Bauliche und strukturelle Mängel durch bauliche und energetische Maßnahmen an allen städtischen Schulen beheben
- ☐ Entwicklung der Freianlagen/Schulhöfe

D 11 Bürgerbeteiligung

- ☐ Aufbau einer Beteiligungsstrategie
- ☐ Einbindung von Multiplikatoren

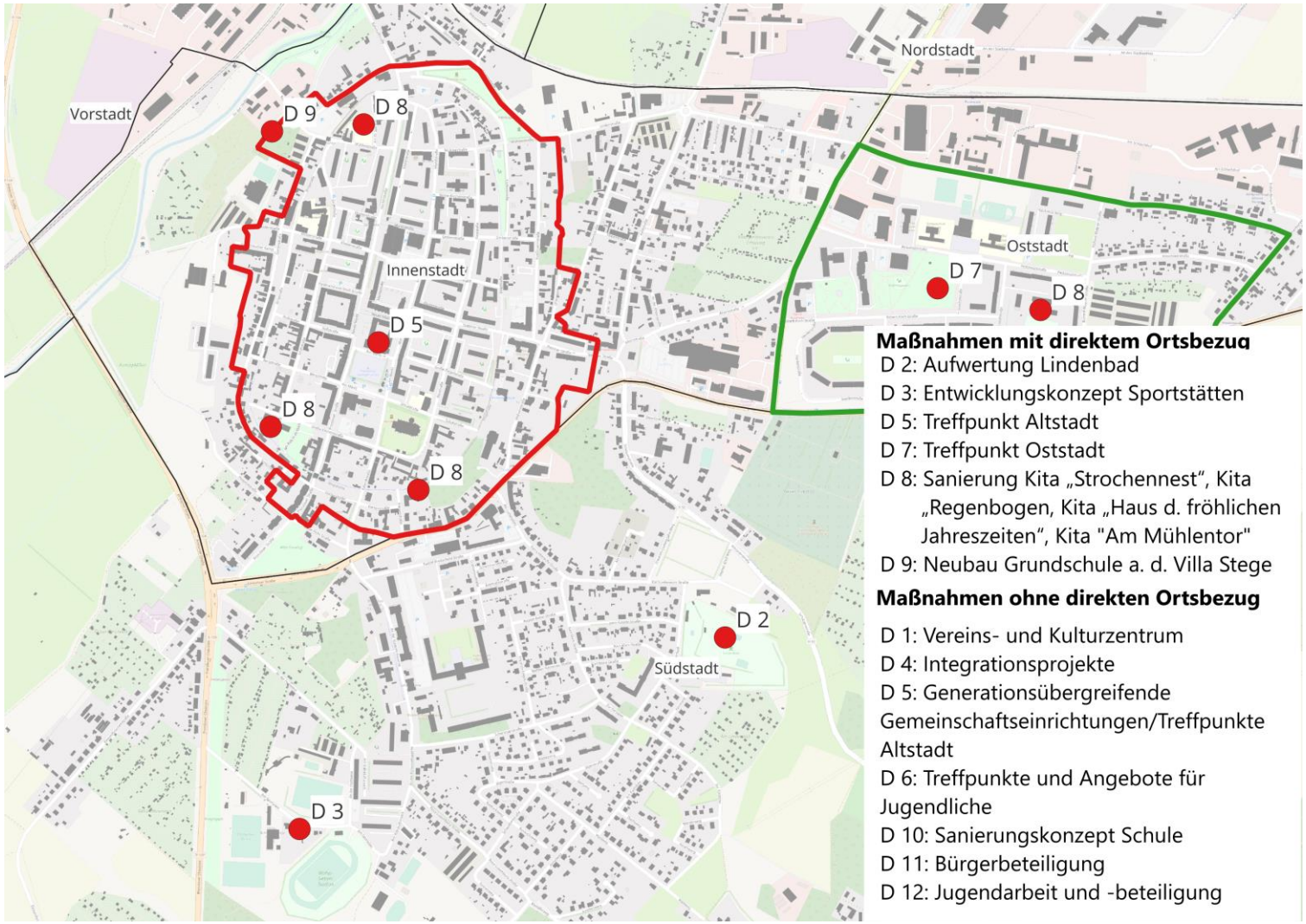
In Verbindung mit Maßnahme D 1, D 4, D 6

D 12 Jugendarbeit und -beteiligung

- ☐ Ausbau Einbindung von Jugendlichen in Stadtentwicklung
- ☐ Workshops an/mit Schulen
- ☐ Vernetzung mit bestehenden Initiativen, z. B. „Wir für PW“

In Verbindung mit Maßnahme D 1, D 5

Abb. 106: Maßnahmenkarte Handlungsfeld D



Quelle: Stadt Pasewalk | ALP

9.2.5 Handlungsfeld E: Wohnen

Ziele

- Diversifizierung des Wohnangebotes mit barrierearmen und hochwertigem Wohnraum
- Bestand vor Neubau
- Qualität statt Quantität
- Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes
- Aktive Rolle der Stadt bei der Flächenentwicklung
- Schaffung demografieangepassten Wohnraums
- Generationenwechsel unterstützen
- Klimagerechter Umbau des Wohnungsbestandes

Maßnahmen und Projekte

E 1 Pilotprojekt „Transformation Quartier 45“ (Leitprojekt)

- Modellhafter Umbau eines innerstädtischen Quartiers
- Umsetzung verschiedener Maßnahmen zur Schaffung bedarfsangepassten und höherwertigen Wohnraums
- Übertragbarkeit auf andere Quartiere in der Innenstadt, der Oststadt und in der Region

Siehe Kapitel 9.2.7

E 2 Leitlinien für die wohnbauliche Entwicklung formulieren

- Nutzung des Werkzeugkastens des Bau- und Planungsrechts
- „Fall-zu-Fall“-Entscheidungen vermeiden

E 3 Kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung

- Fundierte Einschätzungen zur aktuellen Situation
- Fortführung im Monitoring Stadtentwicklung
- Regelmäßiger Austausch (z. B einmal im Jahr) mit relevanten Wohnungsmarktakteuren
- Erarbeitung von notwendigen Strategien

E 4 Baulandkataster ausbauen / Monitoring Wohnbauflächen und Gebäudepotenziale

- Kataster auf Mehrfamilienhausbau ausweiten
- Räumliche Prioritäten festlegen, Fokus auf impulsgebende, leicht erschließbare Flächen in integrierten Lagen

E 5 Rückbaustrategie fortführen

- Reduzierung des nicht marktfähigen Wohnungsbestandes und Leerstandes
- Fokus Oststadt
- Bei Bedarf Maßnahmen anpassen/ausweiten

In Verbindung mit Maßnahme E 6

E 6 Homogene bauliche Strukturen aufbrechen

- (Teil-)Rückbau als Chance, z. B. Abtreppung oberer Geschosse, Schaffung von Dachterassen, Mietergärten, neue Dachformen (z. B. Giebeldächer)
- Grundrissanpassungen: Wohnungszusammenlegung, Vermeidung von innenliegenden Küchen, Anbau Balkone
- Alternative Erschließungsmöglichkeiten, z. B. Laubengänge.

Abb. 107: Beispiele Neugestaltung nach Rückbau – Beispiel Malchin und Leinefelde

Quelle: ALP | LWG Leinefelde

E 7 Neubau einfamilienhausähnlicher Typologien

- Qualitatives Nachhol- und Nachfragepotenzial im Neubau vorhanden
- Schaffung von ortsangepassten, urbanen, einfamilienhausähnlichen Typologien in integrierten Lagen
- Ziel: Bedarfsgerechte Versorgung von Einheimischen, Vermeidung von Abwanderung ins Umland, Zuzüge generieren

E 8: Qualitätsvoller, bestandergänzender Geschosswohnungsbau

- Standortbezogener Neubau oder Ersatzbau
- Der Neubau von Mehrfamilienhäusern sollte punktuell an intergierte, städtebaulich sinnvollen Standorten in Erwägung gezogen werden

E 9 Lenkung der Wohnungsnachfrage in den Bestand

- Vermeidung von Leerstand im Bestand und Überangeboten
- Städtisches Förderprogramm „Jung kauft Alt“: finanzielle Unterstützung von Bestandserwerb, z. B. für den Erwerb, Sanierungsgutachten, Rückbau und Ersatzneubau

E 10: Vergabe städtischer Grundstücke nach Konzeptqualität

- Bauplätze EFH - Vergabe nach sozialen und energetischen Kriterien
- Vergabe städtische Grundstücke für MFH-Bau anhand städtischer Leitlinien und Ziele (Konzeptvergabe). Empfehlung: keine Vergabe nach Preis

E 11 Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand

- ☐ Errichtung von barrierearmen Gebäude- und Wohnungszugängen, z. B. durch den Anbau von außenliegenden Fahrstühlen und Laubengängen
- ☐ Reduzierung Türschwellen
- ☐ Verbreiterung von Türen und Durchgängen
- ☐ Barrierearme bodengleiche Bäder

E 12 Bestandsentwicklung: Grundrissumgestaltung

- ☐ Große, familiengerechte Wohnungen (4- bis 5-Zimmer-Wohnungen): Wohnungszusammenlegung, Schaffung von zweigeschossigen Maisonette-Wohnungen, integrierte Townhouses mit eigenem Zugang
- ☐ Kleine 2- bis 3-Zimmer Wohnungen: Aufbrechen von innenliegenden Küchen als Wohnküche, kleine Zimmer zusammenlegen, Vermeidung innenliegender Bäder

