



Stadt Bad Doberan



Monitoring Stadtentwicklung Berichtsjahr 2019



Stadt Bad Doberan

Monitoring Stadtentwicklung

Fortschreibung zum Stichtag 31.12.2019

Gesamtstadt Bad Doberan und Sanierungsgebiet Altstadt

■ Auftraggeber:

Stadt Bad Doberan

Stadtsanierung

Severinstraße 6, 18209 Bad Doberan

Tel.: +49 38203-915 287

GSOM mbH

Treuhänderischer Sanierungsträger

Goethestraße 16, 18209 Bad Doberan

Tel.: +49 38203-733013

■ Bearbeitung:

Wimes – Stadt- und Regionalentwicklung

Barnstorfer Weg 6

18057 Rostock

Tel.: +49 381-377 069 83

info@wimes.de

Rostock, Oktober 2020



Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen.....	4
2	Monitoring Gesamtstadt Bad Doberan	4
2.1	Städtische Gliederung, Lage der Fördergebiete und Flächennutzung.....	5
2.2	Bevölkerungsentwicklung und Prognose.....	6
2.3	Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen	11
2.4	Soziale Infrastruktur und Prognose.....	15
2.4.1	Versorgung mit Kindertagesstätten.....	15
2.4.2	Allgemeinbildende Schulen	15
2.4.3	Wohnformen für die ältere Bevölkerung	19
2.5	Arbeitsmarktentwicklung und Kaufkraft der Bevölkerung	22
2.5.1	Arbeitslosigkeit	22
2.5.2	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Wohnort)	23
2.5.3	SV-Arbeitsplätze und Pendler	25
2.5.4	Kaufkraftentwicklung und Entwicklung der Einkommensteueranteile	29
2.6	Wohnungswirtschaftliche Entwicklung und Prognose.....	30
2.6.1	Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand	30
2.6.2	Entwicklung wohnungsnachfragender Haushalte.....	32
2.6.3	Prognose der Wohnungsnachfrage	32
3	Monitoring für das Sanierungsgebiet Altstadt.....	37
3.1	Städtebauliche Charakteristik der Altstadt	37
3.2	Bevölkerungsentwicklung in der Altstadt	38
3.3	Gebäude und Wohnungen	40
3.4	Wirtschaftsstruktur im Sanierungsgebiet Altstadt	51
4	Ortsteil Heiligendamm	52
4.1	Städtebauliche Charakteristik und Ortsbild	52
4.2	Einwohnerstruktur	54
4.3	Städtebauliche Entwicklung und Handlungsbedarf	54
5	Großwohnsiedlung Kammerhof	57
5.1	Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand	57
5.2	Soziale Infrastruktur.....	57
5.3	Handlungsbedarf	58
6	Stand der Umsetzung der Maßnahmen und der Zielerreichung des ISEK.....	58
	Quellenverzeichnis	76
	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis.....	76



1 Vorbemerkungen

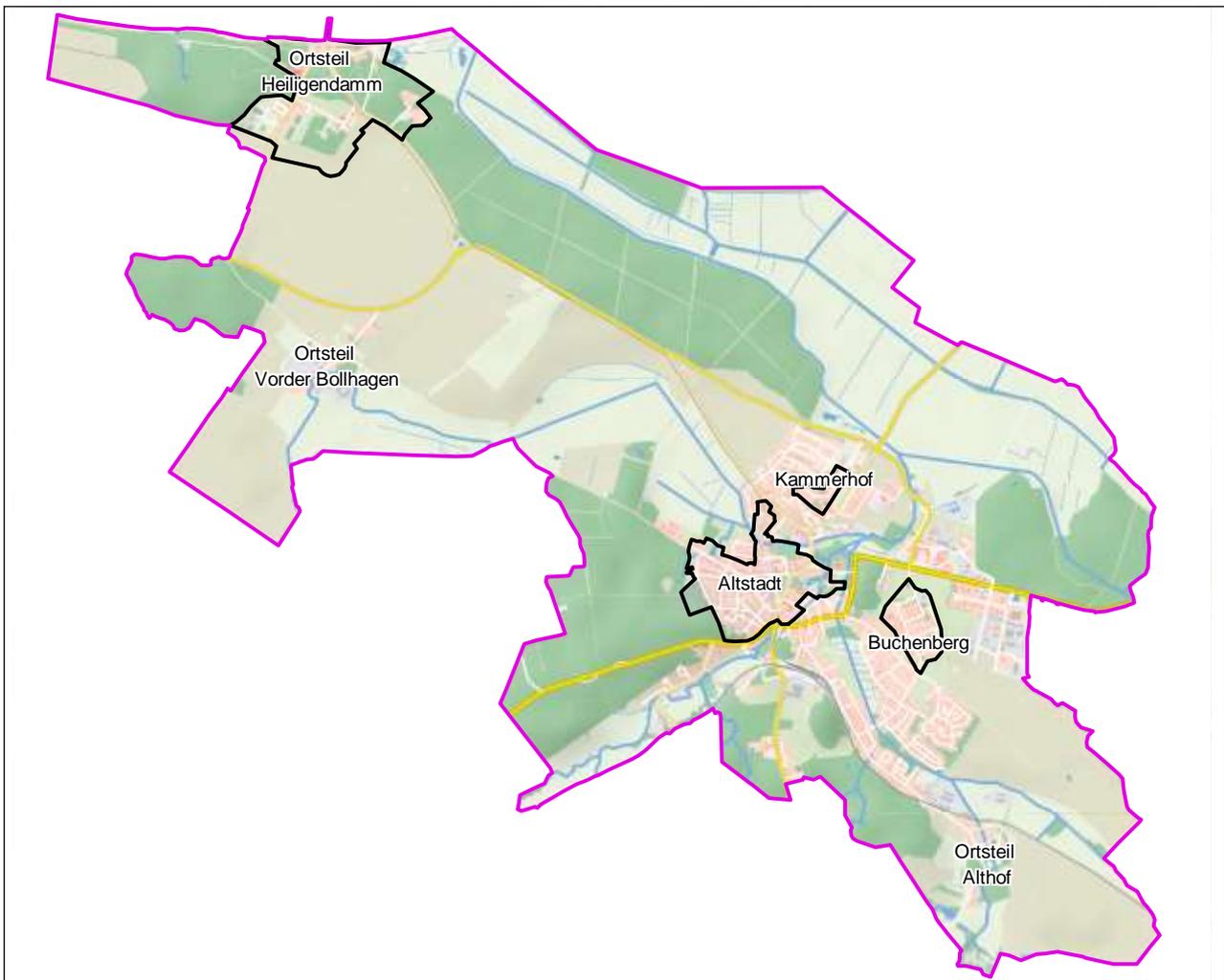
Im Rahmen der ersten Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) wurde das Monitoring Stadtentwicklung für die Stadt Bad Doberan als fortschreibungsfähiges Stadtbeobachtungssystem für die Gesamtstadt und für das Sanierungsgebiet Altstadt aufgebaut. Die Fortschreibung der festgelegten Daten und Indikatoren erfolgt jährlich zum Stichtag 31. Dezember.

Im Teil A erfolgt die Fortschreibung der festgelegten Daten und Indikatoren für die Gesamtstadt Bad Doberan und im Teil B die Fortschreibung für die städtebauliche Gesamtmaßnahme Altstadt.

Zur Stadt Bad Doberan gehören die Ortsteile Heiligendamm, Althof und Vorder Bollhagen. Die Kernstadt gliedert sich in den Altstadtbereich und die Wohngebiete Kammerhof und Buchenberg. Die Altstadt wurde 1994 förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet, 2004 erfolgte die Sanierungsgebietserweiterung.

Der Kammerhof ist vor allem vom industriell errichteten Geschosswohnungsbau geprägt, ergänzt durch neue Wohngebiete mit überwiegend Einfamilienhausbebauung. Der Buchenberg ist das zweite Wohngebiet mit einem hohen Anteil an industriell gefertigtem Wohnungsbau.

Karte 1: Städtische Gliederung





2 Monitoring Gesamtstadt Bad Doberan

2.1 Bevölkerungsdichte und Flächennutzung

Das Heilbad Bad Doberan belegt eine Gesamtfläche von 32,76 km². Die Bevölkerungsdichte gesamt lag im Jahr 2019 bei 394 Einwohnern je km². Der Großteil der Bodenfläche ist mit einem Anteil von 47,2 % Landwirtschaftsfläche und 27,9 % des Flächenaufkommens sind Waldflächen. Gemessen an der Siedlungsfläche belegen die Frei- und Erholungsflächen zusammen den höchsten Anteil, gefolgt von der Verkehrsfläche und der Wohnfläche.

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

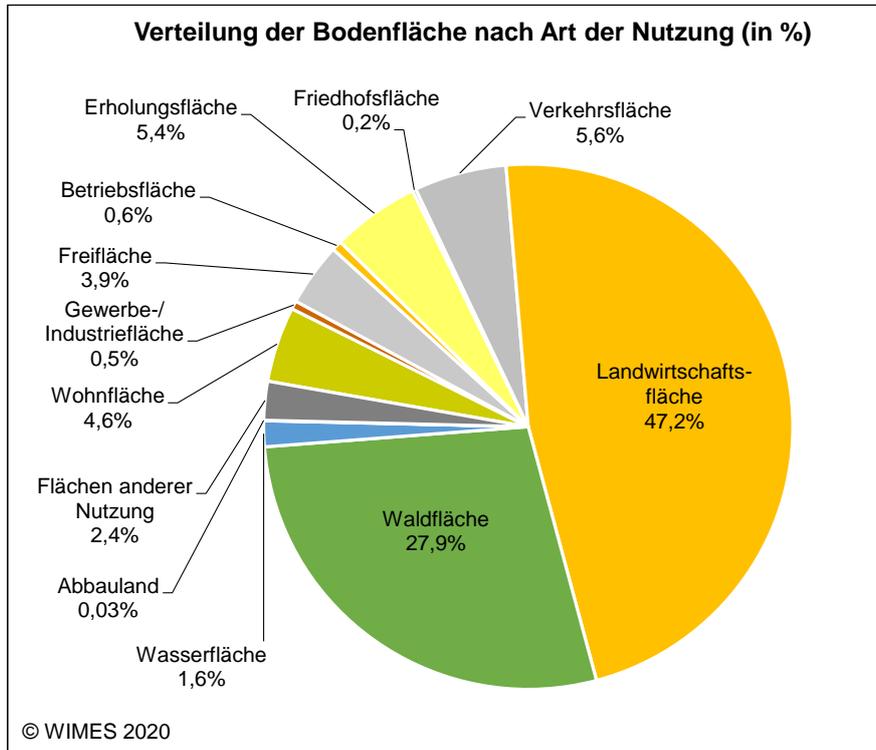


Abbildung 2: Siedlungsfläche nach Art der Nutzung (prozentuale Verteilung)



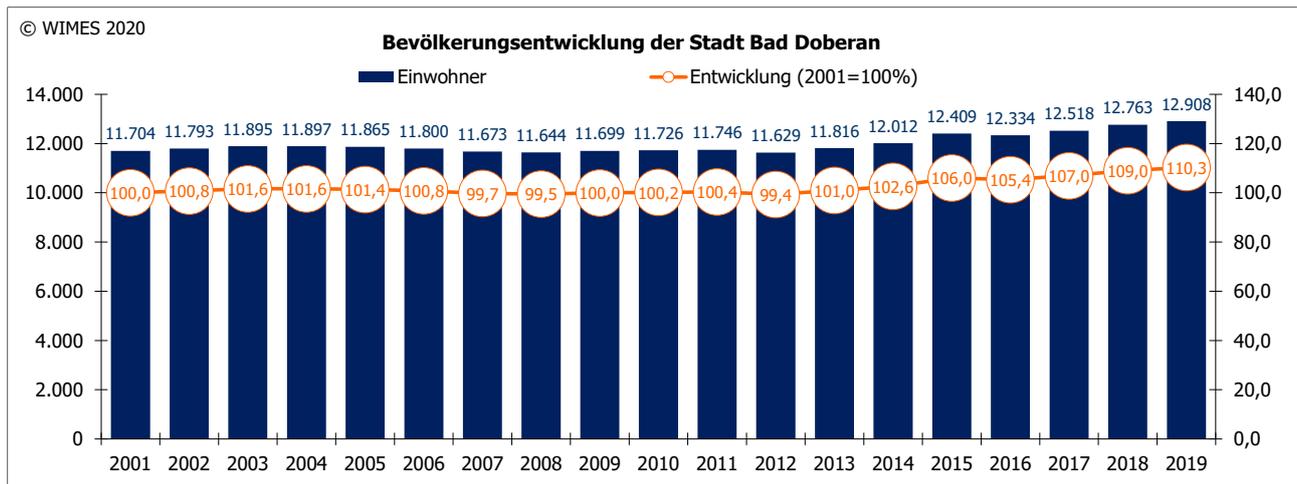


2.2 Bevölkerungsentwicklung und Prognose

Die Einwohnerzahl (mit Hauptwohnsitz) hat sich in Bad Doberan im Zeitraum von 2001 bis 2019 um 10,3 % (+1.204 Personen) erhöht. Die Zugewinne in den Jahren 2013 bis 2015 waren auch auf den Zuzug von Flüchtlingen zurückzuführen.

Im Jahr 2017 erhöhte sich die Bevölkerungszahl in Bad Doberan um 184 Personen, im Jahr 2018 um 245 Personen und im Jahr 2019 um weitere 145 Personen. Ursächlich dafür ist größtenteils die Bautätigkeit im B-Plangebiet 12, der Erweiterung des Wohngebietes Kammerhof nach Westen, in dem ca. 250 Grundstücke ausgewiesen wurden.

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung in Bad Doberan

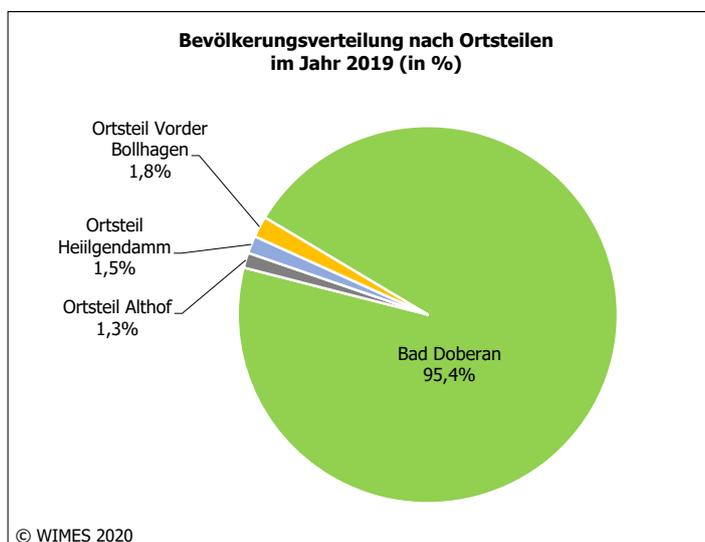


Die Gesamtstadt unterteilt sich in die Kernstadt Bad Doberan und die Ortsteile Althof, Heiligendamm und Vorder Bollhagen. In allen Gebieten ergaben sich im Betrachtungszeitraum Einwohnergewinne.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung nach Ortsteilen

	Einwohner Hauptwohnsitz								Entwicklung	
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	absolut	in %
Bad Doberan	11.087	11.258	11.455	11.839	11.765	11.940	12.165	12.309	1.222	11,0
Ortsteil Althof	162	168	170	165	165	165	172	170	8	4,9
Ortsteil Heiligendamm	179	184	175	179	176	181	190	193	14	7,8
Ortsteil Vorder Bollhagen	201	206	212	226	228	232	236	236	35	17,4
Gesamtbevölkerung	11.629	11.816	12.012	12.409	12.334	12.518	12.763	12.908	1.279	11,0

Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung



Im Jahr 2019 lebten 95,4 % (12.309 Personen) der insgesamt 12.763 Einwohner in der Kernstadt Bad Doberan.

In den Ortsteilen Althof und Heiligendamm lebten 1,3 % bzw. 1,5 % der Gesamtbevölkerung. Das entspricht einer Einwohnerzahl von 172 bzw. 190 Personen.

Im Ortsteil Vorder Bollhagen lebten 236 Einwohner, das entspricht einem Anteil an der Gesamtbevölkerung von 1,8 %.



Ausländische Bevölkerung

Die Zahl der Ausländer in Bad Doberan war in den Jahren 2009 bis 2012 recht stabil. In den Folgejahren stieg die Zahl, aufgrund der Flüchtlingswanderungen, deutlich an und lag Ende 2019 bei 837 Personen, der Ausländeranteil lag bei 6,5 %. Allein von 2014 zu 2015 erhöhte sich Einwohnerzahl der ausländischen Bevölkerung um 276 Personen an.

Der Ausländeranteil, gemessen an der Gesamtbevölkerung lag im Jahr 2015 bei 7,0 %, dem Höchstwert im Betrachtungszeitraum. Von 2015 zu 2016 verringerte sich die Ausländerzahl durch Fortzug in andere Städte/Regionen um 165 Personen. In den Jahren 2017 bis 2019 erhöhte sich die Ausländerzahl in Bad Doberan wieder. Von 2018 zu 2019 stieg die Zahl um 66 Personen an.

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung ausländischer Staatsbürgerschaft

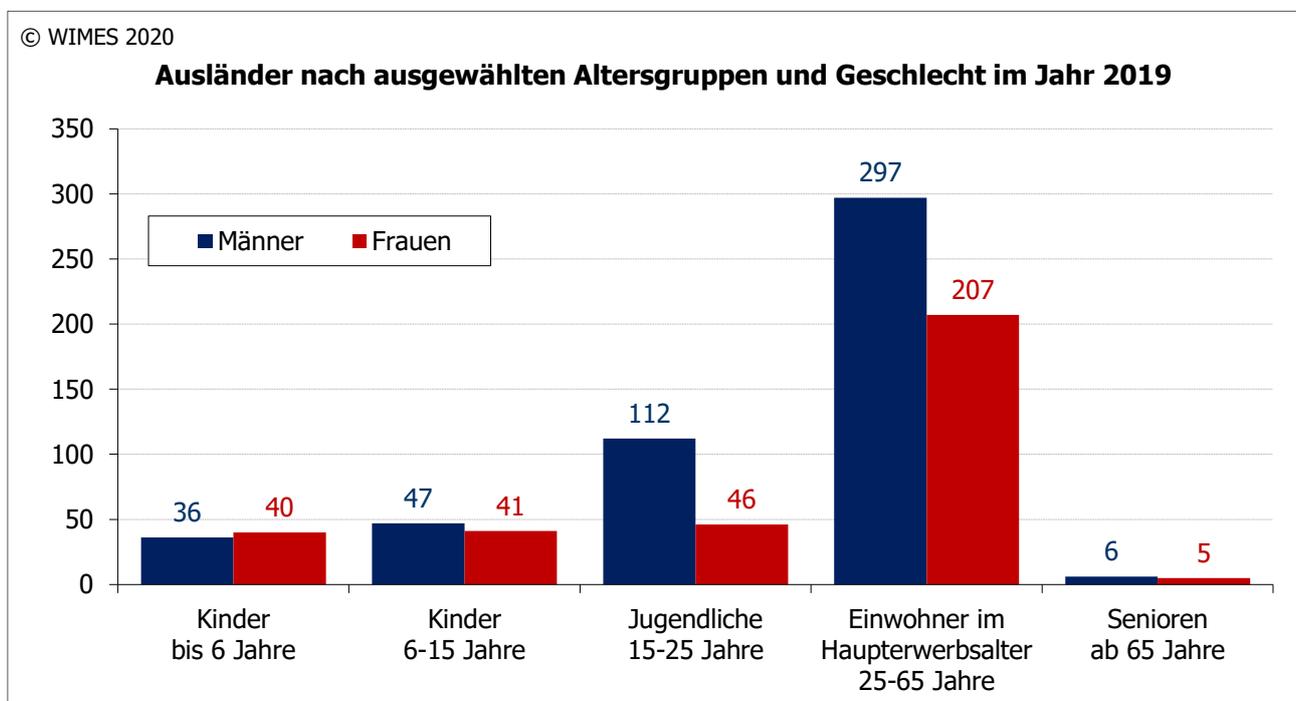
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
ausländische Einwohner	408	406	400	428	513	598	874	709	747	771	837
Anteil an der Bevölkerung in %	3,5	3,5	3,4	3,7	4,3	5,0	7,0	5,7	6,0	6,0	6,5

Im Vergleich zur Gesamtbevölkerung ist die Altersstruktur der ausländischen Bevölkerung durch überdurchschnittliche Bevölkerungsanteile der Haupterwerbsbevölkerung (60,2 %), der Kinder im Kita-Alter (9,1 %) und vor allem der Jugendlichen (18,9 %) gekennzeichnet. Der Anteil der Ausländer im Alter ab 65 Jahren lag demgegenüber bei nur 1,3 %.

Eine Betrachtung der absoluten Einwohnerzahlen verdeutlicht, dass es in allen Altersgruppen, mit Ausnahme der Senioren, mehr Männer als Frauen gibt. Besonders unausgeglichen ist das Verhältnis Männer zu Frauen bei den Jugendlichen und Personen im Haupterwerbsalter.

Der Anteil der Frauen an allen Ausländern lag im Jahr 2019 bei 68 Frauen je 100 Männer. In der Altersgruppe der 15-bis 25-Jährigen stellte sich das Verhältnis noch unausgewogener dar (nur 41 Frauen je 100 Männer). In der Altersgruppe der Personen im Haupterwerbsalter kamen auf 100 Männer 70 Frauen.

Abbildung 5: Altersstruktur der ausländischen Bevölkerung nach Geschlecht

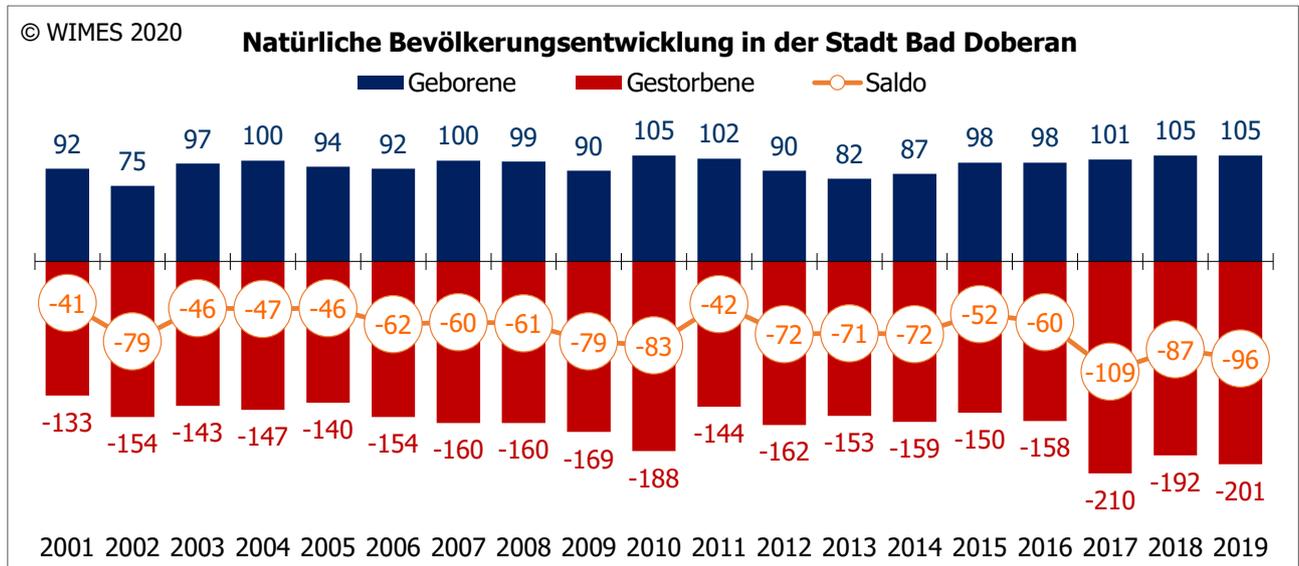




Gründe für die Veränderung der Einwohnerzahl

Die Bevölkerungsentwicklung wird zum einen durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung beeinflusst und zum anderen durch die Wanderungsbewegungen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ergibt sich aus dem Saldo der Geburten- und Sterberaten. Die wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung gibt den Saldo aus Zu- und Wegzug wieder. Es waren stets negative Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen. Im Jahr 2019 lag der Saldo bei -96 Personen.

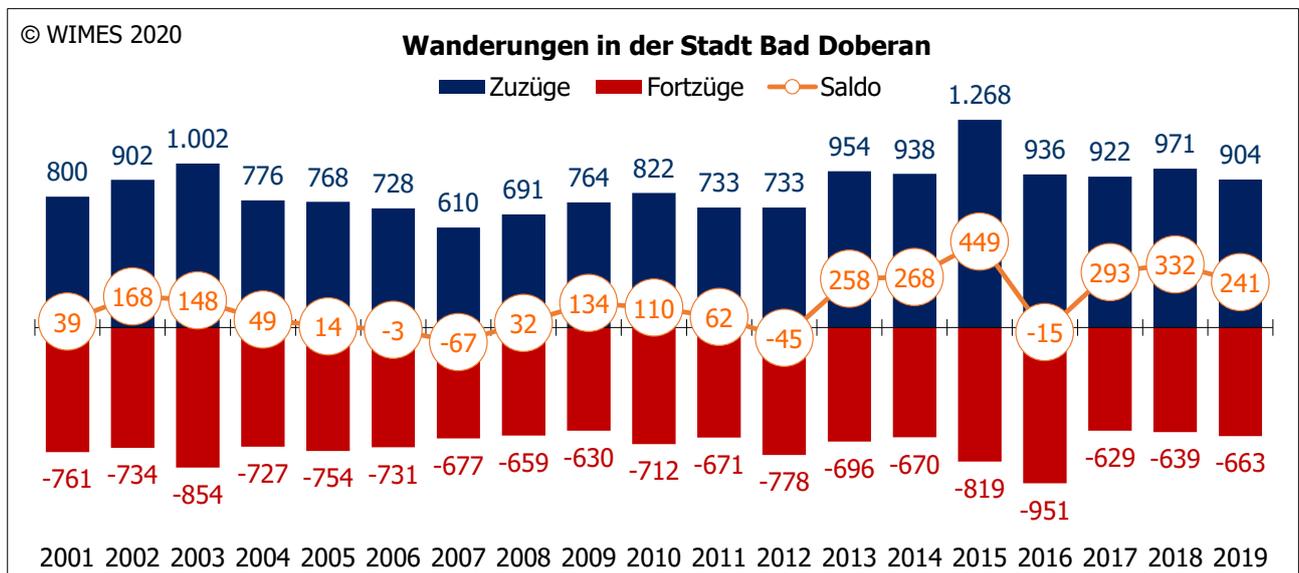
Abbildung 6: Verhältnis der Geborenen zu den Gestorbenen



Die Entwicklung der Zuzüge und Fortzüge über die Stadtgrenze der Stadt Bad Doberan hinaus verlief schwankend. Bei dem hohen Positivsaldo im Jahr 2015 ist auch der Zuzug von Flüchtlingen zu berücksichtigen. Von den 1.268 nach Bad Doberan gezogenen Personen waren 575 Ausländer (Wegzüge Ausländer=296 Personen). Im Jahr 2016 hat die Zahl der Zuzüge dann merklich abgenommen und die Fortzüge stiegen an. Der Wanderungssaldo lag bei -15 Personen. Ursächlich für diesen Verlust war der Fortzug von Personen ausländischer Herkunft. Der Wanderungssaldo der ausländischen Bevölkerung lag im Jahr 2016 bei -135 Personen.

In den Jahren 2017 bis 2019 wurden Wanderungsgewinne erzielt. Der Saldo im Jahr 2019 lag bei +241 Personen. Die Wanderungsgewinne stehen im Zusammenhang mit dem Baugeschehen im B-Plangebiet 12 Kammerhof.

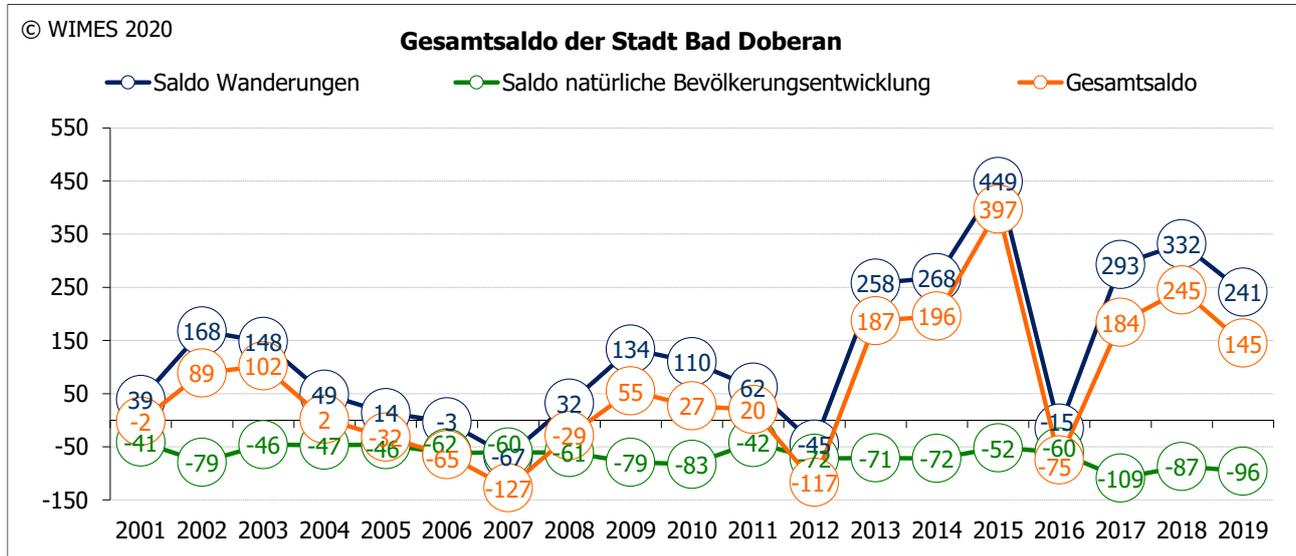
Abbildung 7: Wanderungen in Bad Doberan





Die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die Wanderungen zusammengefasst ergeben den Gesamtsaldo. Die Bevölkerungsentwicklung wurde zumeist durch Wanderungsbewegungen in Bad Doberan bestimmt war. Der Einwohnergewinn von 145 Personen im Jahr 2019 ergab sich ausschließlich aufgrund des positiven Wanderungssaldos von 241 Personen. Der Negativsaldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung schwächte den Einwohnergewinn entsprechend ab.

Abbildung 8: Gesamtsaldo Stadt Bad Doberan



Bevölkerungsprognose 2030

Im Jahr 2016 wurden die Bevölkerungsprognosen für die Ämter, die Städte und amtsfreien Gemeinden im Auftrag Landkreises Rostock durch das Büro Wimes neu erarbeitet. Eine Aktualisierung Bevölkerungsprognose war notwendig, weil es zwischenzeitlich neue Entwicklungen bei einigen Parametern der Annahmen gab und diese überarbeitet werden mussten und die Flüchtlingsbewegungen der letzten Jahre Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage und die soziale Infrastruktur haben.

Für die Stadt Bad Doberan wurde damals folgende Annahme getroffen:

Für die Bevölkerungsvorausberechnung nach dem regional-realistischen Szenario für die Stadt Bad Doberan wurde bis zum Ende des Prognosezeitraumes ein positiver Wanderungssaldo unterstellt. Insgesamt wurde aber ein Rückgang der absoluten Zahl der Wanderungen gegenüber den vergangenen drei Jahren angenommen, so dass der Bevölkerungsumschlag zurückgeht.

Als Zuzugsmotive wirken die hohen Erwerbsquoten, die niedrigen Arbeitslosenquoten, eine hohe Kaufkraft der Bevölkerung, eine gute Ausstattung der Stadt Bad Doberan mit sozialer Infrastruktur sowie die gute Lage zum Naturraum und die Nähe zur Hansestadt Rostock, die über ein hohes Arbeitsplatzaufkommen verfügt. Zudem wurde ein Nachzug von rund 150 Familienangehörigen der ca. 300 Flüchtlinge mit Aufenthaltsgenehmigung, die in Bad Doberan wohnen (Stand Dezember 2016), angenommen.

Die Zahl der Geburten wird bis zum Jahr 2022 voraussichtlich ansteigen und in den Folgejahren bis 2030 wieder auf das Niveau des Jahres 2015 sinken. Bei den Sterbefällen wird ein leichter stetiger Anstieg angenommen. Für die Stadt Bad Doberan werden im gesamten Prognosezeitraum Negativsalde der natürlichen Bevölkerungsentwicklung prognostiziert.

Korrektur der Annahme für die Bevölkerungsvorausberechnung im Jahr 2018

Zum Zeitpunkt der Prognoserechnung wurde damals unterschätzt, dass die Baufertigstellungen im B-Plan-Gebiet 12 so schnell vorangehen. Von 2017 zu 2018 hat sich der Wohnungsbestand um 197 WE erhöht und der Zuzug erfolgte zum Großteil durch Familien mit kleinen Kindern, zumindest im Kammerhof. Das wird die kommenden Jahre zwar wieder abflachen, aber dennoch wurde ein erhöhter Zuzug von jungen Familien mit Kindern im Kita-Alter bis zum Jahr 2022 unterstellt. Das heißt,

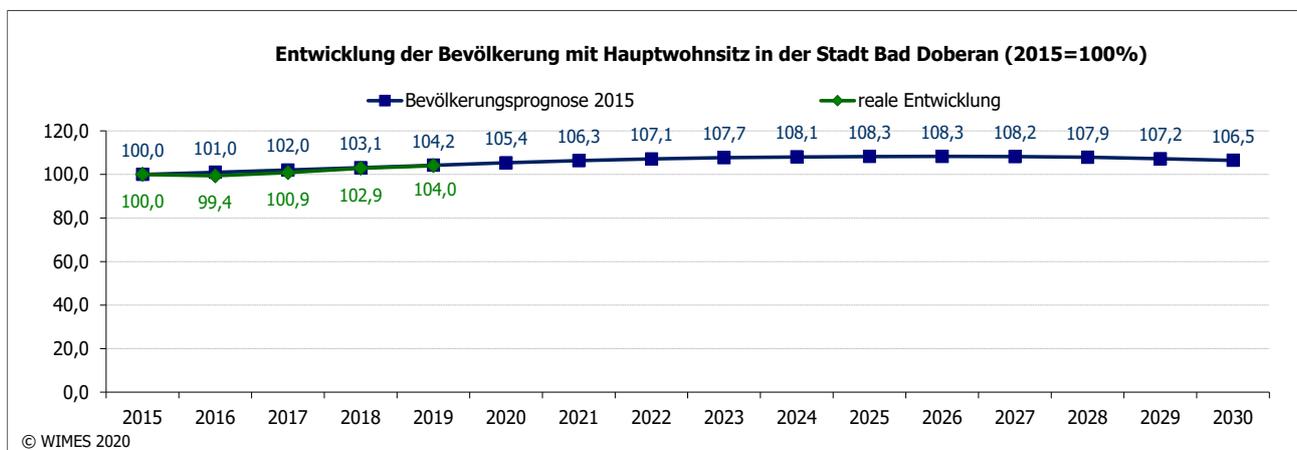
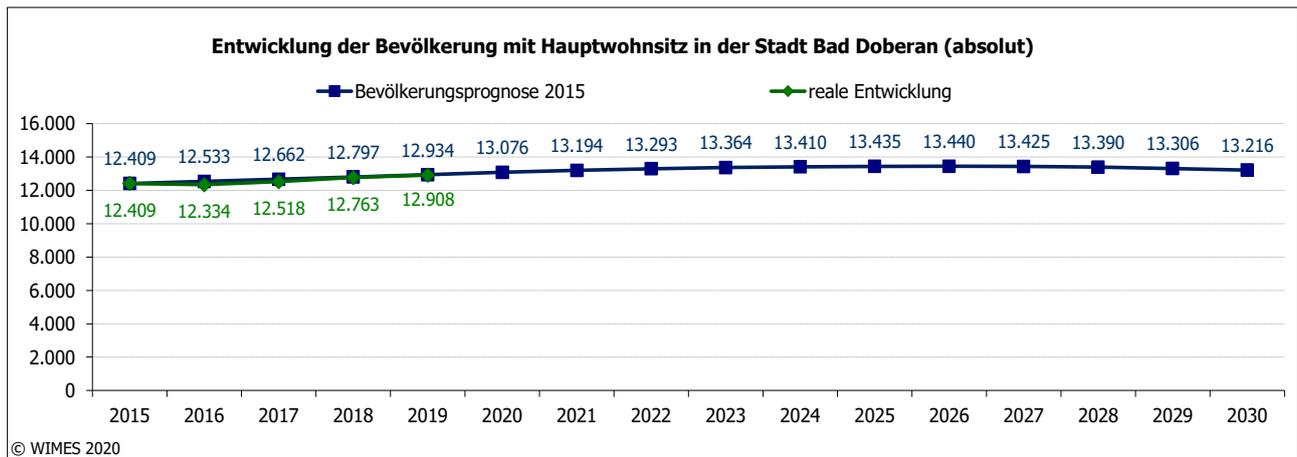


die Prognose mit dieser Annahme neu gerechnet wurde. Am Ende des Prognosezeitraumes erhöht sich dadurch die Gesamteinwohnerzahl um ca. 110 Personen gegenüber der ursprünglichen Rechnung aus 2015.

Ergebnisse der neuen Bevölkerungsprognose und Abgleich Realentwicklung und Prognose

Sollten die getroffenen Annahmen nach dem regional-realistischen Szenario der Bevölkerungsprognose eintreffen, wird bis 2026 eine weiterhin positive Einwohnerentwicklung erwartet und danach wird die Einwohnerzahl aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung aber leicht sinken. Bis 2030 ist aber dennoch mit einem Einwohnergewinn, um ca. 300 Personen gegenüber dem Jahr 2019 zu rechnen. Die Realzahl der Einwohner lag im Jahr 2019 um nur 26 Personen unter dem Prognosewert für das Jahre (-0,2 %). Die Linien Real und Prognose verlaufen bisher fast parallel.

Abbildung 9: Abgleich Realentwicklung und Bevölkerungsprognose (Startjahr 2015)



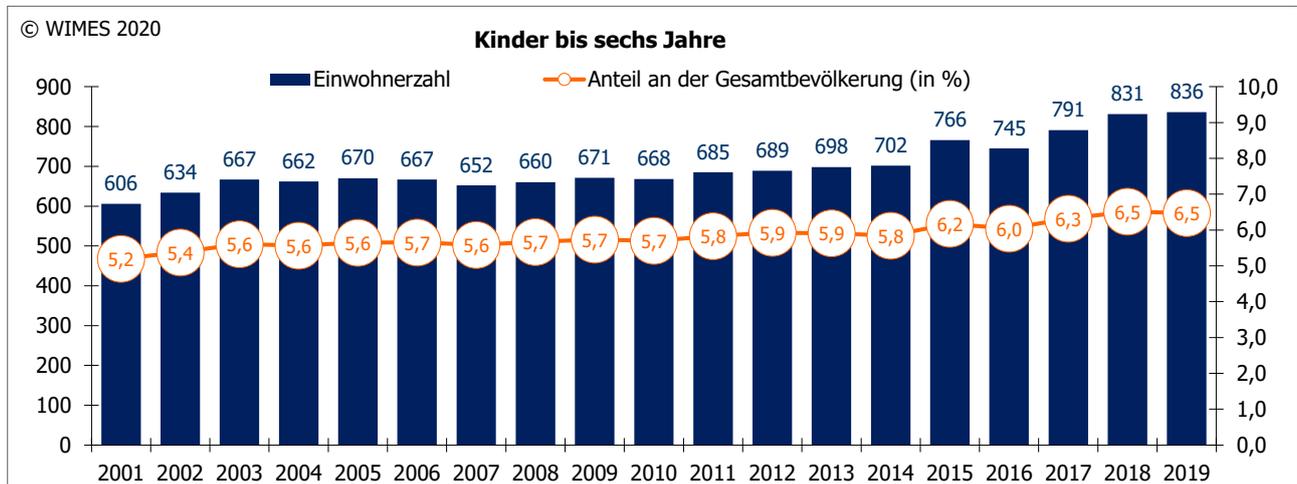


2.3 Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen

Kinder bis sechs Jahre

Im Zeitraum von 2001 bis 2019 erhöhte sich die Zahl der Kinder bis sechs Jahre um 38,0 % (+230 Kinder). Der Bevölkerungsanteil lag im Jahr 2019 bei 6,5 % und damit um 1,3 Prozentpunkte über dem Wert des Basisjahres.

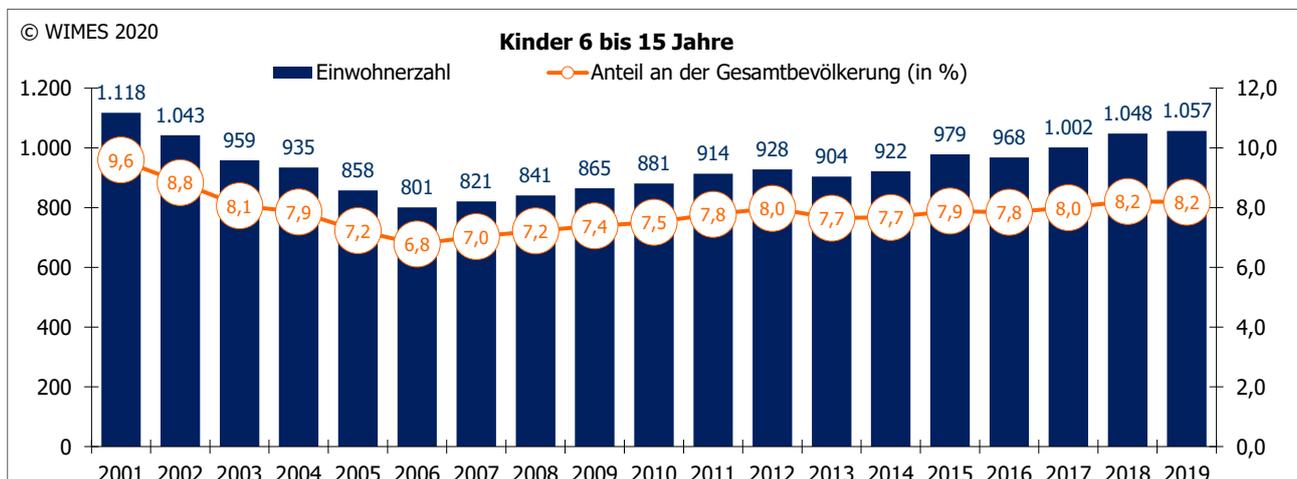
Abbildung 10: Bevölkerungsentwicklung der Kinder bis sechs Jahre



Kinder über 6 bis 15 Jahre

Nach den stetigen Bevölkerungsverlusten bei den Schulkindern von 6 bis 15 Jahren bis zum Jahr 2006 waren in den Folgejahren zumeist jährliche Zugewinne erzielt worden. Insgesamt lag die Zahl noch um 5,5 % (-61 Kinder) unter der Zahl des Basisjahres. Von 2018 zu 2019 stieg die Einwohnerzahl in dieser Altersgruppe leicht um neun Kinder an. Der Bevölkerungsanteil lag bei 8,2 %.

Abbildung 11: Bevölkerungsentwicklung der Kinder 6 bis 15 Jahre



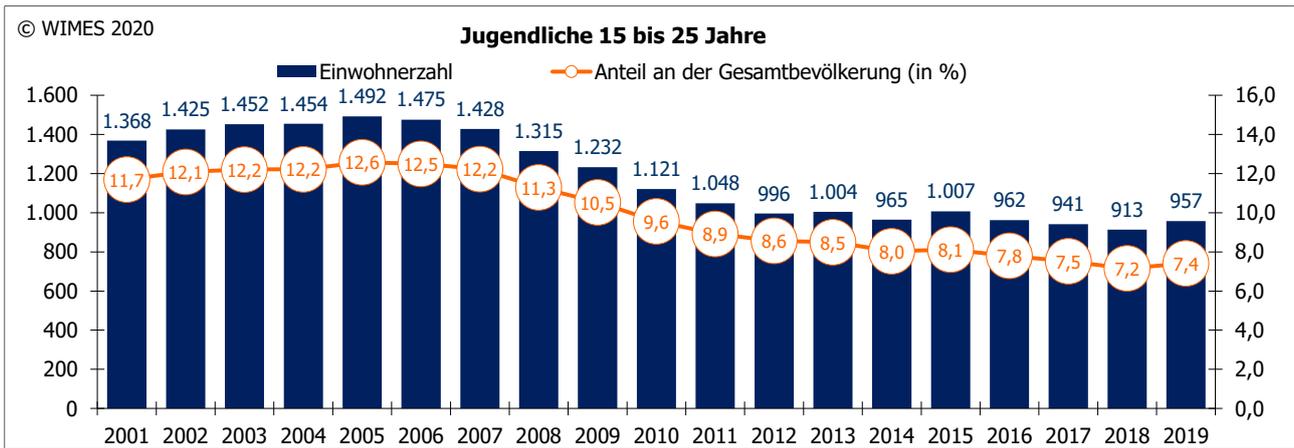
Jugendliche über 15 bis 25 Jahre

Die Entwicklung der Zahl der Jugendlichen von 15 bis 25 Jahren war im Zeitraum von 2001 bis 2005 zunächst noch durch Einwohnergewinne gekennzeichnet. Ab 2006 waren dann, mit Ausnahme der Jahre 2013 und 2015, Verluste eingetreten. Der Zugewinn von 2014 zu 2015 ergab sich aufgrund des Zuzugs ausländischer Jugendlicher.

Im Jahr 2019 erhöhte sich die Zahl der Jugendlichen gegenüber dem Vorjahr um 44 Personen. Der Bevölkerungsanteil lag im Jahr 2019 bei 7,4 %.



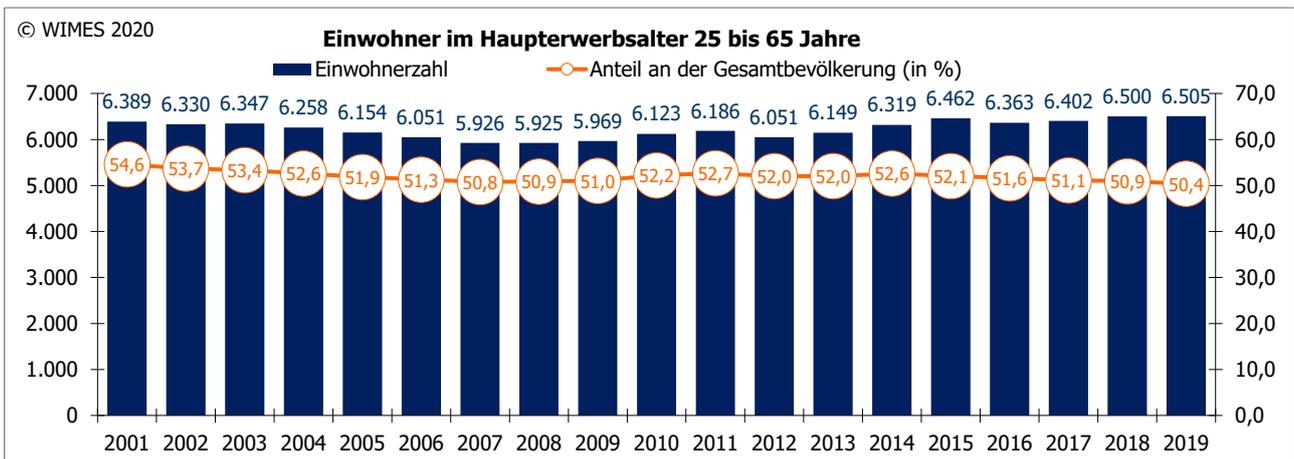
Abbildung 12: Bevölkerungsentwicklung Jugendliche 15 bis 25 Jahre



Einwohner im Haupterwerbsalter über 25 bis 65 Jahre

Die Zahl der Einwohner im Haupterwerbsalter erhöhte sich von 2001 bis 2019 insgesamt um 116 Personen (+1,8 %). Der Anteil an der Gesamtbevölkerung lag im Jahr 2019 bei 50,4 %.

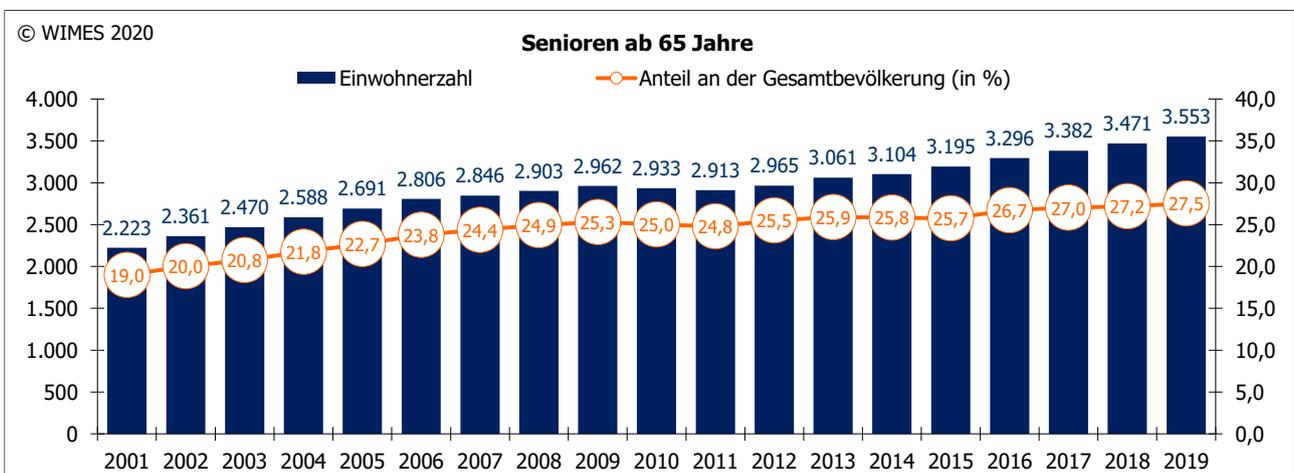
Abbildung 13: Bevölkerungsentwicklung im Haupterwerbsalter 25 bis 65 Jahre



Senioren ab 65 Jahre

Die Zahl der Einwohner ab 65 Jahren erhöhte sich in Bad Doberan von 2001 bis 2019 um 59,8 % (+1.330 Personen). Der Bevölkerungsanteil stieg von 19,0 % im Jahr 2001 auf 27,5 % im Jahr 2019.

Abbildung 14: Bevölkerungsentwicklung der Senioren ab 65 Jahre





Zusammenfassung Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen

Im Zeitraum von 2001 bis 2019 erzielten die Altersgruppen der Kinder bis sechs Jahre, der Personen im Haupterwerbsalter und der Senioren Zugewinne. Bei den Schulkindern und den Jugendlichen waren insgesamt Verluste eingetreten.

Abbildung 15: Altersstruktur 2001 und 2019

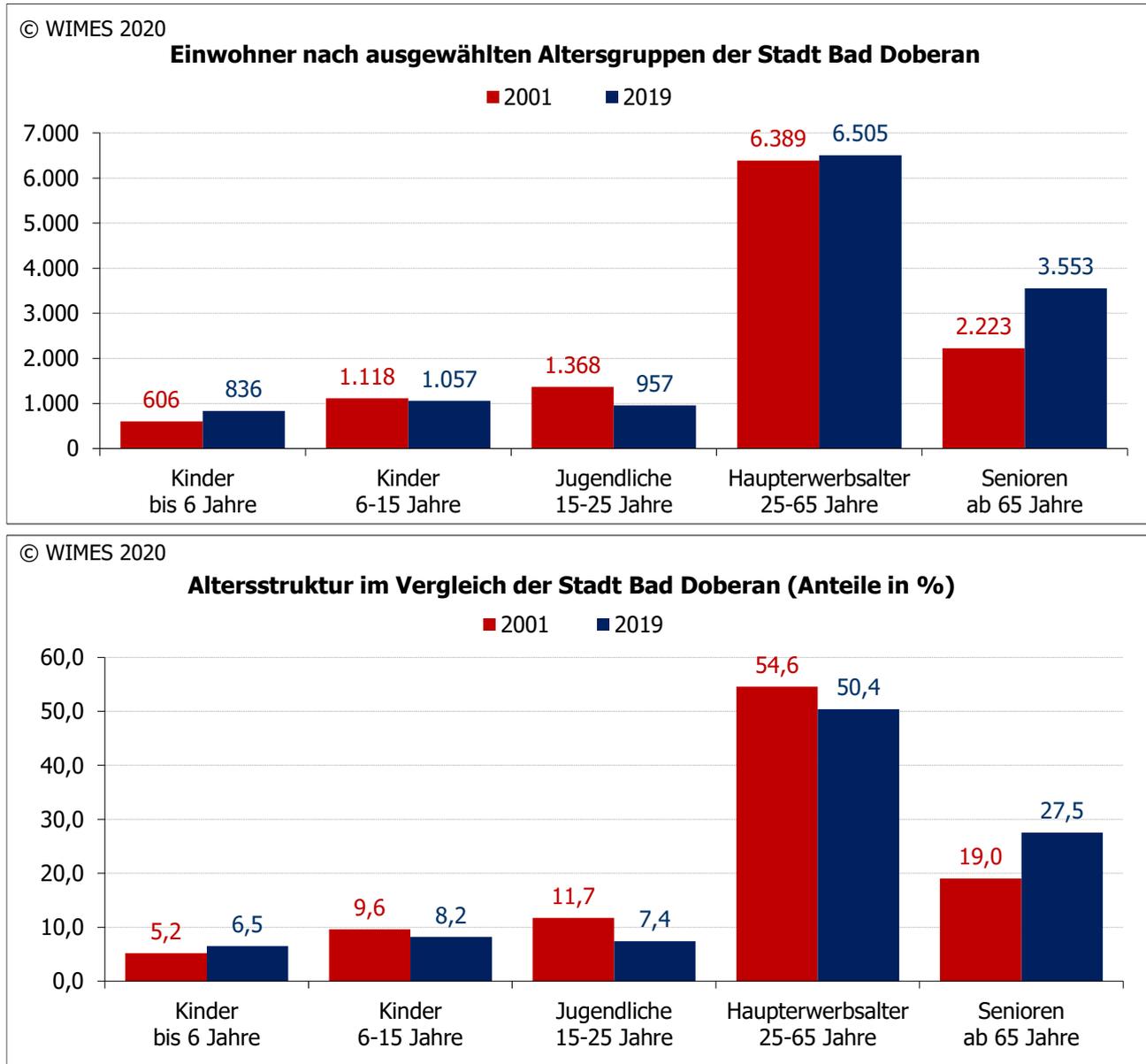




Tabelle 3: Altersstruktur der Kernstadt und der Ortsteile im Jahr 2019

	Einwohner nach ausgewählten Altersgruppen				
	Kinder bis 6 Jahre	Kinder 6-15 Jahre	Jugendliche 15-25 Jahre	Haupterwerbsalter 25-65 Jahre	Senioren ab 65 Jahre
Bad Doberan	808	1.019	901	6.191	3.390
Ortsteil Althof	9	10	14	89	48
Ortsteil Heiligendamm	6	9	30	94	54
Ortsteil Vorder Bollhagen	13	19	12	131	61
Gesamtbevölkerung	836	1.057	957	6.505	3.553

	Bevölkerungsanteile in %				
	Kinder bis 6 Jahre	Kinder 6-15 Jahre	Jugendliche 15-25 Jahre	Haupterwerbsalter 25-65 Jahre	Senioren ab 65 Jahre
Bad Doberan	6,6	8,3	7,3	50,3	27,5
Ortsteil Althof	5,3	5,9	8,2	52,4	28,2
Ortsteil Heiligendamm	3,1	4,7	15,5	48,7	28,0
Ortsteil Vorder Bollhagen	5,5	8,1	5,1	55,5	25,8
Gesamtbevölkerung	6,5	8,2	7,4	50,4	27,5

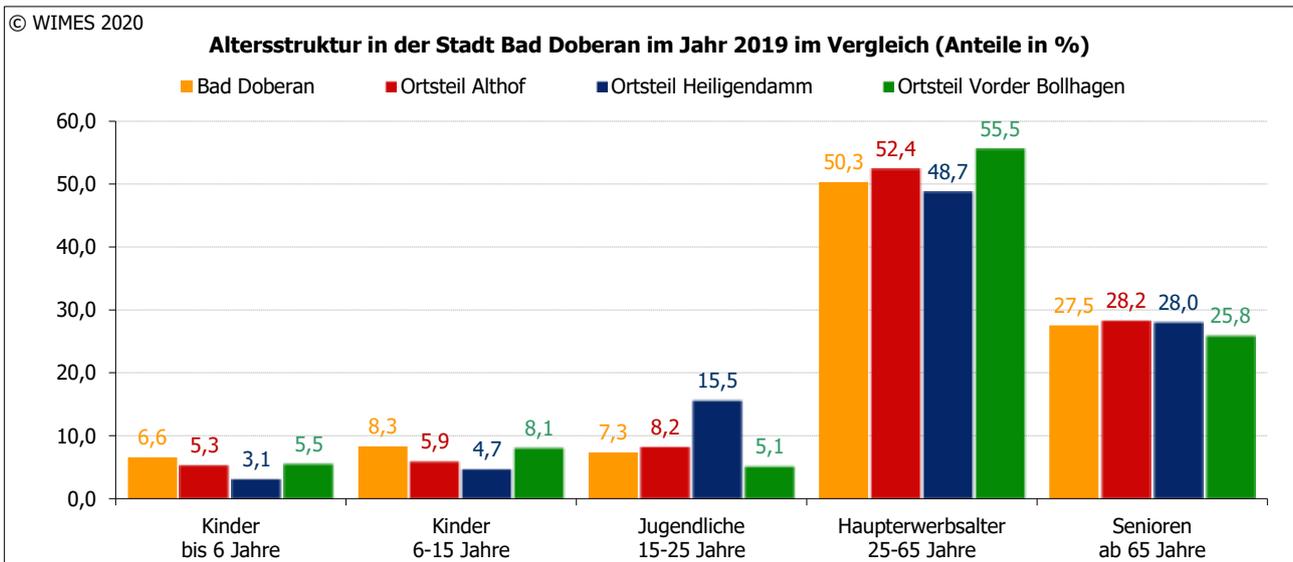
Im Ortsteil Heiligendamm waren die geringsten Bevölkerungsanteile der Kinder und der Personen im Haupterwerbsalter zu verzeichnen, demgegenüber aber der höchste Anteil an Jugendlichen.

Im Ortsteil Althof waren geringe Bevölkerungsanteile der Kinder, jedoch der zweithöchste Anteil der Personen im Haupterwerbsalter und der höchste Anteil an Senioren zu verzeichnen.

Der Ortsteil Vorder Bollhagen war durch einen hohen Anteil an an Kindern von 6 bis 15 Jahren gekennzeichnet. Bei den Jugendlichen und den Senioren waren die geringsten Anteile zu verzeichnen und bei den Personen im Haupterwerbsalter erreichte der Ortsteil den Höchstwert.

In der Kernstadt Bad Doberan wurden im Vergleich zu den Ortsteilen bei den Kindern die höchsten Bevölkerungsanteile erzielt. Der Anteil der Personen im Haupterwerbsalter war mit 50,3 % gering. Der Anteil der Senioren entsprach dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

Abbildung 16: Altersstruktur der Kernstadt und der Ortsteile





2.4 Soziale Infrastruktur und Prognose

2.4.1 Versorgung mit Kindertagesstätten

In Bad Doberan gibt es sechs Kindertagesstätten mit einer Kapazität von 596 Plätzen, davon 161 Krippenplätze und 435 Kindergartenplätze. Darüber hinaus gibt es sechs Tagesmütter, die 27 Kinder betreuen können. Insgesamt gibt es 623 Plätze in Kindertageseinrichtungen und bei Tagesmüttern.

Tabelle 4: Kindertageseinrichtungen in der Stadt Bad Doberan

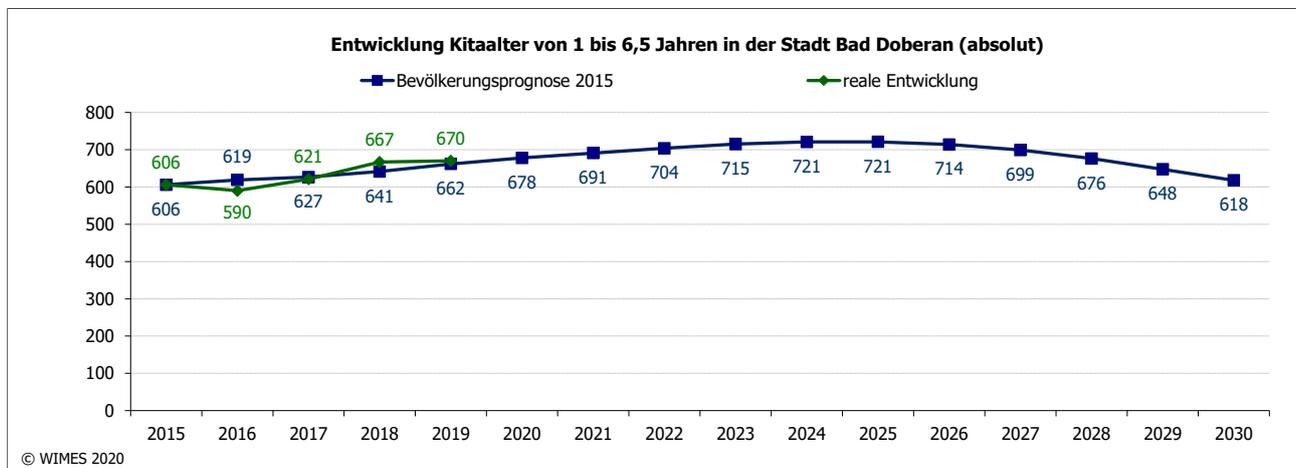
Einrichtung	Adresse	Träger
Kunstvilla	An den Salzwiesen 32	Institut Lernen und Leben e.V.
Kita "Uns Windroos"	Thünenstrasse 44	AWO Bad Doberan e.V.
Kita Utkieker (Zweigstelle Kita "Uns Windroos")	An der Gartenanlage 9	AWO Bad Doberan e.V.
Evangelische integrative Kindertagesstätte „ Drümpelspatzen“	Friedrich-Franz-Straße 14a	Rostocker Stadtmission e.V.
Buchenbergzwerge	Ehm-Welk-Straße 26	DRK Kreisverbandes Bad Doberan e.V.
Natur- und Waldkindergarten NAWAKI Bad Doberan	Neue Reihe 46e	Waldkinder Bad Doberan e.V.

Entsprechend der neuen Prognose nimmt die Einwohnerzahl der Kinder im Kita-Alter noch bis zum Jahr 2025 stetig zu. Danach wird aufgrund des Rückgangs der Bevölkerung im demografisch aktiven Alter die Zahl der Kinder im Kita-Alter leicht sinken.

Der Abgleich der Realentwicklung mit der Prognose für die Kinder im Kita-Alter zeigt, dass die Realwerte 2016 und 2017 noch leicht negativ von den Prognosewerten abwichen. In den Jahren 2018 und 2019 war es umgekehrt, 2019 ergab sich eine positive Abweichung um nur acht Kinder.

Ausgehend davon, dass ab dem Jahr 2020 jedes Kind im Kita-Alter einen Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz hat, müssen in Bad Doberan dringend weitere Kinderbetreuungskapazitäten geschaffen werden. Auch wenn die Zahl der Kinder im Kita-Alter nach 2025 langsam sinken wird, werden die vorhandenen Kapazitäten dann dringend für die Hortversorgung benötigt (folgendes Kapitel).

Abbildung 17: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – Kinder im Krippen- und Kindergartenalter



2.4.2 Allgemeinbildende Schulen

In der Stadt Bad Doberan gibt es folgende Schulen:

- Lessing-Grundschule am Kamp
- Regionale Schule am Kamp
- Regionale Schule Buchenberg mit Grundschulteil
- Christliche Münsterschule Bad Doberan - einzügige Grundschule mit schulartunabhängiger Orientierungsstufe (anerkannte Ersatzschule)
- Gymnasium Friderico-Francisceum am Alexandrinenplatz
- Regenbogenschule – Förderschule zur Individuellen Lebensbewältigung
- Sonderpädagogisches Förderzentrum am Kletterwald
- Außenstelle der Berufliche Schule Güstrow



Die Lessing-Grundschule mit angeschlossenem Hort am Bad Doberaner Schulzentrum „Am Kamp“ wurde umfassend saniert und im Jahr 2014 nach Fertigstellung neu eröffnet. Mit der Sanierung des Schulkomplexes sind die Voraussetzungen für Lernen und Lehren verbessert worden. Eingepasst in die bestehenden baulichen Strukturen und angepasst an die zeitgemäßen pädagogischen Erfordernisse ist eine moderne Schule entstanden. Das ursprünglich viergeschossige Gebäude wurde in den 70er Jahren in Plattenbauweise errichtet und bestand aus zwei sich gegenüberliegenden Häusern, Freiflächen und einer Turnhalle. Im Zuge der Baumaßnahmen wurden der nord- und der südöstliche Anbau, der Eingangsbereich und das dritte Obergeschoss komplett zurückgebaut, ein Neubau errichtet sowie im Pausenhof Spielanlagen und ein Grünbereich angelegt. Der kombinierte Schulstandort mit Grundschule, Regionaler Schule und Hort direkt im Zentrum Bad Doberans wirkt sich positiv auf die nachhaltige Stadtentwicklung aus.



Der Einzugsbereich der Lessing-Grundschule umfasst die Stadt Bad Doberan sowie die Gemeinden Hohenfelde, Reddelich, Retschow und Steffenshagen.

Die zwei Regionalen Schulen sind örtlich zuständig für Bad Doberan und die Gemeinden Bartenshagen-Parkentin, Hohenfelde, Reddelich, Retschow, Steffenshagen und Lambrechtshagen.

Der Einzugsbereich des Gymnasiums umfasst die Stadt Bad Doberan und die Gemeinden Alt Bukow, Am Salzhaff, Biendorf, Kirch Mulsow sowie das gesamte Amt Schwaan und Warnow West.

Die Christliche Münster Schule als Schule in freier Trägerschaft bleibt von der Satzung über die Festsetzung der Einzugsbereiche der allgemeinbildenden Schulen unberührt.