E 13 Stärkung des seniorengechten Wohnungsmarktsegmentes

- ☐ Hohen Anteil an barrierefreien/-armen im Geschosswohnungsbau vorsehen/einfordern
- ☐ Schaffung von barrierearmen 2- bis 3- Zimmer Wohnungen
- ☐ Folgende Wohnformen werden benötigt:
  - ☐ Senior:innengerechtes Wohnen ohne Betreuung für „aktive Senior:innen“
  - ☐ Betreutes Wohnen (Service-Wohnen): barrierefreie Wohnungen inkl. Service-Angeboten, z. B. allgemeine Betreuungsangebote, Dienstleistungen, Pflegeleistungen, Notrufdienste
  - ☐ Senior:innenhausgemeinschaft/WG: eigenverantwortliches Wohnen in einem Haus mit abgeschlossenen Wohnungen oder in einer gemeinsamen Wohnung. Im Vordergrund steht die gegenseitige Unterstützung der Bewohner:innen
  - ☐ Wohngruppen: Für Senior:innen mit Behinderungen
- ☐ Städtische Unterstützung durch Fördermittelberatung und Flächen in B-Plangebieten für diese Wohnformen festlegen
- ☐ Stärkung komplementärer Angebotsstrukturen: Beratungs-, Betreuungs- und Pflegeinfrastruktur, z. B. Tagespflegeeinrichtungen, Kümmer:innen

E 14 Energetische Sanierung des Wohnungsbestandes

- ☐ Erhöhung Energieeffizienz und Reduzierung der CO2-Emissionen
- ☐ Umfassende Wärmedämmung (Dach, Fassade, Fenster)
- ☐ Neue Heizungssysteme
- ☐ autarke Stromerzeugung z.B. über PV-Anlagen
- ☐ Verbau klimaschonender und recycelbarer Baustoffe

In Verbindung mit Maßnahme C 9

E 15 Ansprache/Beratung der Eigentümer:innen sanierungsbedürftiger Gebäude – Vermittlung von Interessenten

- ☐ Aktive Ansprache von Eigentümer:innen
- ☐ Modernisierungs- und Fördermittelberatung
- ☐ Stadt als Mittler zwischen Investierenden und Eigentümer:innen

Abb. 108: Maßnahmenkarte Handlungsfeld E

Maßnahmen mit direktem Ortsbezug

E 1: Pilotprojekt „Quartier 45"
E 5: Fortführung Rückbaustrategie Oststadt
E 6: Homogenität aufbrechen (Oststadt)

Maßnahmen ohne direkten Ortsbezug

E 2: Leitlinien für die wohnbaulichen Entwicklung formulieren
E 3: Kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung
E 4: Baulandkataster ausbauen / Monitoring Wohnbauflächen und Gebäudepotenziale
E 7 Neubau Einfamilienhausähnlicher Typologien
E 8: Qualitätsvoller, bestandergänzender Geschosswohnungsbau
E 9: Lenkung der Wohnungsnachfrage in den Bestand
E 10: Vergabe städtischer Grundstücke nach Konzeptqualität
E 11: Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand
E 12: Bestandsentwicklung: Grundrissumgestaltung
E 13: Stärkung des seniorengechten Wohnungsmarktsegmentes
E 14: Energetische Sanierung des Wohnungsbestandes
E 15: Ansprache/Beratung der Eigentümer:innen sanierungsbedürftiger Gebäude – Vermittlung von Interessenten

Quelle Stadt Pasewalk | ALP

9.2.6 Handlungsfeld F: Wirtschaft, Gewerbe und Tourismus

Ziele

- Förderung des regional bedeutsamen Wirtschaftsstandorts mit innovativen Gewerbegebieten
- Pasewalk als Versorgungszentrum stärken: Stärkung des Einzelhandels und der Dienstleistungen in der Altstadt
- Reduzierung des gewerblichen Leerstandes
- Ansiedlung von Gewerbe
- Tourismusangebote entwickeln und ausbauen

Maßnahmen und Projekte

F 1 Fortführung und Ausbau der gewerblichen Ansiedlungsstrategie (Leitprojekt)

- Industriepark Berlin-Szczecin als regional bedeutsamer Standort weiterentwickeln und erschließen
- Synergien zwischen angesiedelten Unternehmen fördern
- Weitere Ansiedlungen von Unternehmen

F 2 Stärkung der Altstadt als Einzelhandelsstandort

- Funktionsmischung und Konzentration von Einzelhandel und Dienstleistungen in zentralen Bereichen (Markt, Neuer Markt, Ueckerstraße, Prenzlauer Straße und Marktstraße stärken)
- Erhalt und Ausbau eines attraktiven Lebensmittelvollsortimenters oder Discounter in der Innenstadt
- Gespräche mit angesiedelten Einzelhändlern/Investoren über die Möglichkeit eines „Satellitenmarktes" in der Altstadt
- Erweiterung des Parkplatzangebotes
- Projekt: Temporäre Fußgängerzone

F 3: Fortführung und Ausbau Gewerbeleerstandskataster

- Leerstandskataster auf Gesamtstadt ausweiten
- Aktive Bewerbung von leerstehenden Einheiten
- Zwischennutzungen etablieren, z. B. Pop-Up-Ausstellungen, Außengastronomie zur Sommersaison zur Belebung der Innenstadt

In Verbindung mit Maßnahme B 2

F 4 Fortschreibung Einzelhandelskonzept

- Letzte Fortschreibung aus 2012 benötigt Aktualisierung

F 5 Ausweitung des City-Gutscheins

- Aktive Ansprache von Gewerbetreibenden in der Stadt
- Ausbau auf Dienstleistungen, z. B. Friseur

F 6 Kooperationen zwischen Unternehmen und Schulen initiieren

- ☐ Fachkräfte- und Nachwuchsmangel begegnen
- ☐ Azubi-Messe im Rahmen der Leistungsschau
- ☐ Kooperation mit Hochschulen und Universitäten in der Region (HS Neubrandenburg, Uni Greifswald)
- ☐ Initiative „Landpartie“ zur Sicherung der ärztlichen Versorgung: Kostenübernahme von Fahrt- und Übernachtungskosten von Studierenden während Pflichtpraktika im medizinischen Bereich

F 7 Kultur- und Ausbildungszentrum Lokschuppen

- ☐ Hohes Nutzungspotenzial im Bereich Tourismus und Bildung
- ☐ Geschichte erlebbar machen

F 8 Tourismuspotenziale ausbauen

- ☐ Kulturelle und touristische Vielfalt als Alleinstellungsmerkmale herausarbeiten und bewerben
- ☐ Etablierung eines Slogans

In Verbindung mit Handlungsfeld A, Maßnahme D 1, F 7

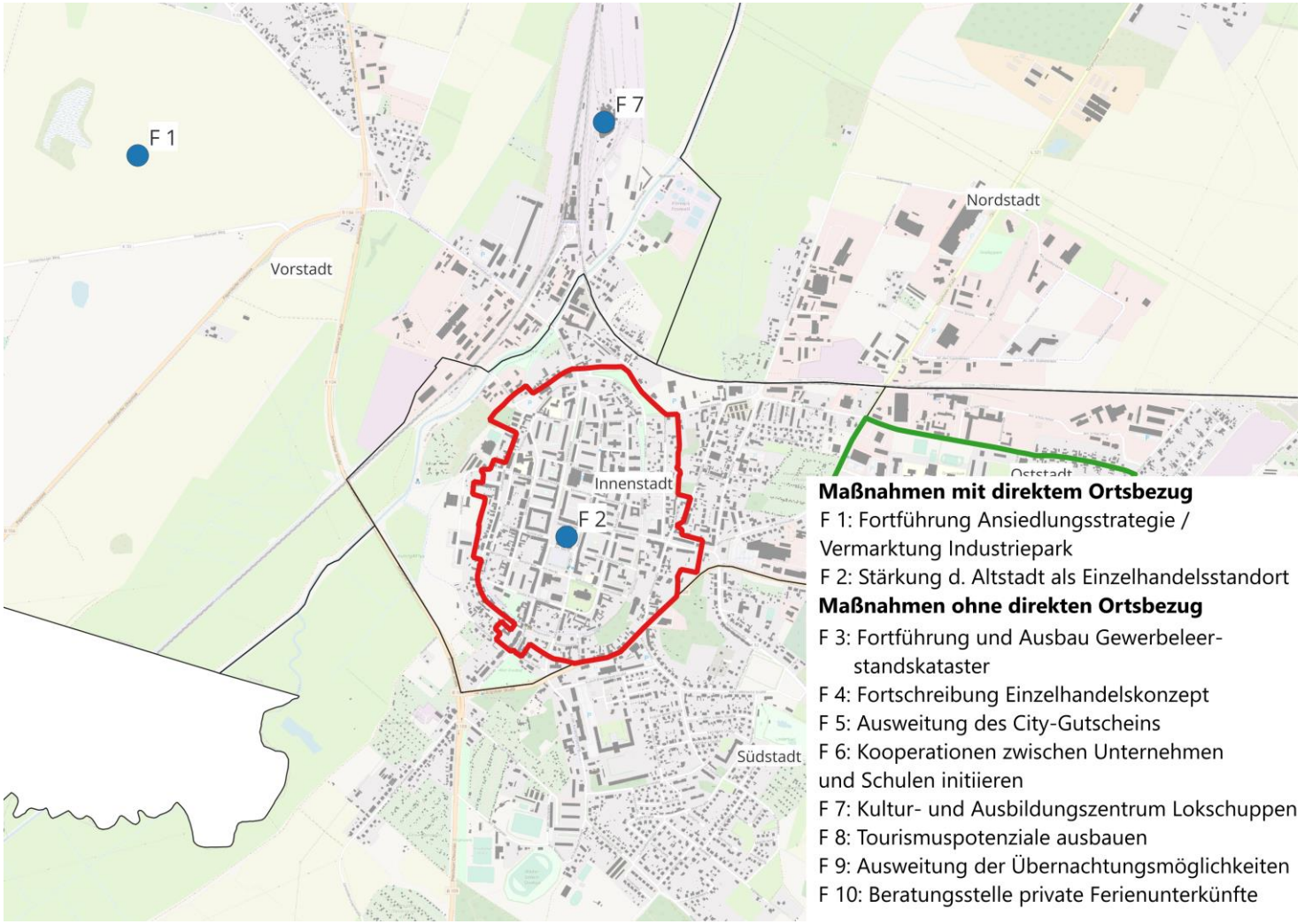
F 9 Ausweitung der Übernachtungsmöglichkeiten

- ☐ Weitere Übernachtungsmöglichkeiten für Tourist:innen und beruflich Reisende
- ☐ Gespräche mit Investoren und ansässigen Hoteliers

F 10 Beratungsstelle private Ferienunterkünfte

- ☐ Beratung von Privatpersonen zu Vermietung von Zimmern/Wohnungen als Ferienwohnungen

Abb. 109: Maßnahmenkarte Handlungsfeld F



Maßnahmen mit direktem Ortsbezug

F 1: Fortführung Ansiedlungsstrategie / Vermarktung Industriepark

F 2: Stärkung d. Altstadt als Einzelhandelsstandort

Maßnahmen ohne direkten Ortsbezug

F 3: Fortführung und Ausbau Gewerbeleerstandskataster

F 4: Fortschreibung Einzelhandelskonzept

F 5: Ausweitung des City-Gutscheins

F 6: Kooperationen zwischen Unternehmen und Schulen initiieren

F 7: Kultur- und Ausbildungszentrum Lokschuppen

F 8: Tourismuspotenziale ausbauen

F 9: Ausweitung der Übernachtungsmöglichkeiten

F 10: Beratungsstelle private Ferienunterkünfte

Quelle: Stadt Pasewalk | ALP

9.3 Pilotprojekt „Transformation Quartier 45“

Zielsetzung Pilotprojekt

Das Pilotprojekt zeigt exemplarisch am Beispiel des innerstädtischen „Quartiers 45“ Möglichkeiten auf, um städtebauliche Missstände zu beheben und neuen, bedarfsangepassten Wohnraum zu schaffen. Die Besonderheit des Pilotprojektes ist der Leuchtturmcharakter, der durch umfassende Sanierungs- bzw. Neubaumaßnahmen geschaffen wird und auf vergleichbar strukturierte Quartiere übertragbar ist. Eine Anwendung der hier dargestellten Maßnahmen ist beispielsweise in der Oststadt möglich.

Integriertes Energetisches Quartierskonzept als strategische Grundlage

Grundlage des Pilotprojektes ist das Integrierte Energetische Quartierskonzept „Quartier 45“ (IEQK). Es stellt Umgestaltungsmöglichkeiten anhand von drei städtebaulichen Varianten dar und beschreibt die energetischen Anforderungen an die Bauausführung für jede Variante.

- Variante A – kompletter Rückbau und Neubau (Vorzugsvariante)
- Variante B – Partieller Rückbau, Neubau und partielle Bestandsoptimierung
- Variante C – Sanierung und partieller Rückbau

Im Ergebnis bildet das IEQK eine Kommunikationsgrundlage für die Stadt Pasewalk bzw. für die Eigentümer:innen, die Wohnungsgesellschaft Pasewalk, die Wohnungsbaugenossenschaft Pasewalk und die privaten Eigentümer:innen, wie das Quartier funktional, baukulturell und energetisch zukunftsgerichtet entwickelt werden kann.

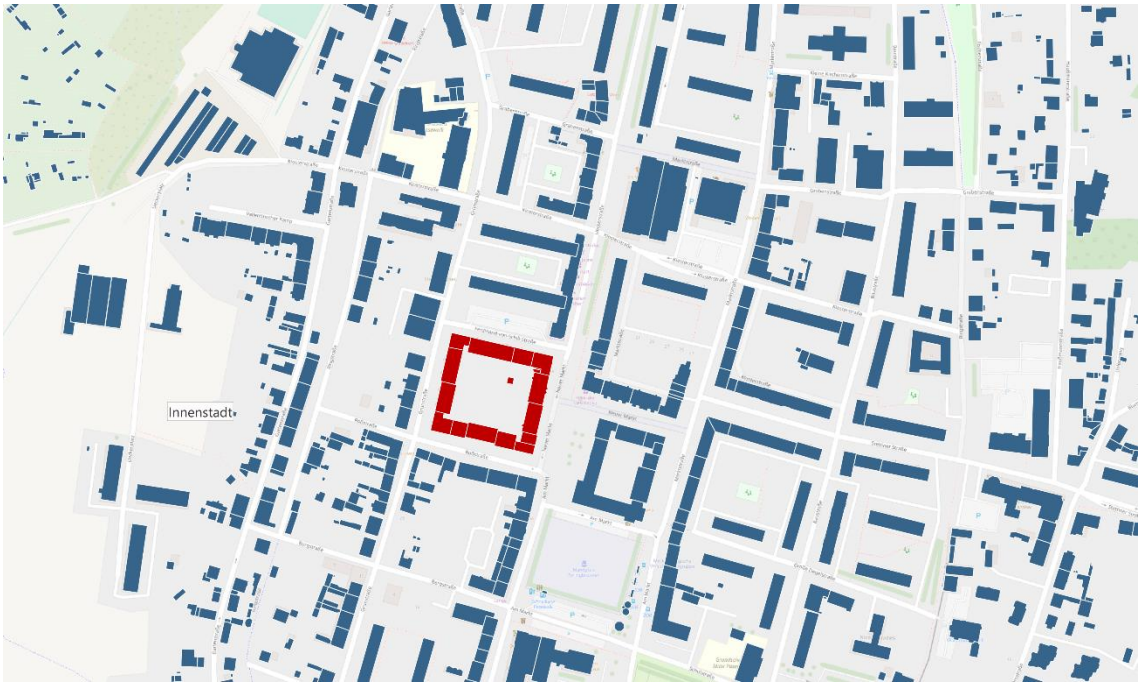
Detailliertere Ausführungen können dem Integrierten Energetischen Quartierskonzept Quartier 45 der Stadt Pasewalk entnommen werden. Die Wohnungsmarktstrategie beschränkt sich hier auf städtebauliche, architektonische und wohnungsmarktbezogene Kernaussagen im Umgang mit dem Quartier.

Standortbeschreibung und Ist-Situation „Quartier 45“

Einbettung in das Stadtgefüge

Das im Zentrum gelegene „Quartier 45“ hat eine sehr kompakte Struktur, welche in einer geschlossenen Blockrandbebauung besteht. Es liegt in der Altstadt von Pasewalk unmittelbar westlich des Neuen Marktes und wird aufgrund des schachbrettartigen Grundrisses der Altstadt von vier Straßen umschlossen. Im Norden grenzt die Ferdinand-von-Schill-Straße, im Osten die Marktstraße, im Süden die Rossstraße und im Westen die Grünstraße an das Quartier an. Auf einer Fläche von 10.202 m² ist das Quartier von 14 Mehrgeschosswohnungsbauten in Plattenbauweise geprägt.

Abb. 110: Lage des Quartiers 45



Quelle: ALP, OpenStreepMap, Landkreis Vorpommern-Greifswald

Das „Quartier 45“ ist durch seine zentrale innerstädtische Lage westlich des Neuen Marktes von großer Bedeutung für das Stadtbild sowie für Bewohner:innen und Besucher:innen. Infolge der starken Zerstörung der Innenstadt 1945 wurden die innerstädtischen Quartiere nacheinander in Block- bzw. Plattenbauweise wiederaufgebaut. Das „Quartier 45“ wurde in den Jahren 1987 bis 1990 errichtet und war das letzte Plattenbauquartier vor der Wiedervereinigung.

Städtebauliche Missstände

Den Zwängen und Einschränkungen der industriellen Bauweise folgend, wurden die ursprünglichen Quartiersgrenzen nicht vollständig aufgenommen, so dass die Raumkanten gegenüber der historischen Struktur verändert wurden. Es entstand eine rechtwinklige vier- bis fünfgeschossige Blockbebauung um einen großen ungegliederten Innenhof. Die Anpassung an die topografischen Gegebenheiten und die Höhendifferenz zwischen dem Neuen Markt und der Grünstraße erfolgte aufgrund technologischer Einschränkungen der Plattenbauweise nur geringfügig, so dass die erhöhte Erdgeschosslage eine Barriere zum Fußgängerbereich des Neuen Marktes bildet.

Abb. 111: Fassade Ferdinand-Schill-Straße

Quelle: ALP

Die Monotonie der Gebäudefassaden wird teilweise durch Balkone durchbrochen. Im Innenhof befindet sich ein Spielplatz, bestehend aus einem Sandkasten, einer Tischtennisplatte und Klettergeräten. Die Freiflächen und der Spielplatz weisen einen hohen Sanierungsbedarf auf und besitzen wenig Aufenthaltsqualität. Die Müllsammelstellen tragen zu einem ungepflegten Erscheinungsbild bei.

Die Bebauungsstruktur wird durch zwei Durchgänge im Erdgeschoss im Süden und Norden des Quartiers durchbrochen. Die Durchgangssituation führt dazu, dass die Missstände im Innenhof verstärkt werden, z. B. durch herumliegenden Müll und Vandalismus.

Abb. 112: Innenhof Quartier 45

Quelle: ALP

Die hohe Wohndichte führt zu sozialer Verfremdung. Aus Perspektive der Stadt besteht hier ein sozialer Brennpunkt. Aus städtebaulicher und wohnungswirtschaftlicher Sicht besteht ein hoher Handlungsdruck. Die Defizite können nicht durch „einfache“ (Teil-) Modernisierung oder nur mit einem sehr hohen Aufwand behoben werden.

Vorhandener Wohnungsbestand entspricht nicht den Bedarfen

Neben den städtebaulichen Missständen, weisen auch die Wohnungen und die Baustruktur der Gebäude erhebliche Mängel auf.