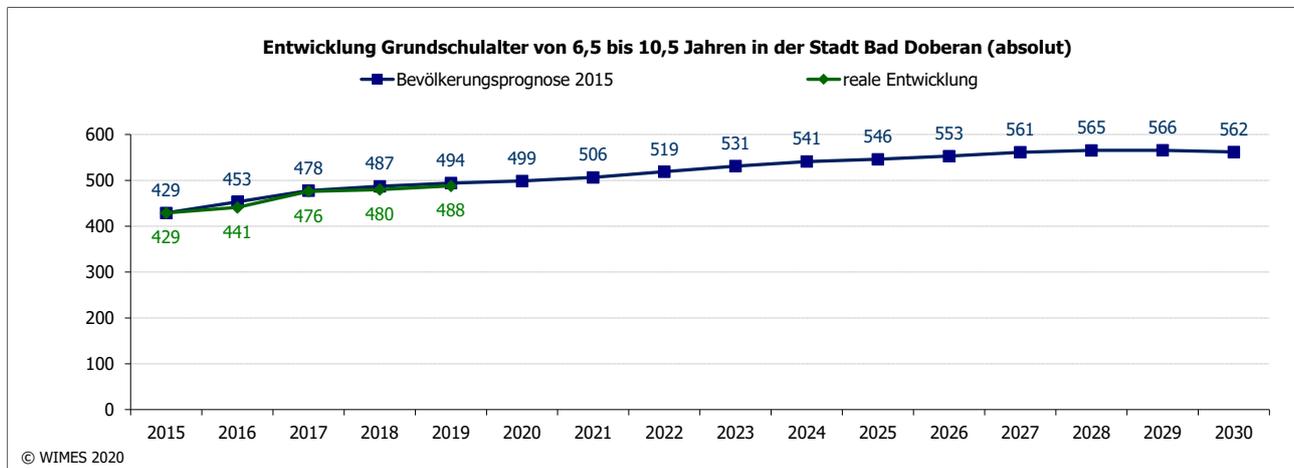
Für die Betreuung der Kinder im Hortalter, d. h. von 6,5 bis 10,5 Jahren, stehen in Bad Doberan in 484 Hort-Plätze zur Verfügung (Hort Lessingschule, Hort Buchenberg, Hort der Christlichen Müsterschule). Mit Stand 2018 waren die Plätze mit 525 gemeldete Kinder überbelegt. Die Schaffung weiterer Betreuungskapazitäten ist angesichts der Überbelegung im Hortbereich notwendig.



Grundschulen

Entsprechend der neuen Bevölkerungsprognose steigt die Zahl der Kinder im Grundschulalter bis 2030 voraussichtlich auf circa 560 Schüler an. In den Jahren 2017 bis 2019 entsprachen die Realwerte nahezu den Prognosewerten. Im Jahr 2019 lag die Realzahl der Kinder in dieser Altersgruppe um nur acht Personen unter dem Prognosewert des Jahres.

Abbildung 18: Bevölkerungsprognose – Grundschulalter



Im 2. Halbjahr 2019 erfolge die Neuberechnung der Schulentwicklungsplanung bis zum Schuljahr 2031/2032 des Landkreises Rostock. Grundlage der Schulentwicklungsplanung war die neue Bevölkerungsprognose für die Städte und Gemeinden im Landkreis Rostock mit den Annahmen zur Entwicklung der Geburten im Prognosezeitraum unter Berücksichtigung der Schuleinzugsbereiche und vor allem des Wohnortes (Herkunft) der Schüler. Die neue Schulentwicklungsplanung liegt nun als Entwurf vor, sie wurde in Zusammenarbeit des Schulverwaltungsamtes des Landkreises mit dem Büro Wimes erarbeitet.

Seit dem Schuljahr 2014/2015 hat sich die Schülerzahl in der Lessinggrundschule um 85 Schüler erhöht. Im Schuljahr 2019/2020 besuchen in Summe der Klassen 1 bis 4 insgesamt 286 Schüler die Lessinggrundschule in Bad Doberan. Bis zum Ende des Prognosezeitraumes muss mit einem Anstieg um weitere 90 Schüler gerechnet werden.

An der Regionalen Schule Buchenberg gibt es auch einen Grundschulteil, hier ist Schülerzahlen seit dem Schuljahr 2014/2015 bis zum Schuljahr 2019/2020 relativ stabil geblieben. Im Schuljahr 2019/2020 besuchen in Summe der Klassen 1 bis 4 insgesamt 211 Schüler die Grundschule Buchenberg. Bis zum Schuljahr 2031/2032 ist mit einem Anstieg von 33 Schülern zu rechnen. Das bedeutet, dass für die Kinder im Grundschulalter künftig weitere Schul- und Hortkapazitäten benötigt werden.

Abbildung 19: Prognose der Entwicklung der Schülerzahlen für die Lessing Grundschule

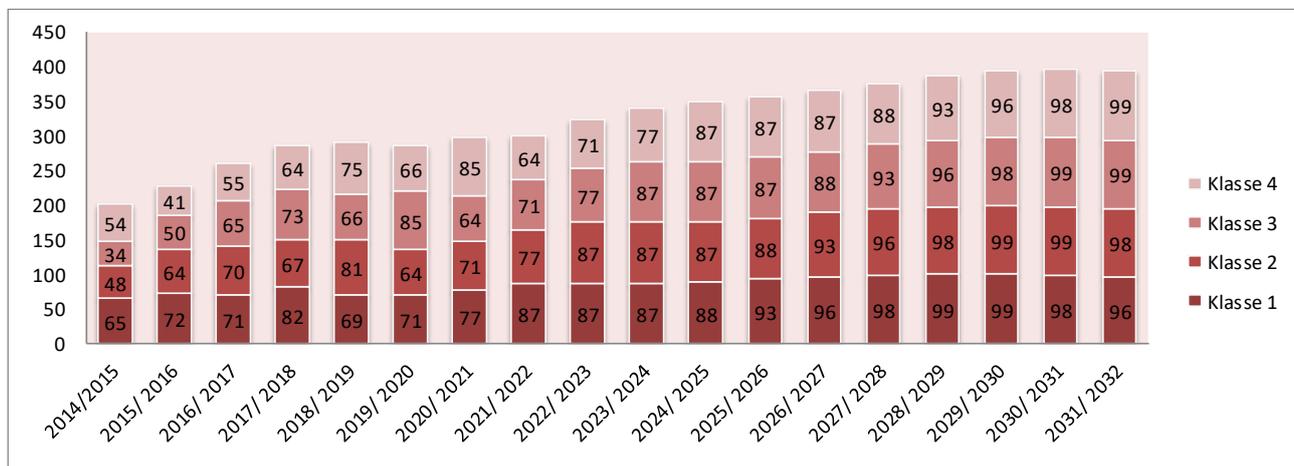
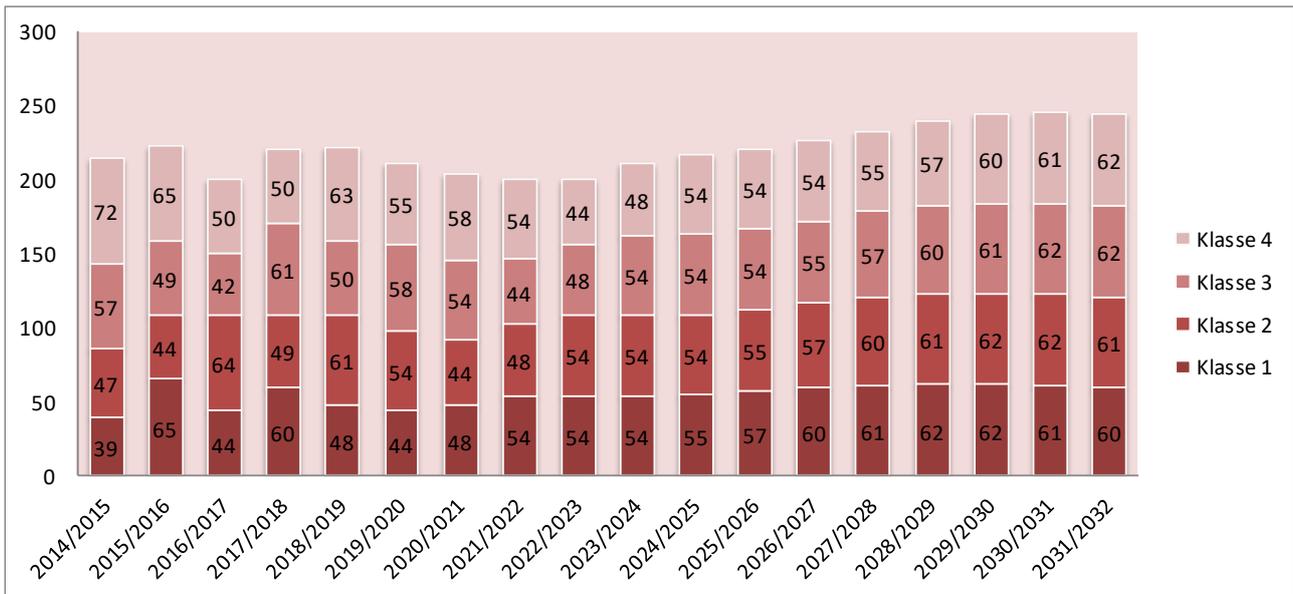




Abbildung 20: Prognose der Entwicklung der Schülerzahlen für die Grundschule Buchenberg



Weiterführende Schulen - Regionale Schulen und Gymnasium

Für die Zahl der Kinder und Jugendlichen im Alter der Klassenstufen 5 bis 10 wird bis 2030 ein Zugewinn um etwa 170 Schüler angenommen. Die Zahl der Jugendlichen in Alter der Klassenstufen 11 und 12 wird im Jahr 2030 vermutlich etwa um 35 Schüler über dem Wert des Basisjahres liegen.

Bisher verlaufen die Linien Realentwicklung und Prognose fast parallel, so dass die neue Bevölkerungsprognose eine gute Grundlage für die Schulentwicklungsplanung war. Im Jahr 2019 lag die Realzahl der Einwohner in dieser Altersgruppe um nur fünf Personen über dem Prognosewert.

Entsprechend dem Schuleinzugsbereich und darüber hinaus dem Wohnort der Schüler muss mit einem weiteren Anstieg der Schülerzahlen der Regionalen Schule Am Kamp um ca. 140 Schüler bis zum Schuljahr 2031/2032 gerechnet werden und der Regionalen Schule Buchenberg um ca. 30 Schüler. Im Schuljahr 2019/2020 liegt die Zahl bei 383 Schülern in der Regionalen Schule Am Kamp, bis zum Schuljahr 2031/2032 könnten es ca. 525 Schüler sein. In der Regionalen Schule Buchenberg gibt es 509 Schüler im Schuljahr 2019/2020 und bis zum Schuljahr 2031/2032 ist mit einem Anstieg auf rund 540 Schüler rechnen.

Rund 20 % aller Einwohner im Alter weiterführender Schulen der Stadt Bad Doberan besuchen ein Gymnasium und rund 25 % der Schüler des Gymnasiums wohnen auch in Bad Doberan. Entsprechend es Einzugsbereiches und der Herkunft der Schüler wird in dieser Schulform der höchste Anstieg erwartet, ca. 220 Schüler der gymnasialen Stufe (Klassen 7 bis 12).

Abbildung 21: Bevölkerungsprognose – Alter weiterführender Schulen

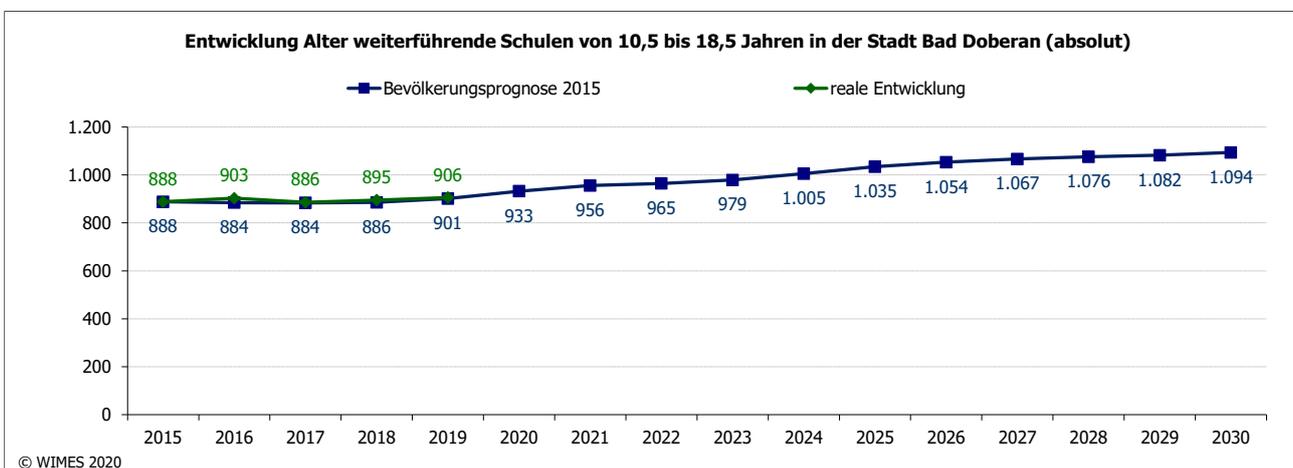




Abbildung 22: Prognose der Entwicklung der Schülerzahlen für die Regionale Schule Am Kamp

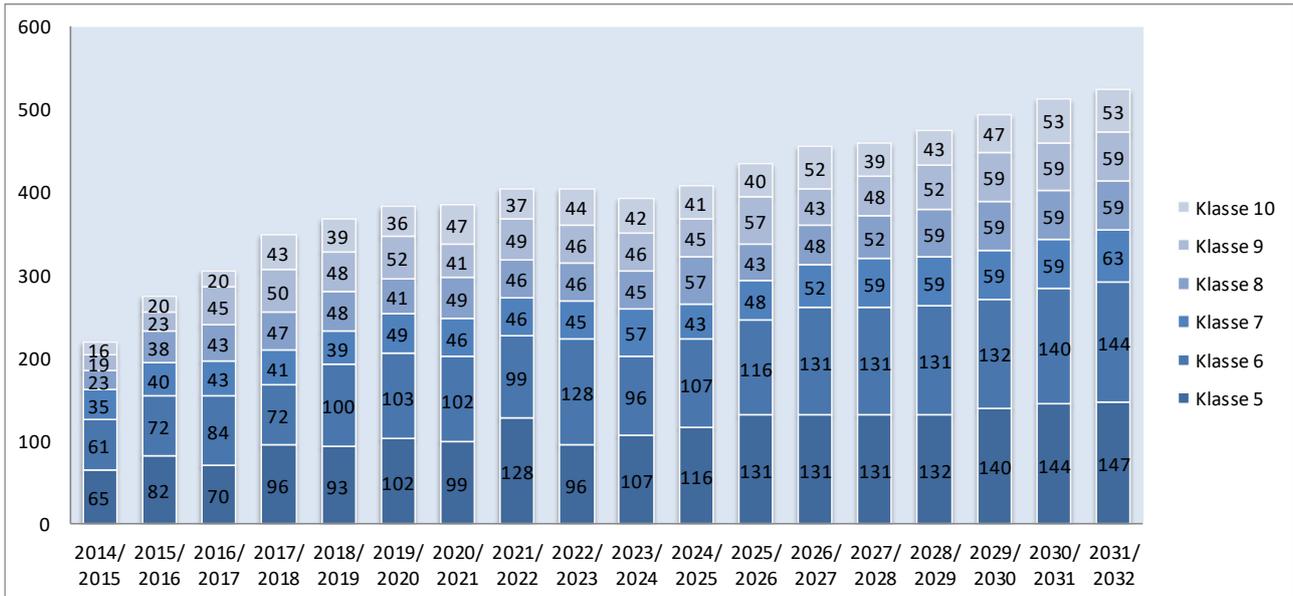


Abbildung 23: Prognose der Entwicklung der Schülerzahlen für die Regionale Schule Buchenberg

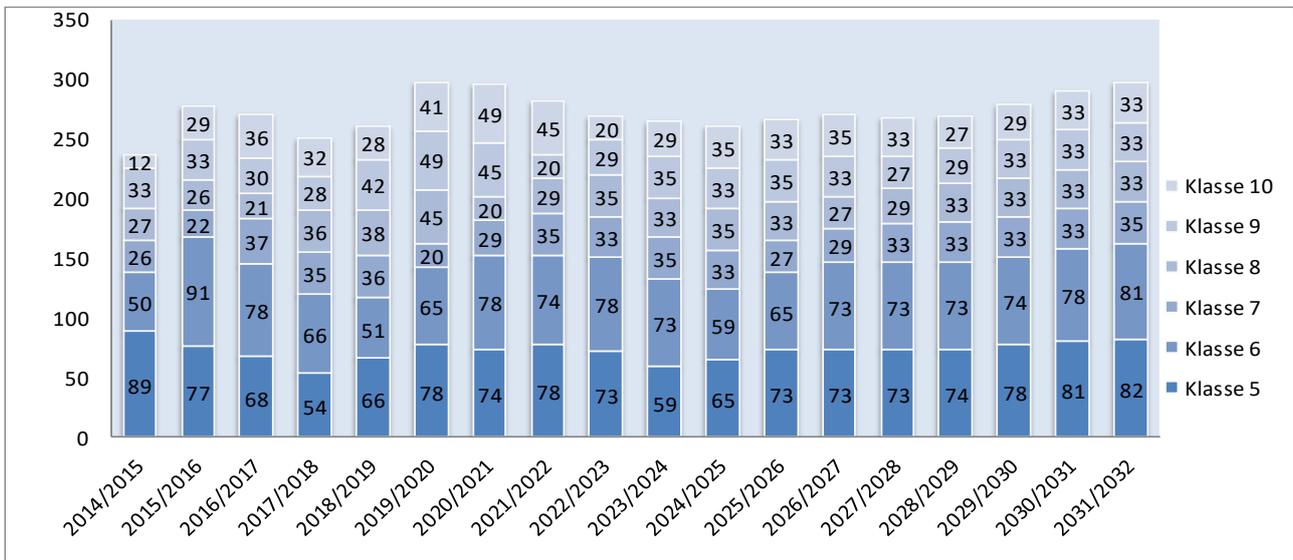
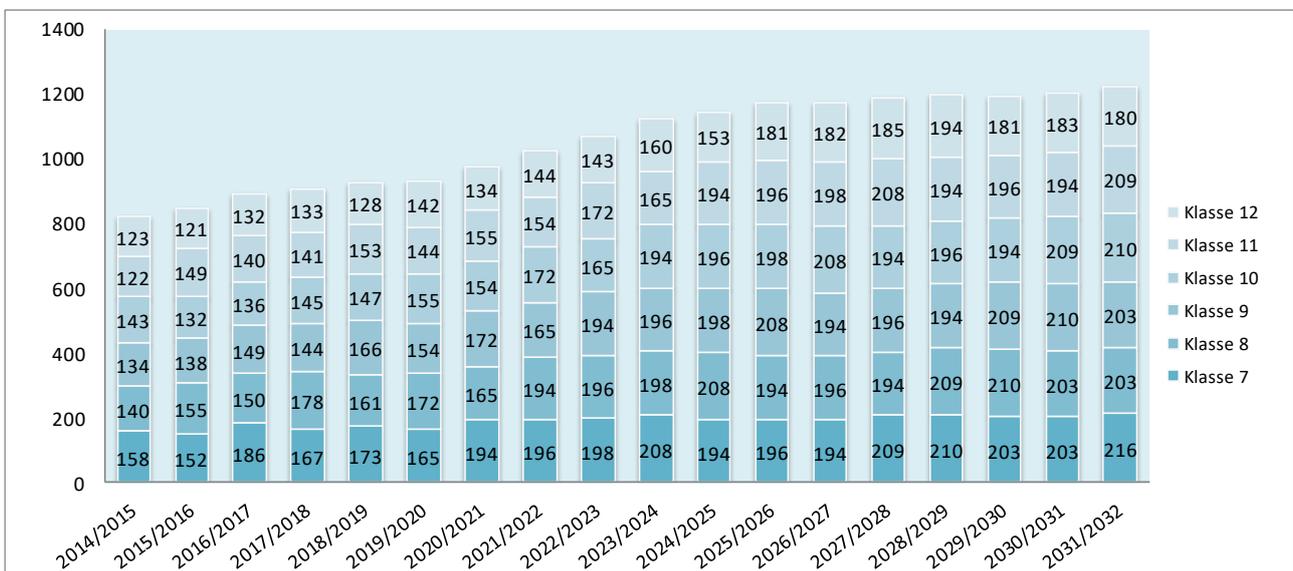


Abbildung 24: Prognose der Entwicklung der Schülerzahlen für die Gymnasium Bad Doberan





2.4.3 Wohnformen für die ältere Bevölkerung

Bad Doberan verfügt über mehrere Einrichtungen der Altenpflege für die ältere pflegebedürftige Bevölkerung. Insgesamt gibt es 216 vollstationäre Plätze und 106 WE des betreuten Wohnens (sind teils mit zwei Personen belegt) und eine Senioren-WG mit 8 Plätzen. Im Bereich der Tagespflege gibt es in drei Einrichtungen insgesamt 53 Tagespflegeplätze.

Tabelle 5: Wohnformen für Ältere mit Pflegeangeboten

Einrichtung	Kapazitäten
Johanneshaus Bad Doberan	136 voll stationäre Plätze 56 WE betreutes Wohnen
Pflegezentrum Katinka Lauenert	13 WE betreutes Wohnen 1 Senioren-WG mit 8 Plätzen
Senioren-Zentrum "Am Tempelberg"	83 voll stationäre Plätze
Seniorenresidenz "Ehm Welk"	37 WE betreutes Wohnen
gesamt	rund 400 Plätze*
*für die WE des betreuten Wohnens wird eine durchschnittliche Belegung mit 1,5 Personen unterstellt	

Tagespflegeeinrichtungen	Kapazitäten
Johanneshaus Bad Doberan	16 Plätze
Pflegezentrum Katinka Lauenert	21 Plätze
Tagespflege Am Buchenberg	16 Plätze
Tagespflege "Alte Lessingschule"	15 Plätze
gesamt	68 Plätze

Auf dem Gelände der ehemaligen Lessingschule unter Trägerschaft des DRK-Kreisverbandes entstanden 19 altersgerechte Wohnungen und 9 WE im Bereich betreutes Wohnen sowie Therapie-räume, eine Tagespflege mit 15 Plätzen und eine Gemeinschaftseinrichtung. Durch die Nähe zum Markt, der Mollistraße, dem Busbahnhof und Ärzten ist das ein perfekter Standort für altersgerechte Wohnungen. Das DRK-Motto „So viel Selbstständigkeit wie möglich, so viel Unterstützung wie nötig.“



Fotos: Lennart Plottke

Im alten Schulgebäude wurden neben einer Tagespflege mit Therapieräumen in der unteren Etage darüber 3 Dreiraum-Wohnungen zwischen 60 und 75 Quadratmetern gebaut. Im Obergeschoss erhielt eine 90 Quadratmeter große Wohnung und eine Gemeinschaftseinrichtung ihren Platz.

Dazu entstand ein dreigeschossiger Anbau sowie im hinteren Teil des Grundstücks ein Neubau mit 9 Eineinhalb-Zimmer-Wohnungen mit Balkon oder Terrasse und 15 Zweiraumwohnungen Die Bal-kone oder überdachten Loggias sind nach Süden gerichtet. Alle Wohnungen in den neuen Häusern sind mit Fahrstühlen und über Laubengänge erreichbar. Im April 2018 waren die Wohnungen bezugsfertig.



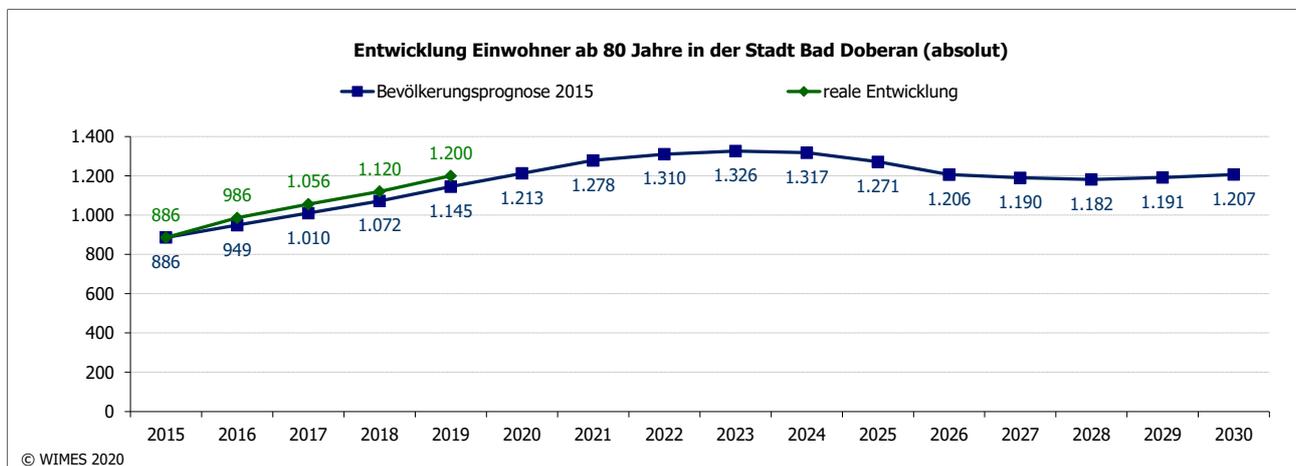
Die neue Bevölkerungsprognose geht von einem leichten Rückgang bei den Senioren von 65 bis 80 Jahren bis zum Jahr 2021 aus. In den Folgejahren bis 2030 ist dann von jährlichen Zugewinnen auszugehen, da ein Teil der Bevölkerung aus dem Erwerbsalter ins Seniorenalter wechselt.

Das Risiko der Pflegebedürftigkeit erhöht sich mit steigendem Alter. Bei Personen bis 60 Jahren liegt die Wahrscheinlichkeit pflegebedürftig zu werden bei unter 1 %, bei Personen ab 80 Jahre sind es fast 30 %. Damit wird für die Altersgruppe ab 80 Jahre rund 30 % altersgerechter Wohnraum mit Pflege- und Betreuungsangeboten benötigt.

Die Einwohnerzahl und der Bevölkerungsanteil der Hochbetagten ab 80 Jahre wird entsprechend dem regional-realistischen Szenario bis 2023 ansteigen. Von 2024 bis 2030 werden aufgrund einer erhöhten Sterberate Bevölkerungsverluste in dieser Altersgruppe eintreten.

Die Realentwicklung folgt zwar der Linie der Prognose, aber bisher verläuft die Realentwicklung leicht positiver als die Vorausberechnung für diese Altersgruppe.

Abbildung 25: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – Seniorenalter ab 80 Jahre





2.5 Arbeitsmarktentwicklung und Kaufkraft der Bevölkerung

2.5.1 Arbeitslosigkeit

Am 31.12.2018 gab es in Bad Doberan 337 Arbeitslose. Davon erhielten 225 Personen (66,8 %) Leistungen nach den Regelungen des SGB II und 33,2 % der gesamten Arbeitslosen Arbeitslosengeld I (Arbeitslose nach SGB III). Nach Geschlecht betrachtet, zeigt sich, lag die Arbeitslosigkeit bei den Männern bei 5,4 % und bei den Frauen bei 3,7 %.

Abbildung 26: Entwicklung der Arbeitslosigkeit

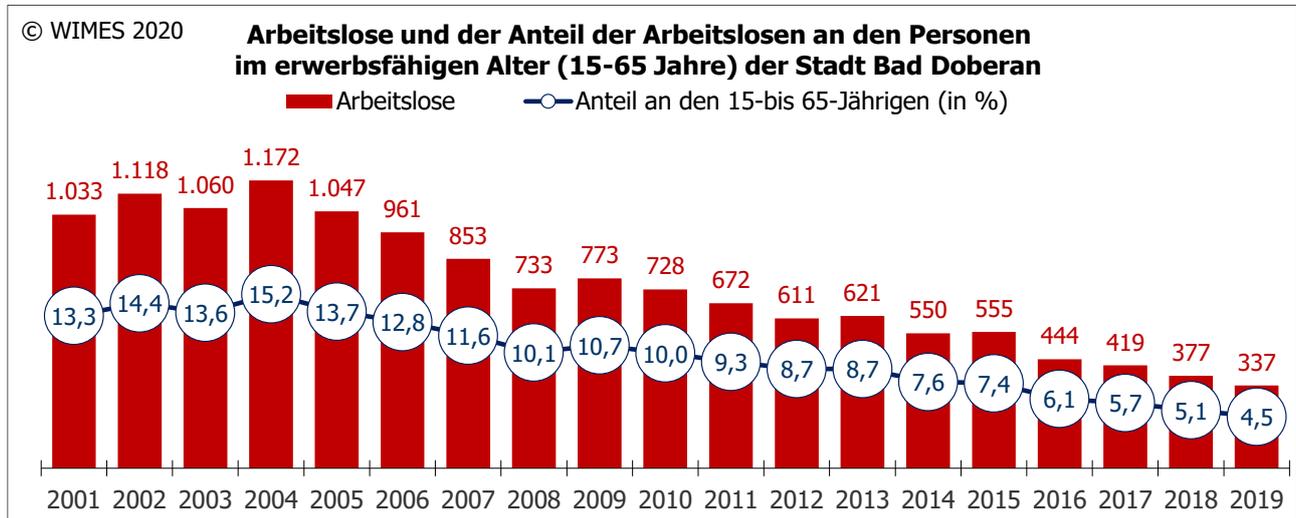
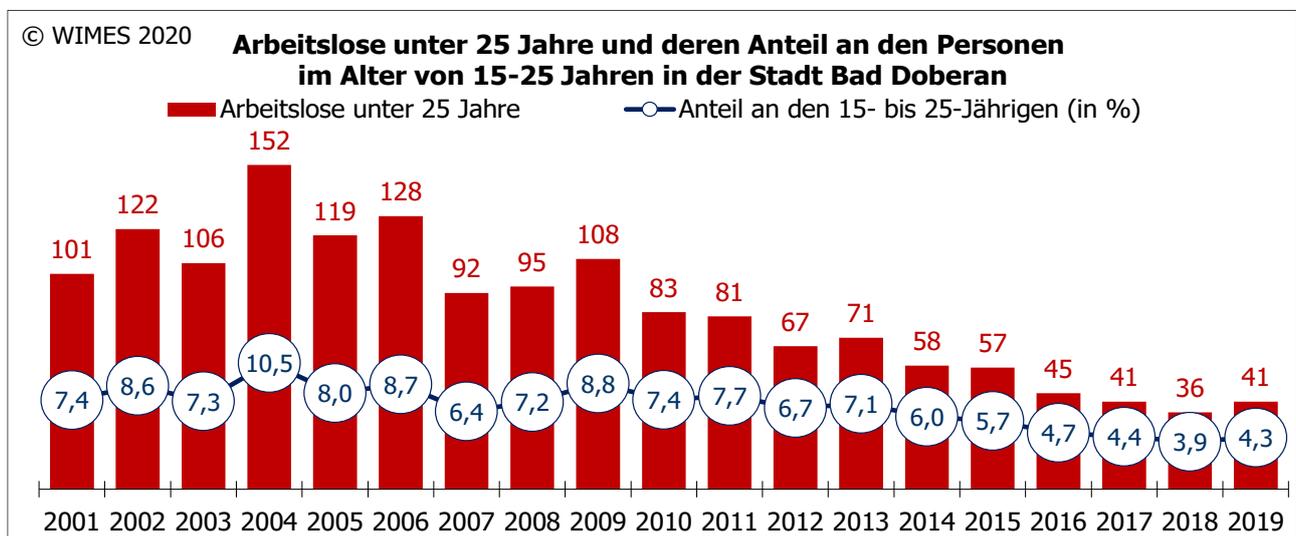


Tabelle 6: Entwicklung der Arbeitslosen nach SGB II und SGB III

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Arbeitslose gesamt	733	773	728	672	611	621	550	555	444	419	377	337
Arbeitslose nach SGB II	553	605	552	525	471	475	429	445	324	287	255	225
Anteil an allen Arbeitslosen	75,4	78,3	75,8	78,1	77,1	76,5	78,0	80,2	73,0	68,5	67,6	66,8
Arbeitslose nach SGB III	180	168	176	147	140	146	121	110	120	132	122	112
Anteil an allen Arbeitslosen	24,6	21,7	24,2	21,9	22,9	23,5	22,0	19,8	27,0	31,5	32,4	33,2

Im Jahr 2019 gab es in Bad Doberan 41 Arbeitslose unter 25 Jahre, das waren 12,2 % aller Arbeitslosen. Gemessen an den Einwohnern von 15 bis 25 Jahren lag die Jugendarbeitslosigkeit in Bad Doberan bei 4,3 %. Der merkliche Rückgang der Zahl der jugendlichen Arbeitslosen seit 2004 (Höchstwert mit 152 Arbeitslosen unter 25 Jahre) ist vor dem Hintergrund der Arbeitsmarktreform und auch der deutlich rückläufigen Tendenz der Altersgruppe der Jugendlichen zu sehen.

Abbildung 27: Entwicklung der Arbeitslosigkeit unter 25 Jahre

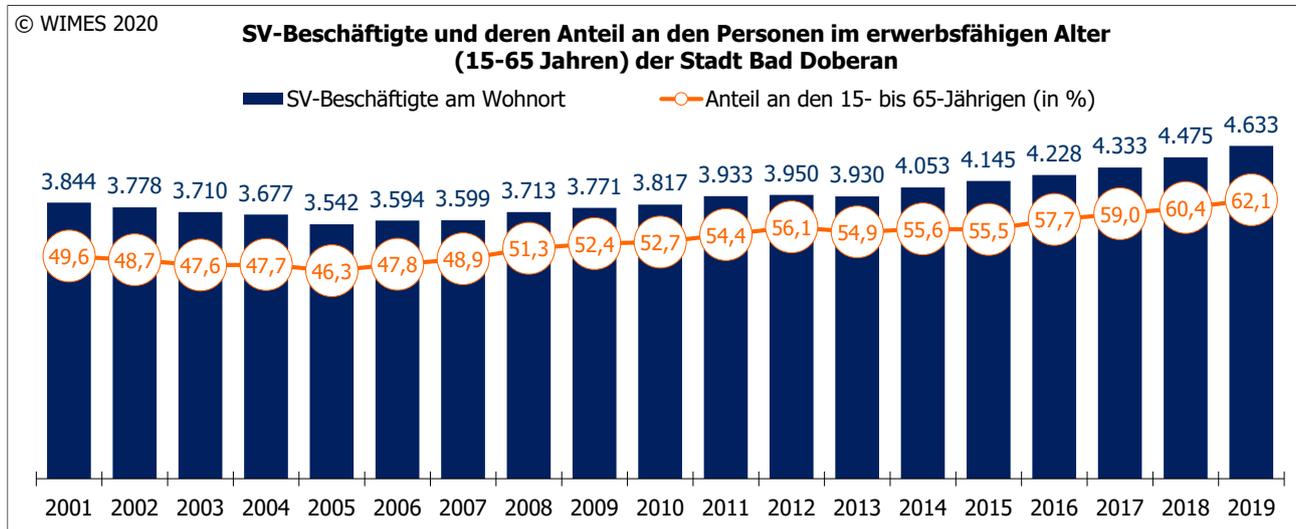




2.5.2 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Wohnort)

SV-Beschäftigte mit Wohnort sind die Personen, die in der Stadt wohnen, unabhängig vom Arbeitsort (dieser kann in der Stadt sein oder außerhalb der Stadt). Im Jahr 2019 gab es in der Stadt Bad Doberan 4.633 SV-Beschäftigte. Der Anteil an den 15- bis 65-Jährigen lag bei 62,1 %. Im Vergleich zum Vorjahr 2018 nahm die Zahl um 158 SV-Beschäftigte zu.

Abbildung 28: Entwicklung SV-Beschäftigung (Wohnort Bad Doberan)



Im Vergleich der Geschlechter ergab sich bei den SV-Beschäftigten am Wohnort im Jahr 2019 eine höhere Beschäftigungsquote bei den Frauen. Gemessen am erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren waren 61,0 % der Männer SV-Beschäftigte und 63,1 % der Frauen.

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

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

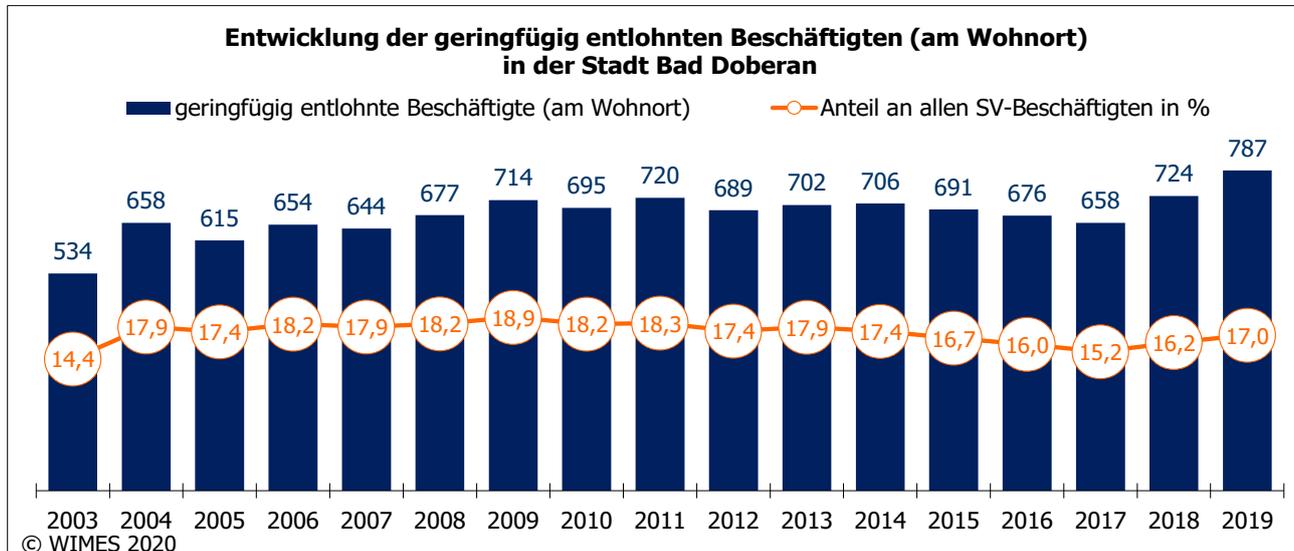
Vor der Revision lag die Zahl der SV-Beschäftigten (am Wohnort) im Jahr 2013 in Bad Doberan bei 3.930 Personen. Im Ergebnis der Revision lag die Zahl der SV-Beschäftigten im Jahr 2013 bei 3.975 Personen und fiel damit um 45 Personen höher aus.

Im Jahr 2019 gab es in Bad Doberan 787 geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Wohnort). Eine geringfügig entlohnte Beschäftigung (GeB) liegt dann vor, wenn das regelmäßige monatliche Arbeitsentgelt 450 € nicht übersteigt (von April 2003 bis Dezember 2012 lag die Obergrenze bei 400 €). Der Umfang der wöchentlichen Arbeitszeit ist dabei unerheblich (bis März 2003 war die wöchentliche Stundenzahl der Beschäftigung gesetzlich auf weniger als 15 Stunden begrenzt).



Gemessen an allen SV-Beschäftigten lag der Anteil der geringfügig entlohnten Beschäftigten bei 16,2 %. Die Zahl der insgesamt 787 geringfügig entlohnten Beschäftigten in Bad Doberan setzte sich zusammen aus 545 ausschließlich geringfügig Beschäftigten (69,3 %), d. h. als Hauptbeschäftigung. Hinzu kamen 242 geringfügig Beschäftigte im Nebenjob (30,7 %).

Abbildung 29: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Wohnort) seit 2003¹



Auch die Zahl der geringfügig entlohnten Beschäftigten ist von der Revision der Beschäftigungsstatistik betroffen. Nach der Revision lag die Zahl im Jahr 2013 bei 668 Personen und damit um 34 Personen unter dem Wert vor der Revision!

Leider gibt es keine belastbaren Zahlen zu den Erwerbstätigen insgesamt. Erwerbstätige sind alle Personen, die unabhängig von der Dauer ihrer Arbeitszeit einer oder mehreren Erwerbstätigkeiten nachgehen. Zu den Erwerbstätigen gehören die Selbstständigen, mithelfenden Familienangehörigen, freiberuflich Tätigen sowie die Soldaten. Die Erwerbstätigenrechnung beruht nur auf Daten des Mikrozensus und wird für Gemeinden mit mindestens 10.000 Einwohnern ausgewiesen!

Im Jahr 2019 lag die Zahl der Erwerbstätigen in Bad Doberan bei 6.012 Personen. Die Zahl der Erwerbstätigen setzt sich zusammen aus den SV-Beschäftigten am Wohnort und den Selbstständigen, Freiberuflern, Beamten etc. Von allen Erwerbstätigen waren 4.633 Personen SV-beschäftigt (77,1 %) und 1.385 Personen waren Selbstständige, Beamte etc. (22,9 %).

Wird die Zahl der Erwerbstätigen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren gemessen, ergibt sich die Erwerbstätigenquote. Diese lag in Bad Doberan bei 80,6 %. Die Erwerbstätigenquote setzt sich zusammen aus der SV-Beschäftigtenquote von 62,1 % und der Quote der Selbstständigen, Freiberufler etc. von 18,6 %. Weitere 4,5 % der 15- bis 65-Jährigen Einwohner waren arbeitslos. Die verbleibenden 14,8 % der 15- bis 65-Jährigen waren Studenten, Schüler, Hausfrauen, Vorrühständler etc.

Tabelle 7: Status der Einwohner im erwerbsfähigen Alter 15-65 Jahre

Jahr 2019	absolut	Anteil an den 15- bis 65-Jährigen in %
Einwohner im erwerbsfähigen Alter 15-65 Jahre	7.462	100,0
davon: SV-Beschäftigte (Wohnort)	4.633	62,1
Selbstständige, Beamte etc.	1.385	18,6
Arbeitslose	337	4,5
Studenten, Auszubildende, Schüler etc.*	1.107	14,8

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

¹ Angaben zur Zahl geringfügig entlohnter Beschäftigter liegen ab 2003 vor.



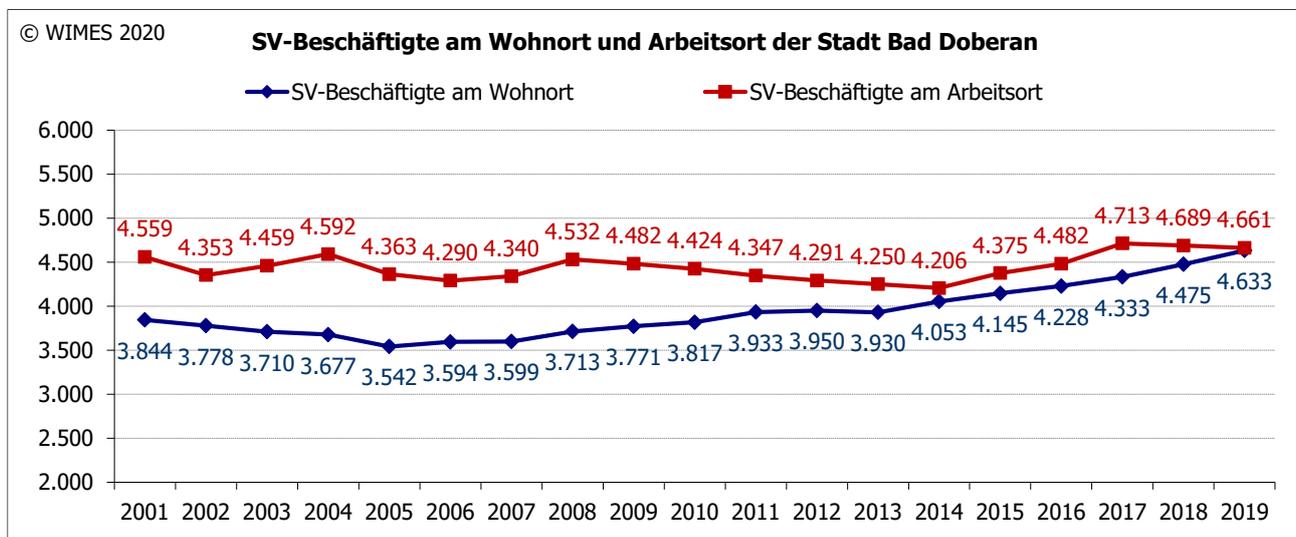
2.5.3 SV-Arbeitsplätze und Pendler

Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze

Die Zahl der SV-Beschäftigten am Arbeitsort entspricht der Zahl der SV-Arbeitsplätze in Bad Doberan (Wohnort der Arbeitnehmer ist unbestimmt). Diese Arbeitsplätze können mit SV-Beschäftigten, die in Bad Doberan wohnen, besetzt sein oder mit SV-Beschäftigten, die von außerhalb kommen. In letzterem Fall handelt es sich um Einpendler. SV-Beschäftigte mit Wohnort Bad Doberan, die außerhalb ihres Wohnortes arbeiten, sind Auspendler. Unter Pendlern versteht man somit SV-Beschäftigte, deren Arbeitsort nicht die Gemeinde ihres Hauptwohnsitzes ist. Nur wenn Wohn- und Arbeitsort gleich sind, spricht man nicht von Pendlern.

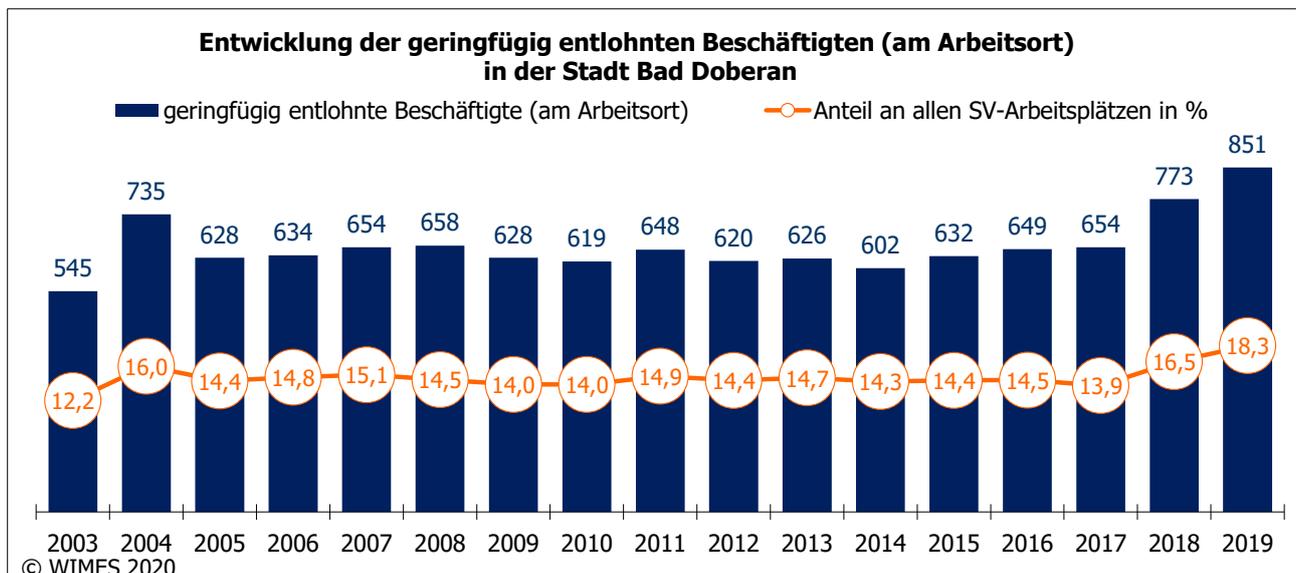
Die Entwicklung der SV-Arbeitsplätze verlief im Betrachtungszeitraum schwankend. Zugewinne ergaben sich dabei in den Jahren 2002, 2003, 2007, 2008 sowie 2015 bis 2017. Die Zahl der SV-Beschäftigten am Arbeitsort lag stets über der Zahl der SV-Beschäftigten am Wohnort. Im Jahr 2019 gab es in Bad Doberan 4.661 SV-Arbeitsplätze, das waren 28 Arbeitsplätze weniger als im Vorjahr.

Abbildung 30: SV-Beschäftigte Wohn- und Arbeitsort Bad Doberan



Auch die Zahl der SV-Beschäftigten (am Arbeitsort) bzw. der SV-Arbeitsplätze ist von der Revision der Beschäftigungsstatistik betroffen. Nach der Revision lag die Zahl der SV-Arbeitsplätze im Jahr 2013 bei 4.256 Arbeitsplätzen und damit um sechs Arbeitsplätze über dem Wert vor der Revision!

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





Im Jahr 2019 waren von den insgesamt 4.661 SV-Arbeitsplätzen in Bad Doberan 851 mit geringfügig entlohnten Beschäftigten besetzt, das waren 18,3 % aller SV-Arbeitsplätze. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Zahl der geringfügig entlohnten Arbeitsplätze um 78 Arbeitsplätze erhöht.

Die Zahl der 851 geringfügig entlohnten Beschäftigten (am Arbeitsort) setzt sich zusammen aus 598 ausschließlich geringfügig Beschäftigten (70,3 %) und 253 geringfügig Beschäftigten im Nebenjob (29,7 %).

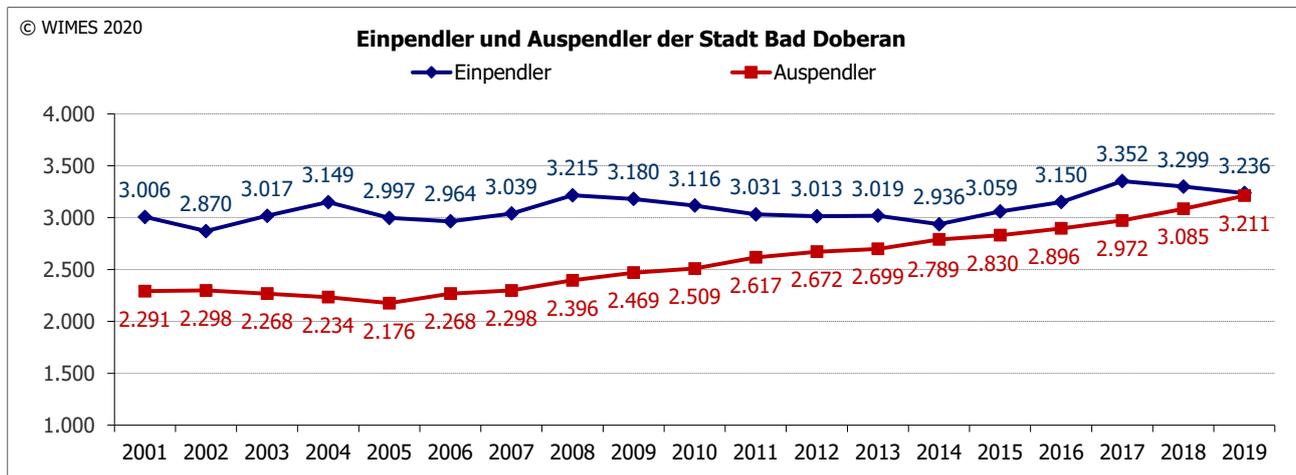
Auch die Zahl geringfügig entlohnter Beschäftigter (am Arbeitsort) ist von der Revision der Beschäftigungsstatistik betroffen. Nach der Revision lag die Zahl im Jahr 2013 bei 608 Personen und damit um 18 Personen unter dem Wert vor der Revision!

Ein- und Auspendler

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

Insgesamt lag die Zahl der SV-Arbeitsplätze stets über der der SV-Beschäftigten mit Wohnort, d. h., es waren durchweg positive Pendlersalden bzw. Einpendlerüberschüsse zu verzeichnen.

Abbildung 32: Sozialversicherungspflichtige Ein- und Auspendler



Von den 3.236 Einpendlern in die Stadt Bad Doberan im Jahr 2019 stammte der überwiegende Teil zu 65,3 % aus dem Landkreis Rostock. Weitere 25,4 % der Einpendler hatten ihren Wohnort in der Hansestadt Rostock. Bei den 3.211 Auspendlern hatten 42,8 % als Zielort die Hansestadt Rostock und weitere 38,0 % den Landkreis Rostock. Rund 13 % pendelten zum Arbeiten über die Landesgrenze Mecklenburg-Vorpommerns aus.

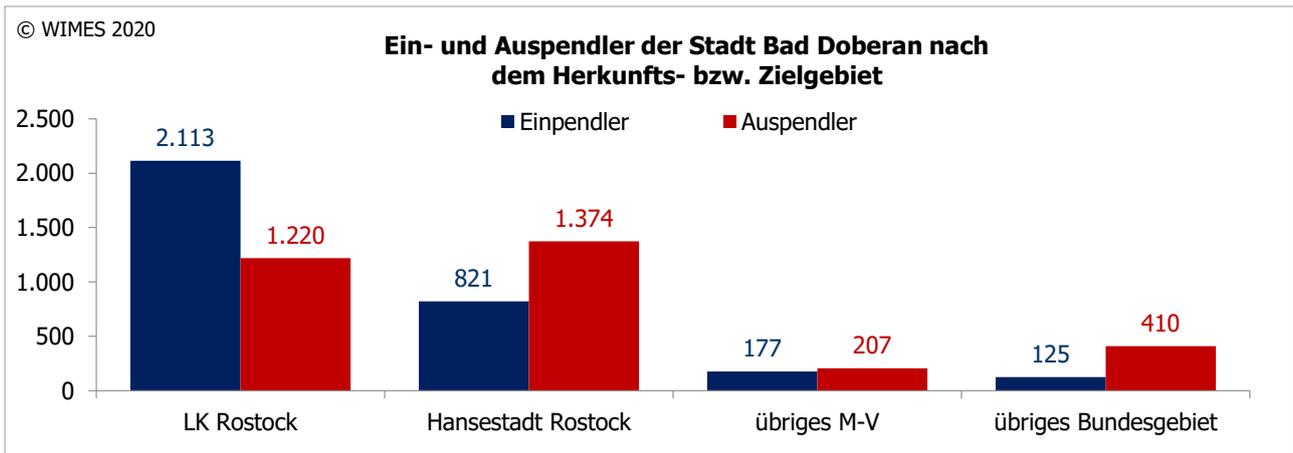
Tabelle 8: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet 2019

		Einpendler		Auspendler		Pendler-saldo
		absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %	
Mecklenburg-Vorpommern	LK Rostock	2.113	65,3	1.220	38,0	893
	Hansestadt Rostock	821	25,4	1.374	42,8	-553
	LK Nordwestmecklenburg	83	2,6	84	2,6	-1
	LK Vorpommern-Rügen	45	1,4	44	1,4	1
	LK Vorpommern-Greifswald	16	0,5	13	0,4	3
	LK Ludwigslust-Parchim	16	0,5	11	0,3	5
	übriges M-V	17	0,5	55	1,7	-38
übriges Bundesgebiet		125	3,9	410	12,8	-285
Gesamt		3.236	100,0	3.211	100,0	25

Die Gegenüberstellung der Ein- und Auspendler nach dem Herkunfts- bzw. Zielgebiet zeigt für den Landkreis Rostock einen deutlichen Einpendlerüberschuss von 893 Personen im Jahr 2019.



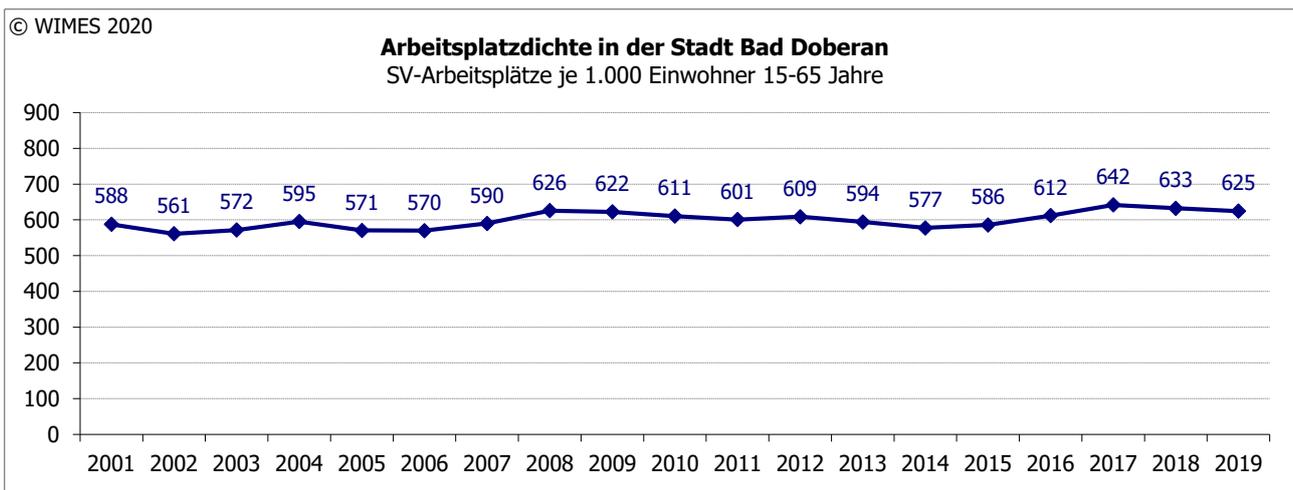
Abbildung 33: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet 2019



Arbeitsplatzdichte

Die Arbeitsplatzdichte gibt Auskunft über den Versorgungsgrad der Bevölkerung mit Arbeitsplätzen und dient als Indikator für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit eines Gebietes. Eine hohe Arbeitsplatzdichte korreliert mit deutlichen Einpendlerüberschüssen. Die Arbeitsplatzdichte lag im Jahr 2019 bei 625 Arbeitsplätzen je 1.000 Einwohner im Alter von 15 bis 65 Jahren. Das ist ein guter Wert.

Abbildung 34: Entwicklung der Arbeitsplatzdichte



Pendlerverflechtungen

	Einpendler nach Bad Doberan	Auspender aus Bad Doberan
Admannshagen-Bargeshagen	78	62
Bartenshagen-Parkentin	57	19
Bürgerende-Rethwisch	82	44
Güstrow, Stadt	30	75
Hohenfelde	74	71
Kröpelin, Stadt	208	123
Kühlungsborn, Stadt	193	302
Neubukow, Stadt	129	32
Nienhagen	72	16
Reddelich	73	32
Retschow	77	12
Rostock, Hansestadt	821	1.374
Satow	184	32
Steffenshagen	42	*
Wismar, Hansestadt	26	55
Wittenbeck	50	13

* Keine Auspendler aus Bad Doberan bzw. aus Datenschutzgründen Anonymisierung Zahlenwerte von 1 oder 2 und Daten, aus denen auf einen solchen Zahlenwert geschlossen werden kann.

Gegenüber der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, der Hansestadt Wismar, Güstrow und Kühlungsborn, welche ebenfalls eine vergleichsweise hohe Arbeitsplatzdichte aufweisen, ergaben sich im Jahr 2019 negative Pendlersalden bzw. Auspendlerüberschüsse für Bad Doberan.

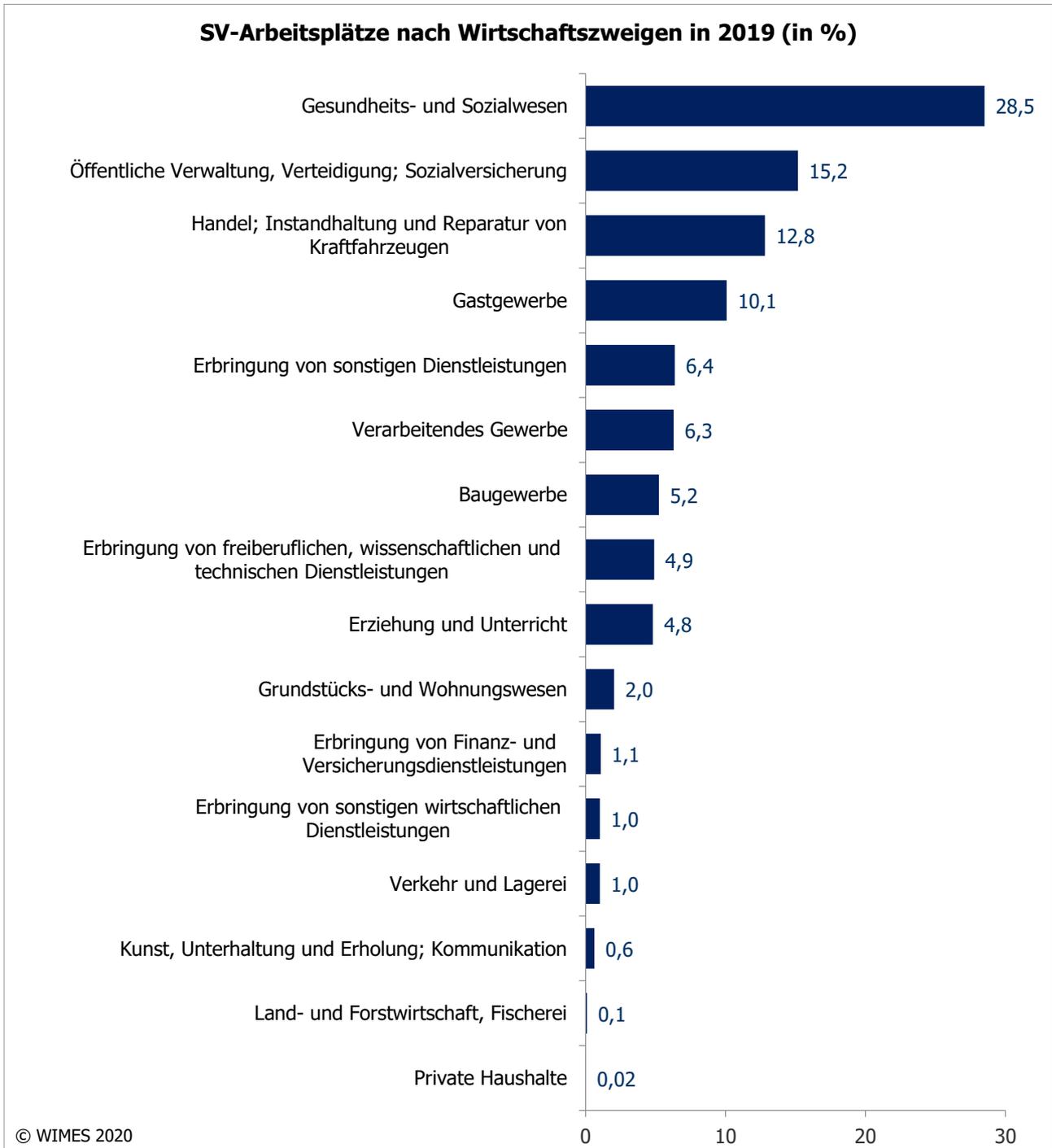
Gegenüber den anderen ausgewählten Gemeinden waren die Pendlersalden positiv.



Wirtschaftsstruktur in Bad Doberan

Die meisten SV-Arbeitsplätze in Bad Doberan entfielen mit einem Anteil von 28,5 % auf den Wirtschaftszweig Gesundheits- und Sozialwesen. Der zweitgrößte Wirtschaftszweig in Bad Doberan ist Öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung das mit einem Anteil von 15,2 %.

Abbildung 35: Verteilung der SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen (in %)





2.5.4 Kaufkraftentwicklung und Entwicklung der Einkommensteueranteile

Kaufkraft der Bevölkerung

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

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

Da zwischen verfügbarem Einkommen und Konsumausgaben ein enges Beziehungsgeflecht besteht, kommt den sogenannten Kaufkraftkennziffern eine wichtige Funktion bei der Bewertung regionaler Teilmärkte hinsichtlich der verfügbaren Einkommen der Bevölkerung/ der privaten Haushalte zu.

Hinweis: Die Kaufkraftdaten wurden vom Büro Wimes kostenpflichtig von der BBE Handelsberatung GmbH München erworben. Zwischen dem Büro Wimes und BBE wurde ein Lizenzvertrag für „BBE!CIMA!MB-Research Regionalmarktdaten“ abgeschlossen. Darin ist geregelt, dass das Nutzungsrecht der Verwendung des lizenzierten Produktes nur für eigene persönliche oder wirtschaftliche Zwecke gewährt wird. Eine Veröffentlichung der Daten oder Weitergabe an Dritte erfordert die vorherige Zustimmung von MB-Research und/oder BBE Handelsberatung (BBE). Unabhängig davon darf Wimes Regionalmarktdaten in wesentlich aggregierter Form oder für einzelne Gebiete weitergegeben, wobei der Copyright-Hinweis auf BBE!CIMA!MB-Research zu erfolgen hat.

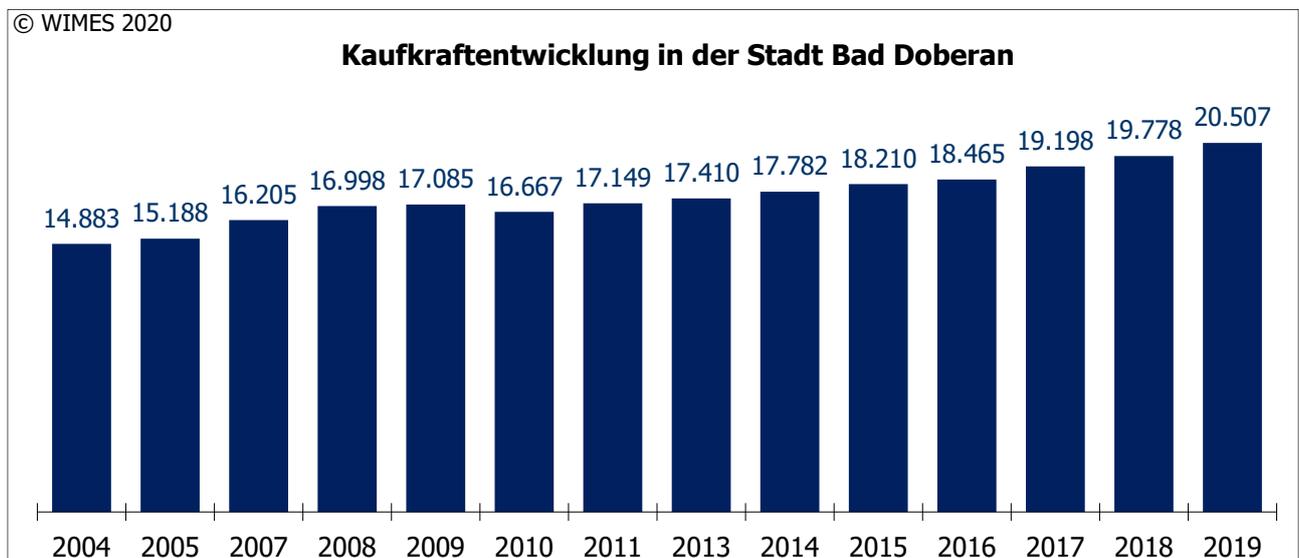
Für Bad Doberan wurde für das Jahr 2019 eine durchschnittliche Kaufkraft in Höhe von 20.507 € je Einwohner ermittelt, damit lag die Kaufkraft über dem Wert des Landes M-V gesamt. Im Verhältnis zu den umliegenden Städten wurden nur in Kühlungsborn und Rostock höhere Kaufkraftwerte erzielt.