Die kleinen Ein-, Zwei- und Dreiraumwohnungen des Quartiers verfügen über Grundrisse, die heute nicht mehr attraktiv sind: Die Bäder sind innenliegend, wie auch viele Küchen. Nicht alle Wohnungen verfügen über einen Balkon. Darüber hinaus sind einige Einheiten schlecht belichtet.

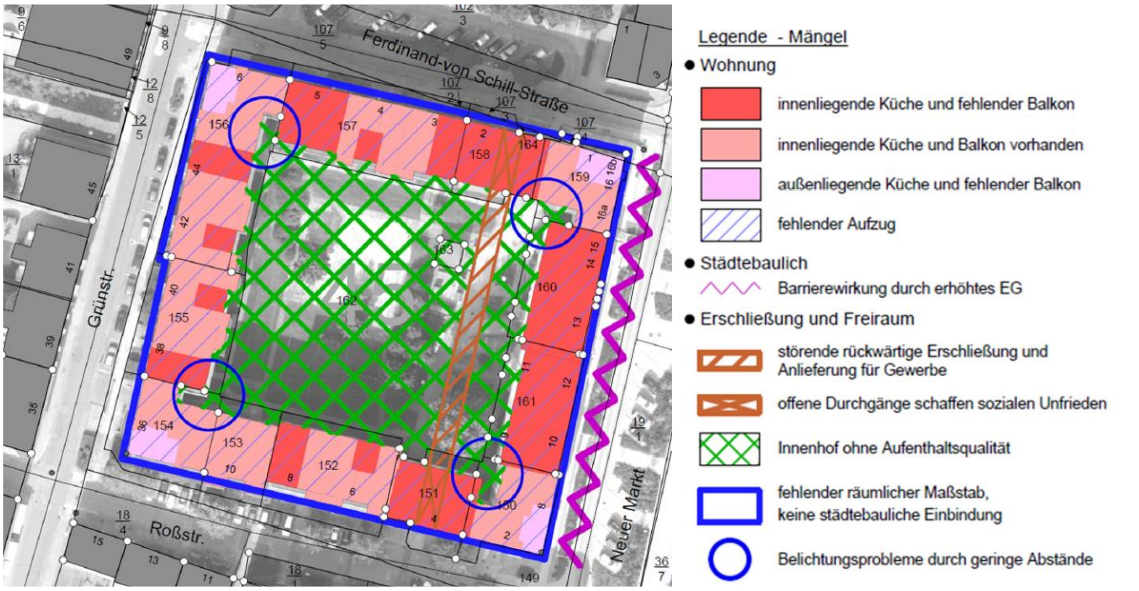
Die Wohnungen im Ergeschoss sind nicht ebenerdig (Hochpaterre) und dementsprechend nicht barrierefrei erreichbar. Zudem sind die Wohnungen über den Gewerbeeinheiten über die Hofseite erschlossen. Die Lage der Hauseingänge neben den Laderampen wirken beengt und entsprechend unattraktiv.

Die Gebäudehülle verzeichnet Wärmeverluste insbesondere in den Sockelbereichen, an den Balkonen und an den Plattenfugen.

Der Wohnungsleerstand in den oberen Geschossen ist deutlich ausgeprägter. Auch die Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss sind z. T. leerstehend. Trotz erheblicher baulicher

und energetischer Mängel sind die Wohnungen oftmals vermietet. Grund dafür sind die integrierte Lage und die sehr niedrigen Mieten. Die Leerstandsquote bildet nicht die Unzufriedenheit mit dem Zustand der Wohnungen und des Quartiers ab.

Abb. 113: Darstellung der Mängel



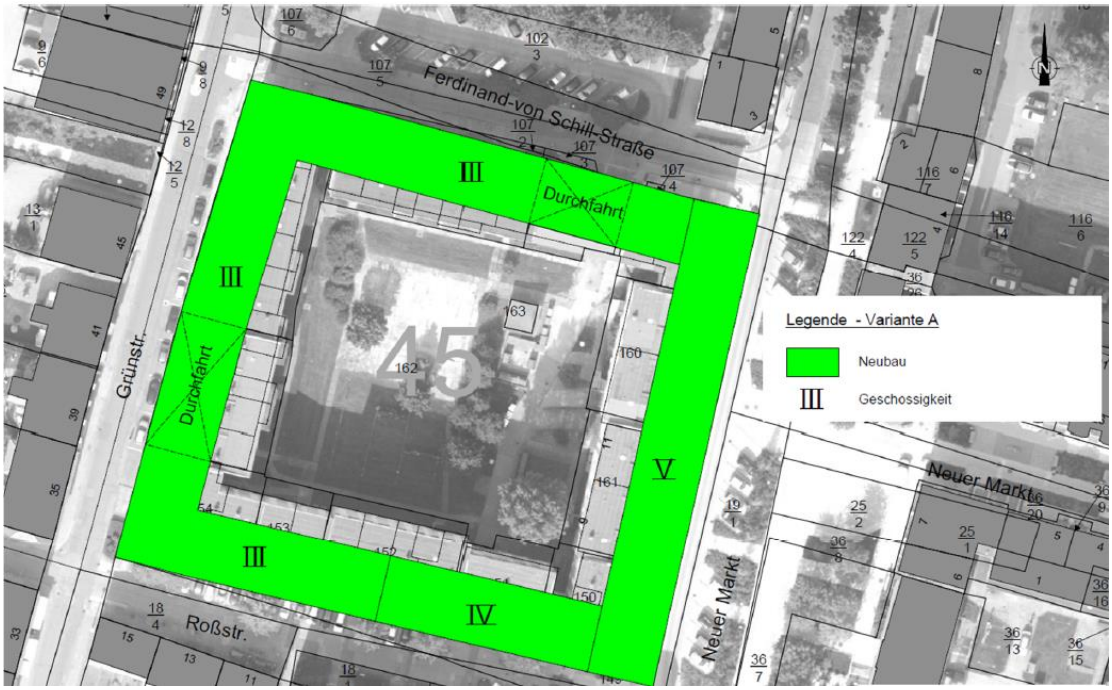
Quelle: Ingenieurbüro Neuhaus & Partner

Städtebauliche Entwicklungsvarianten des IEQK

Variante 1: Neubau des gesamten Quartiers (Vorzugsvariante)

Durch einen Neubau eröffnen sich neue städtebauliche, architektonische und wohnungsmarktbezogene Möglichkeiten; es können sämtliche (städte-)bauliche Missstände behoben werden. Der neue Gebäudekomplex kann in höchstem ökologischen und energetischen Standard entstehen und barrierefrei entwickelt werden. Der Neubau ermöglicht die Wiederherstellung der ursprünglichen Baufluchten entsprechend der historischen Grundstücksgrenzen. Sowohl die direkten Nutzer:innen des Quartiers als auch die gesamte Altstadt und deren Besucher:innen können von der neuen Gewerbeansiedlung und dem grünen Hof mit hoher Aufenthaltsqualität profitieren.

Abb. 114: Variante A – kompletter Rückbau



Quelle: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner

Schaffung von zusätzlichen Parkmöglichkeiten

Die Option des Komplettabrisses in Kombination mit einem Neubau ermöglicht die Schaffung einer offenen Tiefgarage oder Parkpalette mit ca. 90 Stellplätzen. Dadurch kann der Bedarf von Parkplätzen im Quartier gedeckt und auch zusätzliche Stellflächen für Kurzzeitbesucher geschaffen werden. Der Bau einer Tiefgarage erfordert den Abbruch und den Bau des Untergeschosses in einem Abschnitt.

Abb. 115: Außenansicht Quartier vom Neuen Markt aus

Quelle: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner

Abb. 116: Perspektive Innenhof Blick aus Süd-Ost

Quelle: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner

Abb. 117: Systemschnitt Quartier durch Innenhof Blick aus Ost

Quelle: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner

Abb. 118: Systemschnitt Tiefgarage/Parkpalette Innenhof Blick aus Ost

Quelle: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner

Gewerberäume im Erdgeschoss

Neben der Schaffung von attraktiven Wohnungen im Quartier sollen – wie jetzt auch – im Erdgeschoss Gewerbeeinheiten integriert werden. Die Gewerbeeinheiten sollen flexibel variierbar und barrierefrei erschlossen sein. Diese Anforderungen erfordern einen Neubau des Ensembles.

Die erfolgreiche Ansiedlung von Gewerbe in diesem Bereich hat Auswirkungen weit über das „Quartier 45" hinaus und könnte, begleitet von positiven Synergieeffekten, den gesamten marktnahen Innenstadtbereich beleben und reaktivieren. Die Gewerbemieten können langfristig einen wesentlichen Teil zur Refinanzierung der Maßnahme beisteuern.