Tabelle 9: Entwicklung der Kaufkraft

	Kaufkraft je Einwohner in € im Jahr													
	2004	2005	2007	2008	2009	2010	2011	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Bad Doberan	14.883	15.188	16.205	16.998	17.085	16.667	17.149	17.410	17.782	18.210	18.465	19.198	19.778	20.507
Kühlungsborn	14.842	15.146	16.161	16.183	16.266	16.481	17.054	18.933	19.666	20.139	20.568	21.246	21.704	22.398
Kröpelin	12.975	13.241	14.128	15.145	15.222	14.720	15.010	15.570	16.051	16.480	16.738	17.170	17.514	18.020
Neubukow	12.336	12.588	13.432	15.236	15.314	14.338	14.675	15.098	15.395	15.603	16.049	16.666	17.090	17.652
Güstrow	12.703	13.082	14.682	14.523	14.834	15.283	15.953	16.135	16.243	16.508	16.814	17.172	17.709	18.308
Bützow	13.178	13.572	15.232	15.980	16.322	15.845	16.460	16.298	16.268	16.573	16.769	17.278	17.783	18.191
Rostock	14.343	14.547	15.227	15.793	15.866	16.686	17.019	17.826	18.244	18.714	19.085	19.723	20.380	21.058
M-V	13.089	13.402	14.458	15.131	15.340	16.032	16.487	17.289	17.716	18.169	18.526	19.272	19.773	20.409
Deutschland	17.252	17.438	18.528	19.112	19.136	19.509	20.154	20.736	21.169	21.598	21.965	22.723	23.321	24.000

Datenquelle: © 2019 Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg

Abbildung 36: Entwicklung der Kaufkraft



Datenquelle: © 2019 Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg



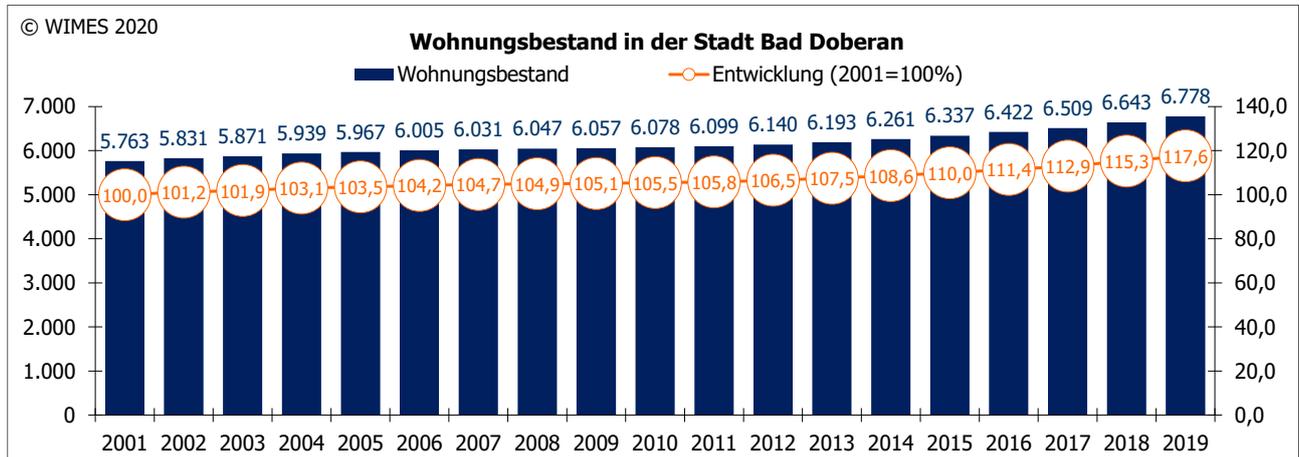
2.6 Wohnungswirtschaftliche Entwicklung und Prognose

2.6.1 Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand

Entwicklung des Wohnungsbestandes

Am 31.12.2019 lag der Wohnungsbestand in Bad Doberan bei 6.778 WE. Gegenüber dem Basisjahr 2001 hat sich die Zahl der Wohnungen um 1.015 WE (17,6 %) erhöht. Im Vergleich zum Vorjahr ist ein Zugewinn um 135 WE eingetreten.

Abbildung 37: Wohnungsbestandsentwicklung in der Gesamtstadt



Die Veränderung der Wohnungszahl ist auf verschiedene Ursachen zurückzuführen:

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

Im Zeitraum 2001 bis 2019 wurden 951 WE in Bad Doberan neu gebaut, davon sind rund 94 % Eigenheime (Einfamilienhäuser). Um 72 WE erhöhte sich die Zahl der Wohnungen seit 2001 durch bauliche Veränderungen im Bestand und 8 WE wurden aufgrund schlechter Bauzustände in der Altstadt zurückgebaut.

Tabelle 10: Faktoren der Veränderungen im Wohnungsbestand

WE-Bestand 31.12.2001	Entwicklung des Wohnungsbestandes																			WE-Bestand 31.12.2019	Veränderung 2001-2019
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019			
5.763	11	16	10	0	1	8	2	-1	-2	1	6	1	-3	3	0	3	14	2	6.778	1.015	
	57	24	58	28	38	18	15	11	23	20	35	52	71	105	53	84	120	139			

72	Veränderungen im Bestand
-8	Rückbau
951	Neubau

Im Jahr 2017 wurde die letzten Gebäude im Wohngebiet Kammerhof (B-Plan 11) fertiggestellt. Es entstanden 2 Mehrfamilienhäuser mit je 5 WE und ein Doppelhaus mit 2 WE. Ein EFH wurde in Vorder Bollhagen neu gebaut und 71 WE im Wohngebiet Kammerhof (B-Plan 12).

Bis Ende 2018 wurden 74 Einfamilienhäuser, 5 Zweifamilienhäuser und 4 Mehrfamilienhäuser mit zusammen 36 WE fertiggestellt. Durch Baumaßnahmen (Nutzungsänderungen erhöhte sich der Bestand gegenüber dem Vorjahr um 14 WE.

Im Jahr 2019 wurden 83 Einfamilienhäuser, 4 Zweifamilienhäuser und 6 Mehrfamilienhäuser (48 WE) fertiggestellt. Durch Baumaßnahmen erhöhte sich der Bestand gegenüber dem Vorjahr um 2 WE.

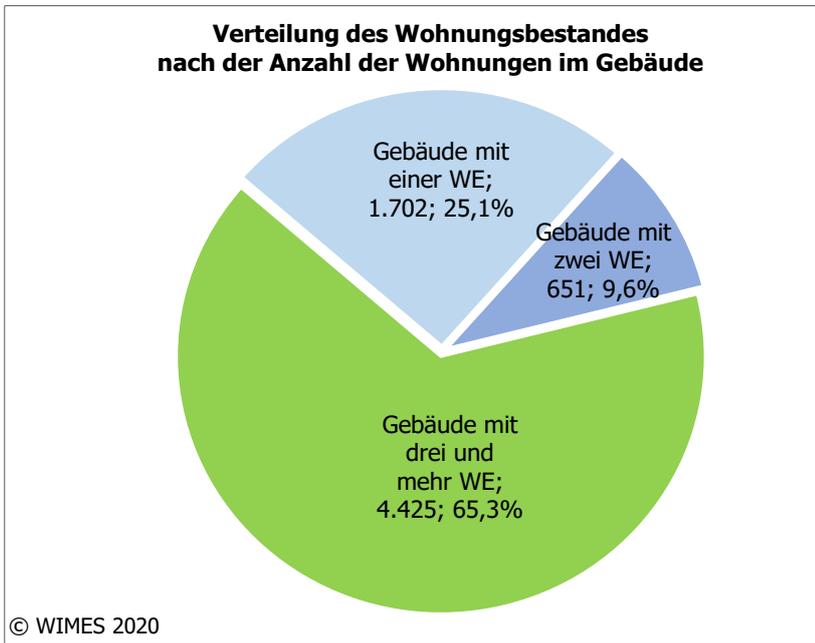


Goethestraße 26a (Neubau)



Heinrich-Heine-Straße 7 (Neubau)

Abbildung 38: Wohnungsbestand nach Anzahl der WE im Gebäude

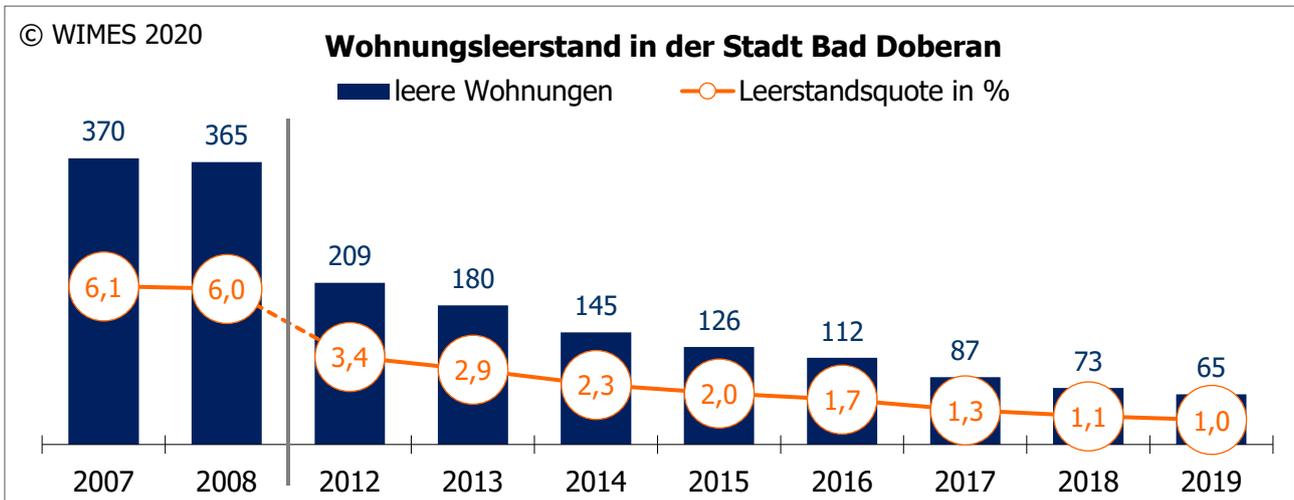


Rund zwei Drittel des Gebäudebestandes in Bad Doberan sind Mehrfamilienhäuser mit drei und mehr Wohneinheiten (WE). Der Anteil der Einfamilienhäuser lag im Jahr 2019 bei etwa 25 %. Weitere rund 10 % sind Gebäude mit zwei Wohnungen.

Entwicklung des Wohnungsleerstandes

Zum Jahresende 2019 standen in Bad Doberan 65 WE leer. Gemessen am Wohnungsbestand gesamt entspricht das einer Leerstandsquote von nur 1,0 %.

Abbildung 39: Wohnungsleerstandsentwicklung





Im Jahr 2007 lag die Leerstandsquote mit 370 WE bei 6,1 %. Frühere Leerstandszahlen sind für Bad Doberan nicht verfügbar. Der Rückgang des Wohnungsleerstandes korreliert mit den Einwohnergewinnen aufgrund von Zuzug.

Der Wohnungsleerstand befindet sich überwiegend in Heiligendamm im derzeit unbewohnbaren Gebäudebestand und in der Altstadt. In der Altstadt standen im Jahr 2019 noch 31 WE leer, davon befanden sich 24 WE aufgrund schlechter Bauzustandes in komplett leerstehenden Gebäuden.

Im bewohnbaren Bestand gab es Ende 2019 nur 7 freie Wohnungen. Das bedeutet, dass es für Wohnungssuchende in Bad Doberan kein Wohnungsangebot gibt, auch nicht für die eigene Bevölkerung.

2.6.2 Entwicklung wohnungsnachfragender Haushalte

Der Wohnungsbestand in Bad Doberan lag im Jahr 2019 bei 6.778 WE, davon standen 65 WE leer (1,0 %). Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte (Wohnungsbestand minus leerstehender Wohnungen) lag bei 6.713 Haushalten.

Am 31.12.2019 waren in Bad Doberan 12.908 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet, davon lebten 227 Einwohner in Heimen und es gab 428 Einwohner mit Nebenwohnsitz (Zweitwohnsitz). Die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner ergibt sich aus der Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz plus der Zahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz minus der Zahl der Einwohner in Heimen. Zum 31.12.2019 fragten 13.109 Einwohner in Bad Doberan Wohnraum nach.

Von 2007 bis 2019 nahm die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner um 884 Personen und die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte um 1.052 Haushalte zu.

Zurückzuführen ist diese Entwicklung auf die Veränderung der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Lag diese im Jahr 2007 noch bei 2,16 Personen je Haushalt, so sank der Wert zu 2019 auf 1,95 Personen je Haushalt ab.

Tabelle 11: Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße

	2007	2008	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Einwohner Hauptwohnsitz	11.673	11.633	11.629	11.816	12.012	12.409	12.334	12.518	12.763	12.908
Einwohner Nebenwohnsitz	638	636	640	519	500	449	472	476	427	428
Einwohner in Heimen	86	169	171	171	171	224	224	227	227	227
wohnungsnachfragende Einwohner	12.225	12.100	12.098	12.164	12.341	12.634	12.582	12.767	12.963	13.109
Wohnungen	6.031	6.047	6.140	6.193	6.261	6.337	6.422	6.509	6.643	6.778
leere Wohnungen	370	365	209	180	145	126	112	87	73	65
wohnungsnachfragende Haushalte	5.661	5.682	5.931	6.013	6.116	6.211	6.310	6.422	6.570	6.713
Ø Haushaltsgröße	2,16	2,13	2,04	2,02	2,02	2,03	1,99	1,99	1,97	1,95

2.6.3 Prognose des Wohnbedarfs

Die neue Bevölkerungsprognose für die Stadt Bad Doberan ist die entscheidende Grundlage für die Berechnungen der Haushalts- und der Wohnungsnachfrageentwicklung. Die Nachfragenden auf dem Wohnungsmarkt sind nicht einzelne Personen (wie in der Bevölkerungsvorausberechnung), sondern Haushalte. Daher werden Personen in Haushalte umgerechnet werden. Wohnungsnachfrager am Markt sind die Haushalte mit Haupt- und Nebenwohnsitz in Bad Doberan.

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

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

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



Folgende Annahmen für die Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte für die Stadt Bad Doberan wurden zugrunde gelegt:

- Es besteht eine hohe Nachfrage zur Wohneigentumsbildung, insbesondere im Segment EFH. Diese Nachfrage resultiert aus der eigenen Bevölkerung (Kindergeneration) und aus Umlandgemeinden des Landkreises Rostock. Als Mittelzentrum hat Bad Doberan eine zentralörtliche Funktion zu erfüllen.
- Eine zusätzliche Nachfrage ergibt sich von Außerhalb, insbesondere aus der Hansestadt Rostock.
- Die durchschnittliche Haushaltsgröße wird auch in den kommenden Jahren sinken.

Es wird eingeschätzt, dass sich der Trend der Verkleinerung der Haushalte fortsetzen wird, aber nicht in dem Maße, wie es sich in gegenwärtig in der Hansestadt Rostock vollzieht.

Mit durchschnittlich 1,95 Personen je Haushalt weist Bad Doberan immer noch eine hohe Haushaltsgröße auf, in der benachbarten Hanse- und Universitätsstadt Rostock lag die durchschnittliche Haushaltsgröße Ende 2019 nur noch bei 1,77 Personen je Haushalt. Begründet ist diese Entwicklung dadurch, dass Wohnraum in Bad Doberan für Familien mit Kindern noch bezahlbar ist, was in der Hansestadt Rostock gegenwärtig nicht mehr der Fall ist. Insbesondere normalverdienende Familien mit 2 Kindern finden in Rostock derzeit keinen bezahlbaren Wohnraum.

Aufgrund der guten infrastrukturellen Ausstattung der Stadt werden auch künftig positive Wanderungssalden in der Altersgruppe der Senioren erwartet, hierbei handelt es sich jedoch zum größten Teil um Single-Haushalte.

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

Unterstellt wird, dass der Trend der Single-Haushalte auch in den kommenden Jahren fortsetzen wird, trotz des Zuzugs von jungen Familien von außerhalb. In den vergangenen 12 Jahren ist die durchschnittliche Haushaltsgröße in Bad Doberan um 0,21 Personen je Haushalt gesunken. Für die kommenden 11 Jahre wurde nur ein Rückgang von 0,05 bis 0,10 Personen je Haushalt unterstellt, was ein sehr geringes Niveau ist.

Die Prognose der Wohnungsnachfrage wurde nach 3 Annahmen gerechnet:

- Annahme I – die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt auf 1,92 Personen bis 2030
- Annahme II – die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt auf 1,90 Personen bis 2030
- Annahme III – die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt auf 1,87 Personen bis 2030

Tabelle 12: Entwicklung wohnungsnachfragender Einwohner und Haushalte

Regional-realistisches Szenario	Basisjahr 2018	Realwert 2019	Prognosejahr 2025	Prognosejahr 2030	Veränderung
Einwohner (Hauptwohnsitz)	12.763	12.908	13.435	13.216	453
Einwohner (Nebenwohnsitz)	427	428	430	430	3
Einwohner Heime/Einrichtungen	227	227	230	230	3
Einwohner gesamt*	12.963	13.109	13.635	13.416	453

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

Haushalte und Haushaltsgröße	Basisjahr 2018	Realwert 2019	Prognosejahr 2025	Prognosejahr 2030	Veränderung
Annahme I	1,97	1,95	1,95	1,92	-0,05
wohnungsnachfragende Haushalte	6.570	6.713	6.992	6.988	418
Annahme II	1,97	1,95	1,92	1,90	-0,07
wohnungsnachfragende Haushalte	6.570	6.713	7.102	7.061	491
Annahme III	1,97	1,95	1,90	1,87	-0,10
wohnungsnachfragende Haushalte	6.570	6.713	7.176	7.174	604



Für die Entwicklung der wohnungsnachfragender Einwohner wurden die Werte der Bevölkerungsprognose zugrunde gelegt, zuzüglich jährlich rund 430 Einwohner mit Zweitwohnsitz und abzüglich rund 230 Personen, die in Heimen leben. Die Zahl der wohnungsnachfragender Einwohner würde bis 2030 um 453 Personen ansteigen, wenn die zugrunde gelegten Annahmen eintreffen.

Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte steigt bis zum Jahr 2030 aufgrund der zugrunde gelegten Haushaltgrößen um 418 Haushalte entsprechend Annahme I, um 491 Haushalte entsprechend Annahme II und um 604 Haushalte entsprechend Annahme III.

Für künftige Planungs- und Entscheidungsprozesse wurde als Grundlage das regional-realistische Szenario der Annahme III empfohlen. In den vergangenen 13 Jahren ist die durchschnittliche Haushaltsgröße um 0,21 Personen je Haushalt gesunken, so dass eine Annahme zum Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße um nur 0,10 Personen je Haushalt im Prognosezeitraum äußerst moderat ist. Die reale Entwicklung im Jahr 2019 bestätigt diesen Trend.

Angebot-Nachfrage-Situation (Wohnungsmarktbilanz)

Ein Überangebot von Wohnungen gibt es derzeit nicht, aber eine Nachfrage in allen Wohnungsteilmärkten. Im Rahmen der Fortschreibung des ISEK wurde im Prognosezeitraum bis 2025 von einem Wohnungszugang durch Neubau von ca. 400 WE ausgegangen, davon waren bis Ende 2018 bereits 360 WE realisiert.

- Das Eigenheimgebiet B-Plan 11 Kammerhof ist mittlerweile vollständig belegt.



- Der B-Plan 12 im Kammerhof verfügt über 200 Grundstücke in Größen von 500 m² bis 800 m² ca. 20 Grundstücke mit als 1.500 m². Insgesamt können hier ca. 250 WE entstehen.

Mit einer Bebauung wurde ab 2016 begonnen. Im Jahr 2016 wurden die ersten 17 Einfamilienhäuser fertiggestellt. Nur ein Eigentümer hatte seinen Wohnsitz auch zuvor in Bad Doberan. Drei Grundstücke wurden von ehemals Rostocker Bewohnern bebaut und 11 Grundstückseigentümer hatten ihren Wohnsitz in Gemeinden des LK Rostock. Ein Grundstückseigentümer kam aus dem Bundesland Bayern und einer aus Niedersachsen.



Foto: März 2015



Foto: Dezember 2016



Im Jahr 2017 wurden 71 Grundstücke bebaut, damit waren die Hälfte aller verfügbare Grundstücke im B-Planes 12 bereits bebaut. 17 Grundstückseigentümer stammen aus Bad Doberan, 18 Eigentümer sind aus der Hansestadt Rostock, 23 Eigentümer hatten ihren Wohnsitz zuvor in Gemeinden des LK Rostock und 13 Eigentümer kamen aus anderen Bundesländern.

Im Jahr 2018 wurden 85 Grundstücke mit 101 WE bebaut. Im Jahr 2019 entstanden auf 90 Grundstücken 137 neue WE.



Fotos: April 2019



Foto: Februar 2020



Foto: Februar 2020

- Auf dem Gebiet des B-Plans Nr. 33 „Wohnbebauung und Stellplatzanlage Heiligendamm“ entstehen in drei Mehrfamilienhäusern insgesamt 63 barrierefrei Mietwohnungen und Tiefgarage.
- Der B-Plan 41 „An der Nienhägener Chaussee“ für 22 Einfamilienhäuser besitzt seit März 2019 Rechtskraft. Im Herbst 2020 erfolgt die technische Abnahme im Baugebiet, dann kann die Baufreigabe erfolgen. Alle Grundstücke sind bereits verkauft.
- Zusätzlich befand sich aufgrund der sehr hohen Nachfrage und der B-Plan 40 „Mischgebiet“ für ca. 100 WE im Verfahren.
- Zudem besteht in Bad Doberan eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen im unteren Preissegment. Im Sommer 2019 hat die WIG Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mit dem Bau von zwei Mehrfamilienhäusern in der Bussardstraße 13a und 13b mit insgesamt 35 Wohnungen begonnen. Es werden 30 Wohnungen als sozialer Wohnungsbau durch Fördermittel des Landes unterstützt und mietpreisgebunden sein. Baufertigstellung ist im Herbst 2020. Ein Großteil der Wohnungen wird durch Landesförderungen mietpreisgebunden sein. Die Mietinteressenten dürfen gemäß SGB bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten.

Um den prognostizierten Wohnbedarf bis 2030 decken zu können, müssen noch ca. 400 neue Wohnungen entstehen. Rund 150 WE befinden sich in Bau bzw. in Bauvorbereitung. Wohnbaupotenziale stehen nur noch ca. 150 WE zur Verfügung, somit müssen weitere Baupotenziale geschaffen werden. Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt wird zudem auch ein gewisses Potenzial an leerstehender Wohnungen für Wohnungssuchende benötigt.



3 Monitoring für das Sanierungsgebiet Altstadt

3.1 Städtebauliche Charakteristik der Altstadt²

Die Altstadt ist geprägt vom Klassizismus und der Backsteingotik. Bis auf wenige Ausnahmen sind die Häuser im Innenstadtbereich restauriert bzw. saniert und vermitteln ein ansprechendes Gesamtbild. Folgende Bereiche können als städtebaulich besonders wichtig identifiziert werden:

Klosterbereich

Die Klosterkirche mit Innenausstattung, das Beinhaus, die Reste des Kreuzganges, die Klostermauer und der Parkbereich sind in die Denkmalliste eingetragen. Hinsichtlich der Nutzung ist die Instandsetzung vorhandener Bausubstanz dem Bau neuer Gebäude vorzuziehen. Das Klostergelände ist eines der Schwerpunktgebiete im Sanierungsgebiet der Stadt. Neben den Gebäudesanierungen werden auch die Außenflächen entsprechend neu angelegt. Die zukünftige Nutzung und Gestaltung des Klosterbereiches ist von den unterschiedlichen Wechselbeziehungen verschiedenster Handlungsfelder abhängig, so dass eine ganzheitliche Planung und überregionale Konzeption erforderlich sind. Aus diesem Grund wurde im Jahr 2008 eine Entwicklungsstudie mit umsetzbaren Maßnahmen für die Wiederbelebung des Klosters erstellt. Eine Umsetzung erfolgt in Teilabschnitten. Dringender Handlungsbedarf besteht bei der Sanierung des Marstalls, des Kloster-Mühlen- und Wirtschaftsgebäudes und der Sicherung der Ruine Wolfsscheune sowie der Fortsetzung der Sanierung der Klostermauer.

Ackerbürgerviertel

Das sich aus Süd-West ehemals bis zum Kamp erstreckende Ackerbürgerviertel ist seit ca. 1800 die klassische Stadtanlage der Handwerker und Ackerbürger. Historisch wertvoll sind die Kastanienstraße, die Baumstraße, der Ziegenmarkt und in Teilen Am Lettowsberg, die Friedhofstraße und die Neue Reihe. Als Einzelgebäude ist das Sandersche Haus besonders hervorzuheben.

Klassizistisches Ensemble

Das klassizistische Bad Doberan entwickelte sich, nachdem es sich Friedrich Franz I. zu einer Sommerresidenz ausbauen ließ. Zentraler Punkt ist hier der Kamp, um den sich das Palais, das Salongebäude, das Logiergebäude und das Haus Medini gruppieren. Auf dem von einer Lindenallee eingefassten Kamp sind in der Hauptachse zwei Pavillons in chinesischer Bauweise platziert. Darüber hinaus bildet ein weiteres wichtiges klassizistisches Bauensemble der Alexandrinenplatz mit dem Prinzenpalais, Haus Gottesfrieden, Haus Nizza und dem Haus Brügge.

Villenviertel

Ein weiteres städtebauliches Charakteristikum sind die Villen entlang der Goethestraße, Beethovenstraße und Dammchaussee. Die Villen der Jahrhundertwende stellen ein wichtiges Element der Stadtentwicklung dar und prägen wesentlich den Charakter der Stadt.



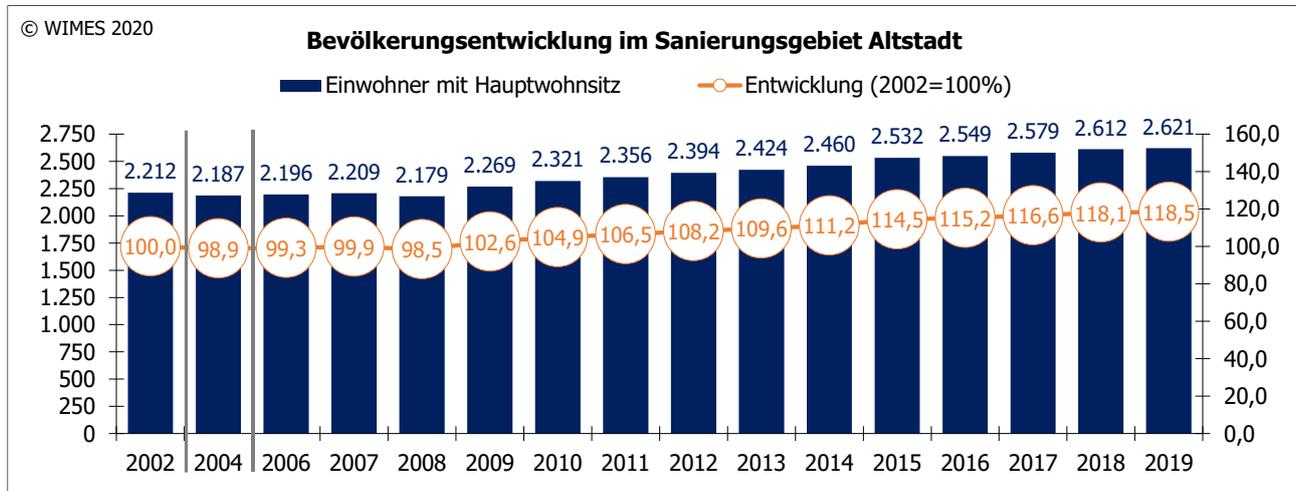
² ISEK-Fortschreibung 2011: GOS, GSOM, Merkel Ingenieur Consult mbH, Inspektour GmbH Hamburg



3.2 Bevölkerungsentwicklung in der Altstadt

Im Sanierungsgebiet Altstadt hat sich die Einwohnerzahl im Betrachtungszeitraum von 2002 bis 2019 um 409 Personen (+18,5 %) erhöht. Zum 31.12.2019 lebten 2.621 Einwohner im Sanierungsgebiet.

Abbildung 40: Bevölkerungsentwicklung in der Altstadt



Beachte: Einwohnerzahlen für die Altstadt liegen erst seit 2002 vor.

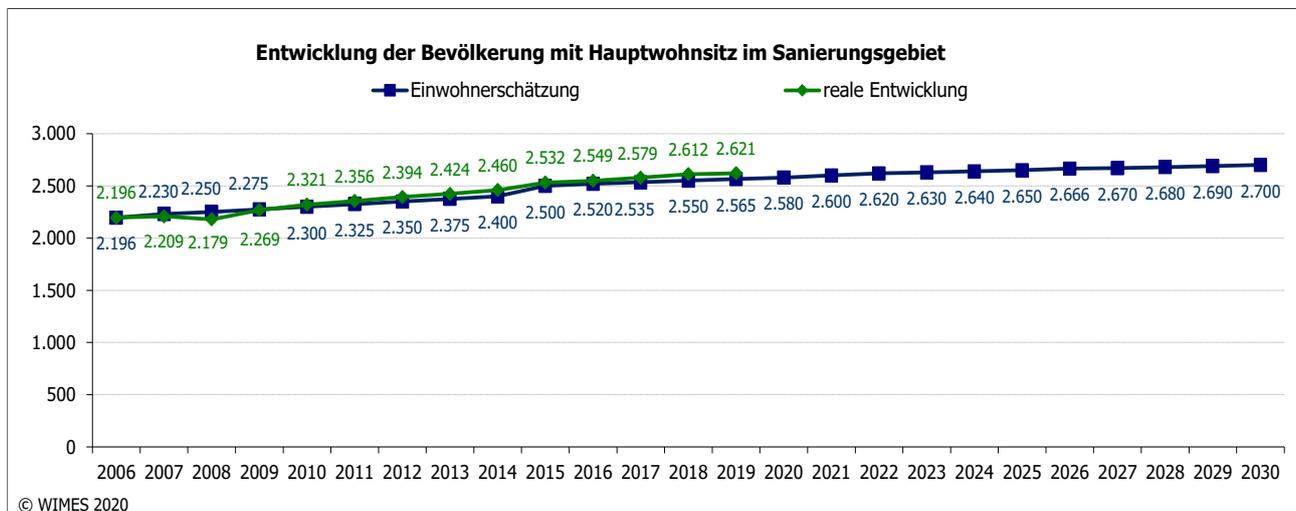
Einwohnerschätzung

Während für die Gesamtstadt eine Bevölkerungsprognose nach dem „regional-realistischen Szenario“ berechnet wurde, erfolgte für das Sanierungsgebiet eine fundierte Schätzung nach Jahresscheiben bis 2020, weil das Gebiet für Prognoseberechnungen viel zu klein ist.

Bei der Schätzung der Einwohnerzahl 2030 für das Sanierungsgebiet Altstadt wurde Wohnungsneubau die Aktivierung leerstehender Gebäude durch Sanierung berücksichtigt. Bisher verlaufen die Linien Realentwicklung und Bevölkerungsschätzung bei leichten Schwankungen fast parallel, so dass die Bevölkerungsvorausberechnung als Planungs- und Entscheidungsgrundlage für die Altstadt auch weiterhin gültig ist.

Im Jahr 2019 lag die reale Einwohnerzahl im Sanierungsgebiet um 56 Personen über dem Wert der Einwohnerschätzung. Bis zum Jahr 2030 wurde eine Bevölkerungszahl für Sanierungsgebiet Altstadt von 2.700 Personen vorausgesagt.

Abbildung 41: Abgleich der Realentwicklung mit der Einwohnerschätzung im Sanierungsgebiet





Einwohner nach ausgewählten Altersgruppen³

Im Sanierungsgebiet Altstadt hat sich die Einwohnerzahl von 2013 bis 2019 um 197 Personen erhöht (+8,1 %). Nach Altersgruppen betrachtet, war einzig bei den Jugendlichen ein Verlust um 18 Personen (-8,5 %) eingetreten. In allen anderen Altersgruppen erhöhten sich die Einwohnerzahlen. Die Bevölkerungsanteile der ausgewählten Altersgruppen veränderten sich nur geringfügig. Entsprechend des leichten absoluten Verlustes war bei den Jugendlichen im Jahr 2019 ein um 1,3 Prozentpunkte geringerer Bevölkerungsanteil als im Jahr 2013 zu verzeichnen. Bei den anderen Altersgruppen wurden geringe Zugewinne erzielt.

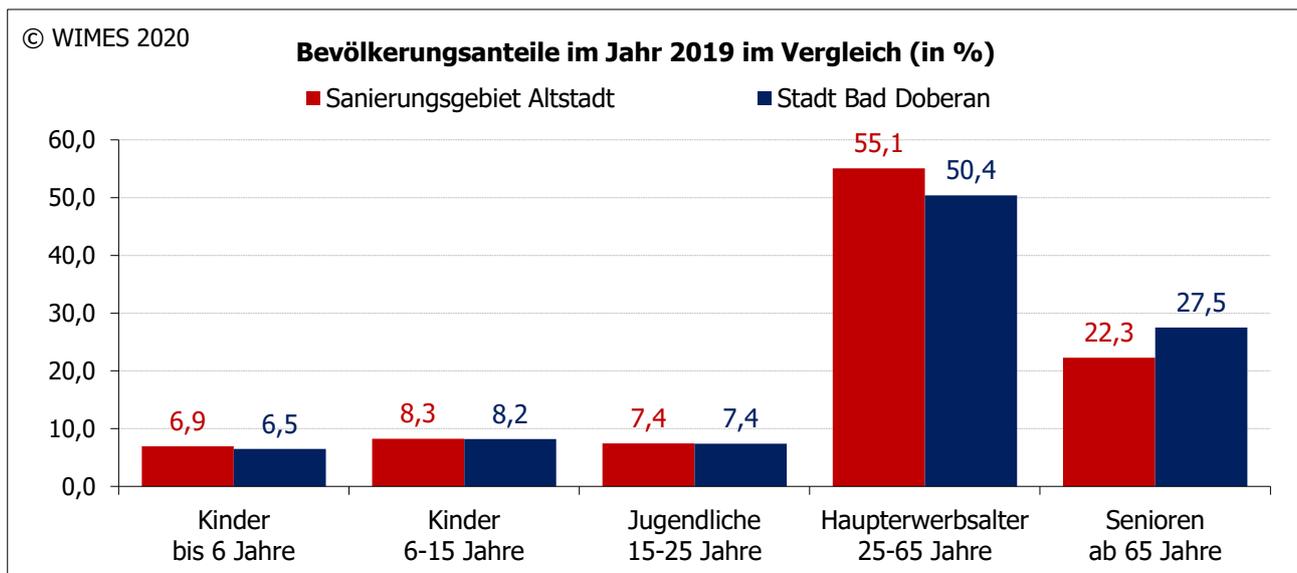
Tabelle 13: Einwohner ausgewählter Altersgruppen im Sanierungsgebiet Altstadt

Einwohner nach ausgewählten Altersgruppen								Entwicklung	
Altersgruppe	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	absolut	in %
Kinder bis 6 Jahre	161	165	168	171	173	180	182	21	13,0
Kinder 6-15 Jahre	186	192	195	205	208	214	216	30	16,1
Jugendliche 15-25 Jahre	212	203	206	202	207	198	194	-18	-8,5
Einwohner 25-65 Jahre	1.329	1.334	1.377	1.392	1.418	1.439	1.445	116	8,7
Senioren ab 65 Jahre	536	566	586	579	573	581	584	48	9,0
Gesamtbevölkerung	2.424	2.460	2.532	2.549	2.579	2.612	2.621	197	8,1

Anteile an der Gesamtbevölkerung (in %)								Entwicklung	
Altersgruppe	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	in %-Punkten	
Kinder bis 6 Jahre	6,6	6,7	6,6	6,7	6,7	6,9	6,9	0,3	
Kinder 6-15 Jahre	7,7	7,8	7,7	8,0	8,1	8,2	8,2	0,6	
Jugendliche 15-25 Jahre	8,7	8,3	8,1	7,9	8,0	7,6	7,4	-1,3	
Einwohner 25-65 Jahre	54,8	54,2	54,4	54,6	55,0	55,1	55,1	0,3	
Senioren ab 65 Jahre	22,1	23,0	23,1	22,7	22,2	22,2	22,3	0,2	

Im Vergleich zur Gesamtstadt Bad Doberan waren die Bevölkerungsanteile der Kinder und vor allem der Personen im Haupterwerbsalter im Sanierungsgebiet Altstadt überdurchschnittlich. Der Bevölkerungsanteil der Jugendlichen von 15 bis 25 Jahren entsprach dem gesamtstädtischen Anteil. Einzig der Anteil der Senioren lag im Sanierungsgebiet unter dem Wert der Gesamtstadt. Die Differenz betrug 5,2 Prozentpunkte.

Abbildung 42: Bevölkerungsanteile im Vergleich



³ Angaben nach Altersgruppen sind für das Sanierungsgebiet Altstadt erst ab dem Jahr 2013 verfügbar.



3.3 Gebäude und Wohnungen

Bestandsentwicklung und Gebäudenutzung

Zum Jahresende 2019 gab es im Sanierungsgebiet Altstadt 510 Gebäude mit 1.334 Wohnungen. Damit befinden sich rund 20 % der Wohnung der Stadt Bad Doberan im Sanierungsgebiet.

Von 2001 bis 2019 erhöhte sich die Wohnungszahl um 140 WE (+11,7 %). Im Jahr 2015 wurden vier Gebäude neu errichtet. Es entstanden zwei Mehrfamilienhäuser, ein Einfamilienhaus sowie das Bad Doberaner Marktquartier, ein Wohn- und Geschäftshaus Am Markt 8. Im Jahr 2016 wurde der Neubau des Mehrfamilienhauses Am Markt 5a fertiggestellt. Die Wohnungszahl von 2016 zu 2017 erhöhte sich um drei WE.

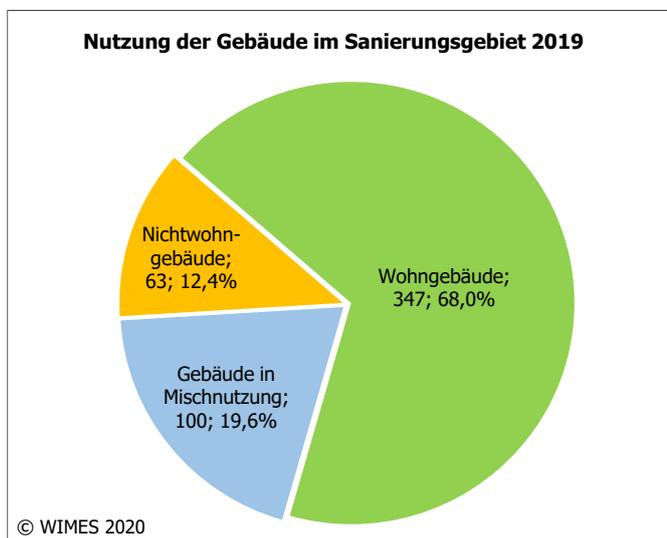
Von 2017 zu 2018 erhöhte sich die Wohnungszahl um 21 WE. Im Frühjahr 2018 wurde ein Neubau des DRK mit altersgerechten 15 WE auf dem hinteren Teil des Grundstücks der „Alten Lessingschule“ in der Lessingstraße 1 fertiggestellt, der sich im Sanierungsgebiet befindet. Im Zuge der Sanierung und des Umbaus des Marstalls entstanden fünf WE und um eine WE erhöhte sich die Zahl durch Umbauarbeiten. Abgerissen wurde im April die ruinöse ehemalige Jugendherberge Am Tempelberg 1a.

Im Jahr 2019 wurde die Turnhalle in der Beethovenstraße 1 wurde fertiggestellt. Am Tempelberg 1a wurde die „Villa Weitsicht“ gebaut. Das Objekt bietet ein Restaurant und Café und kann auch für Veranstaltungen genutzt werden. Abgerissen wurde das Gebäude Kröpeliner Straße 22 mit 6 WE, dass aufgrund eines Brandschadens unbewohnbar war. Um zwei WE erhöhte sich die Wohnungszahl durch Bestandsveränderungen.

Abbildung 43: Wohnungsbestand im Sanierungsgebiet



Abbildung 44: Gebäude nach der Nutzung



68,0 % des Gebäudebestandes sind reine Wohngebäude, darin befanden sich im Jahr 2019 insgesamt 1.010 WE. Das sind 75,7 % des gesamten Wohnungsbestandes im Sanierungsgebiet.

In 100 Gebäuden befinden sich Mischnutzungen (19,6 %). Zudem gibt es 63 Nichtwohngebäude (12,4 %), dazu zählen auch die Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen.

Die alte Sporthalle in der Beethovenstraße 1 wurde im Jahr 2017 abgerissen. An gleicher Stelle wurde eine neue Sporthalle gebaut, die zum Jahresbeginn 2019 fertiggestellt wurde.



Tabelle 14: Gebäude und Wohnungen nach der Gebäudenutzung im Jahr 2019

	Gebäude		WE in diesen Gebäuden	
	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %
Wohngebäude	347	68,0	1.010	75,7
Gebäude in Mischnutzung	100	19,6	324	24,3
Nichtwohngebäude	63	12,4	0	0,0
gesamt	510		1.334	

Rund 26 % der Gebäude im Sanierungsgebiet sind Einfamilienhäuser und 27,6 % der Gebäude sind Mehrfamilienhäuser. Der Anteil der Wohn- und Geschäftshäuser am Gebäudebestand lag bei 16,9 %. Weitere 10,4 % der Gebäude sind Villen, welche prägend für das Stadtbild im Sanierungsgebiet sind.

Tabelle 15: Gebäude nach der Art und darin befindliche WE im Jahr 2019

	Gebäude		WE in diesen Gebäuden	
	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %
Einfamilienhaus	130	25,5	130	9,7
Doppelhaus/Zweifamilienhaus	42	8,2	84	6,3
Mehrfamilienhaus	141	27,6	655	49,1
Villa	53	10,4	137	10,3
Wohn- und Geschäftshaus	86	16,9	291	21,8
betreutes Wohnen	1	0,2	37	2,8
Heim	1	0,2		
Geschäftshaus	34	6,7		
Folgeeinrichtung	17	3,3		
Ferienhaus	1	0,2		
kirchliche Einrichtung	2	0,4		
Sonstiges*	2	0,4		
gesamt	510		1.334	

*Wirtschaftsgebäude im Klosterbereich, Parkhaus

Zu Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen zählen: öffentliche Verwaltung, soziale Einrichtungen/Sozialstationen, Einrichtungen der Kinderbetreuung, Bildungsstätten, Kultureinrichtungen, Jugendhäuser/Jugendclubs, Sport- und Freizeitanlagen



Beethovenstraße 13: Villa



Goethestraße 22: Villa



Kröpeliner Straße 28: Villa



Abbildung 45: Gebäude nach der Gebäudeart im Jahr 2019



Baualter

Rund 78 % der Gebäude in der Altstadt sind vor 1919 errichtet worden, circa 12 % der Gebäude wurde nach 1990 neu gebaut.

Abbildung 46: Gebäude nach Baualter

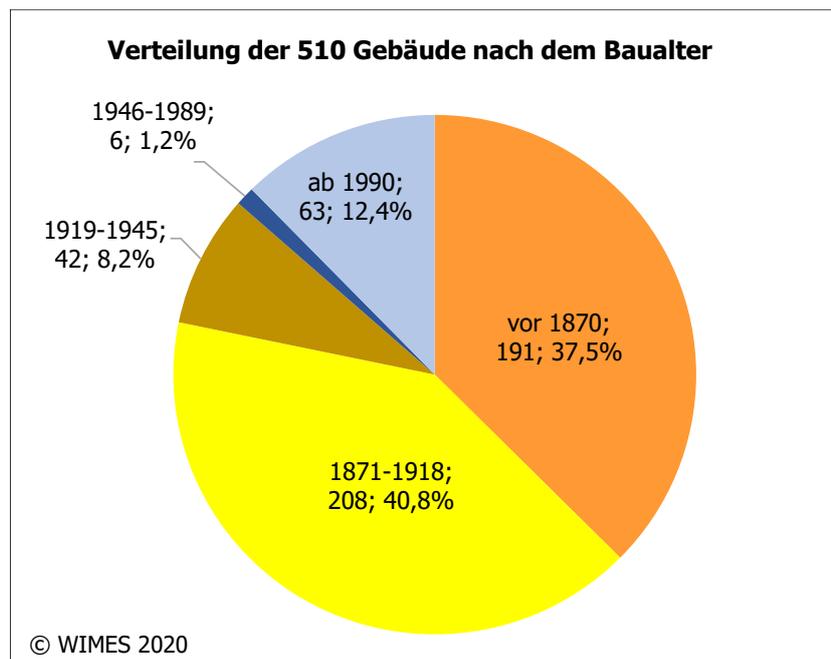


Tabelle 16: Gebäude nach dem Baualter und darin befindliche WE im Jahr 2019

Baualter	Gebäude		WE in diesen Gebäuden	
	absolut	Anteil an gesamt (%)	absolut	Anteil an gesamt (%)
vor 1870	191	37,5	452	33,9
1871-1918	208	40,8	594	44,5
1919-1945	42	8,2	69	5,2
1946-1989	6	1,2	3	0,2
ab 1990	63	12,4	216	16,2
gesamt	510	100	1.334	100



Sanierungsstand

Im Jahr 2006 waren erst 289 Gebäude voll saniert. Im Jahr 2016 waren 360 von 510 Gebäuden im Sanierungsgebiet Altstadt voll saniert. Im Jahr 2016 wurden 4 Gebäudesanierungen abgeschlossen – Dr. Leber-Straße 36a, Goethestraße 18, Kastanienstraße 19, Kröpeliner Straße 14. Im Jahr 2017 wurden die Gebäude Lettowsberg 17, Mollistraße 14, Kastanienallee 19 und Neue Reihe 38 saniert.

Im Jahr 2018 wurden die Sanierungs- und Umbauarbeiten an den Gebäude Dr.-Leber-Straße 32, Neue Reihe 21 und in der Klosterstraße 1 (Marstall) abgeschlossen. In der Klosterstraße 1 (Marstall) entstanden fünf Wohnungen, drei Gewerbe und ein öffentlicher Ausstellungsraum, der als Informationszentrum für das Klostergelände genutzt wird Am Kamp 6 wurden im Jahr 2018 die Geschäfte im Erdgeschoss saniert. Ein ruinöses Gebäude (ehem. Jugendherberge Am Tempelberg 1a) wurde im Frühjahr 2018 abgerissen.

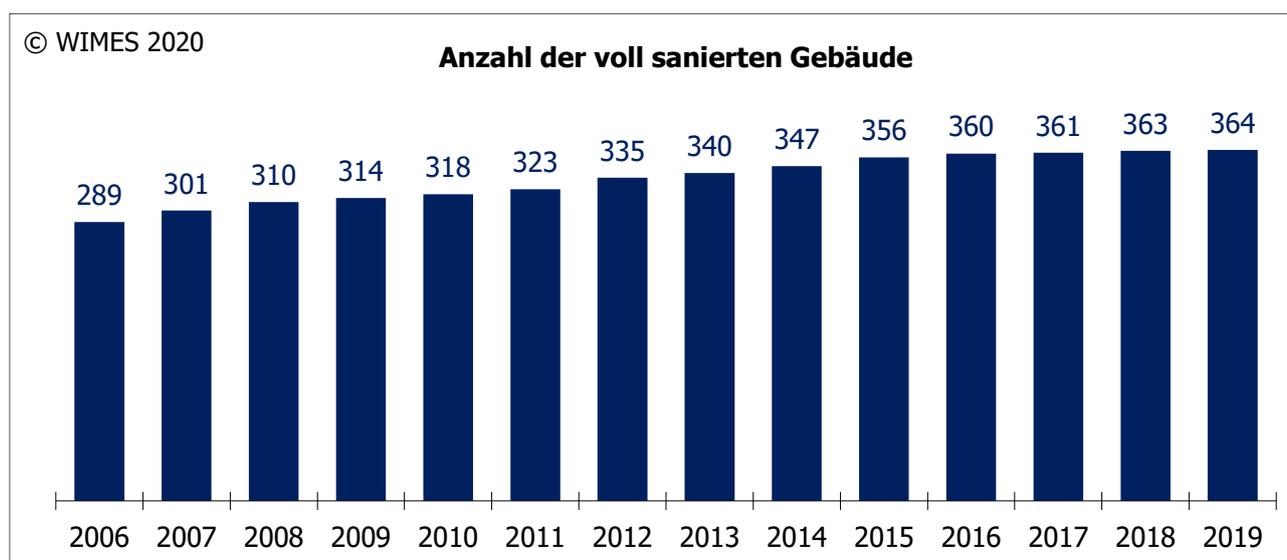
Im Jahr 2019 wurde ein Gebäude saniert und ein ruinöses Gebäude wurde abgerissen. Damit gibt es im Sanierungsgebiet nur noch zwei ruinöse Gebäude, in denen sich drei Wohnungen befinden. In Sanierung befanden sich zwei Gebäude. Darüber hinaus befand sich ein Gebäude sich zum Jahresende 2019 ist Bau.

Tabelle 17: Gebäude und Wohnungen nach dem Sanierungsstand

Sanierungsstand	Gebäude		WE in diesen Gebäuden	
	absolut	Anteil an gesamt (%)	absolut	Anteil an gesamt (%)
Neubau	63	12,4	216	16,2
voll saniert	364	71,4	944	70,8
in Sanierung	2	0,4	1	0,1
teilsaniert	63	12,4	133	10,0
unsaniert	16	3,1	37	2,8
ruinös	2	0,4	3	0,2
gesamt	510	100	1.334	100,0

Zum Jahresende 2019 waren noch 16 Gebäude unsaniert und weitere zwei Gebäude ruinös. An 63 Gebäuden in der Altstadt fanden bisher Teilsanierungen statt, die noch weitere Sanierungsmaßnahmen erfordern. Somit besteht bei 81 Gebäude (15,9 %) noch Sanierungsbedarf.

Abbildung 47: Zahl der voll sanierten Gebäude





Kröpeliner Straße 14: vor und nach der Sanierung



Dr.-Leber-Straße 32: Sanierung 2018



Lettowsberg 17: Sanierung 2017



Neue Reihe 21: vor und nach der Sanierung (2018)



Am Tempelberg 1a (Neubau 2019)



Kröpeliner Straße 22 (Abriss 2019)



In Bau befindliches Mehrfamilienhaus in der Lindenstraße



Städtebauliche Bedeutung der Gebäude

Im Sanierungsgebiet gibt es 73 denkmalgeschützte Gebäude, d.h. 14,3 % des Gesamtgebäudebestandes. In diesen befinden sich 152 Wohnungen. Von den 73 denkmalgeschützten Gebäuden waren Ende 2019 bereits 63 Gebäude voll saniert (86,3 %). Vier denkmalgeschützte Gebäude waren unsaniert und ein weiteres ist ruinös. Fünf denkmalgeschützte Gebäude waren teilsaniert.

Tabelle 18: Gebäude nach städtebaulicher Bedeutung

Sanierungsgebiet	Gesamt		denkmalgeschützte Gebäude		städtebaulicher Bedeutung		Gebäude ohne besondere städtebauliche Bedeutung	
	Gebäude	WE	Gebäude	WE	Gebäude	WE	Gebäude	WE
Anzahl	510	1.334	73	152	233	658	204	524
Anteil in %			14,3	11,4	45,7	49,3	40,0	39,3
davon:								
Neubau nach 1990	63	216			4	7	59	209
Anteil in %	12,4	16,2	0,0	0,0	1,7	1,1	28,9	39,9
voll saniert	364	944	63	139	186	550	115	255
Anteil in %	71,4	70,8	86,3	91,4	79,8	83,6	56,4	48,7
in Sanierung	2	1	0	0	2	1	0	0
Anteil in %	0,4	0,1	0,0	0,0	0,9	0,2	0,0	0,0
teilsaniert	63	133	5	4	32	78	26	51
Anteil in %	12,4	10,0	6,8	2,6	13,7	11,9	12,7	9,7
unsaniert	16	37	4	9	8	19	4	9
Anteil in %	3,1	2,8	5,5	5,9	3,4	2,9	2,0	1,7
ruinös	2	3	1		1	3		
Anteil in %	0,4	0,2	1,4	0,0	0,4	0,5	0,0	0,0

Im Sanierungsgebiet gibt es 233 Gebäude mit besonderer städtebaulicher Bedeutung (G 3.3). Davon waren 186 Gebäude (79,8 %) voll saniert, bei weiteren vier Gebäuden handelt es sich um Neubauten. Acht Gebäude mit besonderer städtebaulicher Bedeutung (3,4 %) waren noch unsaniert und ein Gebäude ruinös. In den Jahren 2018 und 2019 wurde jeweils ein Gebäude mit besonderer städtebaulicher Bedeutung abgerissen. Im Jahr 2019 befanden sich zwei Gebäude mit besonderer städtebaulicher Bedeutung in Sanierung.



Klosterstraße ehem. Marstall: während Sanierung und Umbau



Klosterstraße ehem. Marstall: nach Sanierung und Umbau



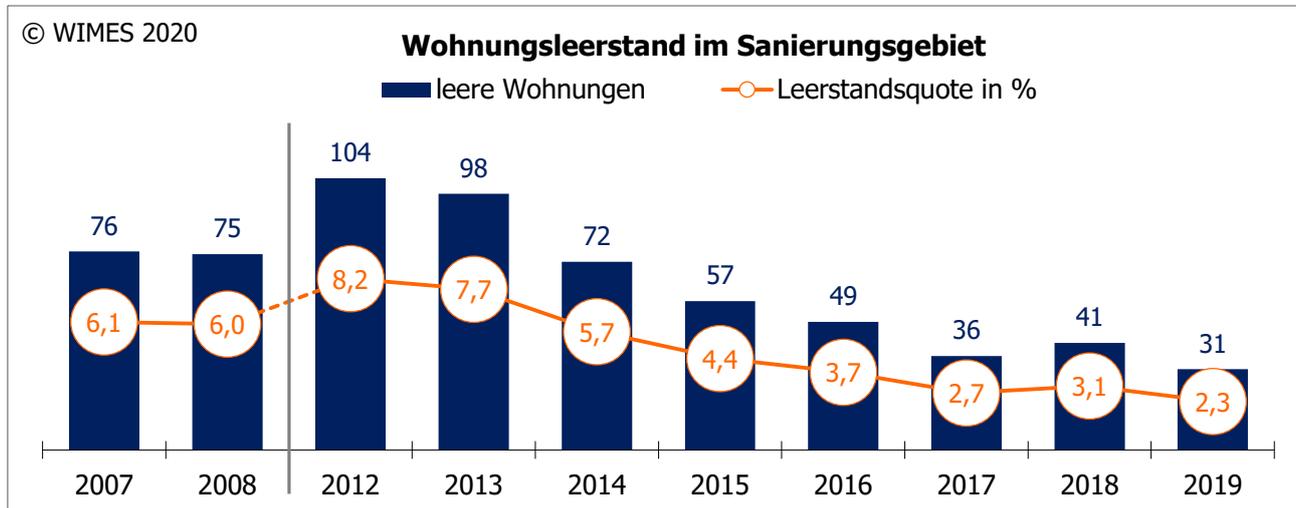
Goethestraße 20 (G 3.3)



Gebäude- und Wohnungsleerstand

Im Sanierungsgebiet Altstadt standen im Jahr 2019 insgesamt 31 WE leer. Die Leerstandsquote, gemessen am Gesamtwohnungsbestand, lag bei 2,3 %. Der gesamtstädtische Durchschnitt lag bei 1,0 %. Von 2013 bis 2017 sowie 2019 war ein Rückgang des Wohnungsleerstandes im Sanierungsgebiet zu verzeichnen, dies korreliert mit dem Sanierungsfortschritt und den Einwohnerzugewinnen. Von 2017 zu 2018 nahm die Zahl leerstehender Wohnungen leicht zu (+5 leere WE).

Abbildung 48: Wohnungsleerstand im Sanierungsgebiet



Im voll sanierten Bestand standen Ende 2019 im Sanierungsgebiet drei WE leer. Gemessen an allen Wohnungen im voll sanierten Bestand lag die Wohnungsleerstandsquote bei 0,3 %. In neu gebauten Gebäuden gab es keinen Leerstand. In teilsanierten Gebäuden gab es sechs leere Wohnung, die Leerstandsquote im teilsanierte Gebäudebestand lag bei 4,5 %. Bei diesen freien Wohnungen handelt es sich nicht um strukturelle Wohnungsleerstände, sondern sie standen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme durch Umzug/Wegzug leer.

Im unsanierten Bestand standen 19 WE leer, gemessen am gesamten unsanierten Bestand entspricht dies einer Leerstandsquote von 51,4 %. Nur in einem der zwei ruinösen Gebäuden gibt es Wohnungen. Diese drei Wohnungen waren aufgrund des unbewohnbaren Zustands leer.

Im Bereich denkmalgeschützter Gebäude standen im Sanierungsgebiet sieben Wohnungen leer. Sechs dieser leeren Wohnungen befanden sich in unsanierten denkmalgeschützten Gebäuden.

Tabelle 19: Wohnungsleerstand nach der Gebäudebedeutung und dem Sanierungsstand

	Gesamt		denkmalgeschützte Gebäude		Gebäude mit besonderer städtebaulicher Bedeutung		Gebäude ohne besondere städtebauliche Bedeutung	
	leere WE	Leerstandsquote in %	leere WE	Leerstandsquote in %	leere WE	Leerstandsquote in %	leere WE	Leerstandsquote in %
Neubau	0	0,0						
voll saniert	3	0,3			1	0,2	2	
in Sanierung	0	0,0						
teilsaniert	6	4,5	1	25,0	3	3,8	2	3,9
unsaniert	19	51,4	6	66,7	11	57,9	2	22,2
ruinös	3	100,0			3	100,0		
gesamt	31	2,3	7	4,6	18	2,7	6	1,1

In Gebäuden mit besonderer städtebaulicher Bedeutung gab es 18 leeren WE, davon 14 leere WE in unsanierten und ruinösen Gebäuden mit besonderer städtebaulicher Bedeutung.

Zu Zeitpunkt der Bestandsaufnahme standen nur noch 13 Gebäude komplett leer. Das waren 2,5 % aller Gebäude im Sanierungsgebiet, davon waren sieben Gebäude unsaniert und zwei Gebäude ruinös. Von den 13 komplett leeren Gebäuden sind vier Gebäude denkmalgeschützt und sieben Gebäude haben eine besondere städtebauliche Bedeutung (G 3.3).



Tabelle 20: Komplett leere Gebäude

	Gebäude gesamt	davon komplett leere Gebäude	Gebäude gesamt in %	WE in komplett leeren Gebäuden	Anteil an allen leeren WE in %
Neubau	63	0	0,0	0	0,0
voll saniert	364	0	0,0	0	0,0
in Sanierung	2	0	0,0	0	0,0
teilsaniert	63	4	6,3	5	83,3
unsaniert	16	7	43,8	16	84,2
ruinös	2	2	100,0	3	100,0
gesamt	510	13	2,5	24	77,4

Insgesamt befanden sich 24 der 31 leeren WE in komplett leeren Gebäuden. Von den 24 leeren WE in komplett leeren Gebäuden waren 19 leere WE in unsanierten bzw. ruinösen Gebäuden. Diese Wohnungen in diesen z. Z. unbewohnbaren Gebäuden stehen dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung. Abzüglich der leeren Wohnungen in unbewohnbaren Gebäuden lag die Wohnungsleerstandsquote zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Sanierungsgebiet bei nur 0,5 % und das ist ein Indiz dafür, dass die Wohnungsnachfrage höher ist als das Angebot.

Baulücken/Brachflächen

In der Altstadt gibt es nur noch 5 Baulücken mit einer Gesamtfläche von etwa 2.400 m². Diese befinden sich in der Neuen Reihe 61/63, Marktstraße 2, Kröpeliner Straße 16, Kröpeliner Straße 22 (nach Abriss des ruinösen Gebäudes im Jahr 2019) und In den Hörn 3.

Die größte noch vorhandene Baulücke, Neue Reihe/Am Markt in der Altstadt, wurde geschlossen. Es entstand das Wohn- und Geschäftshaus „Bad Doberaner Marktquartier“.

Wohnungsnachfragende Haushalte

Der Wohnungsbestand im Sanierungsgebiet lag im Jahr 2019 bei 1.334 WE, davon standen 31 WE leer. Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte (Wohnungsbestand minus leerstehender Wohnungen) lag bei 1.303 Haushalten.

Am 31.12.2019 waren im Sanierungsgebiet 2.621 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet, davon lebten 80 Einwohner in Heimen und es gab 90 Einwohner mit Nebenwohnsitz (Zweitwohnsitz). Die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner ergibt sich aus der Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz plus der Zahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz minus der Zahl der Einwohner in Heimen. Ende 2019 fragen 2.631 Einwohnern im Sanierungsgebiet Wohnraum nach.

Von 2013 bis 2019 nahm die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner um 195 Personen und die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte um 127 Haushalte zu. Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist mit 2,02 Personen je Haushalt immer noch hoch.

Tabelle 21: Haushalte und durchschnittliche Haushaltsgröße

Sanierungsgebiet	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
wohnungsnachfragende Einwohner	2.436	2.467	2.542	2.559	2.589	2.622	2.631
wohnungsnachfragende Haushalte	1.176	1.199	1.244	1.265	1.281	1.297	1.303
Ø Haushaltsgröße	2,07	2,06	2,04	2,02	2,02	2,02	2,02



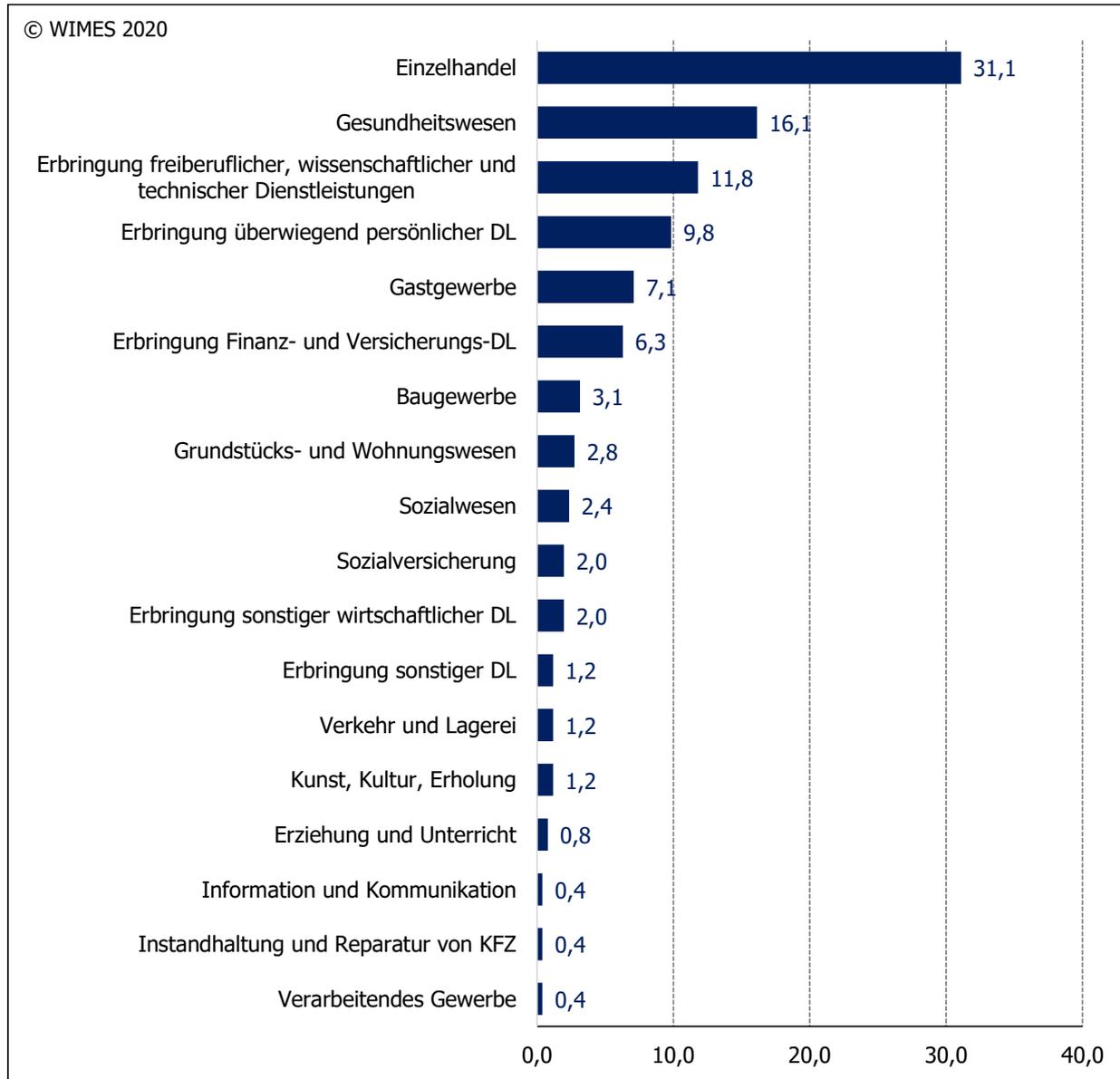
3.4 Wirtschaftsstruktur im Sanierungsgebiet Altstadt

Die Wirtschaftsstruktur ist durch den kleinteiligen Einzelhandel, unternehmens- und personenbezogene Dienstleistungen, wie z.B. Kanzleien, Versicherungen, Ingenieurbüros, Friseure, Kosmetikstudios, das Gesundheitswesen, wie Arztpraxen, Physiotherapie und Gastgewerbe, gekennzeichnet.

Die Zahl der Gewerbebetriebe, Selbstständiger, Freiberufler und sonstiger Unternehmen bei 263 Einheiten in der Altstadt, davon standen neun Gewerbeeinheiten (GE) zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme leer. Das entspricht einer Gewerbeleerstandsquote von 3,4 %. Es handelt sich hierbei jedoch nicht um strukturelle Leerständen, sondern um Momentaufnahmen.

Rund ein Drittel der Gewerbe/Unternehmen sind Einzelhandelsgeschäfte, 79 von 254 aktiven GE.

Abbildung 49: Unternehmensstruktur im Sanierungsgebiet



Als Standort für Wirtschaft, Kultur, Tourismus und Bildung sowie Ort zum Wohnen, Arbeiten und Leben sind in der Innenstadt weiterhin Investitionen zur Aufwertung der öffentlichen Räume, zur Modernisierung stadtteilprägender Gebäude und der Inwertsetzung der kulturellen Güter, zur Anlage von Grünvernetzungen sowie zur Schließung der Baulücken notwendig.

Somit ist eine Begleitung der Entwicklung mit planerischen und materiellen Instrumenten auch künftig erforderlich. Darum wurde die Altstadt im Rahmen der aktuellen ISEK-Fortschreibung als „Stadtentwicklungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf“ eingestuft.



4 Ortsteil Heiligendamm

4.1 Städtebauliche Charakteristik und Ortsbild



Heiligendamm ist das älteste deutsche Seebad an der Ostseeküste.

Zwischen 1793 und 1870 schufen die Baumeister Johann Christoph Heinrich von Seydwitz, Carl Theodor Severin und Gustav Adolph Demmler ein einzigartiges klassizistisches Gesamtkunstwerk aus Bade- und Logierhäusern.