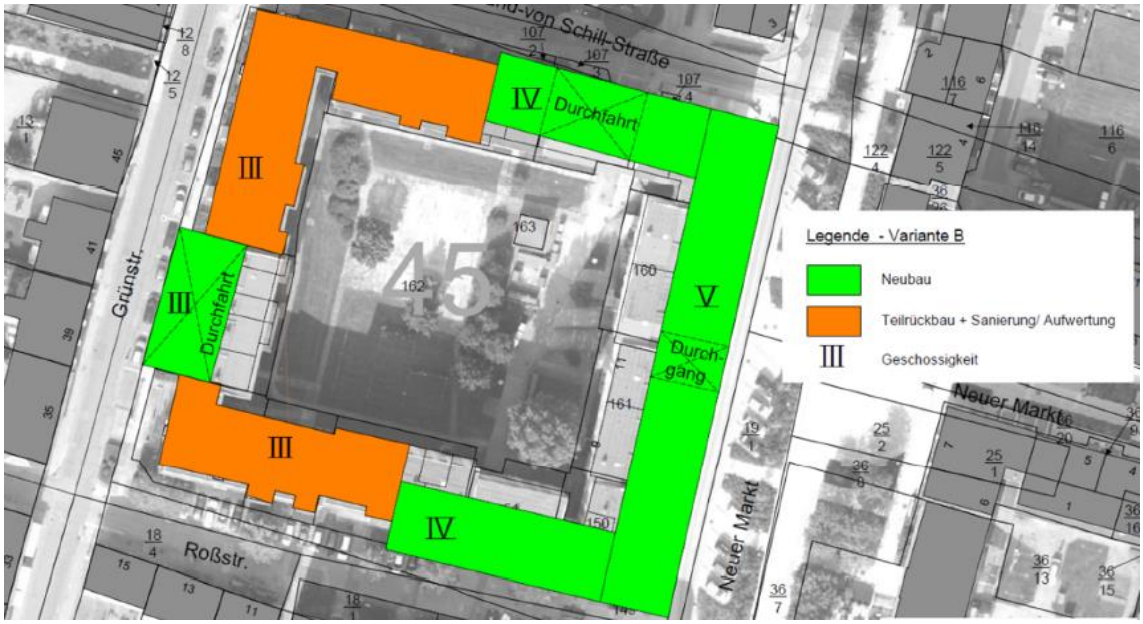
Abb. 119: Perspektive Gewerbe Ost

Quelle: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner

Variante B: Partieller Rückbau, Neubau und Bestandsoptimierung

Durch den partiellen Neubau und die Sanierung des Quartiers können sowohl die städtebauliche Einbindung verbessert als auch einige der baulichen Missstände behoben werden. Die besonders wichtige Verbindung der gewerblich genutzten Blockseite am Neuen Markt kann durch den Neubau hergestellt werden. Barrieren der Höhendifferenzen können beseitigt werden und zeitgemäße attraktive Gewerbeeinheiten im EG sowie bedarfsgerechte barrierefreie Wohneinheiten in den oberen Etagen werden geschaffen. Das Quartier kann bezüglich Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit deutlich verbessert werden. Sowohl die direkten Nutzer:innen und Bewohner:innen des Quartiers als auch die gesamte Altstadt profitieren von den neuen Gewerbe- und Wohnungsmarktangebot. Der neu gestaltete Innenhof bietet eine hohe Aufenthaltsqualität, die das Wohnen am Neuen Markt attraktiv macht.

Abb. 120: Variante B – Kombination Neu- und Rückbau und Sanierung



Quelle: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner

Die erhaltenen Gebäude werden teilrückgebaut und saniert. Dadurch bleibt die Grundstruktur des Bestandes erhalten, aber maßgeblich qualitativ aufgewertet. Die Aufwertung erfolgt durch die Herstellung der Barrierefreiheit und Freisitzoptionen für alle Wohnungen z. B. über vorgestellte Laubengangelemente. So entstehen innerhalb des Quartiers verschiedene Qualitäten des Wohnens, die einhergehen mit differenzierten Mietangeboten und der Möglichkeiten einer sozialen Mischung innerhalb des Quartiers.

Variante C: Sanierung und partieller Rückbau

Variante C umfasst die Sanierung und den partiellen Rückbau der Bebauung sowie Öffnungen und weitere Durchgänge. Dadurch entstehen neue Wege- und Blickbeziehungen im Quartier. Die städtebauliche Einbindung wird dadurch wesentlich verbessert. Im Zuge der Sanierung werden auch einige bauliche Missstände behoben. Das Quartier kann bezüglich Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit in geringem Maß verbessert werden. Die Bewohner des Quartiers profitieren von dem neu gestalteten Innenhof und der damit verbundenen Aufwertung der Naherholung im direkten Wohnumfeld.

Die Lage der Gebäude bleibt unverändert, eine Annäherung an die historischen Baufluchten kann nur durch die Freiraumgestaltung der öffentlichen Flächen erfolgen.

Abb. 121: Variante C – Sanierung und partieller Rückbau

Quelle: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner

Maßnahmen aus Perspektive der Wohnungsmarktstrategie

Die folgende Darstellung der Maßnahmen nimmt direkten Bezug auf die Analyseergebnisse der Wohnungsmarktstrategie und geht auf die identifizierten wohn- und städtebaulichen Bedarfe ein. Die Maßnahmen beziehen sich nicht nur auf die Vorzugvariante des Neubaus, sondern auch auf die zwei weiteren Varianten. Bei der Auswahl der Maßnahmen wurde auf die Übertragbarkeit geachtet und der Leuchtturmcharakter berücksichtigt.

Handlungsansatz 1: (Teil-)Rückbau und -umbau (Gebäudetransformation)

Durch Rückbau von Geschossen wird der unmaßstäbliche Bestandsblock auf einen städtebaulichen Maßstab angepasst und Leerstände, die vor allem in den oberen Etagen konzentriert sind, reduziert. Es können gesamte Stockwerke, halbe Stockwerke und Aufgänge rückgebaut werden. Die Ausbildung von (grünen) Dächern, Dachterrassen und Staffelgeschossen ist möglich. Es ergibt sich Spielraum, um moderne Wohngebäude mit attraktiven Wohnungen zu schaffen.

Abb. 122: Ansichten modellhafter Umbau – Nordhausen und Frankental

Quelle: arc architekturconzept | Bundesbaublatt

Abb. 123: Ansichten modellhafter Umbau – Leinefelde-Worbis und Eberswalde

Quelle: LWG Leinefelde | Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893 eG

Handlungsansatz 2: Abriss der Gebäudebestandes

Ein Komplettabbruch und Neubau ermöglicht die Neuaufteilung und Parzellierung der Grundstücke entsprechend der jeweiligen Nutzung und Finanzierungsplanung. Die Grundstücke können abschnittsweise bebaut werden. Bei Abrissmaßnahmen ist mit Unverständnis seitens der Bevölkerung zu rechnen. Eine breit angelegte Beteiligung und Einbeziehung der Bürger:innen kann dazu beitragen, die Akzeptanz für das Vorhaben zu erhöhen.

Handlungsansatz 2: Neue Bebauung

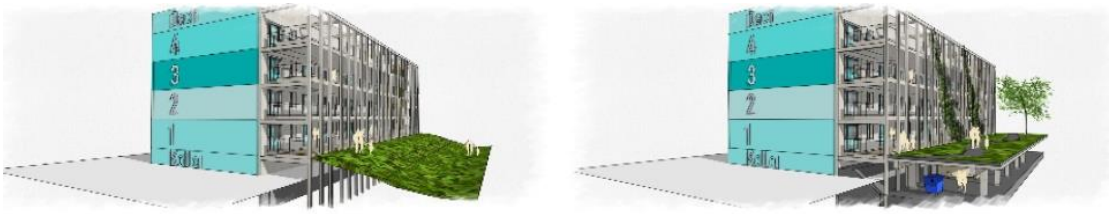
Ein vollständiger Neubau (des „Quartiers 45“) erfolgt in mehreren Bauabschnitten. Dabei sollte auf eine moderate, an das ortsbildangepasste Geschossigkeit, die in Höhe gestaffelt ist, geachtet werden.

Handlungsansatz 3: Barrierefreie Erschließung der Wohnungen

Die barrierearme Erschließung der Wohnungen nimmt eine wichtige Rolle ein. Eine Möglichkeit kann die Errichtung von Laubengängen sein. Diese sollte so konzipiert sein, dass sie als Kommunikationszone und Aufenthaltsbereich vor den Wohnungen für die Bewohner:innen dient. Zusammen mit an/vor das Gebäude gestellten Aufzüge ermöglichen Laubengänge die barrierefreie Erschließung der Wohnungen. Zur weiteren Aufwertung und Schaffung von Grünräumen können die Laubengänge begrünt werden.

WBS 70-Plattenbauten sind wegen ihres großzügigen Rasters sehr flexibel und wandelbar in Bezug auf Nutzungen und Raumzuschnitte. Daher eignen sich auch andere Erschließungsarten, wie beispielsweise die Anbringung von Treppenhäusern an der Gebäudefassade oder auch Laubengänge, die nur über die halbe Länge des Gebäudes gehen.

Abb. 124: Laubengangmodule



Quelle: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner

Quelle: Architekturbibiliothek

Grundlegende Empfehlungen: Vielfältige Wohnformen und Wohnungsgrößen

Ziel der „Neufassung" des Quartiers ist variantenunabhängig vielfältige, alters- und soziostrukturell gemischte Wohnräume zu schaffen. Das Quartier sollte architektonisch und städtebaulich Impuls- und Leuchtturmcharakter.

Der Wohnraum sollte den Bestand qualitativ um Segmente ergänzen, die im sonstigen Bestand nicht/kaum zu finden sind. Sinnvoll erscheint ein Mix aus Miet- und Eigentumswohnungen, unterschiedlichen Typologien, Wohnungsgrößen und ggf. (Sonder-)Wohnformen für unterschiedliche Einkommen, Alters- und Zielgruppen. Aus gutachterlicher Sicht liegt ein besonderer wohnungspolitischer Fokus zielgruppenbezogen auf Starterhaushalten, familien- und seniorengerechten Angeboten sowie auf qualitativ hochwertigen und großen Wohnungen. Es ist darauf zu achten, dass die

unterschiedlichen Wohnungsangebote in – wenn möglich - mehreren Preissegmenten bereitgestellt werden.

Der Wohnungsmix sollte unter anderem aus folgenden Wohnungstypen bestehen:

- Kleinere Wohnungen mit 1 bis 2-Zimmer-Wohnungen für Starterhaushalte (35 bis 50 m²) mit einem Anteil von ca. 10 % bis 15 %
- Wohnungen mit 2- bis 3-Zimmern mit 55 bis 70 m² Wohnfläche für verschiedene Haushaltsgruppen, mit Fokus auf Senior:innen mit einem Anteil 40 % bis 50 %
- Größere, familiengerechte Wohnungen mit min. vier Zimmern und einer entsprechenden Wohnfläche von ca. 90-120 m² Wohnfläche. Zur Diversifizierung des Angebots und Schaffung bietet sich auch die Schaffung von zweistöckigen Maisonetten an. Auch Balkone und Terrassen sind wesentlich. (Mit einem Anteil von 35 % bis 50 %)
- Erdgeschosswohnungen mit Terrassen/Mietergärten

Abb. 125: Modifikationsmodul der Grundrisse und Zuschnitte der Wohnungen

Quelle: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner

Abb. 126: Beispiele Grundrissneugestaltung

Quelle: Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893 eG

Anpassung der Topografie

Die Topografie im Quartier ist nicht gleichmäßig, weswegen eine Anpassung des Geländes im Innenhof bis an die Gebäude anzustreben ist. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, den Innenhof qualitativ weiterzuentwickeln und den Bewohner:innen nutzbar zu machen.

Eine weitere Möglichkeit unterschiedliche Topografien anzugleichen und gleichzeitig auch neue Parkplätze zu schaffen, ist der Bau von überdachten Parkdecks, die sich in das tiefergelegene Gelände einfügen und durch ein begrüntes Dach „versteckt“ werden. Ein Anschluss an die Kelleretage bzw. an das Erdgeschoss ist je nach Gelände möglich.

Integration Grünstrukturen (Mietergärten)

Die großzügigen Innenhöfe der Quartierbebauung ermöglichen die Schaffung von wohnraumbezogenen Grünstrukturen in Form von Mietergärten. Die Gärten schließen direkt an die Erdgeschosswohnungen an und sind optisch von öffentlichen Bereichen abzutrennen.

Abb. 127: Beispiel Mietergärten

Quelle: Gundlach-Bau

Wohnumfeldgestaltung

Die Neugestaltung des Innenhofbereichs nimmt eine zentrale Rolle in der Aufwertung der Aufenthalts- und Wohnumfeldqualität ein. Die Neugestaltung (im Quartier 45) umfasst Spielplätze, halböffentliche Sitzbereiche, die den Gebäuden zugeordnet sind und öffentliche Wege- und Grünflächen als wohnungsnaher Erholungs- und Rückzugsraum („grünes Wohnzimmer" und „grüne Oase").

Die Verbindung zum öffentlichen Stadtraum erfolgt durch verschließbare, kontrollierte Durchgänge.

Abb. 128: Beispiel Innenhofgestaltung mit Wegeverbindungen

Quelle: GWW Wernigerode

9.4 Tabellarische Maßnahmenübersicht

Handlungs-felder	Handlungsfeld A Kulturelles Erbe	Handlungsfeld B Öffentlicher Raum, Wohnumfeld und Grünvernetzung	Handlungsfeld C Verkehrliche Infrastruktur, Umwelt und Klimaschutz	Handlungsfeld D Bevölkerungsnahe Infrastruktur: Bildung, Soziales, Kultur und Freizeit	Handlungsfeld E Wohnen	Handlungsfeld F Wirtschaft, Gewerbe und Tourismus
Handlungsziele	☐ Erhalt und Nutzung des kulturellen Erbes ☐ Reduzierung der Bestandsgefährdung ☐ Gestaltung von historischen Plätzen ☐ Entwicklung von (Industrie-)Brachen	☐ Verbesserung der städtischen Umwelt- und Aufenthaltsqualität ☐ Attraktivierung von öffentlichen Plätzen ☐ Steigerung des Anteils der Erholungsflächen im Stadtgebiet ☐ Anlegen und Pflegen von wohnortnahen Grünflächen ☐ Verbesserung des städtischen Mikroklimas	☐ Reduzierung von Umgebungslärm ☐ Schaffung aufgewerteter, ausgestatteter und begrünter Aufenthaltsbereiche ☐ Steigerung des Radverkehrs am Modal Split ☐ Ausbau und Erneuerung Rad- und Fußwegenetz ☐ Neuordnung des Verkehrs ☐ Verankerung von Klimaschutzmaßnahmen ☐ Ausbau regenerativer Energien	☐ Verbesserung der Möglichkeiten zur Integration in Bildung, Arbeit und Gesellschaft ☐ Bereitstellung und Verbesserung der räumlich sozialen Infrastruktur ☐ Erhalt und Ausbau von Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen ☐ Stärkung der Jugendarbeit und der Angebote für Jugendliche	☐ Diversifizierung des Wohnangebotes mit barrierearmen und hochwertigem Wohnraum ☐ Bestand vor Neubau ☐ Qualität statt Quantität ☐ Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes ☐ Aktive Rolle der Stadt bei der Flächenentwicklung ☐ Schaffung demografieangepassten Wohnraums ☐ Generationenwechsel unterstützen ☐ Klimagerechter Umbau des Wohnungsbestandes	☐ Förderung des regional bedeutsamen Wirtschaftsstandorts mit innovativen Gewerbegebieten ☐ Pasewalk als Versorgungszentrum stärken: Stärkung des Einzelhandels und der Dienstleistungen in der Altstadt ☐ Reduzierung des gewerblichen Leerstandes ☐ Ansiedlung von Gewerbe ☐ Tourismusangebote entwickeln und ausbauen

Handlungs-felder	Handlungsfeld A Kulturelles Erbe	Handlungsfeld B Öffentlicher Raum, Wohnumfeld und Grünvernetzung	Handlungsfeld C Verkehrliche Infrastruktur, Umwelt und Klimaschutz	Handlungsfeld D Bevölkerungsnahe Infrastruktur: Bildung, Soziales, Kultur und Freizeit	Handlungsfeld E Wohnen	Handlungsfeld F Wirtschaft, Gewerbe und Tourismus
Leit-projekte	**A 1** Sanierung und Erhalt des Kürassierparks und des -casinos	**B 1** Nachnutzungskonzept Garagenstandorte	**C 1** Gestaltung Bahnhofsumfeld	**D 1** Vereins- und Kulturzentrum	**E 1** Pilotprojekt „Transformation Quartier 45“	**F 1** Fortführung und Ausbau der gewerblichen Ansiedlungsstrategie
Maßnahmen	**A 2** Quartier Fischerstraße/Leninhain	**B 2** Marktplatzbelebung	**C 2** Infrastrukturmaßnahmen entsprechend Prioritätenliste, der Gesamtmaßnahme „Altstadt“ und „Oststadt“	**D 2** Aufwertung Lindenbad	**E 2** Leitlinien für die wohnbaulichen Entwicklung formulieren	**F 2** Stärkung der Altstadt als Einzelhandelsstandort
	A 3 Aufbau/Entwicklung des Alleinstellungsmerkmals	**B 3** Aufwertung Kürassierpark	**C 3** Umsetzung der Lärmminderungsmaßnahmen	**D 3** Entwicklungskonzept Sportstätten	**E 3**: Kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung	**F 3** Fortführung und Ausbau Gewerbeleerstandskataster
	A 4 Instandsetzungsmaßnahmen historischer baulicher Anlagen der Ueckeraue	**B 4** Gestaltung der innerstädtischen Wohnumfelder Verbesserung der Aufenthaltsqualität	**C 4** Lärmaktionsplan und Güterverkehrskonzept	**D 4** Integrationsprojekte	**E 4** Baulandkataster ausbauen / Monitoring Wohnbauflächen und Gebäudepotenziale	**F 4** Fortschreibung Einzelhandelskonzept
	A 5 Gestaltung/Entwicklung im Umfeld der Nikolaikirche	**B 5** Weiterführung Wohnumfeldgestaltung Oststadt	**C 5** Regionale Anbindung der Radwege und innerstädtisch geführten Radwege	**D 5** Generationsübergreifende Gemeinschaftseinrichtungen Altstadt	**E 5** Rückbaustrategie fortführen	**F 5** Ausweitung des City-Gutscheins

Handlungs-felder	Handlungsfeld A Kulturelles Erbe	Handlungsfeld B Öffentlicher Raum, Wohnumfeld und Grünvernetzung	Handlungsfeld C Verkehrliche Infrastruktur, Umwelt und Klimaschutz	Handlungsfeld D Bevölkerungsnahe Infrastruktur: Bildung, Soziales, Kultur und Freizeit	Handlungsfeld E Wohnen	Handlungsfeld F Wirtschaft, Gewerbe und Tourismus
Maßnahmen	**A 6** Sanierung und Nutzungszuführung der leerstehenden Schule Klosterstraße/Baustraße	**B 6** Klimanagepasste Umgestaltung Bürgerpark	**C 6** Umsetzung des Bundesverkehrswegeplans	**D 6** Treffpunkte und Angebote für Jugendliche	**E 6** Homogene bauliche Strukturen aufbrechen	**F 6** Kooperationen zwischen Unternehmen und Schulen initiieren
		B 7 Entwicklung der Brachfläche der ehemaligen Wurstfabrik	**C 7** Ausbau des ÖPNV-Angebotes	**D 7** Treffpunkt Oststadt	**E 7** Neubau einfamilienhausähnlicher Typologien	**F 7** Tourismuspotenziale ausbauen
		B 8 Altlastenbeseitigung betroffener Böden im Stadtgebiet	**C 8** Straßensanierungen	**D 8** Sanierung Kitas	**E 8** Qualitätsvoller, bestandergänzender Geschosswohnungsbau	**F 8** Ausweitung der Übernachtungsmöglichkeiten
		B 9 Aufbau Kleingartenmanagement	**C 9** Ausweitung Parkplatzangebot in der Innenstadt	**D 9** Neubau Grundschule Mitte am Standort der Villa Stege	**E 9** Lenkung der Wohnungsnachfrage	**F 9** Beratungsstelle private Ferienunterkünfte
		B 10 Gestaltung Ueckeraue/ÖKUTZ	**C 10** Sicherung der Mobilität für Senioren und Menschen mit Handicap	**D 10** Sanierungskonzept Schule	**E 10** Vergabe städtischer Grundstücke nach Konzeptqualität	
		B 11 Sanierung Festwiese	**C 11** Klimaangepasste Grünplanung und -gestaltung	**D 11** Bürgerbeteiligung	**E 11** Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand	