Heiligendamm ist von einer attraktiven, für Urlaubs- und Erholungsaufenthalte geeigneten Landschaft umgeben. Im Vordergrund steht die

Strandzone, die sich für verschiedene Aktivitäten eignet, aber auch das Hinterland weist Potenziale für naturorientierte Aktivitäten (v.a. Wandern und Radfahren) auf.



Das in Heiligendamm vorherrschende Klima ist gesundheitsförderndes, reizstarkes Küstenklima. Die Luft ist allergen- und schadstoffarm sowie meerwasserhaltig. Gesundheitsförderndes Klima verstärkt das Potenzial für naturorientierte Aktivitäten. In Heiligendamm gibt es als kurörtliche Einrichtungen die Median Klinik mit den Behandlungsschwerpunkten:

- Erkrankungen der Atmungsorgane
- Hauterkrankungen
- Allergien und Psychosomatik
- Akutklinik für Psychiatrie und Psychotherapie

Das Ortsbild von Heiligendamm ist geprägt von weißen Bauten in unmittelbarer Nähe des Strandes, der autofreien Strandpromenade sowie der Seebrücke.

Über einen Ortskern im herkömmlichen Sinne verfügt Heiligendamm nicht. Das Zentrum bildet der Kurhausplatz, welcher jedoch den Hotelgästen des Grandhotels vorbehalten ist. Neben den bereits sanierten Gebäuden im Bereich des Grandhotels finden sich entlang der Strandpromenade noch mehrere nicht sanierte Gebäude.





Die so genannte Perlenkette umfasste ursprünglich sieben historische Häuser. Die Villa Perle wurde im Jahr 2007 abgerissen. Es entstand ein Neubau mit acht Eigentumswohnungen, der im Jahr 2013 fertiggestellt wurde. Die Villen Greif und Möwe wurden denkmalgetreu restauriert. In beiden Häusern entstanden jeweils sechs Eigentumswohnungen. Die Villa Greif wurde 2018 fertiggestellt und die Villa Möwe im Frühjahr 2019. Im November 2019 feierte Villa Seestern Richtfest, die Sanierung soll im Frühjahr 2020 abgeschlossen werden. Die Sanierungen der Villen Schwaan, Hirsch und Anker sollen bis zum Jahr 2022 abgeschlossen sein.



Im Jahr 2016 entstand in der Seedeichstraße 15 die Ferienanlage „Linden-Palais“ mit 39 Apartments auf drei Etagen, Tiefgarage und einem Café & Bistro.



Weitere Infrastruktur ist an der Strandpromenade wenig vorhanden, hier befinden sich noch ein Eiscafé, eine Wassersportstation sowie die Wasserrettung, eine öffentliche Toilette und ein Parkplatz. Anschließend an die Hotelanlage befinden sich der Klinikbereich, der Bahnhof und ein Großparkplatz außerdem eine Kleingartensiedlung mit Gartenlauben und einigen Wohnhäusern, dazu am Ortsrand wenig attraktive Gebäude und Wohnblocks.

Im November 2019 wurde der Grundstein für das Projekt „Pearl 8“ gelegt. In der Seedeichstraße entsteht ein Haus mit Restaurant, Café und Ferienunterkünften.



4.2 Einwohnerstruktur

Im Ortsteil Heiligendamm wohnten zum Jahresende 2019 insgesamt 193 Personen. Gegenüber dem Jahr 2013 hat sich die Einwohnerzahl in Heiligendamm um neun Personen erhöht.

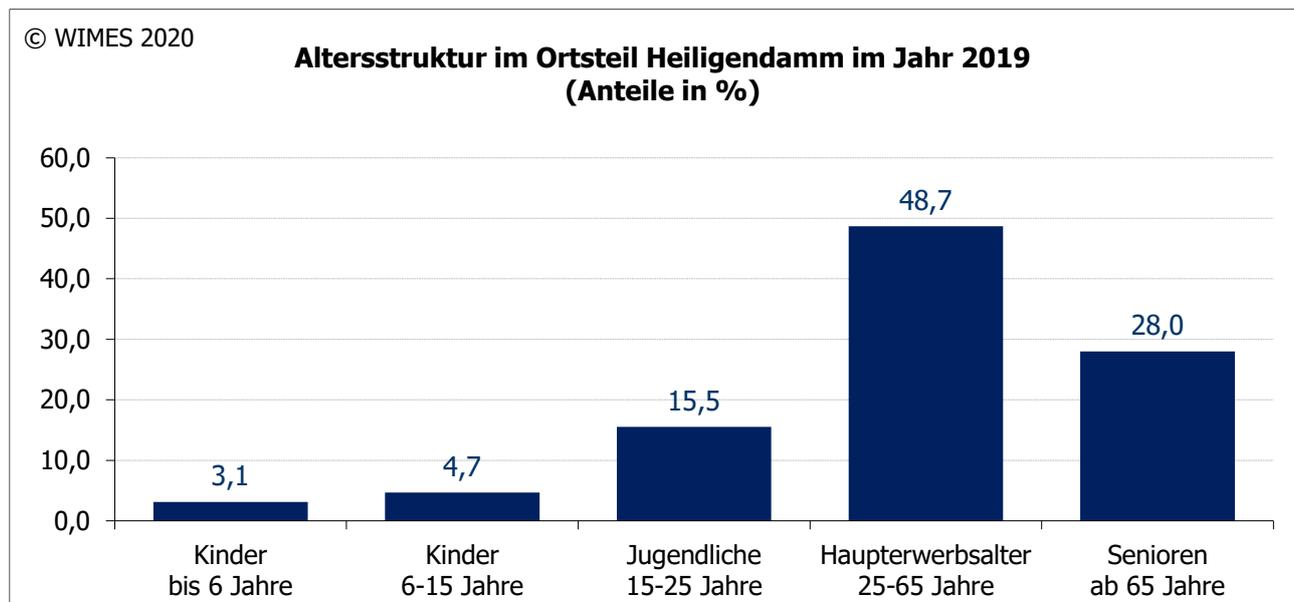
Fehlende Wohnbaukapazitäten und unbewohnbare Gebäude, die den Wohnungssuchenden nicht zur Verfügung stehen, sind der Hauptgrund für den geringen Einwohnerbestand im Ortsteil Heiligendamm. Insbesondere fehlen Wohnungen für das Personal (Arbeitskräfte) der Median-Klinik.

Im Vergleich zur Gesamtstadt Bad Doberan waren im Ortsteil Heiligendamm unterdurchschnittliche Bevölkerungsanteile der Kinder und der Personen im Haupterwerbsalter zu verzeichnen. Der Anteil der Jugendlichen lag deutlich um 8,1 Prozentpunkte über dem gesamtstädtischen Wert. Auch der Anteil der Senioren war mit überdurchschnittlich.

Tabelle 22: Altersverteilung im Ortsteil Heiligendamm

Einwohner nach Altersgruppen - Ortsteil Heiligendamm														
Altersgruppe	2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019	
	absolut	Anteil (%)												
Kinder bis 6 Jahre	5	2,7	5	2,9	7	3,9	7	4,0	7	3,9	7	3,7	6	3,1
Kinder 6-15 Jahre	9	4,9	9	5,1	9	5,0	7	4,0	8	4,4	7	3,7	9	4,7
Jugendliche 15-25 Jahre	28	15,2	24	13,7	26	14,5	22	12,5	19	10,5	33	17,4	30	15,5
Einwohner 25-65 Jahre	93	50,5	86	49,1	85	47,5	86	48,9	90	49,7	87	45,8	94	48,7
Senioren ab 65 Jahre	49	26,6	51	29,1	52	29,1	54	30,7	57	31,5	56	29,5	54	28,0
OT Heiligendamm	184		175		179		176		181		190		193	

Abbildung 50: Altersstruktur im Ortsteil Heiligendamm



4.3 Städtebauliche Entwicklung und Handlungsbedarf

In Heiligendamm gibt es 79 Gebäude. Davon sind 52 Gebäude Wohngebäude, darunter 16 Villen. Es gibt 30 Baudenkmale, 29 Gebäude und den Gedenkstein zur Gründung des 1. Seebades auf dem Platz vor dem Kurhaus.

Von den 29 denkmalgeschützten Gebäuden sind 11 Gebäude voll saniert und zwei befinden sich in Sanierung.

11 Baudenkmale sind unsanierte Gebäude und stehen aufgrund der schlechten Bauzustände komplett leer.

Das Ensemble der klassizistischen Bauten in der Prof.-Dr.-Vogel-Straße steht unter Denkmalschutz. Zum Ensemble gehören 19 Gebäude, davon 10 Gebäude zum Grand Hotel, die voll saniert sind. Zwei Gebäude befanden sich in Sanierung und 5 Gebäude sind noch unsaniert. Diese Gebäude sind stark sanierungsbedürftig und stehen leer.



Prof.-Dr.-Vogel-Straße 10 „Villa Seestern“



Prof.-Dr.-Vogel-Straße 11 „Villa Schwan“

Zwei Villen in der Seedeichstraße, Villa Sporn und Villa Adler. Ebenso leerstehend und unsaniert sind die 3 denkmalgeschützten Wohnhäuser in der Gartenstraße.



Gartenstraße 2



Gartenstraße 1



Seedeichstraße 16 „Villa Sporn“



Seedeichstraße 17 „Villa Adler“

Aufgrund des Zustandes der Gebäude und des geringen touristischen Angebotes ist eine der Tradition des Ortes entsprechende Atmosphäre derzeit noch nicht vorhanden. Neben der beeindruckenden Architektur ist das Ortsbild auch durch die weitläufige Anlage der Gebäude und durch zahlreiche Grünflächen geprägt. Diese Grünflächen sind aber zum Großteil ungepflegt.



Mit dem Bau des Linden-Palais hat sich das Beherbergungsangebot in Heiligendamm zwar verbessert aber das gastronomische Angebot ist weiterhin ungenügend. Auch das Kultur- und Veranstaltungsangebot ist für einen Kur- und Fremdenverkehrsort unzureichend.

Es gibt keine Einkaufsmöglichkeiten in Heiligendamm. Bei Vermarktung als Weiße Stadt am Meer ist dieser Zustand touristisch völlig unzumutbar. Dieser Umstand bringt dem Tourismus schlechte Bewertungen ein.

Im Jahr 2014 konnte, aufgrund der durch Bebauungsplanung geschaffenen planungsrechtlichen Voraussetzungen und der hohen Förderung durch das Land, eine wichtige infrastrukturelle Maßnahme, der Saisonparkplatz, zur Nutzung pünktlich zur Saison fertiggestellt werden. In diesem Bereich gibt es jetzt auch endlich den lang ersehnten neuen Kinderspielplatz.

Im Jahr 2016 wurde ein barrierefreier Strandzugang und zwei zusätzliche Strandübergänge sowie ein behindertengerechtes Toiletten-Haus in Heiligendamm gebaut.

Handlungsbedarf besteht auch beim Ausbau der öffentlichen Infrastruktur, z.B. im Bereich Strandpromenade, Ergänzung der Bürgersteige innerorts und zu den Parkplätzen, Erweiterung der Parkmöglichkeiten, Ortsbeschilderung, weiterer Strandaufgänge in westlicher Richtung, im Ausbau der Strandinfrastruktur und der Schaffung von Wohnraum.

Insbesondere fehlen Wohnungen für die Mitarbeiter der beiden großer Arbeitgeber Median-Klinik und Grand Hotel. Daher war es notwendig weitere Flächen für eine Wohnnutzung zu entwickeln.

Zudem macht der allgemeine Bedarf zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs für Gäste, Urlauber und Beschäftigte in Heiligendamm eine Erweiterung der bestehenden Kapazitäten notwendig. Im Bereich des Ortsteils Heiligendamm besteht weiterhin ein entsprechender Bedarf zur Unterbringung eines Wohnmobilstellplatzes. Die Ansiedlung einer geordneten Stellplatzanlage mit den entsprechenden technischen und sanitären Einrichtungen ist auch notwendig, um die Stellplätze für Urlauber und Tagesgäste in Strandnähe von dort parkenden Wohnmobilen zu entlasten.

Aus diesem Grunde erfolgte die Aufstellung des B-Plans Nr. 33 „Wohnbebauung und Stellplatzanlage in Heiligendamm“. Die drei Gebäude mit insgesamt 63 barrierefreien Wohnungen und Tiefgarage werden 2021 bezugsfertig.

Der Ortsteil Heiligendamm wurde im Rahmen der aktuellen ISEK-Fortschreibung als Gebiet mit hohem Handlungsbedarf eingestuft.



Neubau Kühlungsborner Straße im September 2020



5 Großwohnsiedlung Kammerhof

Der Kammerhof ist vor allem vom Geschosswohnungsbau (in den 1980er Jahren errichtet) geprägt. Die Mehrheit des Wohnungsbestandes ist durchgreifend saniert. Handlungsbedarf besteht im Bereich Wohnumfeldgestaltung und -verbesserung.

Im ISEK 2002 war noch als Wettbewerbsbeitrag vorgesehen, im Kammerhof Rückbaumaßnahmen am Geschosswohnungsbau durchzuführen und eine Programmaufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau Ost“ zu beantragen. Die sehr geringen Leerstandsquoten haben dazu geführt, dass keine Rückbaumaßnahmen erforderlich sind.

5.1 Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand

Die vorherrschende Bebauungsstruktur im Wohngebiet Kammerhof sind industriell errichtete Wohnblöcke mit zusammen 589 WE, die zwischen 1980 und 1991 gebaut wurden. Es gibt also auch hier keine strukturellen Wohnungsleerstände.

Rund 42 % des Wohnungsbestandes gehört der Wohnungsbaugenossenschaft (245 WE von 589 WE). Die Wohnungsbaugenossenschaft hat zudem auf die älter werdende Bevölkerung im Gebiet reagiert. So wurden vier Gebäude mit jeweils 14 altersgerechten Wohnungen von der AWG Bad Doberan eG im Gebiet Kammerhof neu gebaut.

Die Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mbH (WIG) hat ihren Bestand ebenfalls komplett saniert. Im industriell errichteten Bestand hat die WIG neun Gebäude mit 344 WE, davon ist ein Gebäude mit 57 WE altersgerecht umgebaut worden. Zudem wurden im Gebäude Thünenstraße 39-41 die Erdgeschosswohnungen schwerbehindertengerecht umgebaut. Ein Wohnblock mit 12 WE wurde durch die WIG nach 1990 neu gebaut.

5.2 Soziale Infrastruktur

Im Wohngebiet Kammerhof gibt es die Kita „Kunstvilla“, die im November 2013 neu eröffnet wurde. Träger ist das „Institut Lernen und Leben e. V.“ Zudem befindet sich die Kita "Uns Windroos" im Wohngebiet Kammerhof, für das Gebäude besteht mittelfristig Sanierungsbedarf.



Im Wohngebiet befindet sich Regionale Schule Kammerhof mit Grundschulteil und die Grundschule „Christlichen Münster Schule“ mit Orientierungsstufe. Das Schulgebäude ist voll saniert.



Für die ältere pflegebedürftige Bevölkerung befindet sich im Wohngebiet Kammerhof das Johanneshaus mit 80 voll stationären Plätzen und 56 WE des betreuten Wohnens. In dem Gebäude gibt es auch ein Tages-Café und einen Friseur.



5.3 Handlungsbedarf

Aufwertungsmaßnahmen bestehen im Wohnumfeldbereich. Es gilt, die starren und unzeitgemäßen Strukturen des ruhenden Verkehrs aufzubrechen. Dazu sollte ein langfristiges und nachhaltiges Parkkonzept entwickelt werden. Separate Flächen sollten dafür vorgehalten werden, da es viele Familien- und Singlehaushalte gibt.

Auch die Straßenraumgestaltung, die Anbindung des Quartiers an das innerstädtische Grünnetz und die Fuß- und Radwegeverbindung ist zu verbessern. Es fehlen Radwegeverbindungen und Grünnetzungen sowie Aufenthaltsflächen.

Des Weiteren ist es notwendig, in diesem Wohngebiet den Kindern und Jugendlichen ausreichend Möglichkeiten für Spiel, Sport und Bewegung zu ermöglichen.

Im Rahmen der 2. ISEK-Fortschreibung wurde das Wohngebiet Kammerhof als Gebiet mit Handlungsbedarf eingestuft.

6 Stand der Umsetzung der Maßnahmen und der Zielerreichung des ISEK

Im Ergebnis der 2. ISEK-Fortschreibung 2015 wurde eine gesamtstädtische Zielpyramide mit strategischen Zielen, Handlungsfeldern, Schwerpunkten, Handlungszielen und vor allem ein umfangreiches Maßnahmenkonzept zur Zielerreichung erarbeitet.

Seitdem konnte eine Vielzahl von Maßnahmen bereits umgesetzt werden. Im Handlungsfeld „Stadtkultur, Denkmalschutz und Wohnen“ wurde folgende ISEK-Maßnahmen umgesetzt:

Sanierung Marstall

Das denkmalgeschützte Gebäude des Marstalls wurde zuletzt durch den städtischen Bauhof genutzt. Das Gebäude stand lange Zeit leer und befand sich in einem schlechten baulichen Zustand.



Der historische Marstall befindet sich auf dem Klostergelände. Rund 2,2 Millionen Euro sind in die Umgestaltung des denkmalgeschützten Hauses geflossen, unterstützt vom Land mit 666.000 Euro Städtebaufördermitteln. Investor war die Doberaner Wohnungsgesellschaft WIG. Darüber hinaus wurden weitere 200.000 Euro durch die Stadt in die Entwicklung der Außenanlagen im westlichen Klosterbereich investiert.



Mit der Sanierung des Marstalls wurde das Projektziel „Erhalt und Bewahrung von hochwertigen baukulturellen Anlagen durch Verbesserung der dauerhaften Nutzung des Kulturerbes“ erreicht. Das Projekt hatte oberste Umsetzungspriorität im ISEK-Maßnahmenkonzept.

Die Sanierung und der Umbau und des Marstalls wurde im Frühjahr 2018 abgeschlossen. Es entstanden fünf Wohnungen, drei Gewerbe und ein öffentlicher Ausstellungsraum, der als Informationszentrum für das Klostergelände genutzt wird.



Sanierung und Umnutzung der ehemaligen Grundschule Lessingstraße

Das Haus hat eine 120-jährige Geschichte. Die wechselvolle Geschichte des Gebäudes begann bereits im späten 19. Jahrhundert – seit 1898 gab es hier die frühere Höhere Mädchenschule, die später zur Lessingschule wurde. Im Jahr 2014 waren die Schüler von der Lessingstraße in den neuen Schulcampus an den Kamp gezogen und das Gebäude stand leer. In den Jahren 2017 bis April 2018 wurde das Gebäude saniert und zu altersgerechtem Wohnen umgebaut. Investor und Träger ist der DRL-Kreisverband. Es entstanden 28 altersgerechte Wohnungen, eine Tagespflege mit Therapieräumen und eine Gemeinschaftseinrichtung.

Schließung von Baulücken – Markt 8

Zum Zeitpunkt der 2. ISEK-Fortschreibung gab es noch 6 Baulücken, die möglichst mit Wohnbebauung geschlossen werden sollten. Die größte noch vorhandene Baulücke, Neue Reihe/Am Markt in der Altstadt, wurde geschlossen. Es entstand das Wohn- und Geschäftshaus „Bad Doberaner Marktquartier“. In Durchführung befindet sich die Schließung der Baulücke Severinstraße 8.





Sanierung der städtebaulich bedeutsamen Bausubstanz in Heiligendamm

Im Jahr 1997 wurde ein 26-Häuser-Paket ausgeschrieben, erworben wurde dieses durch die FUNDUS-Gruppe und die EntwicklungsCompagnie Heiligendamm GmbH & Co. KG (ECH). Neben der Perlenkette und den Gebäuden in der zweiten Reihe gehören auch die Villa Eikboom, das Haus Seeadler, die Villen in der Gartenstraße und das ehem. Hotel Fürstenhof in der Kühlungsborner Straße dazu.

Im Jahr 2016 entstand in der Seedeichstraße 15 die Ferienanlage „Linden-Palais“ mit 39 Appartements auf drei Etagen, Tiefgarage und einem Café & Bistro. Die Villen Greif und Möwe wurden denkmalgetreu restauriert. In beiden Häusern entstehen jeweils sechs Eigentumswohnungen. Die Villa Greif wurde 2018 und die Villa Möwe im Frühjahr 2019 fertiggestellt. Die Sanierung der Villa Seestern befindet sich derzeit in Durchführung und soll im Frühjahr 2020 abgeschlossen werden. Die Villen Schwaan, Hirsch und Anker sollen ab 2020 saniert werden. Die Fertigstellung dieser drei Villen ist im Jahr 2022 geplant.



Sicherung und Sanierung Klostermauer

Die das Klostergelände umfassende Mauer hat eine Gesamtlänge von etwa 1.800 Metern und eine Höhe von durchschnittlich zweieinhalb Metern. Sie gilt als die längste fast vollständig erhaltene Backstein-Klostermauer in Deutschland, sie wurde um 1280 errichtet.

Die Klostermauer ist in Teilbereichen noch stark sanierungsbedürftig. Zum langfristigen Erhalt der denkmalgeschützten einmalig vollständig erhaltenen baulichen Anlage bedarf es der Fortsetzung der Sanierung. Die Maßnahme verteilt sich auf mehrere Abschnitte der Klostermauer. Das Besondere an den 35 Meter langen Abschnitt war, dass die Mauer nur noch zu einem Drittel auf dem Fundament stand. Das Bauwerk war Richtung Süden vom Fundament gerutscht. Gründe dafür waren Umwelteinflüsse und der hohe Wasserstand auf dem Klostergelände. Im Jahr 2018 wurde der Bereich, Wallbach und Althöfer Bach, der sich im Sanierungsgebiet befindet, abgeschlossen.



Vor der Sanierung



Fotos danach

Außerhalb des Sanierungsgebietes sind in folgenden Bereichen Sicherungs- und Sanierungsarbeiten (Abdeckung, Mauerkrone, Verfüzung Fundament) vorgesehen:

- A1 B105 Süd bis Todeskurve 210 m
- A2 Todeskurve bis Nordtor 250 m
- A3 Nordtor bis Klosterstraße 260 m



Die Sanierung der Klostermauer außerhalb des Sanierungsgebiets erfolgt zum Teil mit Unterstützung aus dem LEADER-Fonds.



Rückbau ehemaligen Jugendherberge (Tempelhof 1a)

Erst in den 1960er Jahren wurde aus dem Haus eine Jugendherberge. Davor war es eine Ausflugs-gaststätte. Die ehemalige Jugendherberge auf dem Tempelberg stand seit 2006 leer und war durch zunehmenden Verfall gekennzeichnet.



Da eine Sanierung des Gebäudes aufgrund des ruinösen Zustandes und der Wirtschaftlichkeit nicht mehr möglich war, wurde es im April 2018 abgerissen. Mit dem Rückbau der ehem. Jugendherberge ist wurde der bauliche Missstand auf dem Tempelberg behoben.



Foto: Ostseezeitung

An gleicher Stelle entstand eine „Vital-Villa“ mit Beauty- und Aktivbereich, Räume für Yoga- und Pilateskurse, Sport- und Gymnastikgruppen, Workshops oder auch Familienfeiern sowie einem Café im Erdgeschoss. Das seit Jahren angedachte Konzept konnte endlich umgesetzt werden. Auf dem etwa 4.000 m² großen Grundstück wurde die „Villa Weitsicht“ am 1. April 2020 eröffnet, damit wurde eine weitere ISEK-Maßnahme realisiert.



Foto: Ostseezeitung



Im Handlungsfeld „Tourismus, Natur und Umwelt“ wurde folgende ISEK-Maßnahmen umgesetzt:

Umgestaltung Kleiner Kamp

Der Platz zwischen Alexandrinenstraße und Mollistraße ist komplett neugestaltet worden. Die Hochbeete wurden entfernt, die alten Pflastersteine weggenommen, der denkmalgeschützte Brunnen saniert. Die Umgestaltung des Kleinen Kamps wurde vom Land mit 354.000 Euro Städtebaufördermitteln unterstützt. Die Gesamtkosten beliefen sich auf 952.000 Euro.



Fotos: Ostseezeitung

Gestaltung westlicher Klosterbereich und Gestaltung Alter Friedhof im Kloster

Die Maßnahme „Gestaltung Alter Friedhof im Kloster einschließlich Sicherung der Gräber und Gruf-ten“ wurde 2017 realisiert. Unterstützt wurde die Maßnahme mit 58.000 Euro aus dem LEADER-Fonds der Europäischen Union. Die Gesamtkosten beliefen sich auf 70.000 Euro.

Die Gestaltung des westlichen Klosterbereiches konnte im Juni 2018 abgeschlossen werden. Die Maßnahme wurde vom Land mit 757.000 Euro Städtebaufördermitteln unterstützt. Die Gesamtkosten beliefen sich auf 1.430.000 Euro.

Sanierung der Rudolf-Tarnow-Straße

2016 hat die Stadt gemeinsam mit dem Zweckverband Kühlung (ZVK) sowie den Anliegern, der Allgemeinen Wohnungsgenossenschaft (AWG) und der Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft (WIG), die kleine Einbahnstraße Rudolf-Tarnow-Straße auf dem Buchenberg sanieren lassen. Die illegalen Stellflächen für parkende Autos wichen den offiziellen. Niedrige Holzpfähle schützen nun die Rasenflächen vor Wildparkern. In die Maßnahme flossen 240.000 Euro städtische Mittel.





Schaffung eines behindertengerechten Strandzugang und Anlegen zweier Strandübergänge

Die Maßnahme barrierefreier Strandzugang in Heiligendamm wurde 2016 realisiert. Zudem wurden in Richtung Börgerende zwei zusätzliche Strandübergänge gebaut. Die vorhandenen Strandübergänge entsprachen nicht mehr der Anforderung an ein Seeheilbad, teilweise führten sie ungeordnet durch die Natur. Unterstützt wurden diese Maßnahme mit 105.500 Euro aus dem LEADER-Fonds der Europäischen Union. Die Gesamtkosten beliefen sich auf 120.000 Euro.



Norbert Sass und Ute Busse vom Stadtplanungsamt (v.l.), Tourismusefhn Andrea Lang und Wilfried Kändler, Mitglied vom Beirat für behinderte Menschen im Landkreis Rostock, zeigen, wo der barrierefreie Zugang entstehen soll. Quelle: Fotos: Anja Levien

Neubau Toiletten-Haus in Heiligendamm

Behindertengerecht wurde im Jahr 2016 auch das neue Toiletten-Haus hinter der Strandversorgung gebaut. Das moderne WC-Gebäude hinter den Imbissen und Kiosken enthält separate Toiletten für Männer und Frauen sowie für Menschen mit Handicaps. Dazu kommt ein Wickeltisch für die jüngsten Gäste. Das Gebäude passt sich gut an die benachbarten Bauten und den Spielplatz an. Finanziert wurde diese Maßnahme mit 258.000 € Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“. Die Gesamtkosten beliefen sich auf 320.000 Euro.

Strandinfrastruktur und Kurwald

- Errichtung Strandimbiss Seedeichstraße
- Kurpark/Heilwald - Kneippanlage, Möblierung, Ruhebereiche, Beschilderung (Forst ELER FÖRL)

Im Handlungsfeld „Wirtschaft und Verkehr“ wurde folgende ISEK-Maßnahmen umgesetzt:

Erneuerung des Straßenraumes

Die Mozartstraße, die Rudolf-Tarnow-Straße, die Straße am Wege und die Martin-Lutter-Straße wurden 2016/2017 saniert. Insbesondere die Martin-Lutter-Straße, Verbindung zwischen Bundesstraße 105 und Am Wallbach, war eine holprige Sandpiste und die Gehwege waren zerstört. Die Straße wird als Zugangsstraße zum Klosterbereich betrachtet. In diese Maßnahme flossen 695.000 Euro städtische Mittel.

2017/2018 wurden der Gehweg Clara-Zetkin-Straße und der Parkentiner Weg sowie die Mollistraße/B105 abgeschlossen.



In den Jahren 2019/2020 erfolgte die Erneuerung des Straßenraumes Alexandrinenplatz / August-Bebel-Straße / Kamp.



Alexandrinenplatz

Die Sanierung der Heinrich-Heine-Straße und der Feldstraße befanden sich in Durchführung. Die Neugestaltung der Kastanienstraße befindet sich in Vorbereitung.



Feldstraße

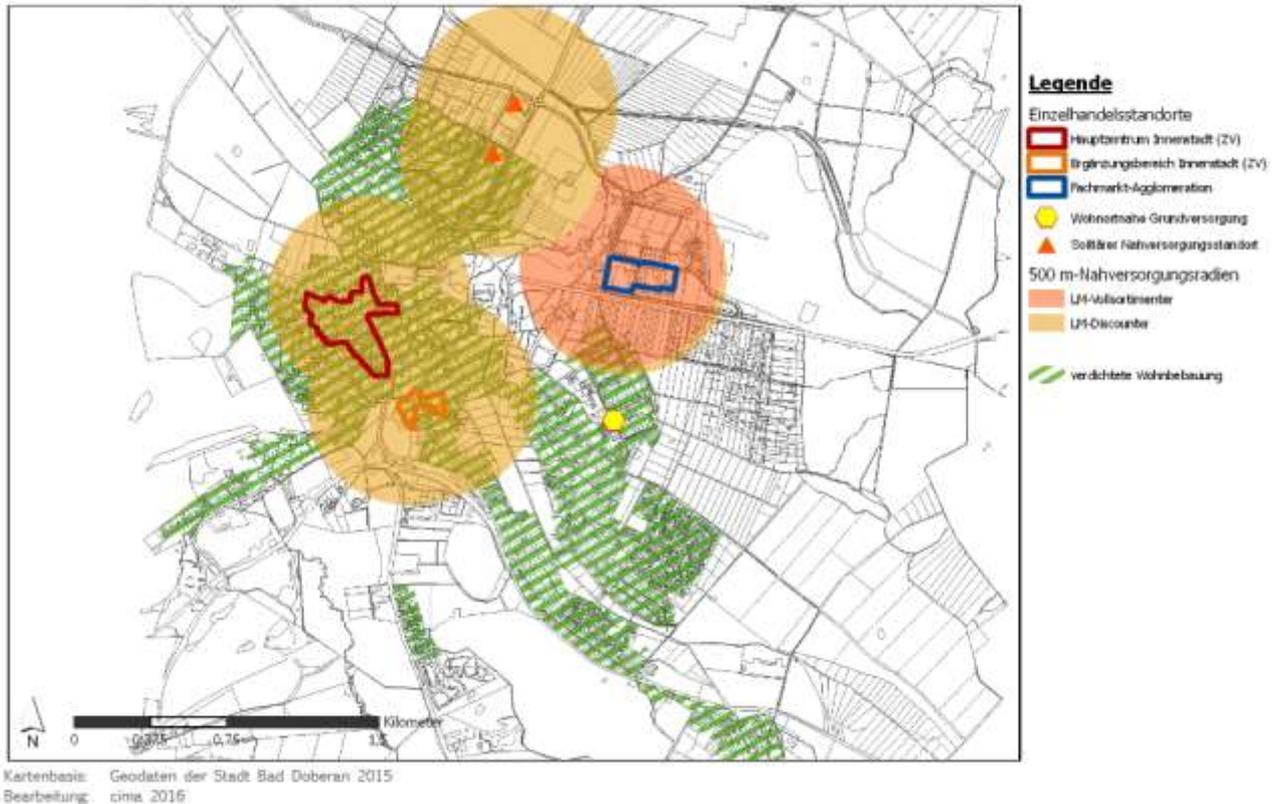


Heinrich-Heine-Straße



Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes

Das Einzelhandels- und Zentrumkonzept für die Stadt Bad Doberan wurde 2016 durch CIMA Beratung + Management GmbH Lübeck fertiggestellt.



Das Einzelhandelskonzept wurde vom Land mit 10.000 Euro Städtebaufördermitteln unterstützt. Die Gesamtkosten beliefen sich auf 20.000 Euro.

Abbruch ehemalige Chemische Werke Bad Doberan

Das ca. 18.000 m² große Areal, welches sich im nordöstlichen Stadtgebiet befindet, ist als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster des Landkreises Rostock vermerkt. Die vorhandene Bausubstanz war stark baufällig und aufgrund der vorherigen Nutzung teilweise mit Schadstoffen kontaminiert. Seit 1995 stehen die Gebäude, in denen sich einst eine Chemiefabrik und später die Industriekooperation Schiffbau befanden, leer. Auf dem Grundstück befand sich ein einsturzgefährdetes und schadstoffbelastetes Gebäude sowie eine ungesicherte Klärgrube, welche nicht nur eine Gefährdung für die Umwelt, sondern auch für Personen darstellen. Zudem wurde das Gelände als illegaler Müllplatz genutzt.



Da die Situation über Jahre hinweg ein dramatisches Gefährdungspotential angenommen hat und Voreigentümer ihrer Sicherungspflichten nicht nachkamen, hat die Stadt das Grundstück im Dezember 2017 symbolischen Wert erworben.



Die Stadt hat im ISEK als Planungsziel die Beseitigung von Industriebrachen und deren Revitalisierung beschlossen. Im Zuge der weiteren Stadtentwicklung ist die Bereitstellung zusätzlicher Gewerbeflächen vorgesehen. Hierzu bietet sich das Gelände der alten chemischen Fabrik als Entwicklungsfläche an. Gemäß Flächennutzungs- und Bebauungsplan ist für diesen Bereich eine gewerbliche Nutzung festgelegt.

Fördergegenstand bilden die Beseitigung von Altlasten, Abbruch von Gebäuden, die Bodensanierung einschließlich der Planungs- und Gutachterleistungen zum Zweck der Veräußerung von Gewerbeflächen an potenzielle Investoren. Dabei hat die Berücksichtigung umwelt-, arten- und naturschutzrechtlicher Belange höchste Priorität. So werden alle Abfälle und Abbruchmaterialien auf dem Gelände und in den Gebäuden nach Entsorgungswegen separiert und fachgerecht entsorgt. Punktuell wurden Bodenkontaminationen nachgewiesen, welche im Zuge der Bodensanierungsarbeiten beseitigt werden sollen.