Handlungs-felder	Handlungsfeld A Kulturelles Erbe	Handlungsfeld B Öffentlicher Raum, Wohnumfeld und Grünvernetzung	Handlungsfeld C Verkehrliche Infrastruktur, Umwelt und Klimaschutz	Handlungsfeld D Bevölkerungsnahe Infrastruktur: Bildung, Soziales, Kultur und Freizeit	Handlungsfeld E Wohnen	Handlungsfeld F Wirtschaft, Gewerbe und Tourismus
		B 12 Freiflächen- und Grünpflege/Wohnumfeldgestaltung	**C 12** Klimaschutzkonzept für die Gesamtstadt **C 13** Kommunale Wärmeplanung	**D 11** Jugendarbeit und -beteiligung	**E 12** Bestandsentwicklung: Grundrissumgestaltung **E 14** Energetische Sanierung des Wohnungsbestandes **E 15** Ansprache/Beratung der Eigentümer:innen sanierungsbedürftiger Gebäude	

9.5 Kosten- und Finanzierungsplan

Handlungsfeld A: Kulturelles Erbe					
Maßnahme	**Gesamtkosten geschätzt in €**	**Finanzierung**	**Umsetzungs-zeitraum**	**Priorität**	**Zuständigkeit**
Kürassierkasino - Sanierung, Modernisierung und Umbau Gebäude und Parkanlage	10.000.000	Dritte/Fördermittel	2025 ff.	1	Dritte
Instandsetzung historische bauliche Anlagen Ueckeraue	2.500.000	Stadt/Dritte/Fördermittel	2027 ff.	2	Stadt
Baustraße 11 - Nachnutzung und Entwicklung ehem. Schulstandort	1.500.000	Dritte/Fördermittel	2027 ff.	2	Dritte
Stadtmauer - hinter Rathaus	160.000	Stadt/Fördermittel	2026 ff.	2	Stadt
Kirchumfeld St. Nikolai mit Kleine Kirchenstraße Ost (zw. Ueckerstr. und Baustraße)	750.000	Stadt/Dritte/Fördermittel	2027 ff.	3	Stadt
Gesamtkosten	**14.910.000**				

Handlungsfeld B: Öffentlicher Raum, Wohnumfeld und Grünvernetzung					
Maßnahme	**Gesamtkosten geschätzt in €**	**Finanzierung**	**Umsetzungs-zeitraum**	**Priorität**	**Zuständigkeit**
Entwicklung des Kürassierparks - Freianlage	2.500.000	Stadt/Fördermittel	2025 ff.	1	Stadt
Quartier 10 (Umfeld Schulmensa und "Grünes Stadtteilwohnzimmer")	2.500.000	Stadt/Fördermittel	2024-2026	1	Stadt
Naturnaher Ausbau (Reaktivierung) des Altarms der Uecker	2.000.000	Dritte/Fördermittel	2024 ff.	1	Dritte
Quartier 45 - Innenhofgestaltung	2.000.000	Dritte/Fördermittel	2025ff	1	Dritte
Gestaltung Ueckeraue / ÖKUTZ	1.500.000	Stadt/Fördermittel	2024 ff.	1	Stadt
Quartier 48 - Gestaltung und Aufwertung Quartier	1.500.000	Dritte/Fördermittel	2027 ff	1	Dritte
Quartier 33 - Innenhof mit Großer Ziegelstraße	1.125.000	Dritte/Fördermittel	2022-2024	1	Dritte
Nachnutzungskonzept Garagenstandorte	25.000	Stadt	2024 ff.	1	Stadt
Quartier 7 (Garagenkomplex) - Baufeldfreimachung und Aufwertung	2.000.000	Stadt/Dritte/Fördermittel	2027 ff	2	Stadt/Dritte
Uecker-Freizeitpark	2.000.000	Stadt/Fördermittel	2027 ff.	2	Stadt
Kleingartenkonzept/-mangement (Bestandsanalyse, Bedarfsprognose, Konzept Nachnutzung)	250.000	Stadt	2025 ff.	2	Stadt
Altlastenbeseitigung betroffener Böden Gesamtstadt	3.000.000	Stadt/Dritte/Fördermittel	2027 ff.	3	Stadt/Dritte
Quartier 1 (Wohnquartier Koch-/Herder-/Heinestraße)	2.000.000	Dritte/Fördermittel	2028 ff	3	Dritte
Quartier 2 (Wohnquartier Koch-/Heine-/Herder-/Fröbelstraße)	2.000.000	Dritte/Fördermittel	2028 ff	3	Dritte
Quartier 5 (Wohnquartier Paul-Holz-Ring)	2.000.000	Dritte/Fördermittel	2028 ff	3	Dritte

Handlungsfeld B: Öffentlicher Raum, Wohnumfeld und Grünvernetzung					
Maßnahme	**Gesamtkosten geschätzt in €**	**Finanzierung**	**Umsetzungs-zeitraum**	**Priorität**	**Zuständigkeit**
Aufwertung Festwiese (Überdachung Bühne und Sanierung Sanitäranlagen)	2.000.000	Stadt/Fördermittel	2028 ff.	3	Stadt
Quartier 36	1.500.000	Dritte/Fördermittel	2027 ff.	3	Dritte
Quartier 4 ohne. Außenanlagen Kita	1.250.000	Dritte/Fördermittel	2028 ff	3	Dritte
Quartier 3 Aufwertung Freiflächen	1.000.000	Dritte/Fördermittel	2028 ff	3	Dritte
Quartier 32	750.000	Dritte/Fördermittel	2027 ff.	3	Dritte
Verknüpfung des alten Friedhofs mit Bürgerpark	750.000	Stadt/Fördermittel	2027 ff.	3	Stadt
Quartier 43	600.000	Dritte/Fördermittel	2027 ff.	3	Dritte
Quartier 47	525.000	Dritte/Fördermittel	2027 ff.	3	Dritte
Quartier 34	475.000	Dritte/Fördermittel	2027 ff.	3	Dritte
Quartier 40	275.000	Dritte/Fördermittel	2027 ff.	3	Dritte
Quartier 38	110.000	Dritte/Fördermittel	2027 ff.	3	Dritte
Grünanlagen Aufwertung und Klima-schutz/Klimaanpassungsmaßnahmen Gesamt-stadt	5.000.000	Stadt/Dritte/Fördermittel (u.a. EFRE)	2023 ff.	fortlaufend	Stadt/Dritte
Belebung Innenstadt/Marktplatz	250.000	Stadt/Fördermittel	2023 ff.	fortlaufend	Stadt
Gesamtkosten	**40.885.000**				

Handlungsfeld C: Verkehrliche Infrastruktur, Umwelt und Klimaschutz					
Maßnahme	**Gesamtkosten geschätzt in €**	**Finanzierung**	**Umsetzungs-zeitraum**	**Priorität**	**Zuständigkeit**
Bahnhofsgebäude (Sanierung und Umbau)	2.000.000	Dritte/Fördermittel	???	1	Dritte
Fischerstraße - 1.BA Haußmannstr. bis Mühlenstr	1.500.000	Stadt/Fördermittel	2023-2024	1	Stadt
Fischerstraße - 2.BA Mühlenstr. bis Grabenstr.	1.250.000	Stadt/Fördermittel	2024-2025	1	Stadt
Prenzlauer Straße 3.BA (zw. Tor und Oskar-Picht-Straße) und Oskar-Picht-Str. (BA Stadt)	1.200.000	Stadt/Fördermittel	2024-2025	1	Stadt
Heinestraße Umgestaltung/Aufwertung	1.300.000	Stadt/Fördermittel	2022-2023	1	Stadt
Herderstraße 2.BA (Heinestr. bis Fröbelstr.)	1.350.000	Stadt/Fördermittel	2023-2024	1	Stadt
Kommunale Wärmeplanung	300.000	Stadt/Fördermittel	2024 ff.	1	Stadt/Dritte
Klimaschutzkonzept	75.000	Stadt/Fördermittel	2024 ff.	1	Stadt/Dritte
Paul-Holz-Ring	2.500.000	Stadt/Fördermittel	2027 ff	2	Stadt
Lessingstraße Umgestaltung/Aufwertung	2.500.000	Stadt/Fördermittel	2026 ff	2	Stadt
R.-Wagner-Straße Umgestaltung/Aufwertung	2.000.000	Stadt/Fördermittel	2026 ff	2	Stadt
Fischerstraße - Grün-/Parkfläche (Leninhain)	1.500.000	Stadt/Fördermittel	2025 ff.	2	Stadt
Ausbau E-Mobilität	1.500.000	Stadt/Dritte/Fördermittel	2027 ff.	2	Stadt/Dritte
Große Ziegelstraße (zw. Marktstr. und Ring-straße) - 1.BA und 2.BA	1.000.000	Stadt/Fördermittel	2025 ff.	2	Stadt
Große Kirchenstr. (zw. Prenzlauer Str. und Ringstr.)	1.000.000	Stadt/Fördermittel	2026 ff.	2	Stadt
Güterverkehrskonzept und Lärmaktionsplan	125.000	Stadt/Dritte/Fördermittel	2027 ff.	2	Stadt/Dritte
Ausbau ÖPNV-Angebot		Stadt/Dritte/Fördermittel		2	Stadt/Dritte

Handlungsfeld C: Verkehrliche Infrastruktur, Umwelt und Klimaschutz					
Maßnahme	**Gesamtkosten geschätzt in €**	**Finanzierung**	**Umsetzungs-zeitraum**	**Priorität**	**Zuständigkeit**
Parkraumkonzept und Umsetzung (Erhöhung Parkplatzangebot und Verhinderung "wildes Parken")	3.000.000	Stadt/Fördermittel	2027 ff.	3	Stadt
Grünstraße - abschnittsweise Umsetzung	3.000.000	Stadt/Fördermittel	2024 ff	3	Stadt
Ueckerstraße Nord (zw. Grabenstraße und Haußmannstraße)	2.500.000	Stadt/Fördermittel	2027 ff.	3	Stadt
Aufwertungsmaßnahmen entlang der B104 (zw. Rothenburger Weg bis Torgelower Straße)	2.000.000	Stadt/Fördermittel	2028 ff	3	Stadt
Ueckerstraße Süd (zw. Grabenstraße und Neuer Markt)	1.500.000	Stadt/Fördermittel	2027 ff.	3	Stadt
Fröbelstraße mit Stellplatzanlage	1.500.000	Stadt/Fördermittel	2025 ff	3	Stadt
Bahnhofsvorplatz und Straße am Bahnhof (+ Er-richtung öffentliches WC)	1.250.000	Stadt/Dritte/Fördermittel	2028 ff.	3	Stadt/Dritte
Baustraße (zw. Stettiner Str. und Schulstraße)	1.100.000	Stadt/Fördermittel	2027 ff.	3	Stadt
Klosterstraße (zw. Ueckerstraße und Ringstr./An-bindung Ueckeraue)	1.050.000	Stadt/Fördermittel	2027 ff.	3	Stadt
Ferdinand-von-Schill-Straße	1.000.000	Stadt/Fördermittel	2027 ff.	3	Stadt
Radwegenetz (Anbindung regionale Radfahr-routen und innerstädtisch geführte Routen)	1.000.000	Stadt/Fördermittel	2027 ff.	3	Stadt
Baustraße (zw. Grabenstraße und Stettiner Straße)	825.000	Stadt/Fördermittel	2027 ff.	3	Stadt
Bergstraße (zw. Grünstraße und Am Markt)	650.000	Stadt/Fördermittel	2027 ff	3	Stadt
Schulstraße (zw. Ringstraße und Markt)	650.000	Stadt/Fördermittel	2027 ff.	3	Stadt
Roßstraße 1. BA (zw. Neuer Markt und Grün-straße)	575.000	Stadt/Fördermittel	2027 ff.	3	Stadt

Handlungsfeld C: Verkehrliche Infrastruktur, Umwelt und Klimaschutz					
Maßnahme	**Gesamtkosten geschätzt in €**	**Finanzierung**	**Umsetzungs-zeitraum**	**Priorität**	**Zuständigkeit**
Mühlenstraße (West bis Ueckerstraße)	450.000	Stadt/Fördermittel	2027 ff.	3	Stadt
Kreuzungsbereich Nord (Haußmann-straße/Ueckerstr./Ringstraße)	400.000	Stadt/Fördermittel	2027 ff.	3	Stadt
Kleine Kirchenstraße West (Grünstr. Richtung Ueckerstr.)	300.000	Stadt/Fördermittel	2028 ff.	3	Stadt
Mühlenstraße (zw. Ueckerstraße und Markt-straße)	250.000	Stadt/Fördermittel	2026 ff.	3	Stadt
Roßstraße 2.BA (zw. Grünstraße und Ringstraße)	250.000	Stadt/Fördermittel	2027 ff.	3	Stadt
Grabenstraße West (zw. Ueckerstraße und Grün-straße)	250.000	Stadt/Fördermittel	2027 ff.	3	Stadt
Uhlengang	175.000	Stadt/Fördermittel	2027 ff.	3	Stadt
Erschließungsmaßnahmen Gesamtstadt (Sanie-rung, Umgestaltung, unterirdische Wirtschaft)	50.000.000	Stadt/Dritte/Fördermittel	2024 ff.	fortlaufend	Stadt/Dritte
Barrierefreier/-armer öffentlicher Raum (Umbau, Nachrüstung etc.) Gesamtstadt	2.500.000	Stadt/Fördermittel	2023 ff.	fortlaufend	Stadt
Kosten Bodenarchäologie (baubegleitend bei Erschließungsmaßnahmen)	1.000.000	Stadt/Fördermittel	2023 ff.	fortlaufend	Stadt
Kosten Kampfmittelsondierung/-beräumung (baubegleitend bei Erschließungsmaßnahmen)	1.000.000	Stadt/Fördermittel	2023 ff.	fortlaufend	Stadt
Nördliche Ortsumgehung (gem. Bundesver-kehrswegeplan)					
Gesamtkosten	**99.335.000**				

Handlungsfeld D: Bevölkerungsnahe Infrastruktur					
Maßnahme	**Gesamtkosten geschätzt in €**	**Finanzierung**	**Umsetzungs-zeitraum**	**Priorität**	**Zuständigkeit**
Neubau Schulgebäude (Mühlenstraße 47)	10.000.000	Stadt/Fördermittel (u.a. EFRE)	2024 ff.	1	Stadt
Neubau Schulmensa / Stadtteilzentrum	5.000.000	Stadt/Fördermittel (EFRE)	2021 - 2024	1	Stadt
Kita "Storchennest" (Neubau und Rückbau Alt-gebäude Plattenbau)	3.500.000	Dritte/Fördermittel	2024-2028	1	Dritte
Kita "Am Mühlentor"	2.800.000	Stadt/Fördermittel (u.a. EFRE)	2024 ff.	1	Stadt
Sportstätte Pasewalker Fußballverein	1.700.000	Stadt/Dritte/Fördermittel	2023	1	Stadt/Dritte
Europaschule/Grundschule Ueckertal - Freianla-gen/Schulhöfe	2.500.000	Stadt/Fördermittel	2025 ff	2	Stadt
Lindenbad (Sanierung und Modernisierung; u.a. San. Sanitärgebäude)	2.500.000	Stadt/Fördermittel	2024 ff.	2	Stadt
Treffpunkte/Angebote für Jugendliche (u.a. Jugendclub, Pumptrack)	1.500.000	Stadt/Dritte/Fördermittel	2026	2	Stadt/Dritte
Kita "Regenbogen"	900.000	Dritte/Fördermittel	2025 ff.	2	Dritte
Vereins- und Kulturzentrum	3.000.000	Stadt/Dritte/Fördermittel	2026 ff.	2	Stadt/Dritte
Kita "Haus der fröhlichen Jahreszeiten"	1.750.000	Dritte/Fördermittel	2026 ff	3	Dritte
Generationsübergreifende Gemeinschaftsein-richtungen / Treffpunkte	500.000	Stadt/Fördermittel (u.a. EFRE)	2025	3	Stadt/Dritte
Entwicklungskonzept Sportstätten	30.000	Stadt/Fördermittel	2026	3	Stadt
Gesamtkosten	**35.680.000**				

Handlungsfeld E: Wohnen					
Maßnahme	**Gesamtkosten geschätzt in €**	**Finanzierung**	**Umsetzungs-zeitraum**	**Priorität**	**Zuständigkeit**
Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen Gebäude Oststadt (energetisch und nach Teil-rückbau von Geschossbauten)	75.000.000	Dritte/Fördermittel	2024 ff.	1	Dritte
Baulückenkataster	50.000	Stadt	2022 - 2024	1	Stadt
Neubau von Gebäuden Oststadt	50.000.000	Dritte/Fördermittel	2026 ff.	2	Dritte
Quartier 45 - Pilotprojekt (Komplettumbau eines Plattenbauquartiers unter Berücksichtigung energetischer und gesellschaftlicher Anforde-rungen)	20.000.000	Dritte/Fördermittel	2026 ff.	2	Dritte
Sanierung/Modernisierung Gebäudesubstanz Sanierungsgebiet Altstadt	75.000.000	Dritte/Fördermittel	2023 ff.	fortlaufend	Dritte
Neubau Gebäude /Baulückenschließung Altstadt	50.000.000	Dritte/Fördermittel	2023 ff.	fortlaufend	Dritte
Freilegung/Baufeldfreimachung Grundstücke Sanierungsgebiet Altstadt	2.000.000	Dritte/Fördermittel	2023 ff.	fortlaufend	Dritte
Sicherungsmaßnahmen Gebäude Sanierungsge-biet Altstadt	2.000.000	Dritte/Fördermittel	2023 ff.	fortlaufend	Dritte
Barrierefreie/-arme Gebäude (Umbau, Nachrüs-tung etc.) Gesamtstadt		Dritte/Fördermittel			Dritte
Stärkung altersgerechtes Wohnungssegment		Dritte/Fördermittel			Dritte
Gesamtkosten	**274.050.000**				

Handlungsfeld F: Wirtschaft, Gewerbe und Tourismus					
Maßnahme	**Gesamtkosten geschätzt in €**	**Finanzierung**	**Umsetzungs-zeitraum**	**Priorität**	**Zuständigkeit**
Gewerbestandorte Erschließung / Ansiedlung Unternehmen	25.000.000	Stadt/Dritte/Fördermittel	2022 ff.	1	Stadt/Dritte
Kultur- und Ausbildungszentrum Lokschuppen	10.000.000	Dritte/Fördermittel	2023 ff.	1	Dritte
Etablierung Hotelstandort	10.000.000	Dritte/Fördermittel	2025 ff	1	Dritte
Einzelhandelskonzept	50.000	Stadt/Fördermittel	2024 ff.	1	Stadt
Etablierung Slogan	100.000	Stadt/Fördermittel	2025	2	Stadt
Digitaler Stadtrundgang	50.000	Stadt/Dritte/Fördermittel	2025 ff.	2	Stadt/Dritte
Kooperation Unternehmen und Schulen (Berufs-orientierung/Berufsberatung)					
Gesamtkosten	**45.200.000**				

GESAMTKOSTEN aller Handlungsfelder	**510.060.000**				

ALP Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung GmbH

Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg

Telefon: +49 (0) 40 - 3346476-0
Fax: +49 (0) 40 – 3346476-99
E-Mail: info@alp-institut.de
Homepage: www.alp-institut.de