Die Revitalisierung der Industriebrache erfolgte in enger Abstimmung mit allen zuständigen Genehmigungsbehörden in einem zweistufigen Vorgehen:

- Stufe 1 - Abfallerfassung und Deklaration, Planung der Verwertungs- und Entsorgungswege, Rückbau der Gebäude und Anlagen einschließlich Entsorgung, Fachbegleitung, Dokumentation
- Stufe 2 - Erkundung, Bewertung, Sanierungsplanung und Sanierung der unterirdischen schädlichen Bodenveränderungen einschließlich Fachbegleitung und Dokumentation

Die EU beteiligt sich zu 90 Prozent an der Finanzierung der geplanten Gesamtkosten von ca. 3,3 Mio. Euro. Der verbleibende Anteil wird aus Eigenmitteln der Stadt Bad Doberan finanziert.

2018 erfolgte der Abbruch der baulichen Anlagen und die Beräumung der Müllberge.



Nach Abschluss der oberirdischen Beräumung des Geländes wurde aufgrund der labortechnischen Untersuchungsergebnisse der entnommenen Boden- und Grundwasserproben sowie erforderlicher ergänzend durchgeführter Baggerschürfe und anschließender Untersuchung der gewonnenen Proben das Sanierungskonzept für die Bodensanierung mit den beteiligten Fachämtern / Behörden abgestimmt. Nach Ausschreibung und Durchführung der Bodensanierungsarbeiten wurde die Fördermaßnahme 2020 abgeschlossen. (Text und Fotos: Stadt Bad Doberan)



Im Handlungsfeld „Bildung, Kultur, Freizeit, Soziales“ wurde folgende ISEK-Maßnahmen umgesetzt:

Sanierung Schulkomplex Buchenberg (Hauptgebäude, Schulhof, Spielplatz)

Des Hauptgebäudes der Buchenbergschule mit Schulhof und Spielplatz wurde 2016 abgeschlossen. Die Gesamtkosten beliefen sich auf 1.150.000 Euro, davon 1.100.000 Euro für das Hauptgebäude. Die Aufwertung des Schulhofes mit Spielplatz wurde mit 20.000 Euro von der Stiftung Lebendige Stadt unterstützt.

Mühlenprojekt (Wasserrad und Turbine, Schaumühle)

Die mittelalterliche Doberaner Backhausmühle wurde um 1280 erbaut und durch einen Brand 1979 zum Teil zerstört. Der Klosterverein befasste sich vor 13 Jahren aufgrund alter Unterlagen erstmals mit dem Mühlenprojekt. Im Jahr 2012 begannen die konkreten Arbeiten mit einer Machbarkeitsstudie. In den Jahren 2014 und 2015 wurde der Wallbach instandgesetzt.

Im Jahr 2016 konnte die Mühle von der Stadt Bad Doberan mit Fördermittel des Bundes und des Landes MV wieder an ihrem historischen Standort eingerichtet werden. Dazu wurde der Zufluss, ein von den Mönchen künstlich angelegter Wallgraben, zusätzlich abgedichtet und das Wasser wieder über eine Mahlarche auf das oberflächige Wasserrad in das Gebäude geleitet. Das Wasserrad mit der Schrotmühle wurde von Mühlenbauer Jochen Köhler aus Buchfahrt/ Weimar konstruiert und gebaut unter Wiederverwendung alter Mühlentechnik. Ein angeschlossener Generator der Firma Detloff & Lange GmbH aus Neubukow produziert Strom. Der Einbau der Schaumühle ist der erste Schritt der geplanten Revitalisierung der Backhausmühle, dem großen Wirtschaftshaus des Klosters, mit ehemals Speicher, Brauerei, Bäckerei und Mühle⁴. Am 11. September 2016 wurde die Klostermühle eröffnet.



Fotos: Klosterverein Doberaner Münster

Die Maßnahme wurde vom Bund mit 376.000 Euro aus dem Energie- und Klimafonds des Bundes zum Modellvorhaben Energieeffizienz und Denkmal sowie mit 112.000 Euro aus dem LEADER-Fonds der Europäischen Union unterstützt. Die Gesamtkosten beliefen sich auf 660.000 Euro.

Neuanlage Spielplatzes im Wohngebiet Kammerhof und Errichtung Spielplatz in Vorder Bollhagen

Für die Neuanlage des Spielplatzes im Wohngebiet Kammerhof wurden 8.000 € Euro verausgabt. Die Maßnahme wurde 2016 realisiert.

Im Ortsteil Vorder Bollhagen war kein öffentlicher Spielplatz vorhanden. Für die dort lebenden Kinder und vor dem Hintergrund, dass im Bereich des Ortseingangs die Bebauung einer Fläche mit 12 Einfamilienhäusern erfolgte, ergab sich die Notwendigkeit in zentraler Lage ein Spielplatz zu schaffen. Der neue Spielplatz wurde 2016 eröffnet.

Unterstützt wurden diese Maßnahme mit 7.140 Euro aus dem Europäischen Fonds ILERL (Förderung der integrierten ländlichen Entwicklung). Die Gesamtkosten beliefen sich auf 12.000 Euro.

⁴ Textbaustein: Klosterverein Doberaner Münster



Amtsgebäude-Gemeindehaus ev.-luth. Kirche (Suppenküche, Veranstaltungen)

Das Gebäude war von 1793 bis 1801 als herzogliches Jagdschloss errichtet worden und diente später der herzoglichen Amtsverwaltung. Das über 200 Jahre alte, ehemalige Amtshaus am Münster in Bad Doberan, wurde 2015 saniert und wird jetzt als evangelisches Gemeindezentrum genutzt. Diese Sanierung ist ein großer Gewinn für das Doberaner Klosterensemble. Das neue Gemeindehaus ist nicht nur für Christen offen, sondern für alle Menschen in Bad Doberan.

Am 29.08.2015, sieben Monate nach seiner Einweihung muss das sanierte evangelische Gemeindehaus in Bad Doberan wegen eines Wasserschadens teilweise geschlossen werden. Suppenküche und Saal im Untergeschoss konnten nicht genutzt werden, das Obergeschoss war nicht betroffen.

Das Untergeschoss sei komplett nass, Fußboden und Dämmung vollgesogen. Das gesamte Parkett im Saal sei hochgekommen und müsse ersetzt werden. Für die Instandsetzung der Schäden im Untergeschoss mit Suppenküche und Veranstaltungssaal konnte die Stadt Bad Doberan 705.000 €uro Städtebauförderungsmittel akquirieren. Die Sanierung der Suppenküche und des Veranstaltungssaales wurde 2016 abgeschlossen.



Das Amtshaus am Münster von Bad Doberan © Anike Jantzen

Ersatzneubau Sporthalle am ZOB (2018 in Durchführung)



Der nicht mehr sanierungsfähige Altbau aus den 1970-er Jahren wurde abgerissen und wird durch einen Neubau an gleicher Stelle, am Zentralen Busbahnhof, ersetzt. Die Maßnahme befindet sich seit 2017 in Durchführung.

Im Juli 2017 war Baubeginn. Nach erfolgtem Abbruch des alten Hallenkörpers sind die Grundleitungen verlegt worden. Die Bodenplatte wurde gegossen. Aktuell befinden sich die Erweiterten Rohbauarbeiten sowie Dachdeckungs- und -klempnerarbeiten in der Umsetzung. Danach folgt die Montage der Lichtbänder, die Ausführung der Putzarbeiten sowie erster haustechnischer Leistungen.



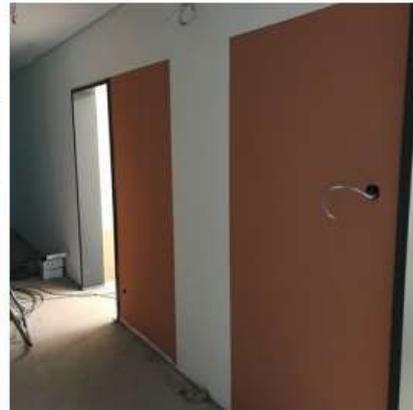
Bodenplatte inkl. Grundleitungsverlegung (Stand Mai/Juni 2018)



Erweiterter Rohbau / Dacharbeiten (Stand August 2018)



Sportboden, Malerarbeiten Anbau, Innentüren, Sanitärausstattung, Aussenanlagen (Stand Juli 2019)



Innenausbau und Aussenanlagengestaltung (Stand August 2019)



Fotos: www.bad-doberan-heiligendamm.de

Für die Finanzierung dieses Vorhabens hat die Stadt eine Zuwendung aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) eingeworben. Zur Finanzierung von Gesamtkosten in Höhe von ca. 3,8 Mio. EUR beteiligt sich die Europäische Union mit einem Zuschuss in Höhe von ca. 2,7 Mio. EUR. Die verbleibenden Kosten werden aus Eigenmitteln der Stadt Bad Doberan finanziert.

Die neue Halle dient dem Schul- und Freizeitsport. Darüber hinaus kann sie für Veranstaltungen genutzt werden. Die Halle verfügt über ein Spielfeld von 22m x 44m und kann durch zwei Trennvorhänge in drei etwa gleichgroße Einzelfelder geteilt werden, so dass eine Mehrfachnutzung ermöglicht wird. Die geplante Fassadengestaltung mit offenen und geschlossenen Wandflächen, Lichtbändern und Farbakzenten wird sich in den sich in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen Schulkomplex harmonisch einfügen.

Ehm-Welk-Haus

Um eine zukunftsfähige dauerhafte Nutzung des ehemaligen Wohnhauses des bekannten Schriftstellers Ehm Welk in der Dammchaussee 23 als kulturelle Begegnungsstätte sicherzustellen, war eine umfassende Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes notwendig, sowohl der Außenhülle als auch des Gebäudeinneren. 2019/2020 erfolgte die Sanierung und der Umbau zu einer Kultur- und Begegnungsstätte.



Sicherung der Wollscheune (auch Wolfsscheune genannt) – 1. BA in Durchführung

Die Wollscheune ist eine denkmalgeschützte Ruine. Im mittelalterlichen Klosterareal sind bedeutende Zeugnisse der Backsteinbaukunst erhalten. Neben Wirtschaftsgebäude und Kornhaus ist auch die Ruine der Wollscheune Eigentum der Stadt Bad Doberan. Abseits gelegen im nördlichen Teil des Bachgartens ist dieses Zeugnis mittelalterlicher Backsteinbaukunst seit vielen Jahren dem Verfall preisgegeben. Um den Verlust an originaler Bausubstanz zu stoppen, bestand dringender Handlungsbedarf. Gemeinsam mit den Denkmalbehörden konnte im Sommer 2018 eine erste Zielstellung als Grundlage zur Beantragung von Zuwendungen erarbeitet werden. Im Fokus stehen dabei der Erhalt der Originalsubstanz sowie die Sicherung der Ruine vor weiterem Verfall.

Dieses Projekt wird vom Land Mecklenburg-Vorpommern aus dem Landesprogramm Denkmalpflege 2019 und von der Deutschen Stiftung Denkmalschutz unterstützt.



Die Bauarbeiten starteten Anfang November 2019 mit dem Gerüstaufbau und der Reinigung der Mauerkrone bzw. dem Abtrag zerstörter Mauerschichten.



Erste Arbeiten 12.11.2019



03.12.2019 (© Stadt DBR)



Ende Juni 2020 wurde der 1. BA abgeschlossen. Die Restaurierung der Mauerkrone, die Sicherung von Mauerelementen, die Verfestigung von Originalziegeln und die Abdeckung der sanierten Mauerteile haben das Bild der Ruine verändert. Das Ziel, Erhalt von möglichst viel Originalsubstanz, konnte aber zweifelsfrei erreicht werden.



Der fertige 1. Abschnitt der Nordwand von Süden © P. Petersen

Die Sanierungsarbeiten an der Ruine sollen auf Grundlage der im Zuge des 1. Bauabschnittes erarbeiteten denkmalpflegerischen Zielstellung für das Gesamtobjekt weitergeführt werden. Die Sanierung der Wollscheune ist eine ISEK-Schwerpunktmaßnahme.

Aufwertung der Wegebeziehung Kloster -Innenstadt (Palaisgarten) – in Durchführung

Die Aufwertung der Wegebeziehungen Kloster-Innenstadt ist ebenfalls eine ISEK-Maßnahme. Zur Verbesserung der Wegebeziehung zwischen dem Klosterbereich (Bachgarten) und der Innenstadt sollen die Wegeanlagen aufgewertet werden.



Mangelhaft: Beleuchtung



Entwässerung



Wegführung und -zustand

Die Planung die Maßnahme umfasste den Wegeausbau, den Landschaftsbau, die Ausstattung / Möblierung, die Beleuchtung und die Barrierefreiheit. Das denkmalgeschützte Areal wird in den Grundstrukturen erhalten. Ein Beleuchtungskonzept mit „Lichtorten“, abgestimmt auf die angrenzenden Bereiche Kloster und Kamp, soll das Sicherheitsgefühl in der dunklen Jahreszeit und in den Abendstunden erhöhen. Zudem werden Gelände und Gebäude durch Anstrahlung in Szene gesetzt.



Ende 2019 erfolgte die Zustandsaufnahme und Mitte Mai 2020 starteten die aktiven Bauarbeiten mit dem Rückbau alter Wege und der Absteckung / Markierung der neuen Anlagen. Die Wegekonzeption berücksichtigt in Absprache mit dem Behindertenbeirat die barrierefreie Erreichbarkeit bzw. Nutzbarkeit des Palaisgartens. Mitte September 2020 waren die Arbeiten mit dem Wegebau und der Möblierung abgeschlossen.



Stand Juni 2020 – neuen Wegekonturen



in Bau befindliche Wegekannte



Neue Bänke



Staudenpflanzungen zum Schutz der Wurzelräume

Wirtschaftsgebäude Doberaner Kloster – in Sanierungsvorbereitung

In Vorbereitung befindet sich die Sanierung des historische Wirtschaftsgebäude im Kloster, das Wirtschaftsgebäude soll wieder nutzbar gemacht werden. Noch ist es eine Ruine, die oftmals al Kulisse für kulturelle Veranstaltungen diente. Es handelt sich um eine ISEK-Schwerpunktmaßnahme. Die Sanierung des historischen Gebäudes ist von nationaler Bedeutung.

Das Wirtschaftsgebäude, welches um 1280 errichtet wurde, zählte zu den wichtigsten Bauwerken der Klosteranlage. Ursprünglich war es ca. 40 Meter lang und verfügte über ein mächtiges Satteldach, in einem westlichen Anbau befand sich eine Wassermühle. Seit einem Brand im Jahr 1979 ist der Bau im nördlichen Bereich eine offene Ruine, der Südbereich wird durch ein Notdach geschützt.

Die Kosten für die umfangreiche Sanierung wird auf rund acht Millionen Euro geschätzt. Etwa fünf Millionen Euro zur Sicherung des Gebäudes sollen aus Bundesmitteln kommen. In einem ersten Schritt, dem Rohbau, soll das Gebäude statisch gesichert werden und ein neues Dach sowie Fenster bekommen.



Der Innenausbau soll anschließend in einem zweiten Bauabschnitt erfolgen. Dazu müssen Zwischendecken, Treppen und Wände eingebaut sowie neue Leitungen verlegt werden. Schon jetzt arbeitet in einem Anbau bereits ein Nachbau der historischen Backhausmühle, die von einem hölzernen Wasserrad angetrieben wird und wahlweise Mehl oder Strom produzieren kann.



Foto: NDR

Beginnend mit der Fortschreibung des Monitoring Stadtentwicklung zum Stichtag 31.12.2015 erfolgt ein jährlicher Abgleich zum Stand der Umsetzung des ISEK der Stadt Bad Doberan.

Stand der Umsetzung der Schwerpunktmaßnahmen der 2. ISEK-Fortschreibung:

- Sicherung und Sanierung Klostermauer – in Durchführung
- Sanierung Kloster Mühlen- und Wirtschaftsgebäude – in Durchführung
- Sanierung Marstall – realisiert
- Sanierung Jugendherberge (Rückbau und Neubau) – realisiert
- Sicherung Ruine Wolfsscheune – in Durchführung
- Wegebeziehung Kloster – Innenstadt – in Durchführung
- Straßen- und Grünzüge im Wohngebiet Kammerhof – in Durchführung
- barrierefreier Ersatzneubau der Treppe Kinderstrand – realisiert
- Beräumung und Umnutzung der Industriebrache im Stülower Weg (ehem. Ziegelei)
- Beräumung der Industriebrache (ehem. Tabakfabrik Walkenhagen) – realisiert
- Sanierung Turnhalle und Außenanlagen Schulstandort Buchenberg
- Behindertengerechten Strandzugang, zwei Standübergänge in Heiligendamm – realisiert
- Errichtung einer Kita in der Innenstadt oder Gebiet Kammerhof

Im Zeitraum von 2015 bis 2019 wurden bereits 5 der 13 Schwerpunktmaßnahmen realisiert und weitere 5 Maßnahmen befinden in Durchführung.

In dem folgenden Leitbild (gesamtstädtische Zielpyramide) sind die Maßnahmen zur Zielerreichung nach den Handlungsfeldern entsprechend ihrem Umsetzungsstand farblich gekennzeichnet. Alle entsprechend der ISEK-Fortschreibung geplanten Maßnahmen sind „blau“ gekennzeichnet, die in Durchführung bzw. in Vorbereitung befindlichen Maßnahmen sind „orange“ und die realisierten Maßnahmen „grün“ gekennzeichnet.



<p style="text-align: center;">Bad Doberan & Heiligendamm Moderner Ostsee-Kurort mit großer Tradition</p> <p style="text-align: center;">Ein facettenreiches Kultur- und Heilbad in einzigartiger Naturlandschaft bietet erlebbare Geschichte, zeitgemäße Lebensqualität und Wirtschaftskraft für eine nachhaltige Zukunft</p>				
Leitbild	<p>Die Maßnahmen und Projekte sind entsprechend ihres Umsetzungsstandes farblich gekennzeichnet – Stand 31.12.2019</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ realisierte Maßnahmen ■ in Durchführung/Vorbereitung bzw. laufende Maßnahmen ■ geplante Maßnahmen und Projekte 			
Strategische Ziele	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt des kulturellen Erbes und Schaffung von attraktiven Wohnbauflächen auf in den Stadtorganismus integrierten Standorten • Zukunftssicherung Bad Doberan & Heiligendamm als attraktiver Standort für Tourismus- und Gesundheitswirtschaft • Verwirklichung hoher Bildungsstandards auf Grundlage regionalspezifischer Bedürfnisse • Stabilisierung und Aufwertung der sozialen Dienste und Angebote, Förderung der Inklusion und Bekämpfung von Armut und Diskriminierung • Verbesserung der wirtschaftsnahen Infrastrukturen, Umweltschutz und Förderung der Ressourceneffizienz 			
Handlungsfelder	Stadtkultur, Denkmalschutz, Wohnen	Tourismus, Natur, Wohnumfeld	Wirtschaft und Verkehr	Bildung, Kultur, Freizeit, Soziales
Handlungsziele	<ol style="list-style-type: none"> 1 Städtebauliche Maßnahmen zur Sicherung und Bewahrung des kulturellen Erbes sowie Erweiterung des Angebotes an Kulturgütern 2 Vielfältige Wohnungsangebote bei Erhalt charakteristischer städtebaulicher Merkmale 	<ol style="list-style-type: none"> 1 Städtebauliche Maßnahmen zur Erschließung und Entwicklung stadtnaher Brachflächen, Wohnumfeldgestaltung und Grünvernetzung 2 Nachhaltige Entwicklung als Zentrum einer Gesundheitsregion mit Kur- und Heilbadstatus 	<ol style="list-style-type: none"> 1 Umweltrelevante Maßnahmen zur Verkehrsinfrastruktur und zur technischen Infrastruktur 2 Ausbau der verkehrlichen Infrastruktur und Umnutzung nicht mehr benötigter Flächen 3 investorenfreundliche Stadt – Ansiedlung aller Wirtschaftsbereiche u. Brachflächenentwicklung 	<ol style="list-style-type: none"> 1 Verbesserung städtischer Infrastruktur in Bereichen Bildung, Kultur, Sport, Soziales 2 Sicherung des Netzes sozialer Infrastruktur mit Angeboten für ältere Menschen, sozial Schwache und Benachteiligte
Maßnahmen und Projekte	<p>Es handelt sich teils um Mehrzielprojekte d.h. sie können in mehreren Handlungsfeldern wirken.</p> <ul style="list-style-type: none"> zu 1 Sanierung Kloster Mühlen-Wirtschaftsgebäude zu 1 Sanierung Marstall zu 1 Sicherung und Sanierung Klostermauer zu 1 Rückbau ehem. Jugendherberge zu 1 Entwicklung Areal des alten Moorbades zu 1 Sanierung der städtebaulich bedeutsamen Bausubstanz in Heiligendamm zu 1 Sicherung der Ruine Wolfsscheune zu 1 Sanierung denkmalgeschützte Gebäude A.-Bebel-Straße 1 und 3 (Wohngebäude) zu 1 Sanierung denkmalgeschützte Gebäude Goethestraße 28 und 30 zu 1 Sanierung weiterer zwei ruinöser und 16 unsanierter Gebäude in der Altstadt zu 1 Errichtung einer öffentlichen Toilette im Bereich Alexandrinenplatz zu 1 Fertigstellung Gefallenendenkmal „Backenzahn“ – Namenstafeln und Umfeld zu 2 Sanierung und Umnutzung ehem. Grundschule Lessingsstraße 1 zu 2 Sanierung ehem. Hotel, später Altenheim Kühlungsborner Str. für Mehrgenerationswohnen zu 2 Entwicklung Wohnbauflächen nahe Innenstadt B-Plan 12 und B-Plan 41 Nienhäger Chaussee und B-Plan 33 in Heiligendamm zu 2 Schließung von Baulücken -: Markt 8, Severinstr.8, 4 Baulücken Altstadt 	<ul style="list-style-type: none"> zu 1 Beräumung und Umnutzung der Industriebrache im Stülower Weg (ehem. Ziegelei) zu 1 Umgestaltung Alexandrinenplatz, Kleiner Kamp, Kamp (historischer Kurpark) zu 1 Gestaltung westlicher Klosterbereich, Alter Friedhof im Kloster, Wegebeziehung Kloster – Innenstadt (über Bachgarten) zu 1 Erneuerung Holzbrücken im Klosterareal zu 1 Gestaltung Grünanlage und Stützmauer Schmartheich, Spiegelsee Renaturierung mit Bänken und Erholungsmöglichkeiten zu 1 Grünzüge Wohngebiet Kammerhof, Anbindung an die Altstadt mit Errichtung eines zentralen Platzes der Begegnung, auch für Sport/Spiel zu 1 Gestaltung der Rudolf-Tarnow-Straße zu 2 Fortschreibung Kurentwicklungskonzeption zu 2 barrierefreier Ersatzneubau Treppe Kinderstrand, Schaffung behindertengerechter Strandzugang, Anlegen zweier Strandübergänge, Neubau WC und Strandimbiss Seedeichstr. zu 2 Touristische Beschilderung Heiligendamm zu 2 Kurpark / Kurwald / Umsetzungskonzeption für "Heilwaldprojekt" (Kneippanlage, Ruhebereiche, Möblierung, Beschilderung) zu 2 Adlerhorstprojekt nahe Küstenwald (Turm) zu 2 Verlängerung Seebrücke in Heiligendamm zu 2 Dünenterrasse mit Zugang zum Strand zu 2 Neubau/Neuanschaffung mobile Bühne 	<ul style="list-style-type: none"> zu 1 Erneuerung Straßenraum: Mozartstraße, Am Wege, M.-Luther-Straße, Mollistr./Anschluss B 105, Hasenberg, Fuchsberg, Waldstraße/ Töpferberg, Am Tempelberg/Bergstraße, Lindenstraße, Kastanienstraße, Dr.-Leber-Straße, Klosterstraße, P.-Rilla-Straße, Alexandrinenplatz/ A.-Bebel-Straße/Kamp, H.-Heine-/ Feldstraße, Rosenwinkel zu 1 Schrittweise Umsetzung der Maßnahmen aus dem Lärminderungsplan zu 1 Neugestaltung Parkentiner Weg, Treppe Buchenberg zu 1 Radweg E9 in Heiligendamm von Parkplatz Kinderstrand bis Gemarkung Wittenbeck zu 1 Verbesserung des Radwegenetzes im Bereich Buchenberg sowie Kammerhof - Erschließung innerhalb des Gebietes, Anbindung an Radweg an der B 105 und durchgängiger Radweg in die Innenstadt und Bau weiterer Radwege zu 1 Terrainwegenetz – Wander- und Walkingwege Doberan und Heiligendamm zu 2 Erneuerung Straßen, Rad- und Gehwege Thünenstraße einschl. Neuordnung ruhender Verkehr im Wohngebiet Kammerhof und Grünvernetzung zu 2 Stellplatzmöglichkeiten im Bereich der Brinckman-Straße zu 3 Fortschreibung Einzelhandelskonzept 	<ul style="list-style-type: none"> zu 1 Sanierung Ehm-Welk-Haus zu 1 Sanierung Schulkomplex Buchenberg (Hauptgebäude, Schulhof, Spielplatz) zu 1 Neubau Sporthalle am Schulcampus zu 1 Neubau einer Kindertagesstätte zu 1 Aufwertung und Vermarktung Galopprennbahn zu 1 Entwicklung des Klosterareals als bildungstouristischer Anziehungspunkt – Mühlenprojekt (Wasserrad und Turbine, Schaumühle) zu 1 Ausbau der Strandinfrastruktur in Heiligendamm zu 1 Errichtung Natur-/Erlebnis-Pfad durch Wiesengrund-Gelände zw. Klöstern Doberan und Althof zu 1 Neuanlage von Spielplätzen im Bereich "alter" Buchenberg (Tarnow-Straße, Seidel-Straße) zu 1 Aufwertung Spielplatz Brinckman-Straße zu 1 Neuanlage von Spielplätzen im Wohngebiet Kammerhof in Zusammenhang mit der Gesamtmaßnahme Grünzug zu 1 Errichtung eines Spielplatzes in der Innenstadt zu 1 Errichtung Spielplatz in Vorder Bollhagen zu 2 Amtsgebäude-Gemeindehaus ev.-luth. Kirche (Suppenküche, Veranstaltungen) zu 2 Unterstützung/Projektentwicklung Begegnungsstätte der AWG im Wohngebiet Buchenberg zu 3 Schaffung weiterer Einkaufsmöglichkeiten in der Innenstadt Kaufhaus Stolz (2017) zu 3 Beräumung/Umnutzung der Industriebrache Chemiefabrik (ehem. Tabakfabrik Walkenhagen)



Quellenverzeichnis

- Die kleinräumigen Einwohnerdaten werden stets von der Einwohnermeldestelle der Stadt Bad Doberan zur Verfügung gestellt
- Die Arbeitslosen- und die SV-Beschäftigtendaten wurden von der Agentur für Arbeit Nürnberg kostenfrei bezogen (offizielle Internetdatenbank der Agentur für Arbeit)
- Die Pendlerdaten wurden durch das Büro Wimes von der Agentur für Arbeit Hannover kostenpflichtig bezogen
- Gebäude- und Wohnungsdaten werden jährlich durch Vor-Ort-Begehungen durch Wimes aktualisiert.
- Kaufkraftdaten: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg. Kostenpflichtig durch Wimes von BBE München bezogen
- Schulentwicklungsplanung 2031/2032, LK Rostock Schulverwaltungsamt in Zusammenarbeit mit dem Büro Wimes
- Bevölkerungsprognose 2030, Wimes im Auftrag des LK Rostock, Amt für Kreisentwicklung

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bodenfläche nach Art der Nutzung (prozentuale Verteilung).....	5
Abbildung 2: Siedlungsfläche nach Art der Nutzung (prozentuale Verteilung)	5
Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung in Bad Doberan.....	6
Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung	6
Abbildung 5: Altersstruktur der ausländischen Bevölkerung nach Geschlecht.....	7
Abbildung 6: Verhältnis der Geborenen zu den Gestorbenen	8
Abbildung 7: Wanderungen in Bad Doberan.....	8
Abbildung 8: Gesamtsaldo Stadt Bad Doberan.....	9
Abbildung 9: Abgleich Realentwicklung und Bevölkerungsprognose (Startjahr 2015)	10
Abbildung 10: Bevölkerungsentwicklung der Kinder bis sechs Jahre	11
Abbildung 11: Bevölkerungsentwicklung der Kinder 6 bis 15 Jahre.....	11
Abbildung 12: Bevölkerungsentwicklung Jugendliche 15 bis 25 Jahre	12
Abbildung 13: Bevölkerungsentwicklung im Haupterwerbsalter 25 bis 65 Jahre.....	12
Abbildung 14: Bevölkerungsentwicklung der Senioren ab 65 Jahre.....	12
Abbildung 15: Altersstruktur 2001 und 2019	13
Abbildung 16: Altersstruktur der Kernstadt und der Ortsteile	14
Abbildung 17: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – Kinder im Krippen-, Kindergartenalter.....	15
Abbildung 18: Bevölkerungsprognose – Grundschulalter	17
Abbildung 19: Prognose der Entwicklung der Schülerzahlen für die Lessing Grundschule	17
Abbildung 20: Prognose der Entwicklung der Schülerzahlen für die Grundschule Buchenberg	18
Abbildung 21: Bevölkerungsprognose – Alter weiterführender Schulen	18
Abbildung 22: Prognose der Entwicklung der Schülerzahlen für die Regionale Schule Am Kamp... ..	19
Abbildung 23: Prognose der Entwicklung der Schülerzahlen für die Regionale Schule Buchenberg ..	19
Abbildung 24: Prognose der Entwicklung der Schülerzahlen für die Gymnasium Bad Doberan	19
Abbildung 25: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – Seniorenalter ab 80 Jahre.....	21
Abbildung 26: Entwicklung der Arbeitslosigkeit.....	22
Abbildung 27: Entwicklung der Arbeitslosigkeit unter 25 Jahre.....	22
Abbildung 28: Entwicklung SV-Beschäftigung (Wohnort Bad Doberan)	23
Abbildung 29: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Wohnort) seit 2003.....	24
Abbildung 30: SV-Beschäftigte Wohn- und Arbeitsort Bad Doberan	25



Abbildung 31: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Arbeitsort) seit 2003	25
Abbildung 32: Sozialversicherungspflichtige Ein- und Auspendler	26
Abbildung 33: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet 2019	27
Abbildung 34: Entwicklung der Arbeitsplatzdichte	27
Abbildung 35: Verteilung der SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen (in %).....	28
Abbildung 36: Entwicklung der Kaufkraft	29
Abbildung 37: Wohnungsbestandsentwicklung in der Gesamtstadt.....	30
Abbildung 38: Wohnungsbestand nach Anzahl der WE im Gebäude	31
Abbildung 39: Wohnungsleerstandsentwicklung	31
Abbildung 40: Bevölkerungsentwicklung in der Altstadt.....	38
Abbildung 41: Abgleich der Realentwicklung mit der Einwohnerschätzung im Sanierungsgebiet ...	38
Abbildung 42: Bevölkerungsanteile im Vergleich.....	39
Abbildung 43: Wohnungsbestand im Sanierungsgebiet	40
Abbildung 44: Gebäude nach der Nutzung	40
Abbildung 45: Gebäude nach der Gebäudeart im Jahr 2019	42
Abbildung 46: Gebäude nach Baualter	42
Abbildung 47: Zahl der voll sanierten Gebäude.....	43
Abbildung 48: Wohnungsleerstand im Sanierungsgebiet.....	49
Abbildung 49: Unternehmensstruktur im Sanierungsgebiet.....	51
Abbildung 50: Altersstruktur im Ortsteil Heiligendamm.....	54

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung nach Ortsteilen	6
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung ausländischer Staatsbürgerschaft	7
Tabelle 3: Altersstruktur der Kernstadt und der Ortsteile im Jahr 2019	14
Tabelle 4: Kindertageseinrichtungen in der Stadt Bad Doberan	15
Tabelle 5: Wohnformen für Ältere mit Pflegeangeboten	20
Tabelle 6: Entwicklung der Arbeitslosen nach SGB II und SGB III	22
Tabelle 7: Status der Einwohner im erwerbsfähigen Alter 15-65 Jahre.....	24
Tabelle 8: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet 2019	26
Tabelle 9: Entwicklung der Kaufkraft	29
Tabelle 10: Faktoren der Veränderungen im Wohnungsbestand.....	30
Tabelle 11: Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße	32
Tabelle 12: Entwicklung wohnungsnachfragender Einwohner und Haushalte.....	33
Tabelle 13: Einwohner ausgewählter Altersgruppen im Sanierungsgebiet Altstadt	39
Tabelle 14: Gebäude und Wohnungen nach der Gebäudenutzung im Jahr 2019	41
Tabelle 15: Gebäude nach der Art und darin befindliche WE im Jahr 2019.....	41
Tabelle 16: Gebäude nach dem Baualter und darin befindliche WE im Jahr 2019.....	42
Tabelle 17: Gebäude und Wohnungen nach dem Sanierungsstand	43
Tabelle 18: Gebäude nach städtebaulicher Bedeutung	47
Tabelle 19: Wohnungsleerstand nach der Gebäudebedeutung und dem Sanierungsstand	49
Tabelle 20: Komplett leere Gebäude.....	50
Tabelle 21: Haushalte und durchschnittliche Haushaltsgröße	50
Tabelle 22: Altersverteilung im Ortsteil Heiligendamm.....	54